동행·매력 특별시 서울

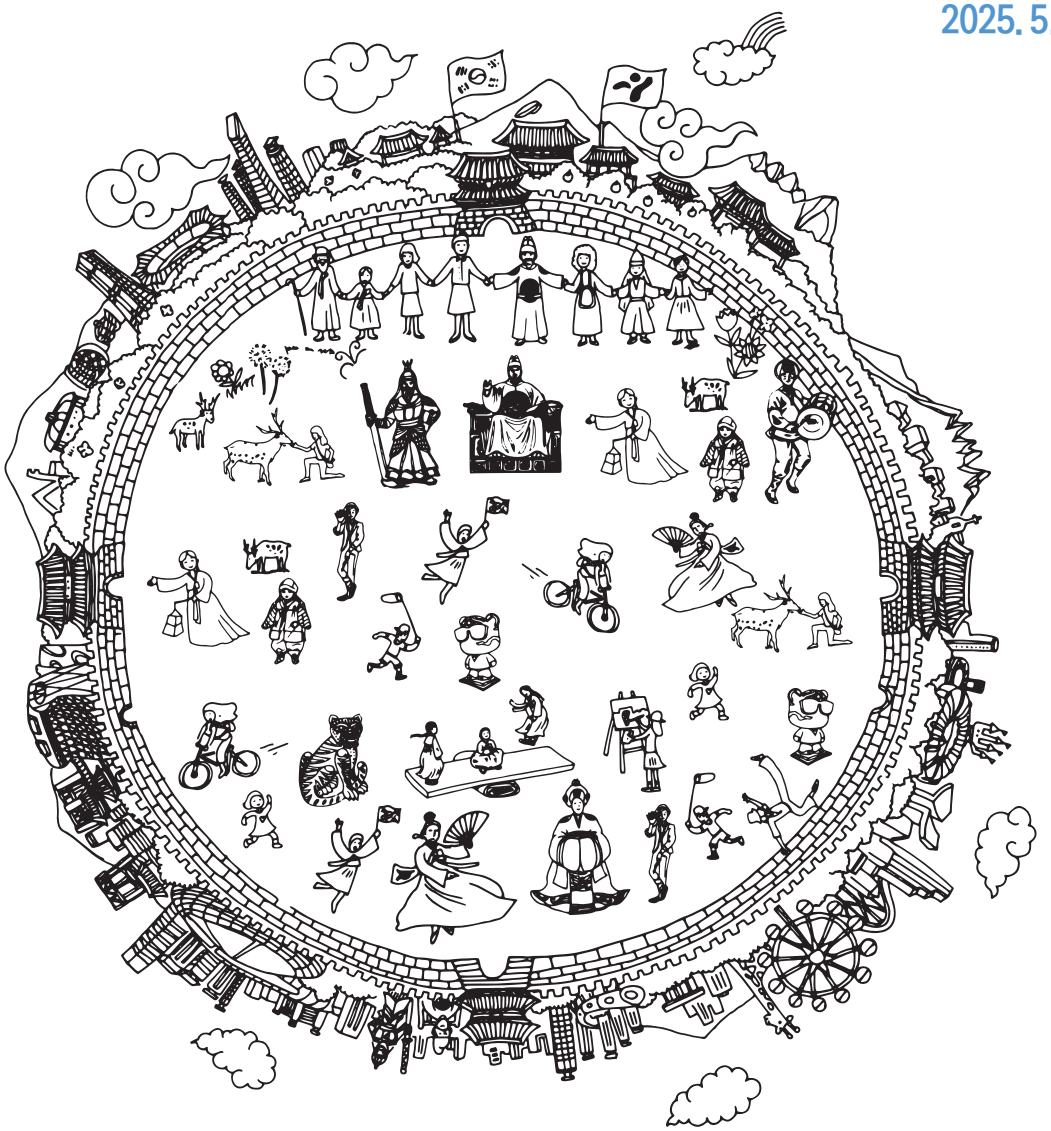
서울시보

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

www.seoul.go.kr

제4061호

2025. 5. 1.(목)



서울특별시

목 차

◈ 자치법규 등

[입법예고]

제2025-1383호 서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙 일부개정규칙안 입법예고 ····· 5
제2025-1389호 서울특별시 저공해운행지역 지정 및 운영에 관한 조례안 입법예고 ····· 11
제2025-1409호 서울특별시 수도 조례 시행규칙 일부개정규칙안 입법예고 ····· 18

◈ 고 시

제2025-234호 주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시 ····· 30
제2025-235호 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시 ····· 33
제2025-236호 여의도 대교아파트 재건축정비사업 특별건축구역 지정 고시 ····· 36
제2025-237호 서울특별시 도시재생 인정사업계획(변경) 승인 고시 ····· 39
제2025-238호 방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시 ····· 41
제2025-239호 송파한양2차아파트 재건축 정비계획 결정(변경), 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 58
제2025-240호 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인(변경) 및 이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획(회기구역 지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시 ····· 96
제2025-241호 서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준 개정 고시 ····· 105
제2025-242호 은평재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정과 도시개발사업 실시계획 변경 인가 및 지형도면 고시 ····· 195
제2025-243호 도시관리계획(홍대앞 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 221
제2025-244호 도시관리계획(마포지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 319
제2025-245호 하월곡1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시 ····· 372
제2025-246호 도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정 및 지형도면 고시 ····· 401
제2025-247호 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역 “용적률체계 등” 결정 변경] ····· 415

제2025-248호 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [양재지구 지구단위계획구역 등 178개 지구단위계획구역 "상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준" 결정 변경] ····· 788
제2025-249호 도시관리계획(926정거장주변 지구단위계획구역 등 7개 구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [926정거장주변 지구단위계획구역 등 7개 지구단위계획구역 "특별계획구역" 결정(변경)] ····· 912
제2025-250호 도시관리계획[묵동지구중심 지구단위계획구역 및 계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 933
제2025-252호 금남시장정비사업 추진계획 승인 - 금호지구중심 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역1 세부개발계획 결정 및 지형도면 고시 ····· 1002
제2025-254호 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시 ····· 1038

◈ 공 고

제2025-1332호 2025년 제4차 미술작품심의위원회 심의결과 공고 ····· 1049
제2025-1345호 미세먼지 계절관리제 운행제한 위반 과태료 부과고지 공시송달 공고 ····· 1052
제2025-1351호 어린이놀이시설 안전관리지원기관 처분 사전통지(청문) 공시송달 공고 ····· 1067
제2025-1375호 정보통신공사업 신규 등록 공고 ····· 1068
제2025-1376호 정보통신공사업 양도·양수 및 법인합병 등록 공고 ····· 1070
제2025-1378호 직무발명 시유특허권 정비(소멸) 전 의견청취 공고 ····· 1071
제2025-1384호 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고 - 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택 사업 해제 - ····· 1072
제2025-1386호 세입세출외현금 공시송달 공고 ····· 1077
제2025-1387호 전용차로 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고 ····· 1078
제2025-1393호 「건설기술 진흥법」 위반(건설기술인 교육·훈련 미이수) 과태료 처분 사전통지 공시송달 공고 ····· 1090
제2025-1395호 종합건설사업자 행정처분(시정명령) 공시송달 공고 ····· 1093
제2025-1396호 종합건설사업자 행정처분(시정명령) 공시송달 공고 ····· 1094

◈ 구 고 시

제2025-648호 도시관리계획(율곡로 지구단위계획 및 결정) 결정(변경)(안) 재열람공고 (종로구) ····· 1095
제2025-40호 도시계획시설사업(공공청사) 실시계획인가 (경미한)변경 고시(중구) ····· 1096
제2025-63호 도시계획시설(주차장)사업 실시계획인가 고시(용산구) ····· 1098
제2025-38호 도시계획시설(체육시설) 사업 실시계획인가 고시(강서구) ····· 1099
제2025-52호 도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시(관악구) ····· 1100

제2025-69호 도시계획시설(방수설비, 하천)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시 (서초구) ····· 1103
제2025-71호 도시계획시설(녹지)사업 실시계획인가(변경) 고시 (경부고속도로변 녹지) (서초구) ····· 1105
제2025-50호 도시계획시설(시장)사업 실시계획인가 고시(송파구) ····· 1134
제2025-54호 도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시(송파구) ····· 1136

◈ 구 공 고

제2025-796호 석관지구중심 지구단위계획 결정(변경)(안) 재열람공고(성북구) ····· 1138
제2025-608호 오동도시자연공원구역 부지사용계약을 위한 의견 청취 열람공고 (강북구) ····· 1139
제2025-637호 2020년 도시계획시설(오동근린공원)사업 실시계획(변경) 인가를 위한 열람 및 사업인정에 관한 의견 청취 공고(강북구) ····· 1142
제2025-694호 도시계획시설(전기공급설비) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 변경, 실시계획(변경)인가를 위한 열람공고(노원구) ····· 1143
제2025-787호 도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가를 위한 열람공고 (은평구) ····· 1148
제2025-863호 도시자연공원구역 부지사용계약을 위한 주민의견청취 열람공고 (양천구) ····· 1151
제2025-896호 도시관리계획(구로역 및 신도림역세권 지구단위계획) 결정(재정비)(안) 열람공고(구로구) ····· 1156
제2025-889호 도시계획시설사업[청계산근린공원2 조성사업(토지보상 및 조성)] 완료 공고 (서초구) ····· 1157

◈ 사업소고시

제2025-164호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1158
제2025-165호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1158
제2025-169호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1159
제2025-170호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1159
제2025-172호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1160
제2025-173호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1160
제2025-174호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1161
제2025-175호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1161
제2025-176호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1162
제2025-177호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1163
제2025-178호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1163
제2025-179호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1164

제2025-180호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1164
제2025-181호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1165
제2025-182호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1165
제2025-183호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1166
제2025-184호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1166
제2025-185호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1167
제2025-186호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1167
제2025-187호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1168
제2025-188호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1168
제2025-189호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 1169

◈ 사업소공고

제2025-167호 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 (수시분) 과태료 부과 공시송달 공고(미래한강본부) ····· 1170

◈ 기 타

제2025-140호 하천점용허가 고시(한강유역환경청) ····· 1173
제2025-141호 하천점용허가 고시(한강유역환경청) ····· 1174
제2025-146호 하천점용(기간연장) 허가 고시(한강유역환경청) ····· 1175

◈ 정 정

제2025-52호 도로 노선의 지정 및 변경 고시(정정)(송파구) ····· 1176

자치법규 등

[입법예고]

◈ 서울특별시공고 제2025-1383호

서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙 일부개정규칙안 입법예고

「서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」을 개정함에 있어 그 입법취지와 주요내용을 시민에게 널리 알려 의견을 구하고자 「서울특별시 자치법규의 입법에 관한 조례」 제6조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 개정이유
재해보상 중 장제·유족보상 청구시 담당공무원은 ‘인감증명서’ 확인이 필요하나, 행정의 효율성 및 국민 편의를 제공하기 위해 ‘인감증명서’ 확인사항을 삭제하는 등의 내용으로 규칙을 개정하고자 함

2. 주요내용
가. 재해보상 중 장제·유족보상 청구시 담당공무원은 ‘인감증명서’ 확인이 필요하나, 행정의 효율성 및 국민 편의를 제공하기 위해 ‘인감증명서’를 ‘신분증’으로 대체하고자 함

3. 의견 제출
이 규칙의 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2025년 5월 21일까지 다음 사항을 기재한 의견을 작성하여 서울특별시장(참조: 서울특별시 소방재난본부 재난대응과장)에게 제출하여 주시기 바라며, 그 밖의 자세한 사항은 재난대응과(전화: 02-3706-1416)로 문의하여 주시기 바랍니다.

가. 제출내용
(1) 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)
(2) 의견 제출자의 성명(법인 또는 단체의 경우에는 법인명 또는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

나. 제출방법 : 이메일·등기우편·온라인
(1) 이 메 일 : 42469@seoul.go.kr

(2) 등기우편 : 서울특별시 중구 퇴계로 26길 52, 서울소방재난본부 4층 재난대응과
(3) 온 라 인 : 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)

※ 이 입법예고문 및 입법안은 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)에서도 확인할 수 있습니다.

서울특별시규칙 제 호

이 규칙의 개정안은 확정된 입법안이 아니므로 조례·규칙심의회 심의 결과 등에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙 일부개정규칙안

서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “관하여 필요한 사항을 규정함을 목적”을 “필요한 사항을 규정함을 목적”으로 한다.

제2조 본문 중 “별표1”을 “별표 1”로 하고, 같은 조 단서 중 “한다.)”를 각각 “한다)”로, “감안하여”를 “고려하여”로 한다.

제11조제3항 중 “한한다”를 “한정한다”로 한다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 중 “자는”을 “사람은”으로 하고, 같은 조 제6항 후단 중 “자를”을 “사람을”로 한다.

별지 제12호서식의 담당공무원확인사항란 중 “장제 · 유족보상(가족관계증명서 · 인감증명서)”을 “장제 · 유족보상(가족관계증명서 · 신분증)”으로 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제1조(목적) 이 규칙은 「서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ---------- 필요한 사항을 규정함을 목적----------.
제2조(업무분장) 의용소방대의 업무분장은 별표1과 같다. 다만, 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다.) 또는 소방서장(이하 "서장"이라 한다.)이 지역별 특성을 감안하여 정해진 정원의 범위에서 소관 업무를 달리 정하는 경우는 그러하지 아니하다.	제2조(업무분장) ---------- 별표 1-----. ---------- 한다) ---------- 한다)---------- 고려하여 ----------.
제11조(장학금 지급기준) ①·② (생 략) ③ 장학금의 금액은 1년간의 학비로 하고, 그 지급은 1회에 한한다. ④ ~ ⑥ (생 략)	제11조(장학금 지급기준) ①·② (현행과 같음) ③ ---------- 한정한다. ④ ~ ⑥ (현행과 같음)
제12조(장학금 지급절차) ① 장학금을 지급받고자 하는 자는 다음 각 호의 모든 서류를 갖추어 소속 의용소방대장에게 장학생	제12조(장학금 지급절차) ① ---- 사람은 -

선발 신청을 하여야 한다. 1. ~ 3. (생 략) ② ~ ⑤ (생 략) ⑥ 시장 또는 서장은 장학생이 제5항에 따른 지급신청을 하지 아니하는 때에는 그 선발결정을 취소할 수 있다. 이 경우 그 결정을 취소한 때에는 다음 순위 자를 선발할 수 있다.	----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ---------- ---------- ---------- ----------. ---------- ---------- 사람을 ---------.
[별지 제12호서식] (생략)	[별지 제12호서식] (생략)
담당공무원 확인사항 / 요양·장애보상(주민등록등본, 외국인등록 사실증명서) 장제·유족보상(가족관계명서·인감증명서)	담당공무원 확인사항 / 요양·장애보상(주민등록등본, 외국인등록 사실증명서) 장제·유족보상(가족관계증명서·신분증)
(생략)	(생략)

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제10조(재해보상청구) 조례 제18조에 따라 재해보상금을 지급 받고자 하는 사람은 별지 제12호서식의 “보상청구서”에 따라 청구하여야 한다.	제10조(재해보상청구)----------
[서식12] 담당공무원 확인사항	----------
요양·장애보상(주민등록등본, 외국인등록 사실증명서) 장제·유족보상(가족관계명서·인감증명서)	---------- ------ 장제·유족보상(가족관계명서)

◈ 서울특별시공고 제2025-1389호

서울특별시 저공해운행지역 지정 및 운영에 관한 조례안 입법예고

「서울특별시 저공해운행지역 지정 및 운영에 관한 조례」를 제정함에 있어 그 입법 취지와 주요 내용을 시민에게 널리 알려 의견을 구하고자 「서울특별시 자치법규의 입법에 관한 조례」 제6조에 따라 다음과 같이 입법예고 합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 제정이유
「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제29조의2 신설(’ 24.10.22.)사항을 반영하여 저공해자동차의 보급을 촉진하고 대기환경의 보전 및 개선을 등을 위해 저공해운행지역의 지정 및 운영을 위한 조례를 제정하고자 함

2. 주요내용
가. 저공해운행지역의 지정 절차에 관한 사항(안 제3조, 제4조)
- 저공해운행지역의 지정·변경·해제 절차, 의견수렴 대상 및 고시 방법 등

나. 저공해운행지역의 자동차 운행에 관한 사항(안 제5조)
- 저공해운행지역 운행제한 및 제외대상 자동차

다. 운행제한 대상 자동차의 단속에 관한 사항(안 제6조, 제7조)
- 운행제한 대상 자동차의 단속, 과태료 부과 등

3. 의견제출
이 조례의 제정안에 대하여 의견이 있는 법인·단체 또는 개인은 2025년 5월 21일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시장(참조: 대기정책과장)에게 제출하여 주시기 바라며, 그 밖의 자세한 사항은 서울특별시 대기정책과(전화: 02-2133-3633)로 문의하여 주시기 바랍니다.

가. 제출내용
1) 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)
2) 의견 제출자의 성명(법인 또는 단체의 경우에는 법인명 또는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

나. 제출방법: 팩스 · 이메일 · 등기우편 · 온라인
(1) 팩 스: 02)2133-1018

(2) 이메일: poem6@seoul.go.kr
(3) 우 편: 서울특별시 중구 덕수궁길 15, 11층 대기정책과
(4) 온라인: 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)

※ 이 입법예고문 및 입법안은 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)에도 게재되어 있습니다.

서울특별시조례 제 호

이 조례안은 확정된 입법안이 아니므로 조례·규칙심의회 및 시의회 심의 결과에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

서울특별시 저공해운행지역 지정 및 운영에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제29조의2에 따라 저공해자동차의 보급을 촉진하고 대기환경의 보전 및 개선 등을 위하여 서울특별시 저공해운행지역의 지정 및 운영에 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “저공해운행지역”이란 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호 및 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에서 정한 대기관리권역 중 저공해자동차의 보급을 촉진하고 대기환경의 보존 및 개선 등을 위하여 필요하다고 인정하는 지역을 말한다.
2. “자동차 배출가스 등급”이란 법 제30조제1호에 따른 대기오염물질 배출등급을 말한다.
3. “배출가스저감장치”란 「대기환경보전법」 제2조제17호에 따라 자동차 또는 건설기계에서 배출되는 대기오염물질을 줄이기 위하여 자동차 또는 건설기계에 부착 또는 교체하는 장치로서 「대기환경보전법 시행규칙」 제9조에서 정하는 저감효율에 적합한 장치를 말한다.
4. “저공해엔진”이란 「대기환경보전법」 제2조제18호에 따라 자동차 또는 건설기계에서 배출되는 대기오염물질을 줄이기 위한 엔진(엔진 개조에 사용하는 부품을 포함한다)으로서 「대기환경보전법 시행규칙」 제10조로 정하는 배출허용기준에 맞는 엔진을 말한다.

제3조(저공해운행지역의 지정 등) ① 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 대기오염물질 배출현황, 대기오염물질 노출 인구현황, 교통량 등 지역적·산업적 특성 등을 고려하여 저공해운행지역을 지정할 수 있다.

② 시장은 저공해운행지역의 지정 여건이 변경되었거나 지정 사유가 소멸하는 등의 사유가 발생한 경우 저공해운행지역의 지정을 변경하거나 해제할 수 있다.

③ 시장은 법 제29조의2제7항에 따라 저공해운행지역을 지정하거나 변경·해제할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 그 사실을 서울시보에 고시하고, 환경부장관에게 지체없이 통지하여야 한다.

1. 저공해운행지역의 위치
2. 저공해운행지역의 지정일시
3. 저공해운행지역의 지정·변경·해제 사유
4. 저공해운행지역 내 자동차 운행 제한 기간 및 시간
5. 저공해운행지역 내 운행 제한 대상 자동차의 종류

제4조(의견수렴 등) 시장은 저공해운행지역을 지정하거나 변경·해제하려는 경우에는 서울지방경찰청장 또는 관할 경찰서장 등 관계 행정기관의 장과 협의한 후 해당 지역 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다.

제5조(저공해운행지역의 자동차 운행) ① 시장은 법 제29조의2에 따라 다음 각 호에 해당하는 자동차를 제외하고 저공해운행지역에서 운행하도록 할 수 있다.

1. 자동차 배출가스 등급이 5등급인 자동차
2. 자동차 배출가스 등급이 4등급으로 사용연료가 경유인 자동차(단, 저공해운행지역 중 시장이 필요하다고 인정하는 지역에 한정한다)

② 제1항에도 불구하고 영 제30조의2제7호에 따라 다음 각 호의 자동차는 저공해운행지역에서 운행할 수 있다.

1. 배출가스저감장치를 부착하였거나 저공해엔진으로 개조한 차량
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 소유하는 자동차
   가. 배출가스저감장치 부착이 불가한 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자 또는 같은 법 제2조제10호에 따른 차상위계층
   나. 배출가스저감장치 부착이 불가한 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인

제6조(운행 제한 대상 자동차의 단속) ① 시장은 제5조에 따라 저공해운행지역 내 운행이 제한되는 자동차를 단속하기 위해 단속시스템을 설치·운영할 수 있으며, 단속공무원을 임명하여 운행제한 자동차를 단속하게 할 수 있다.

② 단속공무원은 단속업무 수행 중임을 시민들이 쉽게 알 수 있도록 하여야 한다.

제7조(위반차량에 대한 과태료 부과 등) ① 시장은 저공해운행지역에서 운행이 제한되는 자동차를 정당한 사유 없이 운행한 자동차 소유자에게는 법 제49조제5항에 따라 10만원의 과태료를 부과한다.

② 자동차 소유자가 제5조에 따른 운행 허용 자동차임을 증명할 경우에는 과태료 부과를 철회할 수 있다.

③ 제1항에 따른 과태료의 부과·징수 및 이의신청 등은 「질서위반행위규제법」에 따른다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

규제영향분석

Ⅰ. 분석대상규제의 개요

<table>
<tr><td rowspan="2">1. 규제사무명</td><td rowspan="2">저공해운행지역 지정 및 운영에 관한 조례 신설</td><td colspan="8">2. 구 분</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>○</td><td>강화</td><td></td><td>내용
심사</td><td></td><td>존속
기한
연장</td><td></td></tr>
<tr><td>3. 소관부처명
및 작성자
인적사항</td><td colspan="9">기후환경본부 대기정책과
대기정책과장 권소현, 대기정책팀장 신은철, 담당 김선배</td></tr>
<tr><td>4. 근거법령명등</td><td colspan="5">「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」
제29조의2 및 동법 시행령 제30조의2</td><td>관 련
규제수</td><td colspan="3">1</td></tr>
<tr><td>5. 피규제집단 및
이해관계자</td><td colspan="9">5등급 차량 소유자(전국)
4등급 경유차 소유자(전국)</td></tr>
<tr><td>6. 규제존속기한</td><td colspan="9">기한 없음</td></tr>
<tr><td>7. 종전규제 및
신설(변경) 규제의
내용</td><td colspan="9">제정안 제5조
– 자동차 배출가스 등급에 따른 운행제한 대상 자동차
제5조(저공해운행지역의 자동차 운행) ① 시장은 법 제29조의2에 따라 다음 각 호에 해당하는 자동차를 제외하고 저공해운행지역에서 운행하도록 할 수 있다.
1. 자동차 배출가스 등급이 5등급인 자동차
2. 자동차 배출가스 등급이 4등급으로 사용연료가 경유인 자동차(단, 저공해운행지역 중 시장이 필요하다고 인정하는 지역에 한정한다)
② 제1항에도 불구하고 영 제30조의2제7호에 따라 다음 각 호의 자동차는 저공해운행지역에서 운행할 수 있다.
1. 배출가스저감장치를 부착하였거나 저공해엔진으로 개조한 차량
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 소유하는 자동차
가. 배출가스저감장치 부착이 불가한 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자 또는 같은 법 제2조제10호에 따른 차상위계층
나. 배출가스저감장치 부착이 불가한 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인</td></tr>
</table>

Ⅱ. 평가요소별 규제영향분석

1. 규제의 신설 또는 강화의 필요성

○ 자동차는 서울의 초미세먼지(PM2.5) 발생의 핵심 원인으로 28%를 차지하고 있으며, 배출가스 4·5등급차가 초미세먼지(PM2.5)의 82%, 질소산화물(NOX)의 54%를 배출하고 있음.

○ 또한, ’ 22년 기준 서울시 온실가스 배출량의 약 18%를 수송 부분이 차지하고 있음.

○ 서울의 초미세먼지 농도는 개선 추세를 유지하고 있으나, 국가 대기환경기준(15㎍/㎥)에는 미치지 못하며, 또한 기후위기 대응을 위해서는 수송부문의 온실가스 배출량 저감이 필요함.

○ 미세먼지 계절관리제 기간(12월~ 3월)과 비상저감조치시에 시행되는 배출가스 5등급 자동차 운행제한을 상시로 확대하고, 단계적으로 필요하다고 인정하는 일부지역에 대해서는 배출가스 4등급 경유차 운행제한도 시행할 수 있도록 근거를 마련하고자 함.

2. 규제목적의 실현가능성

가. 규제에 대한 반대 및 사회적 제약요소

○ 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제29조의2(저공해운행지역의 지정 등)가 시행(’ 25.4.23.)됨에 따라 지방자치단체의 조례로 운행제한 시행을 위한 근거 법령이 마련됨.

○ 배출가스 5등급 자동차의 경우, 한양도성 녹색교통지역 상시운행제한(’ 19.) 및 서울전역 미세먼지 계절관리제 운행제한(’ 20.)의 대상이었으며, 4등급 경유차는 교통량, 대기오염도 등을 고려하여 일부 지역에 대해 추진할 예정임.

○ 또한, 저공해운행지역 지정 후, 운행제한 시범운영과 홍보를 통해 충분히 안내하여 시민 수용성을 제고할 계획임.

나. 기술수준, 행정환경에 비추어 본 실현가능성

○ 저공해운행지역 지정에 따라 운행제한시 서울전역에 기 설치된 단속시스템을 통해 운행제한 단속 및 과태료를 부과할 예정임.

3. 규제외 대체수단의 존재 및 기존 규제중복 여부

가. 기존규제의 대체여부

○ 다른 대체 수단 없음.

나. 규제외 다른 방법으로 목적 달성 여부
ㅇ 다른 대체 수단 없음.
다. 유사한 기존규제와 중복 여부
ㅇ 중복되지 않음.

4. 규제의 비용과 편익 분석
가. 규제의 비용분석
ㅇ 저공해운행지역내 운행제한 차량 운행시 과태료 10만원 부과
나. 규제의 편익분석
ㅇ 자동차 오염물질 배출량 감소, 통행량 감소에 따른 시간 절감, 환경비용 절감 등 편익발생이 예상됨.

5. 경쟁 제한적요소 포함 여부
ㅇ 해당없음

6. 규제내용의 객관성, 명료성
가. 규제기준·절차의 명확성 등
ㅇ 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제29조의2 및 같은법 시행령 제30조의2에 따라 저공해운행지역 지정요건과 운행제한 대상 등을 조례로 정하도록 하고 있음.
나. 규제의 법적근거 및 존속기한의 타당성 여부
ㅇ 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제29조의2에 따라 저공해자동차의 보급을 촉진하고 대기환경의 보전 및 개선 등을 위하여 필요하다고 인정하는 지역을 저공해운행지역으로 지정하여 자동차의 운행을 제한할 수 있음.

ㅇ 지정 사유가 소멸하는 등의 사유가 발생한 경우 지정을 변경하거나 해제할 수 있음.

7. 행정기구, 인력 및 예산의 소요
ㅇ 기존 조직과 단속시스템을 활용하여 추진 예정임.

8. 민원사무의 구비서류·처리절차등의 적정성
가. 구비서류와 처리기간의 적정성
ㅇ 해당없음.
나. 처리기관 및 처리절차의 적정성
ㅇ 「대기관리권역법 시행령」 제39조에 따라 과태료를 부과하고, 「질서위반행위규제법」의 과태료 부과·징수 절차에 따라 처리할 예정임.

◈ 서울특별시공고 제2025-1409호

서울특별시 수도 조례 시행규칙 일부개정규칙안 입법예고

「서울특별시 수도 조례 시행규칙」을 일부개정함에 있어 그 입법취지와 주요내용을 시민에게 널리 알려 의견을 구하고자 「서울특별시 자치법규의 입법에 관한 조례」 제6조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 개정이유
   가. 2호 이상의 공동주택에서 단일 수도계량기를 사용하는 경우, 세대분할처리 기준을 사실상 거주세대수로 변경하여 실제 사용량에 따른 요금부과 및 감면이 이루어질 수 있도록 정비함
   나. 시민들이 이해하기 쉽게 복지감면 적용량을 구체적으로 규정하고, 행정정보 공동이용을 할 수 있도록 관련 서식을 정비함

2. 주요내용
   가. 공동주택에서 단일 수도계량기를 사용하는 경우, 세대분할처리 기준을 사실상 거주세대수로 변경함(안 제25조제2항)
   나. 국민기초생활수급권자, 독립유공자, 장애의 정도가 심각한 장애인에 대한 수도요금 감면 적용량을 구체적이고 명확하게 정비함(안 제27조제1항)
   다. 세대분할 신고서 명칭을 유형별로 정비하고, 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보 공동이용을 통해 전자적으로 구비서류 확인하도록 함(안 별지 제21호서식, 별지 제22호서식, 별지 제23호서식, 별지 23호의2서식)
   라. 국민기초생활수급권자 및 장애의 정도가 심각한 장애인의 요금감면 신청 서식을 통합하고, 동 규칙 제27조 제2항 및 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보 공동이용 동의 항목 등을 추가함(안 별지 제24호의2서식)

3. 의견제출
   이 규칙의 개정안에 대하여 의견이 있는 법인 · 단체 또는 개인은 2025년 5월 21일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시장(참조: 서울아리수본부 요금제도과장)에게 제출하여 주시기 바라며, 그 밖에 자세한 사항은 서울특별시 서울아리수본부 요금제도과로 문의하시기 바랍니다.

   가. 제출내용
      (1) 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)
      (2) 의견 제출자의 성명(법인 또는 단체의 경우에는 법인명 또는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

나. 제출방법: 팩스 · 이메일 · 등기우편 · 온라인

(1) 팩　스: 02-3146-1209

(2) 이메일: narby@seoul.go.kr

(3) 우　편: 서울특별시 서대문구 서소문로 51 서울아리수본부 요금제도과

(4) 온라인: 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)

※ 이 입법예고문 및 입법안은 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)에도 게재되어 있습니다.

서울특별시규칙 제 호

이 규칙안은 확정된 입법안이 아니므로 조례·규칙심의회 결과에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

서울특별시 수도 조례 시행규칙 일부개정규칙안

서울특별시 수도 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제2항 본문 중 “건축허가 호수를 적용하며, 건축허가 호수보다 사실상 거주하는 세대수가 많은 경우에는”을 “사실상 거주하는 세대수를 적용하며,”로 하고, 같은 항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 세대분할신고를 하지 아니한 경우에는 건축허가 호수를 적용할 수 있다.

제27조제1항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “실제”를 “실제 사용량 또는 세대당 평균”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “각각의 별지 서식”을 “별지 제24호의2서식”으로 하며, 같은 조 제3항제1호 중 “신고를”을 “신청을”로, “신고서”를 “신청서”로 하고, 같은 항 제2호 중 “신고를”을 “신청을”로, “신고서”를 “신청서”로 한다.

별지 제21호서식, 별지 제22호서식, 별지 제23호서식, 별지 제23호의2서식, 별지 제24호의2서식을 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제21호서식] (앞면)

세대분할 신고서 (가정용, 주거·점포 겸용)

처리기간 7일

수도사용자등 정 보	고객번호		사용자명	
	주 소			
시설현황	①	□ 가정용 (방수 : 총 개)		
	②	□ 업종 겸용 (호수 : 총 개)		

① 거주세대 명 부 (가정용)	연번	세대주명	연번	세대주명
	1		2	
	3		4	
	5		6	
	7		8	

② 거주세대 명 부 (주거·점포 겸용)	연번	호수	세대주명	연번	호수	세대주명
	1			2		
	3			4		
	5			6		
	7			8		

※ 담당공무원은 전입세대확인서를 통해 거주세대를 확인하여 적용
※ 외국인은 외국인등록사실증명서(또는 외국인 등록증), 재외동포는 국내거소 신고증을 확인하여 적용
※ 기재란이 부족할 경우 뒷면에 이어서 기재

[행정정보 공동이용 동의서]

본인은 해당 사무의 처리를 위하여 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 이용기관의 업무처리담당자가 전자적으로 본인의 행정정보를 확인하는 것에 동의합니다. (동의하지 아니한 경우에는 본인이 **서류를 직접 제출**하여야 합니다.)

* 제출할 서류 : 전입세대확인서, 외국인등록사실증명서(외국인), 국내거소신고증(재외동포)

동의함 □ 동의 안 함 □

「서울특별시 수도 조례 시행규칙」 제25조제1항 또는 제5항에 따라 신고하오니 세대분할 요금을 적용하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

신고인 성 명 : (서명 또는 인)
주 소 :
연락처 : □ SMS 수신동의
관 계 : 소유자(또는 사용자)의

※ 급수 인원 증감 및 방수(호수)가 변경된 경우에는 즉시 변경신고를 하여야 하며, 신고를 하지 않으면 적용받은 요금을 추징할 수 있습니다.

○○수도사업소장 귀하

수수료	업무처리 담당자
없음	(서명 또는 인)

(뒷면)

①	연번	세대주명	연번	세대주명
거주세대 명부 (가정용)	9		10	
	11		12	
	13		14	
	15		16	
	17		18	
	19		20	

②	연번	호수	세대주명	연번	호수	세대주명
거주세대 명부 (주거점포겸용)	9			10		
	11			12		
	13			14		
	15			16		
	17			18		
	19			20		
	21			22		
	23			24		
	25			26		
	27			28		
	29			30		

주 민 등 록 확 인

신고세대(세대)가 주민등록과 일치함을 확인함.

년 월 일

확인자 직 : 성명 : (서명)

서울특별시 00구 00동장 직인

(유의사항)

1. 이 요금은 1주택에 2세대 이상이 1개의 수도계량기로 급수를 할 경우와 1개의 수도계량기로 가정용과 다른 용도의 급수를 사용하는 경우에 적용하며, 세대분할요금 적용은 신고접수일 이후 최초로 검침하여 부과하는 수도요금부터 적용받게 됩니다.
2. 세대분할요금 적용 기간 중 불성실한 신고 또는 거주세대수 변동사항을 신고하지 않아 부당하게 세대분할요금 적용을 받은 경우에는 면한 금액을 추징하는 외에 관계규정에 따라 경수처분 등 불이익을 받게 될 수 있습니다.
3. 이 요금 적용기간 중 세대수가 증가하거나 감소하는 경우에는 동 주민센터나 수도사업소로 신고하여 주시기 바랍니다.

[별지 제22호서식]

세대분할 신고서 (공동주택)						처리기간 7일
수도사용자등 정 보	고객번호			사용자명		
	주 소					
시설현황	주택구분 :					
	사실상 거주 세대수 : (건축허가 호수:)					
거주세대 명 부	연번	호수	세대주명	연번	호수	세대주명
	1			2		
	3			4		
	5			6		
	7			8		
	9			10		
	11			12		
	13			14		
	15			16		
	17			18		
	19			20		

※ 담당공무원은 전입세대확인서를 통해 거주세대를 확인하여 적용
※ 외국인은 외국인등록사실증명서(또는 외국인 등록증), 재외동포는 국내거소 신고증을 확인하여 적용

[행정정보 공동이용 동의서]

본인은 해당 사무의 처리를 위하여 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 이용기관의 업무처리담당자가 전자적으로 본인의 행정정보를 확인하는 것에 동의합니다. (동의하지 아니한 경우에는 본인이 **서류를 직접 제출**하여야 합니다.)

* 제출할 서류 : 전입세대확인서, 외국인등록사실증명서(외국인), 국내거소신고증(재외동포)

동의함 □ 동의 안 함 □

	수수료
「서울특별시 수도 조례 시행규칙」 제25조제2항에 따라 신고하오니 세대분할 요금을 적용하여 주시기 바랍니다. 년 월 일 신고인 성 명 : (서명 또는 인) 주 소 : 연락처 : □ SMS 수신동의 관 계 : 소유자(또는 사용자)의	없음
	업무처리 담당자
※ 급수 인원 증감 및 방수(호수)가 변경된 경우에는 즉시 변경신고를 하여야 하며, 신고를 하지 않으면 적용받은 요금을 추징할 수 있습니다. **○○수도사업소장** 귀하	(서명 또는 인)

[별지 제23호서식]

<table>
<tr><td colspan="4">세대분할 신고서 (기숙사, 사회복지생활시설)</td><td>처리기간
7일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">수도사용자등
정 보</td><td>고객번호</td><td></td><td>사용자명</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">시설현황</td><td colspan="4">시설명 :</td></tr>
<tr><td colspan="4">□ 시설 전용 □ 다른 용도와 겸용</td></tr>
<tr><td colspan="4">방수 또는 호수 : 총 개</td></tr>
<tr><td colspan="4">현재 사용 인원 : 총 명</td></tr>
<tr><td>제출서류</td><td colspan="4">□ 건축물대장 □ 건축물현황도</td></tr>
<tr><td colspan="5">※ 세대구성이 되지 아니한 기숙사 또는 사회복지생활시설의 사용량은 방수 또는 호수로 나눈 평균량에 따라 산정한다.
※ 다만, 다른 용도 또는 업종과 겸용하는 경우에는 방수 또는 호수당 월 5세제곱미터까지 가정용 요금을 적용한다.</td></tr>
<tr><td colspan="5">[개인정보 처리 고지]
1. 수집근거 : 「개인정보 보호법」 제15조제1항제3호
2. 수집 및 이용목적 : 수도사용요금 세대분할신고(신규·변경)에 대한 처리
3. 수집항목 : 개인정보 (성명, 주소, 연락처)
4. 보유 및 이용기간 : 수도사용요금 세대분할 요금 적용 종료 후 5년까지
5. 정보주체의 동의 없이 개인정보를 수집·이용할 수 있습니다.</td></tr>
<tr><td colspan="4">「서울특별시 수도 조례 시행규칙」 제25조제3항에 따라 신고하오니 세대분할 요금을 적용하여 주시기 바랍니다.
년 월 일
신고인 성 명 : (서명 또는 인)
주 소 :
연락처 : □ SMS 수신동의
관 계 : 대표자의

※ 방수 또는 호수가 변경된 경우 즉시 변경신고를 하여야 하며, 신고를 하지 않으면 적용받은 요금을 추징할 수 있습니다.
○○수도사업소장 귀하</td><td>수수료
없음
업무처리 담당자
(서명 또는 인)</td></tr>
</table>

[별지 제23호의2서식]

<table>
<tr><td colspan="4">세대분할 신고서 (다중생활시설)</td><td>처리기간
2일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">수도사용자등
정 보</td><td>고객번호</td><td></td><td>사용자명</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">시설현황</td><td colspan="4">시설명 :</td></tr>
<tr><td colspan="4">☐ 전용급수설비 설치</td></tr>
<tr><td colspan="4">☐ 건축물관리대장 등재</td></tr>
<tr><td colspan="4">방수 또는 호수 : 총 개</td></tr>
<tr><td colspan="4">현재 업종 : ☐ 가정용 ☐ 일반용</td></tr>
<tr><td colspan="4">변경 업종 : ☐ 가정용 ☐ 일반용</td></tr>
<tr><td>제출서류</td><td colspan="4">☐ 건축물대장 ☐ 건축물현황도</td></tr>
</table>

※ 전용급수설비를 설치하고 건축물관리대장에 등재된 다중생활시설은 가정용 업종을 적용한다.
※ 세대구성이 되지 아니한 다중생활시설의 사용량은 방수 또는 호수로 나눈 평균량에 따라 산정한다.
※ 다만, 다른 용도 또는 업종과 겸용하는 경우에는 총 사용량 중 세대당 월 17세제곱미터까지는 가정용으로 적용하고 남은 양은 해당 업종으로 적용한다.

[개인정보 처리 고지]
1. **수집근거** : 「개인정보 보호법」 제15조제1항제3호
2. **수집 및 이용목적** : 수도사용요금 세대분할신고(신규·변경)에 대한 처리
3. **수집항목** : 개인정보 (성명, 주소, 연락처)
4. **보유 및 이용기간** : 수도사용요금 세대분할 요금 적용 종료 후 5년까지
5. 정보주체의 동의 없이 개인정보를 수집·이용할 수 있습니다.

<table>
<tr><td>「서울특별시 수도 조례 시행규칙」 제25조제4항에 따라 신고하오니 세대분할 요금을 적용하여 주시기 바랍니다.
년 월 일
신고인 성 명 : (서명 또는 인)
주 소 :
연락처 : ☐ SMS 수신동의
관 계 : 대표자의
※ 방수 또는 호수가 변경된 경우 즉시 변경신고를 하여야 하며, 신고를 하지 않으면 적용받은 요금을 추징할 수 있습니다.
○○수도사업소장 귀하</td><td>수수료
없음
업무처리 담당자
(서명 또는 인)</td></tr>
</table>

[별지 제24호의2서식] 아리수사이버고객센터(https://i121.seoul.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

수도요금 감면(신규·해지) 신청서

처리기간: 즉시

수도사용자등 정보	고객번호		사용자명	
	주 소			

감 면 신 청 정 보

감면구분 (중복감면 적용 불가)	□ 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급권자 □ 「장애인복지법」에 따른 장애의 정도가 심한 장애인

세대주	성명		감면대상자	성명	
	주민등록번호			주민등록번호	
	연락처			연락처	

[개인정보(고유식별번호) 수집·이용 고지]

- **수집근거** : 「개인정보 보호법」 제15조제1항제3호 및 「수도법 시행령」 제67조의 2
- **수집 및 목적** : 요금감면 서비스의 원활한 제공
- **수집항목** : 성명, 주소, 연락처, 주민등록번호
- **보유 및 이용기간** : 요금감면종료 후 5년
- 정보주체 동의 없이 개인정보를 수집·이용합니다.

[민감정보 처리 동의]

- **수집 및 이용목적** : 요금감면 서비스의 원활한 제공
- **수집항목** : **장애정도정보, 국민기초생활수급자자격**
- **보유 및 이용기간** : 요금감면종료 후 5년
- 위 정보의 수집을 거부할 권리가 있으며, 동의를 거부할 경우에 요금감면 혜택을 받을 수 없습니다.

○ **민감정보 처리 동의 : [ ] 동의함 [ ] 동의 안 함**

[개인정보·민감정보 제3자 제공 및 처리 동의]

- **제공기관** : 행정안전부, 보건복지부
- **제공목적** : 요금 감면대상 자격 및 변동 확인
- **제공항목** : 대상자·세대주의 **성명, 주소, 주민등록번호 장애정도정보, 국민기초생활수급자자격**
- **제공기관의 정보보유 및 이용기간** : 요금감면종료시까지
- 위 개인정보·민감정보 제공에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의를 거부할 경우에는 요금감면에 제한을 받을 수 있습니다.

○ **제3자 제공 및 처리 동의 : [ ] 동의함 [ ] 동의 안 함**

[행정정보의 공동이용 사전동의]

본인은 위 사무를 처리하기 위하여 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보 공동이용을 통해 이용기관의 담당 공무원이 전자적으로 본인에 관한 구비서류(장애인증명서, 국민기초생활수급자증명서)를 확인하는 것에 동의합니다.

※ 위 내용에 동의하지 아니하는 경우에는 본인이 해당 구비서류를 제출하셔야 됩니다.

[ ] 동의함 [ ] 동의 안 함

「서울특별시 수도 조례 시행규칙」 제27조제2항에 따라 수도요금 감면(신규·해지) 신청합니다.

년 월 일

신 청 인 (인/서명)

(감면대상자와 관계 :)

○○ 수도사업소장 귀하

※ 유의사항

1. 자격상실·전출 시에는 반드시 요금감면 해지 신청을 하여야 하며, 해지 신청을 하지 않으면 감면받은 요금을 추징할 수 있습니다.
2. 장애인 이용 및 생활시설에 입주한 사람에 대해서는 감면을 적용하지 아니합니다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조(세대분할처리 기준 등) ① (생 략)	제25조(세대분할처리 기준 등) ① (현행과 같음)
② 조례 제29조제2항에 따른 요금은 건축허가 호수를 적용하며, 건축허가 호수보다 사실상 거주하는 세대수가 많은 경우에는 해당 주택의 소유자 또는 대표자가 별지 제22호서식의 세대분할신고서를 사업소장에게 제출하여야 한다. 다만, 50세대 이상의 아파트로 입주가 완료되지 않은 경우에는 사실상 거주하는 세대수 또는 주민등록등재 여부를 확인하여 적용한다.	② ---------- 사실상 거주하는 세대수를 적용하며, ---------- ----------. 다만, 세대분할신고를 하지 아니한 경우에는 건축허가 호수를 적용할 수 있다.
③ ~ ⑥ (생 략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)
제27조(수도요금의 감면) ① 조례 제31조에 따른 수도요금의 감면 방법 등은 다음 각 호와 같다.	제27조(수도요금의 감면) ① ---------- ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람에 대해서는 세대당 월 사용량 중 10세제곱미터 이내에서 실제 사용량에 대한 수도요금을 감면한다. 다만, 각 목의 사람은 서로 중복	2. ---------- ---------- ---------- ---------- 실제 사용량 또는 세대당 평균 ---------. ----------

하여 감면을 적용받을 수 없으며, 장애인 이용 및 생활시설에 입주한 사람에 대해서는 감면을 적용하지 아니한다.	----------.
가. ~ 다. (생 략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
3. 삭 제	
4. ~ 10. (생 략)	4. ~ 10. (현행과 같음)
② 제1항제2호의 가목 또는 다목에 따른 감면을 받으려는 자는 다음 각 호의 관련 증명서류를 첨부하여 각각의 별지 서식을 사업소장에게 제출하여야 하며, 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 증명서류에 대한 정보를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 증명서류 제출을 갈음할 수 있다. 다만, 사회복지 담당부서가 제1항제2호가목 또는 다목과 관련한 변동내역을 사업소장에게 통보한 경우에는 그러하지 아니한다.	② ---------- 별지 제24호의2서식 ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
③ 제2항에 따른 요금의 적용시기는 다음 각 호와 같다.	③ ----------.
1. 신규신고를 하는 경우에는 신고서를 접수한 날 이후의	1. ---신청을 ---------- 신청서----------

최초의 월 정기점검분부터 적용한다.	----------.
2. 해지신고를 하는 경우에는 신고서를 접수한 날부터 두 번째 월 정기점검분부터 적용한다.	2. ---신청을 ---------- 신청서---------- ----------.

고 시

◈ 서울특별시고시 제2025-234호

주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지에 대하여 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항의 규정에 따라 '주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일'을 정하고 같은 법 제28조의2 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 대상지
   가. 명 칭: 자양1동 226-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지
   나. 위치 및 면적

연번	자치구	위 치	면적(㎡)	권리산정기준일	비 고
1	광진구	자양1동 226-1번지 일대	19,835.72	2025. 1. 15.	2025년 제5차 전문가 자문회의 (2025.4.17.)

2. 권리산정기준일: 2025. 1. 15.
○ 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임
(단, 권리산정기준일까지 건축허가를 받아 착공신고를 득했을 경우 분양대상으로 인정함)
1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지 및 주택 등 건축물을 토지 및 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

○ 아울러, 권리산정기준일까지 착공신고를 득하였을 경우라도 개별 소규모주택정비사업 조합설립인가 전까지 소유권을 확보하고 관련 법률과 서울시 조례 규정에 충족되어야 분양대상이 될 수 있음

3. 지정 사유

○ 기존 세대수가 증가될 경우 지역 주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기 억제를 위하여 권리산정기준일의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함

4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항 규정에 따름

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 모아타운 관리계획이 수립되는 지역에 한정하여 적용하되, 권리산정기준일로부터 2년 내 관리계획이 승인되지 않거나, 모아타운 관리계획 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

6. 안내사항

○ 본 모아타운 대상지 권리산정기준일 고시와 관련한 문의 사항은 서울시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227)로 문의하시기 바라며,

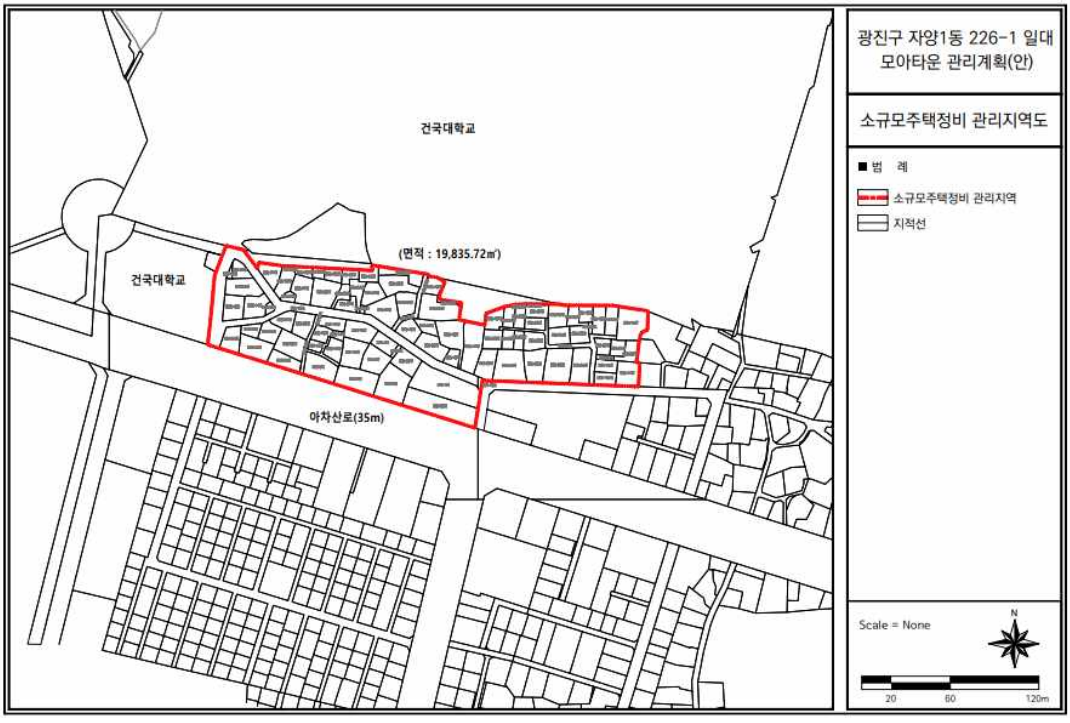
○ 지역 내 모아주택 모아타운 관련 사업추진 등에 대한 문의 사항은 해당 자치구 담당부서에 문의하시기 바랍니다.

※ 본 고시는 향후 추진될 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 모아주택(소규모주택정비사업) 사업추진 시 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하되, 소유권 이전 및 건축허가 등의 행위를 제한하는 것이 아님

※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

※ 모아타운 관리계획 수립 및 지정고시 시, 일부 면적 변경이 있을 수 있음

■ 관계도면(자양1동 226-1번지 일대 모아타운 대상지)



◈ 서울특별시고시 제2025-235호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지에 대하여 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항의 규정에 따라 '주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일'을 정하고 같은 법 제28조의2 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 대상지

가. 명 칭: 강북구 미아동 791-1134번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지

나. 위치 및 면적

연번	자치구	위 치	면적(㎡)	권리산정기준일	비 고
1	강북구	강북구 미아동 791-1134번지 일대	14,175	2025.02.27.	모아타운 구역 범위 ※ '25년 제5차 전문가 사전자문 ('25.4.17. 의견: 적정)

2. 권리산정기준일: 2025. 02. 27.(구역 범위 부분)

○ 권리산정기준일의 다음날 아래 행위는 현금청산 대상임
(단, 권리산정기준일까지 건축허가를 받아 착공신고를 득했을 경우 분양대상으로 인정함)

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지 및 주택 등 건축물을 토지 및 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

○ 아울러, 권리산정기준일까지 착공신고를 득하였을 경우라도 개별 소규모주택정비사업 조합설립인가 전까지 소유권을 확보하고 관련 법률과 서울시 조례 규정에 충족되어야 분양대상이 될 수 있음

3. 지정 사유

○ 기존 세대수가 증가될 경우 지역 주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기 억제를 위하여 권리산정기준일의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함

4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항 규정에 따름

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 모아타운 관리계획이 수립되는 지역에 한정하여 적용하되, 권리산정기준일로부터 2년 내 관리계획이 승인되지 않거나, 모아타운 관리계획 수립지역에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

6. 안내사항

○ 본 모아타운 대상지 권리산정기준일 고시와 관련한 문의 사항은 서울시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8230)로 문의하시기 바라며,

○ 지역 내 모아주택 모아타운 관련 사업추진 등에 대한 문의 사항은 해당 자치구 담당부서에 문의하시기 바랍니다.

※ 본 고시는 향후 추진될 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 모아주택(소규모주택정비사업) 사업추진 시 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하되, 소유권 이전 및 건축허가 등의 행위를 제한하는 것이 아님

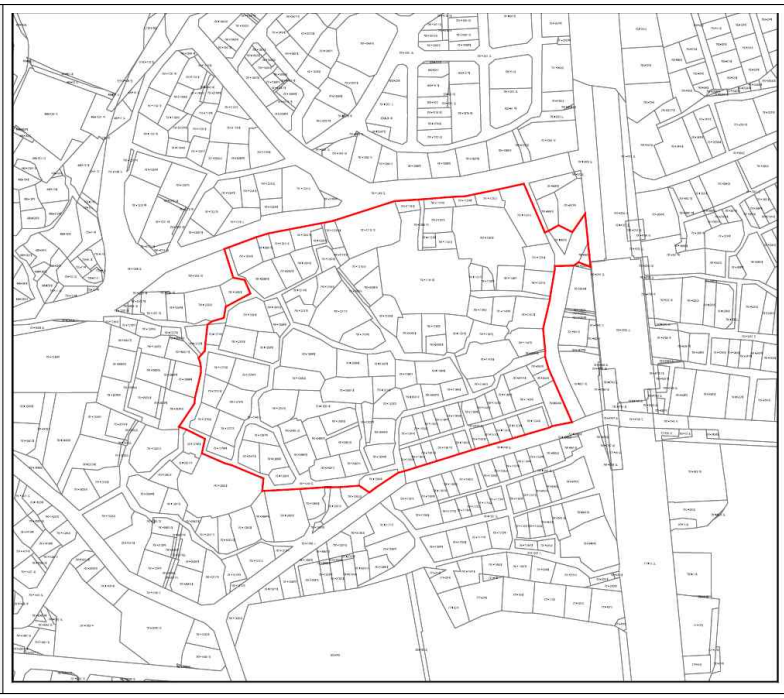
※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

※ 모아타운 관리계획 수립 및 지정고시 시, 일부 면적 변경이 있을 수 있음

■ 관계도면

1. 강북구 미아동 791-1134번지 일대

1



◈ 서울특별시고시 제2025-236호

여의도 대교아파트 재건축정비사업 특별건축구역 지정 고시

서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일대 여의도 대교아파트 재건축정비사업에 대해 2025년 제2차 정비사업 통합심의위원회 심의(조건부의결, 2025.2.27.)를 거쳐, 「건축법」 제69조제1항에 따라 특별건축구역을 지정하고 같은 법 제71조제7항에 따라 특별건축구역 지정 목적, 위치, 범위 등 주요 내용을 다음과 같이 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 지정의 목적
   가. 조화롭고 창의적인 공동주택 건축을 통한 다양한 도시경관 창출, 건설기술 및 디자인 수준 향상, 공동주택 관련 제도 개선을 도모하고,
   나. 주변 공동주택 단지와 공유하는 다양한 커뮤니티 가로 형성, 한강변 수변 경관의 공유 등 한강변 주거지로서의 공공성을 회복하기 위해 특별건축구역을 지정하고자 함.

2. 특별건축구역의 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
여의도 대교아파트 재건축정비사업 특별건축구역	영등포구 여의도동 41번지 일대	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418.0

※ 추후 측량 결과에 따라 면적 변경될 수 있음

3. 특별건축구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 주요 사항
   가. 건축물의 규모 및 용도

구역명	면적(㎡)	용도	명칭	대지면적(㎡)	높이	비고
여의도 대교아파트 재건축정비사업 특별건축구역	33,418.0	복합용지	B3	26,869.5	높이 200m 이하	-
		공공시설용지	B11	1,214.6	높이 40m 이하	-

※ 세대수, 면적, 용도 등 세부 개요는 별첨 특별건축구역 관계 도서를 참고하시기 바랍니다.

   나. 특례 적용사항

구역명	특례 적용사항	적용 취지
여의도 대교아파트 재건축정비사업 특별건축구역	『건축법』 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) : 적용배제	• 기존 공동주택과 차별화된 평·입면계획 및 새로운 형식의 주동계획으로 창의적인 공동주택 디자인 및 도시경관의 다양성 확보 가능 • 서울특별시 상위계획 (2016 서울특별시 경관계획) 및 관련 계획 (한강변 관리기본계획)에 따른 한강변 특화경관 형성 가능

4. 도시관리계획에 관한 사항

○ 여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경), 여의도 대교아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2024-452호)에 따름

※ 추후 여의도 대교아파트 재건축 정비계획(지구단위계획) 변경 시 해당 내용에 따름

5. 건축물의 설계, 공사감리 및 건축시공 등 발주방법에 관한 사항

○ 관계 법령에 따름

6. 그 밖에 특별건축구역의 지정에 필요한 사항

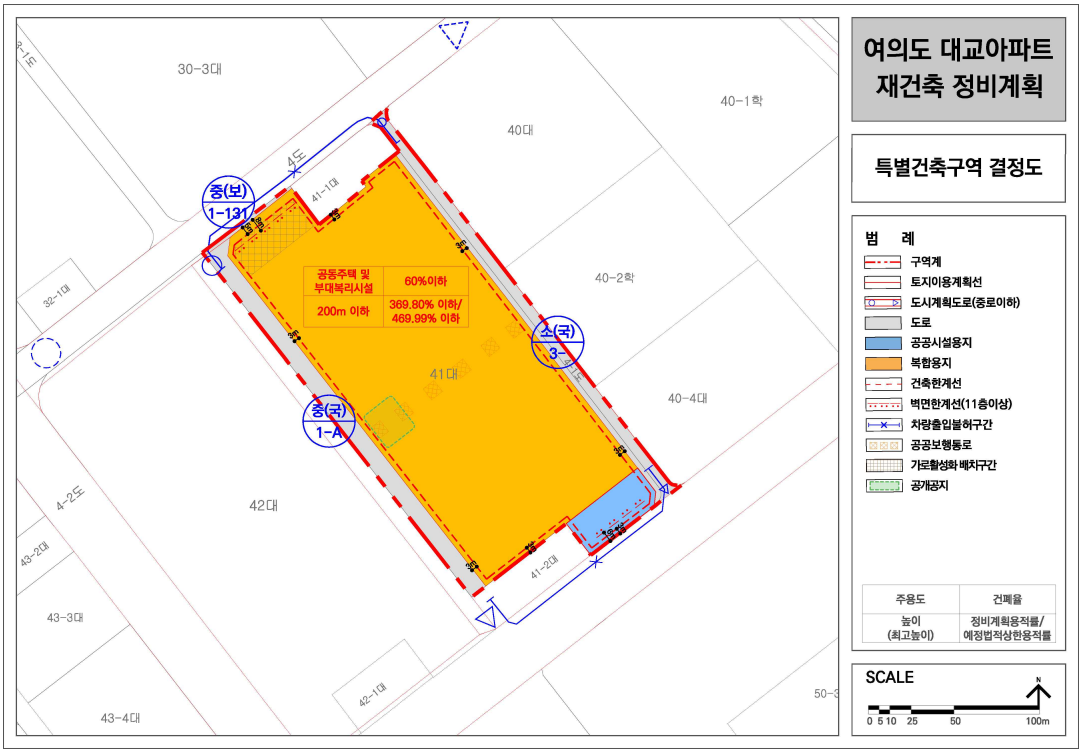
○ 개방형 주민공동시설

- 개방형 주민공동시설은 「공동주택관리법」에 따라 지역주민들이 이용 가능한 주민공동시설로 계획하며 사업 완료 후에도 개방형 주민공동시설의 운영계획 내용을 포함한 관리규약을 제정하여 지역주민들이 이용할 수 있도록 할 것
- 개방시설 : 스마트경로당, 작은도서관, 어린이집, 다함께돌봄센터, 스터디카페, 클라이밍센터(총면적 : 4,196.56㎡)

7. 기타사항

○ 특별건축구역 지정과 관련된 서류는 서울특별시 주택실 공동주택과(☎ 02-2133-7141), 영등포구 도시공간국 주거사업과(☎ 02-2670-3583)에 비치하여 열람할 수 있도록 하고 있습니다.

■ 특별건축구역 결정도


여의도 대교아파트 재건축 정비계획
특별건축구역 결정도
범 례
구역계
토지이용계획선
도시계획도로(중로이하)
도로
공공시설용지
복합용지
건축한계선
벽면한계선(11층이상)
차량출입불허구간
공공보행통로
가로활성화 배치구간
공개공지
주용도
건폐율
높이 (최고높이)
정비계획용적률/ 예정법적상한용적률
SCALE
0 5 10 25 50 100m
N
중(보) 1-131
중(국) 1-A
소(국) 3-
공동주택 및 부대복리시설
60%이하
200m 이하
369.80% 이하/ 469.99% 이하
30-3대
40대
40-1학
40-2학
40-4대
41대
41-1대
41-2대
42대
42-1대
43-2대
43-3대
43-4대
4-2도
4도

◈ 서울특별시고시 제2025-237호

서울특별시 도시재생 인정사업계획(변경) 승인 고시

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제26조의2 및 같은 법 시행령 제32조의2에 따라 “영등포구 양남시장 정비사업 부동산 매입사업(도시재생 인정사업)” 을 다음과 같이 변경 승인 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 도시재생 인정사업의 목적 및 필요성(변경없음)

○ 영등포구 양평동1가 30번지 일대 양남시장(안전등급 E등급) 정비사업으로 조성되는 공동주택 및 상가를 민간자본으로 매입(인정사업)하여 공공재정 부담 없이 공공지원 민간임대주택 및 공공지원 임대상가를 확충하고자 함

2. 도시재생 인정사업의 시행자(변경없음)

○ 인정사업 시행자 : ㈜서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

○ 사무소 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

※ 정비사업 시행자 : 양남시장정비사업조합 및 서울주택도시공사

3. 도시재생 인정사업의 위치, 면적, 사업비 및 사업기간

○ 개요

사업명	위치	면적(㎡)	사업비	사업기간
양남시장 정비사업 부동산 매입사업	영등포구 양평동1가 30번지	1,953.1 (정비구역)	228억원 (부동산 매입비)	2021~2025

○ 사업비(인정사업 부동산 매입비)

주요내용	총 사업비 (억원)	도시재생 재정보조사업		기타		
		국비	지방비	공기업	민간 (공간지원리츠)	기금
합계	228.0	-	-	-	228.0	-
1. 공공지원 민간임대주택	212.2	-	-	-	212.2	-
2. 공공지원 임대상가	15.8	-	-	-	15.8	-

○ 사업비 집행계획

총 사업비	2022년	2023년	2024년	2025년	비고
228.0	45.6	91.2	45.6	45.6	-

4. 도시재생 인정사업의 운영 · 관리계획

구분	운영 및 관리계획	운영주체
공공지원 민간임대주택	· 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 및 제43조에 따라 10년간 임대 ※ 임대료 할인(시세의 80%), 인상율 5% 이내 · 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행규칙에 따른 임차인 선정 및 공급 ※ 공급유형 : 일반공급 및 특별공급(신혼부부)	㈜서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
공공지원 임대상가	· 임대운영기간 : 10년간 임대 ※ 임대료 할인(시세의 80%), 인상율 5% 이내 · 용도 : 서울시, 자치구 등 협의를 통해 지역 소상공인, 중소기업 대상으로 업무 · 상업 · 제조 용도로 임대공급	

5. 기대효과(변경없음)

○ 환경개선 추진이 어려웠던 노후시장에 대해 도시재생 인정사업 시행자(공간지원리츠)를 통한 부동산 선매입으로 정비사업 초기 자금 부담 완화와 조성 후 매입 시설의 사회적 역할(공적 임대주택 및 상가) 수행을 통해 쇠퇴지역 개선

6. 도시재생 인정사업의 주요 도입기능

도입기능	주요내용	비고
공공지원 민간임대주택	38세대(전용면적 44㎡)	
공공지원 임대상가	2층 일부(521.3㎡)	

7. 주민 열람

○ 열람내용 : 영등포구 양남시장 정비사업 부동산매입사업(도시재생 인정사업) 계획

○ 열람기간 : 고시일로부터 30일

○ 열람장소 : 서울시 균형발전정책과

기타 문의사항은 서울시청 균형발전정책과(☎02-2133-8657)로 방문하여 주시거나 연락하여 주시기 바랍니다.

◈ 서울특별시고시 제2025-238호

방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 도봉구 방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	도봉구 방학동 618번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		98,115.6㎡	전체 : 332동 노후불량 : 261동(78.6%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경(안)	
방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역	도봉구 방학동 618번지 일대	-	98,115.6	98,115.6	-

나. 토지이용계획(안)

1) 모아타운 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행구역	공동주택용지	소계		70,313.7	71.7	-
		A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	19,979.6	20.4	-
		A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	11,834.2	12.1	-
		A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	13,394.6	13.7	-
		A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	14,961.7	15.2	-
		A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	10,143.6	10.3	-
	정비기반시설	소계		18,117.2	18.5	-
		-	도로	11,870.4	12.1	-
		C-1	공원 및 주차장	3,528.0	3.6	중복결정
		C-2	공원	1,313.4	1.3	-
		C-3	공공공지	924.7	0.9	-
		C-4	공공공지	480.7	0.5	-
자율정비구역	대지	소계		9,539.8	9.7	-
		B-1	주택 및 점포겸용 주택용지	3,069.5	3.1	-
		B-2	주택 및 점포겸용 주택용지	3,704.0	3.8	-
		B-3	주택 및 점포겸용 주택용지	1,601.2	1.6	-
		B-4	주택 및 점포겸용 주택용지	1,165.1	1.2	-
	도로			144.9	0.1	존치
합계				98,115.6	100.0	-

2) 사업시행구역별 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	합계	획지	정비기반시설				자율정비구역	존치
			소계	도로(존치)	공원	공공공지		
합계	98,115.6	70,313.7	18,117.2	11,870.4	4,841.4	1,405.4	9,539.8	144.9
A-1	22,988.4	19,979.6	3,008.8	3,008.8	-	-	-	-

구분	합계	획지	정비기반시설				자율정비 구역	존치
			소계	도로 (존치)	공원	공공공지		
A-2	18,790.3	11,834.2	3,886.6	358.6	3,528.0	-	3,069.5	-
A-3	18,664.1	13,394.6	1,565.5	640.8	-	924.7	3,704.0	-
A-4	18,280.4	14,961.7	1,717.5	404.1	1,313.4	-	1,601.2	-
A-5	12,694.6	10,143.6	1,385.9	905.2	-	480.7	1,165.1	-
구역 외	6,697.8	-	6,552.9	6,552.9	-	-	-	144.9

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	66	6	국지 도로	1,069 (56)	방학동 618-2	방학동 653-14	일반 도로	-	건설부 제1968-8호 (1968.01.23.)	-
변경	소로	3	66	6	국지 도로	784	방학동 628	방학동 653-14	일반 도로	-	-	구역 외
변경	소로	3	A	6	국지 도로	53	방학동 629-10	방학동 620-37	보행자 전용 도로	-	-	구역 내
기정	기타 도로 시설	-	-	8	-	-	-	-	-	-	건설부 제1968-8호 (1968.01.23.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	8~ 10	국지 도로	539	방학동 633-24	방학동 668-32	일반 도로	-	-	일부폭원변경 (8m→10m)
기정	기타 도로 시설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	A	12	국지 도로	430	방학동 632-44	방학동 302	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→12m)
기정	기타 도로 시설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	C	12	국지 도로	156	방학동 632-95	방학동 632-13	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→12m)
기정	기타 도로 시설	-	-	14	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	D	14	국지 도로	277	방학동 633-3	방학동 620	일반 도로	-	-	연장 변경
기정	기타 도로 시설	-	-	6	-	-	-	-	-	-	시고시 제1980-365호 (1980.12.05.)	도봉 토지구획 정리사업

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	E	12	국지 도로	116	방학동 635-17	방학동 635	일반 도로	-	-	폭원변경 (6m→12m)
기정	기타 도로 시설	-	-	10	-	-	-	-	-	-	건설부 제1968-8호 (1968.01.23.)	도봉 토지구획 정리사업
변경	중로	3	F	10~12	국지 도로	342	방학동 660-4	방학동 621	일반 도로	-	-	일부폭원변경 (10m→12m)

※ 명시된 기정 도로 외 서울도봉 토지구획정리사업(서울특별시 고시 제1980-365호)으로 조성된 계획도로는 폐지되는 것으로 봄

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	방학동 632-84 일대	-	증)3,528.0	3,528.0	-	C-1 (중복결정)
신설	②	공원	어린이 공원	방학동 618 일대	-	증)1,313.4	1,313.4	-	C-2

3) 주차장 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	노외 주차장	방학동 629-12	446.0	감) 446.0	-	구고시 제1999-63호 (1999.10.18.)	-
폐지	-	주차장	노외 주차장	방학동 632-1	1,851.5	감) 1,851.5	-	구고시 제2007-799호 (2007.11.27.)	-
폐지	-	주차장	기타주차장시설	방학동 632-14	664.2	감) 664.2	-	구고시 제2000-399호 (2000.10.9.)	-
신설	①	주차장	노외 주차장	방학동 632-84 일대	-	증)3,528.0	3,528.0	-	C-1 (중복 결정)

※ A-1의 사업시행계획 수립 시 A-2의 사업추진 가능성이 낮다고 판단(조합 미설립)될 경우 A-1 구역 내 입체결정을 통해 기존 공영주차장(78면) 이상 확보할 것

4) 공공공지 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (권장용도)
					기정	변경	변경후		
신설	③	공공공지	-	방학동 633-25	-	증)924.7	924.7	-	A-3 (다목적 체육시설, 주차장 중복결정)
신설	④	공공공지	-	방학동 620-18	-	증)480.7	480.7	-	A-5 (어린이집)

※ 공공공지의 권장용도는 지역 필요시설 수요조사(' 25.3.) 및 생활SOC시설 현황 분석에 의한 결과로 실제 구역별 사업시행계획 수립 시 도봉구청 및 관련부서와 반드시 협의하여 계획할 것

5) 도시계획시설 중복결정(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	중복 결정범위				비고
					용도	면적(㎡)	건폐율 /용적률	수직적 범위	
신설	①	공원	어린이공원	방학동 632-84 일대	주차장	3,528.0	지하시설	지하2층	C-1

6) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

○ 「2030 서울플랜」 방학지역생활권계획 및 접근성분석 결과 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설 등이 필요시설로 분석되었으며, 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함

가) 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

나) 구역별 권장시설

구분	시설유형	비고
A-1	사회복지시설 (청소년상담복지센터)	구역 내
A-2	체육시설 (실내풋살장)	구역 내
A-3	사회복지시설 (디지털헬스케어)	구역 내

구분	시설유형	비고
A-4	주민교육시설 (독서실, 다목적실 등)	구역 내
A-5	사회복지시설 (어르신쉼터, 경로식당 등)	구역 내

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	시루봉로 및 교차로	• 집산도로인 시루봉로변 차량진출입 불허 • 교차로 부근 및 학교 주변 차량진출입 불허	※도면참고
차량진출입 구간	도당로13다길 도당로15길	• 적용지역 내 차량 진출입구 설치	※도면참고

※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우 교통영향평가 필요

※ 자율정비구역은 미적용함

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비고
합 계			70,313.7	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 318 일대	19,979.6	조합 (예정)	동의서 검인 전	공공관리 구역선정
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 632-13 일대	11,834.2	미정	동의서 검인 전	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 635 일대	13,394.6	미정	동의서 검인 전	-
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 618 일대	14,961.7	미정	동의서 검인 전	-
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 620 일대	10,143.6	미정	동의서 검인 전	-

바. 사업추진구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	특례사항 (「건축법」 제77조의13)		비고
도면 표시	사업구역			통합 적용	완화 적용	
합 계			70,313.7	대지의 조경(제42조), 지하층의 설치(제53조) 대지와 도로와의 관계(제44조), 건폐율(제55조) 부설주차장의 설치 (「주차장법」 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 건축물의 높이제한(제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 318 일대	19,979.6			
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 632-13 일대	11,834.2			
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 635 일대	13,394.6			
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 618 일대	14,961.7			
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 620 일대	10,143.6			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A-1 ~ A-5	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
자율정비구역	B-1 ~ B-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

구분		내용		비고
정비기반시설 등	C-1 ~ C-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 모아주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함
※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개별건축행위 가능

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 1~5	• 건축한계선 3m 적용 • 방학중학교 변으로 건축한계선 6m 적용 • 가로환경 및 보행 환경개선을 위한 건축한계선 계획 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	※도면참고
전면공지	사업추진구역 1~5	• 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 • 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	※도면참고
가로활성화시설 배치구간	사업추진구역 1~5	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 ½ 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조제13,14호에 의한 부대복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 - 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	※도면참고

2) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

도면표시번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-5	유형		• 공동주택 용지	시행구역
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
B-1 ~ B-4	유형		• 주택용지 등	자율정비구역
	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위시설	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
도면표시	사업구역					
합 계		-	1,949	371	-	(19.0%)
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 318 일대	568	94	-	(16.5%)
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 632-13 일대	324	65	-	(20.1%)
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 635 일대	374	75	-	(20.1%)
A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 618 일대	405	81	-	(20.0%)
A-5	사업추진구역5 (가로주택정비형 모아주택)	방학동 620 일대	278	56	-	(20.1%)

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행과정에서 변동될 수 있음
※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비형 모아주택에 한함)

차. 용도지구 · 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	98,115.6	-	98,115.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	98,115.6	감) 70,313.7	27,801.9	28.3	-
제2종일반주거지역	-	증) 70,313.7	70,313.7	71.7	-

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합계		-	-	증)74,910.2	74,910.2	-
신설	특별건축구역1	사업추진구역1	-	증)49,901.9	49,901.9	-
		사업추진구역2				

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
		사업추진구역4				
	특별건축구역2	사업추진구역3	-	증)25,008.3	25,008.3	-
		사업추진구역5				

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행 시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
「건축법」	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
「주택법」 (「주택건설기준 등에 관한 규정」)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설 · 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오 · 오기 · 누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8237) 및 도봉구 재건축재개발과(☎ 02-2091-3424)에 비치·열람하고 있습니다.

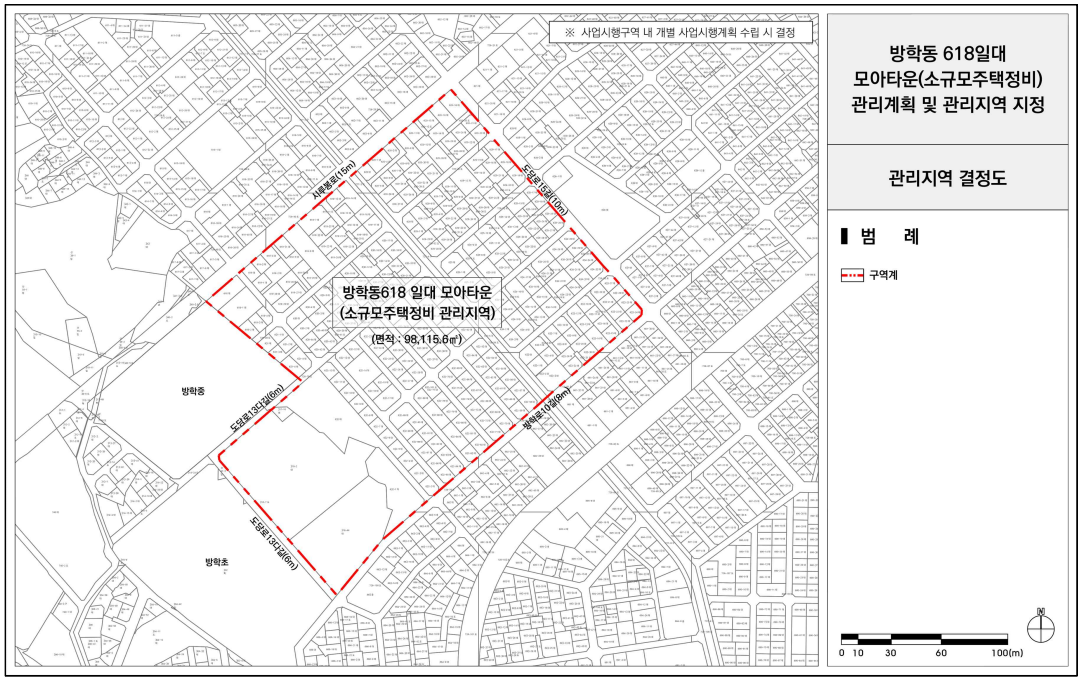
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

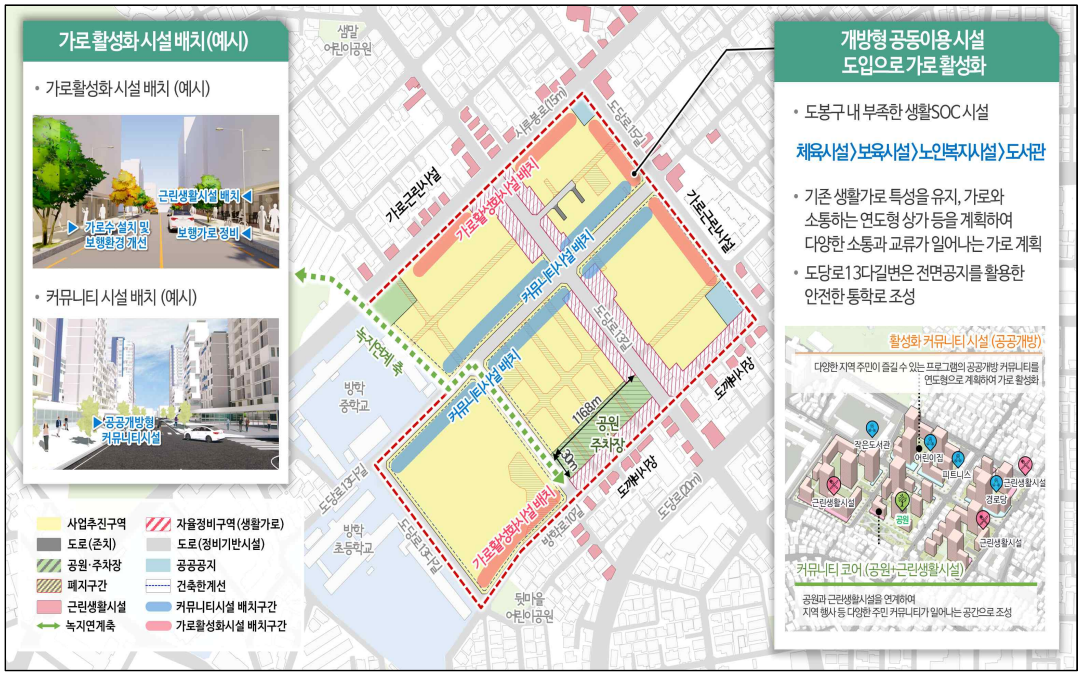
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

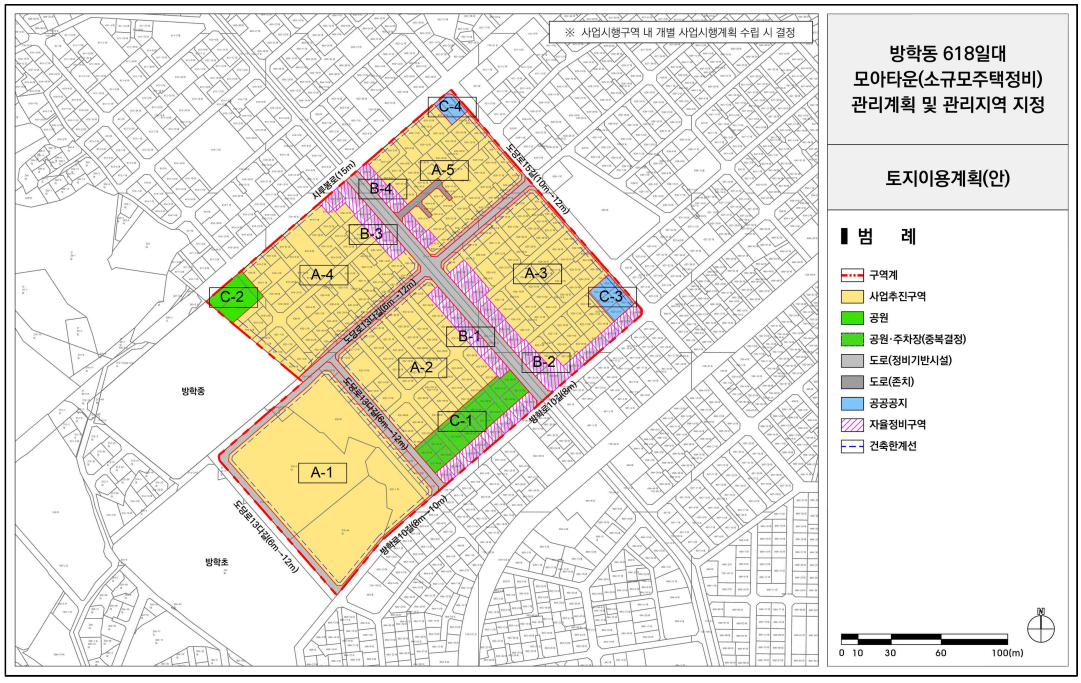
○ 관리지역 결정도



○ 기본구상(안)



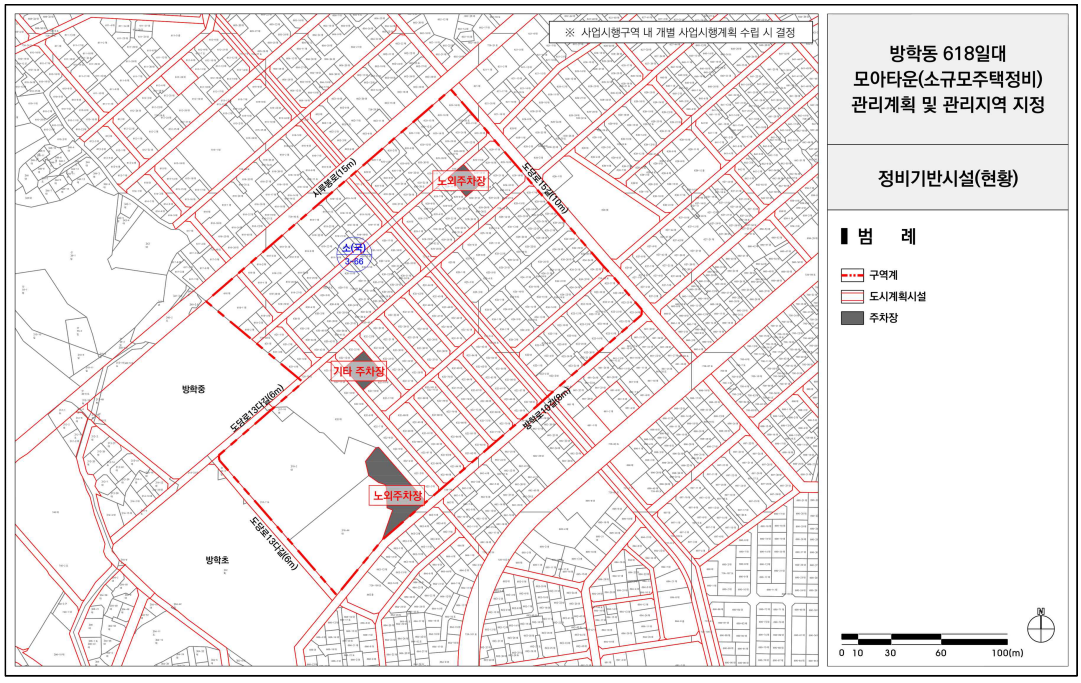
○ 토지이용계획(안)



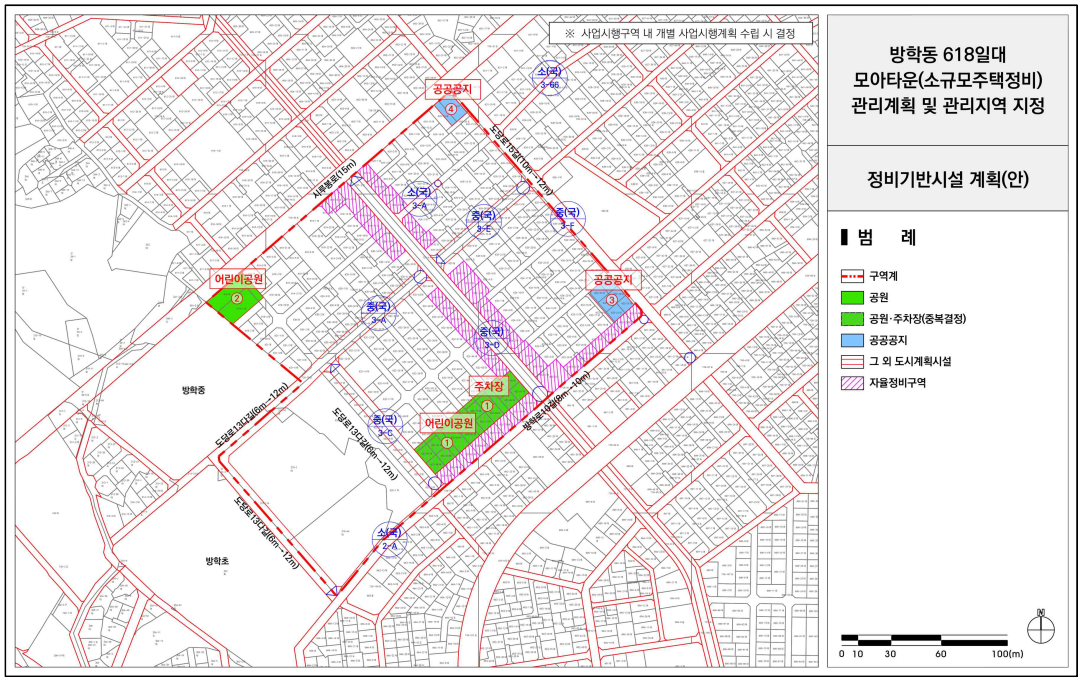
<이하여백>

○ 정비기반시설 계획(안)

– 기정

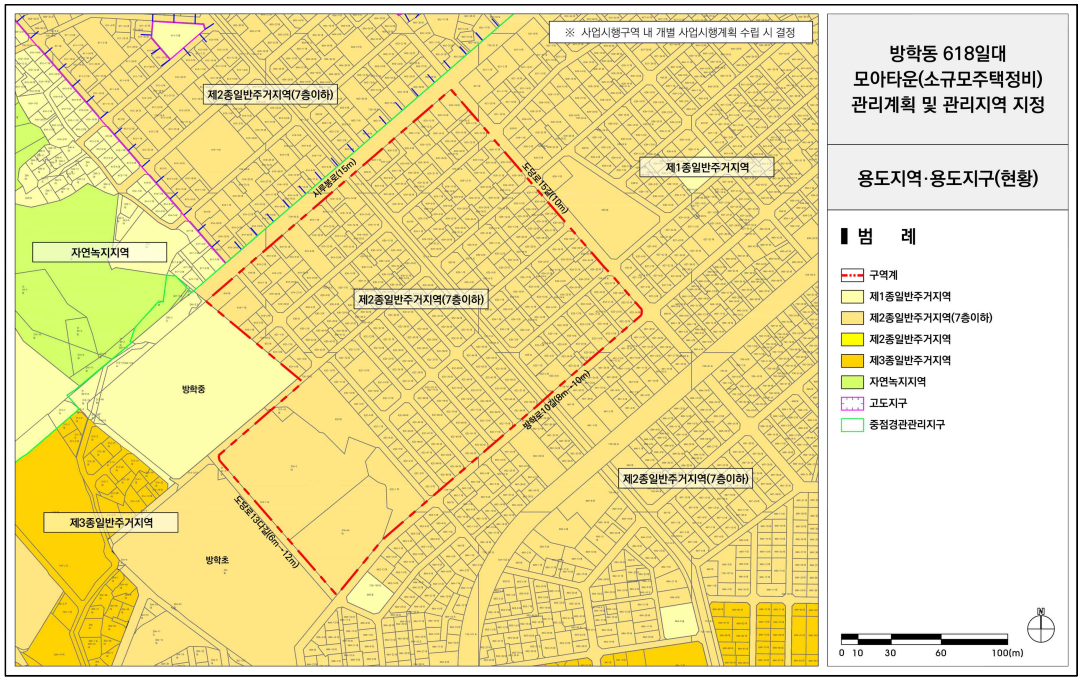


– 계획(안)

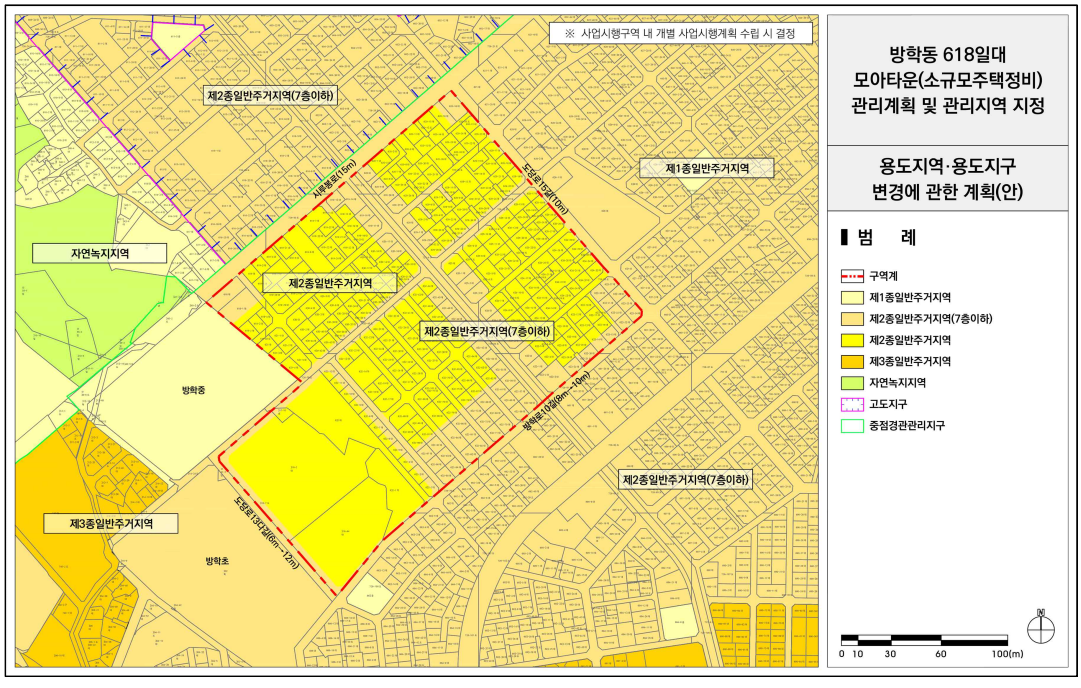


○ 용도지역 · 용도지구 변경에 관한 계획(안)

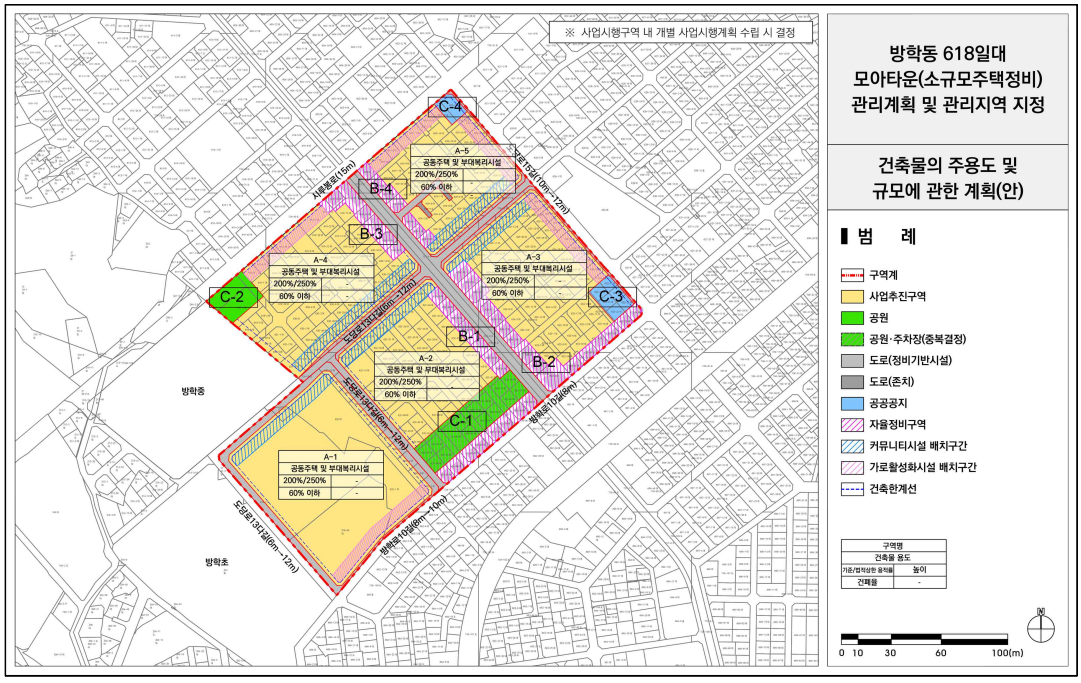
– 기정



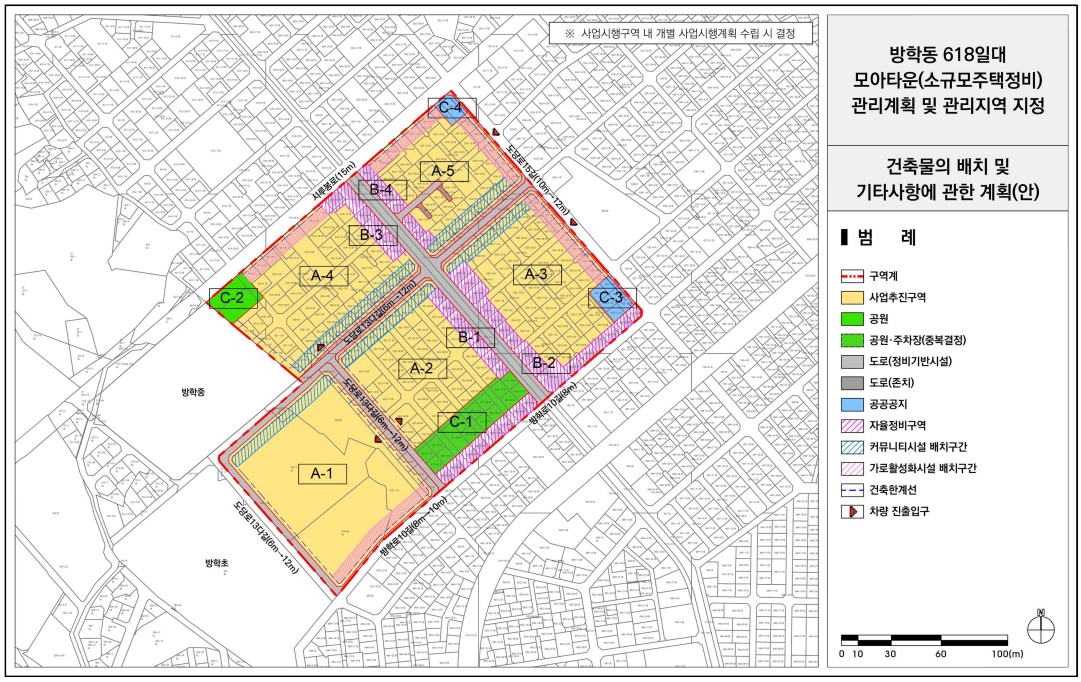
– 계획(안)



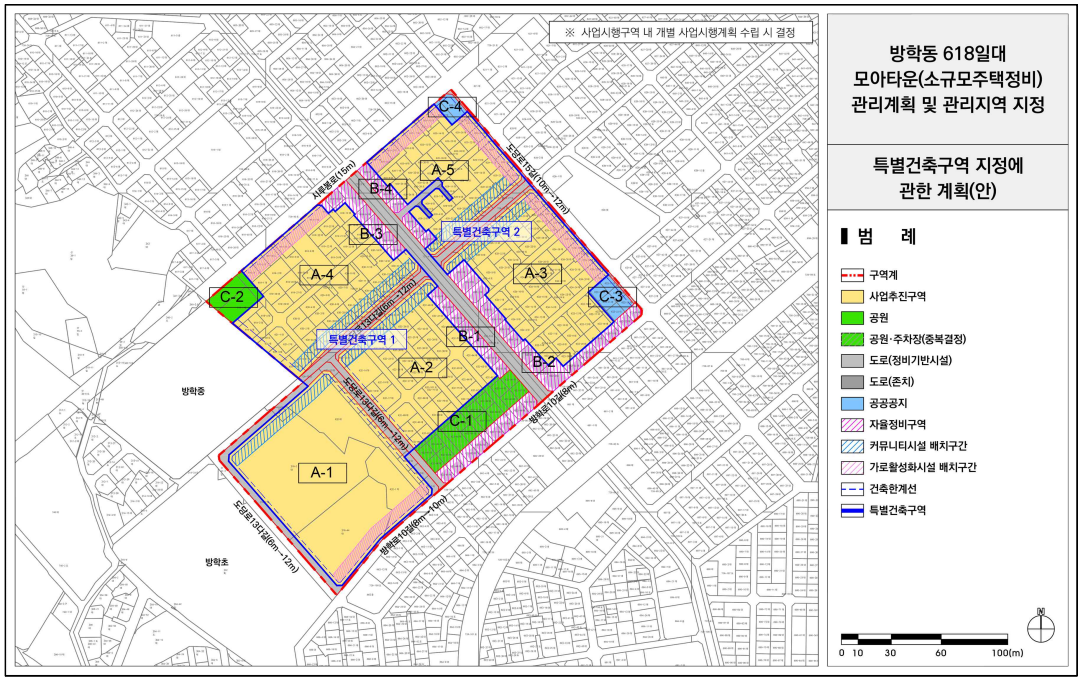
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



<이하여백>

◈ 서울특별시고시 제2025-239호

송파한양2차아파트 재건축 정비계획 결정(변경), 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 송파구 송파동 151번지 일대 송파한양2차아파트 재건축사업과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 의회의견청취, 2024년 제14차 도시계획위원회 수권분과위원회 심의(수정가결) 및 주민(재)공람 등을 거쳐 정비계획 결정(변경)하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 송파 한양2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 송파 한양2차아파트 재건축사업

2. 정비구역 결정 조서(변경없음)

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	재건축 사업	송파 한양2차아파트 재건축 정비구역	송파구 송파동 151번지 일대	62,370.3	-	62,370.3	가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역(2)

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 80.86% ⇒ (19,007억 - 9,647억) / 11,575억 × 100 = 80.86% - 총수입 추정 : 19,007억 - 총지출 추정 : 9,647억 - 종전자산총액 추정 : 11,575억

개별 종전자산 추정액

• 송파 한양2차 종전자산 추정액 : 부동산 시세 제공업체(한국부동산원의 부동산테크, '2024.02)의 시세자료 및 실거래가 등을 종합 참작하되, 대상 부동산은 공동주택으로서 구분건물의 가치 형성요인 등을 감안하여 약식감정평가 방식으로 추정함.

주택형	세대수	부동산테크		추정 평균가(천원)	비고
		하한(천원)	상한(천원)		
전용 64㎡	96	1,200,000	1,300,000	1,239,417	
전용 84㎡	192	1,360,000	1,480,000	1,408,167	
전용108㎡	144	1,550,000	1,690,000	1,606,500	
전용126㎡	168	1,670,000	1,780,000	1,710,750	
전용146㎡	144	1,800,000	1,940,000	1,854,417	

추정 분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용59㎡형	11.59억원	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(80.86%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용74㎡형	13.91억원		
전용84㎡형	15.14억원		
전용104㎡형	17.44억원		
전용114㎡형	18.32억원		
전용130㎡형	19.91억원		
전용155㎡형	22.64억원		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		기 정		변 경		증 감(㎡)	비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)		
계		62,370.3	100.0%	62,370.3	100.0%	-	
정비기반 시설 등	소 계	11,064.7	17.7%	7,499.8	12.0%	감) 3,564.9	
	도 로	3,792.8	6.1%	2,527.8	4.1%	감) 1,265.0	
	공 원	4,612.5	7.4%	4,972.0	8.0%	증) 359.5	
	공공공지	2,659.4	4.3%	-	-	감) 2,659.4	폐지
획지	소 계	51,305.6	82.3%	54,870.5	88.0%	증) 3,564.9	
	공동주택(B1)	51,305.6	82.3%	52,913.1	84.8%	증) 1,607.5	
	유치원용지(B2)	-	-	1,357.4	2.2%	증) 1,357.4	현황 유치원
	공공청사(B3)	-	-	600.0	1.0%	증) 600.0	신설

주) 상기면적은 향후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

5. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	62,370.3	-	62,370.3	100.0%	
제1종일반주거지역	4,612.5	증) 359.5	4,972.0	8.0%	한양공원
제2종(7층)일반주거지역	-	증) 982.3	982.3	1.6%	송이로
제2종일반주거지역	-	증) 1,357.4	1,357.4	2.2%	유치원
제3종일반주거지역	57,757.8	감) 2,699.2	55,058.6	88.3%	

▌용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	2,089.9	150%	• 한양공원의 위치 및 형태 변경에 따른 용도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	37.3	230%	
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	955.6	200%	• 송이로 확장구간에 대하여 기존 송이로 용도지역과 동일한 용도지역으로 변경
-	송파동 152번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	26.7	200%	
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	619.9	200%	• 유치원 이전 및 기존 시설의 밀도 등을 고려하여 용도지역 변경
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	737.5	200%	

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세부	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	가락 아파트지구	아파트지구	송파동 151번지 일원	62,370.3	건설부 고시 398호 (1979.11.07)	

6. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

▌도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	131	15~16.5	보조간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로23)	방이동 (광로23)	일반도로		건설부 제324호 (74.09.24)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로19)	방이동 (광로23)	일반도로		건설부 제324호 (74.09.24)	
기정	중로	2	-	15	국지도로	330 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반도로	가락로	서고 2005-400 (05.12.15)	가락로 28길
변경	중로	2	(1)	15	국지도로	330 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반도로		서고 2005-400 (05.12.15)	
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반도로	한양공원		송이로
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반도로			
폐지	중로	3	-	12	국지도로	273	송파동 6-1	송파동 6-3	일반도로	한양2차아파트	서고 2005-400 (05.12.15)	오금로 24길
신설	소로	1	(3)	10	국지도로	31	송파동 6-3	송파동 5-4	일반도로			
신설	소로	3	(4)	7	국지도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반도로			

주) 도로 (번호)는 임시번호이며, 연장의 ( )는 정비구역내 부분임

▌도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	• 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m • 기점명 변경(광로23 → 광로19)	• 교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위하여 가락로 일부구간 확폭 및 기점명 오기 정정
중로 2-	중로 2-(1)	• 도로가각 신설	• 원활한 교통흐름을 위하여 도로가각 계획
중로 3-	중로 2-(2)	• 도로 폭원 확폭(12→18m)	• 교통환경 개선을 위하여 송이로 병목구간 확폭
중로 3-	-	• 시설폐지	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 시설폐지
-	소로 1-(3)	• 도로신설 • B = 10m, L = 31m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	• 도로신설 • B = 7m, L = 41m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설

나. 공간시설

□ 공원

▌공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	3	공원	근린공원	송파동 152	4,612.5	증) 359.5	4,972.0	서고233 (85.04.06)	한양공원

▌공원결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
3	근린공원	• 위치/형태 변경 및 면적증가 - 증) 359.5㎡	• 송이로 확폭, 유치원, 공공청사 입지에 따른 변경

□ 공공공지

▌공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	4	공공공지	송파동 151	2,659.4	감) 2,659.4	-	서고 2005-400 (05.12.15)	

▌공공공지결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	공공공지	• 시설폐지	• 시설의 기능 및 활용성이 낮아 건축선후퇴(보도형 전면공지) 및 가로활성화 구간 지정 등 기능대체가 가능하므로 효율적 토지이용을 도모하고자 폐지

□ 공공청사

▌공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	(1)	공공청사	-	송파동 151번지 일원	-	증) 600.0	600.0		

▌건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
공공청사	50% 이하	200% 이하	4층 이하	제3종일반주거지역

▌공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사	• 신설	• 주변 지역 개발에 따른 행정 수요의 증가 등을 고려한 공공청사 확보

7. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		계 획 기 준	면적 (㎡)	비 고
관리사무소		○ 10㎡ + (1,346세대 - 50) × 0.05㎡ = 74.8㎡	300.00	
경비실		-	50.00	
주민공동시설	합계	○ 설치총량 : {500㎡ + (1,346세대 × 2㎡)} × 1.25 = 3,990㎡	8,570.00	
	경로당	1,000 ~1,500세대 이상 : 580㎡ 이상	600.00	
	어린이집	1,000 ~1,500세대 이상 : 580㎡ 이상	620.00	
	작은 도서관	1,000 ~1,500세대 이상 : 203㎡ 이상	250.00	
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	110.24	
	주민공동시설	-	3,839.76	
	어린이 놀이터	150세대 이상	1,500.00	
	주민운동시설	-	1,650.00	

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	송파 한양2차아파트 재건축 정비구역	62,370.3	송파구 송파동 151번지 일대	11	-	-	11	-	

9. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	한양 2차	62,370.3	〈B1〉	52,913.1	송파구 송파동 151번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	299.99% 이하	96m 이하 29층 이하	
			〈B2〉	1,357.4	송파구 송파동 152번지 일대	교육연구시설	50% 이하	200% 이하	4층 이하	유치원
			〈B3〉	600.0	송파구 송파동 151번지 일대	공공업무시설	50% 이하	200% 이하	4층 이하	공공청사

주택의 규모 및 규모별 건설비율

○ 건립규모 및 비율
- 총 건립 세대수 : 1,346세대 [공공주택 : 254세대 포함]
- 전용면적 60㎡ 이하 : 416세대 (30.9%), 공공주택 155세대 포함
- 전용면적 60 ~85㎡ : 473세대 (35.1%), 공공주택 99세대 포함
- 전용면적 85㎡ 초과 : 457세대 (34.0%)

※ 재건축 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택건설 : 초과용적률의 50%이상

건립규모		합 계		분양주택		기부채납 공공주택		국민주택규모 공공주택	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
합계		1,346	100.0%	1,092	81.1%	46	3.4%	208	15.5%
85㎡ 이하	45㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	45㎡초과 ~ 60㎡이하	416	30.9%	261	19.4%	27	2.0%	128	9.5%
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	473	35.1%	374	25.8%	19	1.4%	80	5.9%
85㎡ 초과		457	34.0%	457	34.0%	-	-	-	-

심의완화 사항

○ 국민주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
: 법적상한용적률 299.99%

건축물의 건축선에 관한 계획

○ 가락로변, 가락로28길 변 및 보차혼용통로 변 : 도로경계선으로부터 6m 후퇴
○ 인접 대지, 공원, 유치원 : 대지경계선 등으로부터 3m 후퇴

■ 용적률에 관한 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="4">계획 기반시설</td><td rowspan="2">신설
기반시설 내
국 · 공유지</td><td rowspan="2">택지내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국 · 공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">제공부지</td><td colspan="2">건축물
(환산면적)</td></tr>
<tr><td>부지</td><td>대지지분</td><td>별도부지</td><td>획지내</td></tr>
<tr><td>62,370.3㎡</td><td>52,913.1㎡</td><td colspan="2">10,873.2㎡</td><td colspan="2">598.1㎡</td><td>4,963.5㎡</td><td>2,551.6㎡</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>9,457.2㎡</td><td>1,416.0㎡</td><td>104.1㎡</td><td>494.0㎡</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 계획 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산 면적 - 신설 기반시설 내 국 · 공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국 · 공유지
= 10,873.2㎡ + 598.1㎡ − 4,963.5㎡ − 2,551.6㎡ = 3,956.2㎡ (7.21%)
※ 계획 기반시설 면적 = 도로(2,527.8㎡), 공원(4,972.0㎡), 유치원(1,357.4㎡), 공공청사(600.0㎡), 공공임대 지분(1,416.0㎡)
※ 건축물 기부채납 토지환산 면적 = 공공청사(104.1㎡), 공공임대(494.0㎡)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 208.9% (가중평균)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">허용용적률</td><td colspan="3" rowspan="2">• 208.9%
※ 허용용적률 인센티브 의무 13% 이상</td><td>공공보행통로</td><td>층간소음해소</td><td>방재안전</td></tr>
<tr><td>5.3%</td><td>3%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화

• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 +0.7×α건축물[1] +1.0×α건축물[2])
⇒ 208.9% × [1+1.3× 0.9809 × 0.06521 + 0.7× 0.00202 + 1.0× 0.00959]
∴ 상한용적률 = 228.48% (정비계획 용적률)

‣ 가중치 : 0.9756 (203.8%/208.9%)

‣ 기부채납 내용 (α)
- α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 3,358.1㎡ / (62,370.3㎡ − 10,873.2㎡) = 0.06521
※ 토지제공면적(순) = 10,873.2㎡ − 7,515.1㎡ = 3,358.1㎡

- α건축물[1] = 건축물설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적
= 104.1㎡ / (62,370.3㎡ − 10,873.2㎡) = 0.00202
※ 건축물 환산부지 면적 [공공청사] = 104.1㎡

- α건축물[2] = 건축물설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적
= 494.0㎡ / (62,370.3㎡ − 10,873.2㎡) = 0.00959
※ 건축물 환산부지 면적 [공공임대] = 494.0㎡</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률
(초과용적률)</td><td colspan="7">• 299.99% 이하</td></tr>
</table>

구분	산 정 내 용
국민주택규모 주택 건립용적률	• 국민주택규모 주택건립에 따른 상한용적률 완화 ‣ (299.99% - 228.48%) / 2 = 35.76% 이상

■ 허용용적률 인센티브 계획

구 분	항 목		인센티브	적용
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	▌주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권등 설정) 구분 / 기준용적률 / 조성면적 / 대지면적 공공보행통로 / 208.9% / 1,348.0㎡ / 52,913.1㎡ = 208.9%×(1,348.0㎡ / 52,913.1㎡)×1 = 5.3% * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	5.3%
세대 맞춤형 생활환경 개선	층간소음 해소	▌바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	방재안전	▌화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치시 -안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p 이내	5%
합계		최대 20%p 이내		13.3%

※ 기준(허용) 용적률 200%, 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 「2030 서울시 도시 · 주거환경정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준(2023.3)」 허용용적률 인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. (단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	○ 사업시행시 주변 시설물과의 조화를 위하여 Open Space 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 건축물로 이루어진 경관을 개선하며, ○ 사업대상지 주변의 공동주택과 이질감을 느끼지 않도록 경관이미지를 연출하고 동시에 스카이라인 흐름이 자연스럽게 조화되도록 높이계획 수립 ○ 조경식재로 녹시율을 최대한 확보 계획	
환경보전	○ 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 ○ 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 ○ 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ○ 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망 설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감 대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	
재난방지	○ 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ○ 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 ○ 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 ○ 녹지 · 조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	30%	○	· 생태면적률 30% 이상 계획 수립	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 생태면적률 확보	
	녹지 네트워크	연결성 확보	○	· 녹지평가지표 1 달성 계획 수립	· 조경녹지 조성 계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절성토비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변동비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지하수위보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 적정 차수공법 적용하여 지반영향을 최소화	
	비오톱	3등급	○	· 비오톱유형평가 4등급	· 환경친화적 조경계획 수립 및 녹지공간 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	· 사업시행에 따른 시각일영도 분석	· 일조권 수인한도 판단 및 반영	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주거지역을 따라 바람길 형성	· 바람길 확보를 위한 건물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○	· 신재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영	
	경관	Skyline보전	○	· 배후의 능선 보호 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보		· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
		가로녹시율 35%	○	· 도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	· 가로수 식재 등 적용	
		입면차폐도 35m이하	○	· 주요 간선도로변에 입지	· 인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	
	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식 • 여가공간부족 · 당해 사업지구에 조성 필요	· 공원 및 오픈스페이스가 유기적으로 연계되도록 공원녹지 축 구상	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 대상지 내 오픈스페이스와 선적으로 연결하여 보차분리 확립	
		자전거전용도로 계획수립	○	· 교통성검토 수립 시 반영	· 주변 개발계획과 연계성 강화	
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거이용 활성화에 관한 법률에 의한 규정 이상	· 자전거이용객 편의를 위한 단지별 자전거보관소 설치	

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
추가	대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세륜 · 세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	수질	오수발생저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 탄천물재생센터 연계처리	
	토양	토양오염저감	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
	친환경 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용지침 준용하여 처리 · 생활폐기물 송파구 폐기물처리계획에 의거 처리	
	소음 · 진동	소음 · 진동기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생	· 공사중 가설휀스(5m) 설치	
	인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 내 솔방울유치원, 대상지 남측 가락중/고등학교 입지	※ 정비구역으로부터 200m 이내의 교육시설	
	• 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 허용용도에서 제외(불허용도) • 교육환경보호를 위한 소음 · 진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동송파교육지원청과 협의하겠으며, • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	

12. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

13. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	변경	
재건축 사업	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	송파한양2차아파트 재건축정비사업조합	744세대	증) 602세대	1,346세대	

14. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택 위탁계획 : 해당사항 없음

15. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

16. 정비구역을 분할 · 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

17. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	획지 (B1 ~ B3) 보차혼용통로 변	○ 도로(통로)에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 (폭원 3m)	도면 참조
공공보행통로	획지 〈B1〉	○ 단지내 보행활성화 및 주변지역과의 연계 등 공공보행통로 지정(폭원 8m이상)	도면 참조
보차혼용통로	획지 〈B1〉	○ 단지내 남북간 연결기능 유지를 위하여 보차혼용통로 계획(폭원 7m이상) ○ 바닥패턴 등 교통정온화 기법을 도입하여 안전한 보행 및 주거환경 도모 ○ 지상권 설정(자치구) 등 공공기능 유지 및 관리 도모	도면 참조

나. 건축물 건축선 등 배치에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
가로활성화용도 배치구간	가락로변	○ 가락로변 가로활성화를 위한 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근린생활시설, 개방형 커뮤니티시설 배치(권장)	도면 참조
중저층배치구간	가락로28길 변	○ 주변 저층주택지 특성을 고려하여 중저층(15층이하) 배치	도면 참조
건축한계선	가락로변, 가락로28길 변 및 보차혼용통로 변	○ 도로경계선으로부터 6m 후퇴	도면 참조
	인접 대지, 공원, 유치원	○ 대지경계선 등으로부터 3m 후퇴	도면 참조
통경구간	획지 〈B1〉	○ 공공보행통로와 연결하여 개방감 확보를 위한 통경구간 설정 (폭원 8m내외, 권장)	도면 참조

다. 교통처리에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
보행동선	단지 내 보행동선	○ 대상지내 오픈스페이스와 선적으로 연결하여 보차분리 확립 ○ 가락로 및 송이로에서 단지내 진입이 가능할 수 있도록 계획하고 각 진출입구를 유기적으로 연결할 수 있는 공공보행체계 구축 ○ 보행축 상에 조경시설 및 휴게시설 설치	-

구 분		계 획 내 용	비 고
차량동선	단지 내 차량동선	○ 대상지내 차량흐름을 최소화하여 보행동선을 최대한 보호 ○ 비상차량의 통행을 제외한 나머지 차량들을 지하공간으로 유도 ○ 단지내 도로는 가급적 보도 등 보행공간과 같은 재료로 조성	-
	차량출입구	○ 가락로 및 가락로28길에 차량출입구 각 1개소 설치 ○ 교차로 가각부 일대 차량출입 제한	-

18. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구 분	계 획 내 용	비고
재해방지	○ 대상지 일원의 하천 및 소하천은 없는 것으로 나타났으며, 침수흔적은 없는 것으로 조사됨 ○ 대상지는 현재 도심지역으로 경사가 완만한 지역으로 산사태 및 사면붕괴 가능성은 없음 ○ 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 방재계획 수립	

19. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

▌건축물 동수

계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
11	10	1	11	11	-

▌거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	744	553	191	1,935	1,438	497	
단독주택	-	-	-	-	-	-	
공동주택	744	553	191	1,935	1,438	497	

주1) 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정
주2) 가구수는 주민등록상 세대수 기준으로 작성, 인구수는 2023년말 송파2동 통계상의 가구당 인구(2.6인/가구) 적용

▌규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		744	-	-	-	-	744	744	-	-	-
60㎡ 이하	소계		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ ~ 85㎡이하		288	-	-	-	-	288	288	-	-	-
85㎡ 초과	소계	456	-	-	-	-	456	456	-	-	-
	85㎡~135㎡이하	312	-	-	-	-	312	312	-	-	-
	135㎡초과	144	-	-	-	-	144	144	-	-	-

주) 공동주택의 평형은 전용면적 기준 64.26㎡(27평형) 96세대, 84.92㎡(32평형) 192세대, 108.68㎡(40평형) 144세대, 126.9㎡(46평형) 168세대, 146.96㎡(52평형) 144세대로 총 744세대 구성됨

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		1,346	-	1,092	254	
60㎡ 이하	소계	416	-	261	155	
	40㎡이하	-	-	-	-	
	40㎡~50㎡이하	-	-	-	-	
	50㎡~60㎡이하	416	-	261	155	
60㎡~85㎡이하		473	-	374	99	
85㎡ 초과	소계	457	-	457	-	
	85㎡~135㎡이하	400	-	400	-	
	135㎡초과	57	-	57	-	

주1) 상기의 주택규모, 세대수 등은 사업시행인가시 확정
주2) 조합원분양은 관리처분계획에 따른 분양신청 시 결정

20. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

안전 및 범죄예방에 관한 계획		
추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용
• 펜스 설치 및 유지 · 관리 • 1일 오전 · 오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)

21. 가구 및 획지에 관한 계획

▌가구 및 획지계획 결정(변경) 조서

구 분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경			
	기정	변경	번호	위 치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
변경	B	B	B1	송파동 151번지 일원	53,685.2	B1	송파동 151번지 일원	52,913.1	한양2차아파트
신설	-		-	-	-	B2	송파동 152번지 일원	1,357.4	유치원
신설			-	-	-	B3	송파동 151번지 일원	600.0	공공청사

※ 상기면적은 향후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

▌가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

가구번호		획지번호	변경내용	변경사유
B	기정	B1	• B1 : 면적변경 (53,685.2㎡ → 52,913.1㎡) • B2 : 신설 (1,357.4㎡) • B3 : 신설 (600.0㎡)	• 특별계획구역(2) 세부개발계획 수립에 따른 획지 변경
	변경	B1, B2, B3		

22. 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획.

○ 용적률 상향에 따른 의무공공기여 중 기부채납 공공임대주택 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하) 주택으로 건설.

가. 공공주택의 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	동수	세대규모		세대수			비고
			(전용)	(공급)	계	기부채납 공공임대	재건축 임대주택	
합 계			17,209.92㎡	23,141.25㎡	254	46	208	
공공 임대주택	획지<B1>	사회혼합 (social mix)	59.98㎡	80.80㎡	155	27	128	
			74.98㎡	100.73㎡	50	10	40	
			84.98㎡	113.91㎡	49	9	40	

주) 관련규정 범위내에서 서울특별시 건축위원회 등 관련 위원회 심의에 따라 조정될 수 있음.

▌법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 국민주택규모 주택건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률(건축계획)		• 299.99% 이하 (건축심의에서 최종결정)
상한용적률		• 228.48%
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• 299.99% - 228.48% = 71.51%
	증가된 용적률의 50%	• 71.51% × 0.5 = 35.76% • 52,913.1㎡(대지면적) × 35.76% = 18,921.72㎡
	의무 연면적	• 18,922㎡ 이상

공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59형	80.80㎡	128	10,341.81㎡	획지〈B1〉
	74형	100.73㎡	40	4,029.02㎡	획지〈B1〉
	84형	113.91㎡	40	4,556.49㎡	획지〈B1〉
	합 계		208	18,927.31㎡	〉18,922㎡

▌용적률 상향에 따른 기부채납 공공주택의 건설에 관한 계획

기부채납 공공주택	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59형	80.80㎡	27	2,181.47㎡	획지〈B1〉
	74형	100.73㎡	10	1,007.25㎡	획지〈B1〉
	84형	113.91㎡	9	1,025.21㎡	획지〈B1〉
	합 계		46	4,213.94㎡	

나. 공공주택 혼합계획

건립 규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체 비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)		비 고
					전체 세대수 대비	전체비율	
합 계	1,346	100.0	1,092	254	18.9	100.0	
60㎡ 이하	416	30.9	261	155	11.5	61.0	
60㎡ ~ 85㎡이하	473	35.1	374	99	7.4	39.0	
85㎡ 초과	457	34.0	457	-	-	-	

23. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	1천여 주	○ 본 계획구역 내에는 대부분 아파트 밀집지역인 대지로 특별히 보존 수목은 없으나 아파트단지 내외부의 조경수목과 근린공원 수목 등이 식재되어 있음. ○ 재건축 단지내의 조경수는 활용 가치는 없는 것으로 조사되었으며, 근린공원 내 수목은 향후 공원조성 계획 수립시 활용방안을 수립하겠음.	

23. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	현 황	계 획	비 고
합 계	744세대	1,346세대	
60㎡ 이하	-	416세대	
60㎡ ~ 85㎡ 이하	288세대	473세대	
85㎡ 초과	456세대	457세대	

주) 상기 계획 주택규모, 세대수 등은 사업시행인가시 확정

24. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

○ 해당사항 없음.

Ⅱ. 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	가락아파트지구 지구단위계획구역	송파동 151번지 일원	117,715.5	-	117,715.5	서고 제2024-179호 (24.4.4)	

[2] 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	117,715.5	-	117,715.5	100.0%	
제1종일반주거지역	10,724.0	증) 359.5	11,083.5	9.4%	공원
제2종일반주거지역(7층)	-	증) 982.3	982.3	0.8%	송이로
제2종일반주거지역	-	증) 1,357.4	1,357.4	1.2%	유치원
제3종일반주거지역	106,991.5	감) 2,699.2	104,292.3	88.6%	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	2,089.9	150%	• 한양공원의 위치 및 형태 변경에 따른 용도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	37.3	230%	
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	955.6	200%	• 송이로 확장구간에 대하여 기존 송이로 용도지역과 동일한 용도지역으로 변경
-	송파동 152번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	26.7	200%	
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	619.9	200%	• 유치원 이전 및 기존 시설의 밀도 등을 고려하여 용도지역 변경
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	737.5	200%	

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	가락 아파트지구	아파트지구	송파동 151번지 일원	62,370.3	건설부 고시 398호 (1979.11.07)	

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

▌도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	131	15~16.5	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로23)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부 제324호 (74.09.24)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로19)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부 제324호 (74.09.24)	가락로
기정	중로	2	-	15	국지도로	330	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로	가락로	서고 2005-400 (05.12.15)	가락로 28길
변경	중로	2	(1)	15	국지도로	330	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로		서고 2005-400 (05.12.15)	가락로 28길
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	한양공원		송이로
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로			송이로
폐지	중로	3	-	12	국지도로	273	송파동 6-1	송파동 6-3	일반 도로	한양2차 아파트	서고 2005-400 (05.12.15)	오금로 24길
신설	소로	1	(3)	10	국지도로	31	송파동 6-3	송파동 5-4	일반 도로			
신설	소로	3	(4)	7	국지도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반 도로			(구역외)
기정	소로	1	-	10	국지도로	472	송파동 4-8	송파동 3-13	일반 도로	한양1차 아파트		백제고분로 44,46길

주) 도로 번호란의 ( )는 임시 번호, 연장란의 ( )는 구역 내 부분임

▌도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	• 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m • 기점명 변경(광로23 → 광로19)	• 교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위하여 가락로 일부구간 확폭 및 기점명 오기 정정
중로 2-	중로 2-(1)	• 도로가각 신설	• 원활한 교통흐름을 위하여 도로가각 계획
중로 3-	중로 2-(2)	• 도로 폭원 확폭(12→18m)	• 교통환경 개선을 위하여 송이로 병목구간 확폭
중로 3-	-	• 시설폐지	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 시설 폐지
-	소로 1-(3)	• 도로신설 • B = 10m, L = 31m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여 구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	• 도로신설 • B = 7m, L = 41m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여 구간 도로 신설

나. 공간시설

□ 공원

▌공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공 원	근린공원	송파동 119	6,111.5	-	6,111.5	서고-400 (05.12.15)	동산공원 (한양1차)
변경	3	공 원	근린공원	송파동 152	4,612.5	증) 359.5	4,972.0	서고233 (85.04.06)	한양공원 (한양2차)

▌공원결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
3	근린공원	• 위치/형태 변경 및 면적증가 - 증) 359.5㎡	• 송이로 확폭, 유치원, 공공청사 입지에 따른 변경

□ 공공공지

▌공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	4	공공공지	송파동 151	2,659.4	감) 2,659.4	-	서고 2005-400 (05.12.15)	

▌공공공지결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	공공공지	• 시설폐지	• 시설의 기능 및 활용성이 낮아 건축선후퇴(보도형 전면공지) 및 가로활성화 구간 지정 등 기능대체가 가능하므로 효율적 토지이용을 도모하고자 폐지

□ 공공청사

▌공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	(1)	공공청사	-	송파동 151번지 일원	-	증) 600.0	600.0		

▌건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
공공청사	50% 이하	200% 이하	4층 이하	제3종일반주거지역

▌공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사	• 신설	• 주변 지역 개발에 따른 행정 수요의 증가 등을 고려한 공공청사 확보

3. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지 설정기준

구 분	설정기준	비 고
가 구	• 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	2개소
획 지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물이나 다수의 필지로 된 경우	(기정) 3개소 (변경) 5개소

나. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경			
	기정	변경	번호	위 치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
기정	A	A	A1	송파동 119번지 일원	37,975.6	A1	송파동 119번지 일원	37,975.6	한양1차아파트 (특별계획구역1)
			A2	송파동 121	4,779.3	A2	송파동 121	4,779.3	기존 중심시설용지
변경	B	B	B1	송파동 151번지 일원	53,685.2	B1	송파동 151번지 일원	52,913.1	한양2차아파트 (특별계획구역2)
신설	-		-	-	-	B2	송파동 152번지 일원	1,357.4	유치원 (특별계획구역2)
신설			-	-	-	B3	송파동 151번지 일원	600.0	공공청사 (특별계획구역2)

※ 상기면적은 향후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

▌가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

가구번호		획지번호	변경내용	변경사유
B	기정	B1	• B1 : 면적변경 (53,685.2㎡ → 52,913.1㎡) • B2 : 신설 (1,357.4㎡) • B3 : 신설 (600.0㎡)	• 특별계획구역(2) 세부개발계획 수립에 따른 획지 변경
	변경	B1, B2, B3		

4. 건축물 용도 결정조서 (변경없음) : 생략

5. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 (변경없음) : 생략

6. 건축물 배치·형태에 관한 결정조서 (변경없음) : 생략

7. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	특별계획구역 (1)	송파동 119 일대	46,729.0	-	46,729.0	서고 제2024-179호 (24.4.4)	한양1차
기정	특별계획구역 (2)	송파동 151일대	62,370.3	-	62,370.3	서고 제2024-179호 (24.4.4)	한양2차

나. 특별계획구역 계획지침

▌특별계획구역1 [한양1차아파트] (변경없음) : 생략

▌특별계획구역2 [한양2차아파트] (변경)

구 분	기 정	변 경	세부개발계획
위 치	• 송파구 송파동 151 일원	좌동	좌 동
구역면적	• 62,370.3㎡	좌동	좌 동
용도지역·지구	• 제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름 ※ 용도지역의 결정은 세부개발계획(정비계획)수립시 결정	• 제1종일반주거지역 / 제2종일반주거지역 / 제2종일반주거지역(7층이하) / 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 좌동 ※ 좌동	좌 동
획지계획	• 공동주택용지 : 획지 B1 • 유치원용지 : 획지 B2 (기존 면적 1,357.4㎡ 확보)	• 공동주택용지 : 획지 B1 (52,913.1㎡) • 유치원용지 : 획지 B2 (1,357.4㎡) • 공공청사 : 획지 B3 (600㎡)	좌 동
기반시설 계획	• 도로 - 가락로(중로2-) 1.5m 확폭(16.5m→18m) - 송이로(중로1-) 6m 확폭(12m→18m) - 오금로24길(중로3-) 일부구간 폐지 (보차혼용통로 조성) ※ 송이로 차로구성은 추후 구역 내 세부사업 진행 시 적정성을 재검토할 것. (차로용량, 연속성 등 고려 필요시 공원부지 내 보행로를 구성하여 4차로 확폭방안 등 검토) • 공공공지 - 획지B1내 공공공지(2,659.4㎡) 폐지 • 공원 및 녹지 - 유치원 용지 확보, 남측 송이로 확폭과 연계하여 한양공원 선형을 조정하며, 기존 공원면적 유지 • 공공청사(지구대 등) 위치지정 및 공원 내 중복 결정 / 지구대 규모(연면적600㎡, 지상4층), [필요시 위치, 규모 변경 가능함]	• 도로 - 가락로(중로2-131) : 확폭(16.5m→18m) - 송이로(중로2-2) : 확폭(12m→18m) - 오금로24길 : 폐지(보차혼용통로) 및 잔여구간 신설(소로1류, 소로3류) • 공공공지 - 획지 B1내 공공공지(2,659.4㎡) 폐지 • 공원 - 선형조정 및 일부 확장(4,972.0㎡) • 공공청사 ※ 획지(B3) - 신설 (600㎡)	좌 동

구 분			기 정	변 경	세부개발계획
용도계획	허용용도	획지 B1	• 공동주택 및 부대복리시설	좌 동	좌 동
	지정용도	획지 B2	• 교육연구시설 중 유치원	좌 동	좌 동
		획지 B3	-	• 공공업무시설 중 지구대	좌 동
	권장용도	획지 B1	[저층부(1~3층)] • 제1종 · 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설 • 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리 지원시설	좌 동	좌 동
	불허용도	획지 B2,3	• 허용용도 이외의 용도	좌 동	좌 동
밀도계획	건폐율		• 50% 이하	좌 동	
	용적률	획지 B1	• 기준(허용)용적률 : 200%이하(제2종→제3종일반주거지역), 230%이하(제3종일반주거지역) - 상한용적률 산정시 기준(허용)용적률은 기존 용도지역별 면적에 따라 가중평균하여 산정 ※2005년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여10% 별도 이행 ※도시 및 주거환경정비기본계획 변경시 변경된 기준을 따르되, 기준 · 허용용적률은 본 기준을 적용 ※도시 및 주거환경정비기본계획 등에서 정한 허용용적률 인센티브 항목(10~20%이상) 의무 이행 • 상한용적률 : 300%이하	좌 동	기준 (208.9%) 상한 (228.48%) 법적상한 (299.9%)
밀도계획	용적률	획지 B2,3	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배 이하	• 용적률 : 200% 이하	좌 동
	높이	획지 B1	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준에 따름	좌 동	96m 이하, 29층 이하

구 분			기 정	변 경	세부개발계획
		획지 B2,3	• 기준높이 32m이하 • 최고높이 40m이하 ※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정프로세스 적용	좌 동	4층 이하
건축선 및 대지내 공지		건축 한계선	• 가락로, 가락로28길, 오금로24길 : 대지경계선으로부터 6m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	좌동	-
		대지내 공지	• 전면공지(공통) : 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성	좌 동	-
			• 공공보행통로(획지B1) - 인접 아파트단지와의 소통 및 단지간 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(8m이상) 조성 - 공공보행통로 주변 부대복리시설 배치 등 커뮤니티가로 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록하고 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내에서 변경 가능	좌 동	-
건축선 및 대지내 공지		대지내 공지	• 보차혼용통로(획지B1) - 남-북 지역간 연결기능 및 단지내 진출입로로 활용(7m) - 바닥패턴 및 포장재 차별화를 통해 차량의 감속을 유도할 수 있는 재료를 사용하여 보행자 안전 도모 - 공공도로의 기능 및 통행을 위한 지상권 설정 등 자치구에서 유지관리 할 수 있는 방안을 검토	좌 동	-
건축물 배치 및 형태		획지 B1	• 공동주택 - 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」을 준용하여 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 - 주동형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통경축 확보를 위한 배치 고려	좌 동	-

구 분		기 정	변 경	세부개발계획
		- 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방 형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획		
	획지 B1	• 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지 내 복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	• 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변, 공원변에 우선 배치 - 도로(통로) 및 공원을 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지 내 복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	세부개발 계획수립
	가로 활성화 용도배치 구간	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 • 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 • 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 • 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치[권장] • 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용[권장]	세부개발 계획수립
건축물 배치 및 형태	중저층 배치구간	• 주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(15층 이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)		-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 (옹벽 설치시 자연서, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) • 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 - 건물신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입		-

구 분	기 정	변 경	세부개발계획
교통처리계획	• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 제한 ※기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 재료로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선이 우선되도록 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행유발 시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행자도로로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치		-
기타에 관한 사항	• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼 3-7-2 “특별계획구역 정의” 를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 상한용적률은 세부개발계획 수립시 공공기여 계획을 수립하고, 심의를 통해 결정 • 세부개발계획 수립 시 보차혼용통로의 공공개방을 영구적으로 담보할 수 있는 방안을 구체적으로 제시(차단기, 담장, 공작물 등 지장물 설치 불가) • 서울형 정비지원계획(신속통합기획)에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획안 우선 적용 가능 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립시 반영 • 신속통합기획(한양2차아파트)시 제시된 진출입구 및 차로계획(가락로 포함) 등 교통처리계획이 반영될 수 있도록 검토 • 세부개발계획 수립시 신속통합기획 가이드라인과 다르게 수립하려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 별도의 토지등소유자의 입안제안 절차를 이행하여야 함		-
	• 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별 · 동내 · 층별 혼합될 수 있도록 함 - 공공주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정		-

4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음) : 생략

Ⅲ. 2024년 제14차 도시계획위원회(신속통합기획 수권분과위원회) 심의결과 : 수정가결

<table>
<tr><th>심의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>[수정사항]
• 용적률계획 : 기준(허용) 208.9%, 상한 226.07%, 법적상한 299.99%
※ 조건사항 반영</td><td>▶ 조건사항 반영하여 용적률 계획 수정하였음.
<table><tr><td>기준(허용)</td><td>208.9%</td></tr><tr><td>상한</td><td>226.07% → 228.48%</td></tr><tr><td>법적상한</td><td>299.99%</td></tr></table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 허용용적률 인센티브(의무) 항목 : 공공보행통로(5.3%), 층간소음 해소(3%), 방재안전(5%)</td><td>▶ 허용용적률 인센티브(의무) 항목은 구청장 수정가결 요청사항을 반영하였음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 세대수 : 1,346세대(임대주택 269세대)
※ 법적상한임대 214세대, 기부채납임대 55세대</td><td>▶ 조건사항 반영하여 세대수 계획 수정하였음.
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>법적상한</th><th>기부채납</th></tr><tr><td>상정(안)</td><td>1,346</td><td>1,077</td><td>269</td><td>214</td><td>55</td></tr><tr><td>수정(안)</td><td>1,346</td><td>1,092</td><td>254</td><td>208</td><td>46</td></tr></table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 순부담면적 : 3,953.7㎡ (7.21%)</td><td>▶ 조건사항 반영하여 순부담면적 수정하였음.
• 3,953.7㎡(7.21%) → 3,956.2㎡(7.21%)</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 학교(유치원) 부지는 비도시계획시설로 계획하고, 제2종일반주거지역으로 조정</td><td>▶ 학교(유치원)시설에 대한 도시계획시설 결정(안)은 삭제하고, 용도지역은 제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역으로 조정하였음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>[조건사항]
• 향후 건축위원회 심의 시 아래 사항의 조치계획 적정성을 면밀히 검토할 것
- 대지조성계획은 현황 지형을 고려하여 주변 도로, 공원과 높이차가 최소화되도록 적정성 면밀 재검토 필요.
- 공공주택 전용 84㎡형은 전용 74㎡ 이하로 조정</td><td>▶ 대지조성계획은 향후 건축위원회 심의 시 주변 도로, 공원과 높이차가 최소화되도록 검토하겠음.
▶ 공공주택의 규모는 향후 건축위원회 심의 시 전용 84㎡형은 74㎡형 이하로 조정 검토하겠음.</td><td>추후반영</td></tr>
<tr><td>• 상한용적률 계획은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2024.10.18)」에 따라 정비계획 결정고시 전까지 조정 할 것</td><td>▶ 2025.2.7. 개정된 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 상한용적률 조정하였음.
<table><tr><th>구분</th><th>상정(안)</th><th>수정(안)</th></tr><tr><td>가중치</td><td>0.9600</td><td>0.9756</td></tr><tr><td>α토지</td><td>0.06188</td><td>0.06521</td></tr><tr><td>α건축물(0.7)</td><td>0.00161</td><td>0.00202</td></tr><tr><td>α건축물(1.0)</td><td>0.00383</td><td>0.00959</td></tr><tr><td>표준건축비
(공공시설)</td><td colspan="2">•공공건축물건립 공사비책정 가이드라인
• (2022년) [4,009천원/㎡] • (2024년) [4,423천원/㎡]</td></tr><tr><td>표준건축비
(임대주택)</td><td>• 공공건설임대주택 표준건축비(2023) [1,139.2천원/㎡]</td><td>• 분양가상한제 기본형건축비(2024)
[지상층:2,173천원/㎡]
[지하층:1,009천원/㎡]</td></tr><tr><td>상한용적률</td><td>226.07%</td><td>228.48%</td></tr></table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 대상지 북측 차량 진 · 출입구 위치는 대상지 주변 도로체계와 연계하여 조정 필요</td><td>▶ 북측 차량출입구는 주변 도로체계와 연계되도록 조정하였음.</td><td>반영</td></tr>
</table>

심의의견	조치계획	비고
• 건축배치계획은 신속통합기획 가이드라인과의 정합성을 고려하여 자연스러운 스카이라인이 조성될 수 있도록 조정 필요.	▶ 건축배치계획은 신속통합기획 가이드라인과의 정합성을 고려하여 일부 층수를 조정하여 자연스러운 스카이라인이 조성될 수 있도록 하였음.	반영
• 보차혼용통로 계획은 하수도계획 등 지하공간에 대한 활용계획을 고려하여 구분지상권 설정 할 것	▶ 추후 사업시행계획 수립시 자치구 관련부서와 협의하여 보차혼용통로에 대하여 구분지상권 설정하겠음.	추후 반영
• 임대주택계획은 소셜믹스가 될 수 있도록 분산배치 할 것	▶ 일부 편중된 임대주택을 분산배치하여 소셜믹스가 가능하도록 조정하였음.	반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서 : 생략

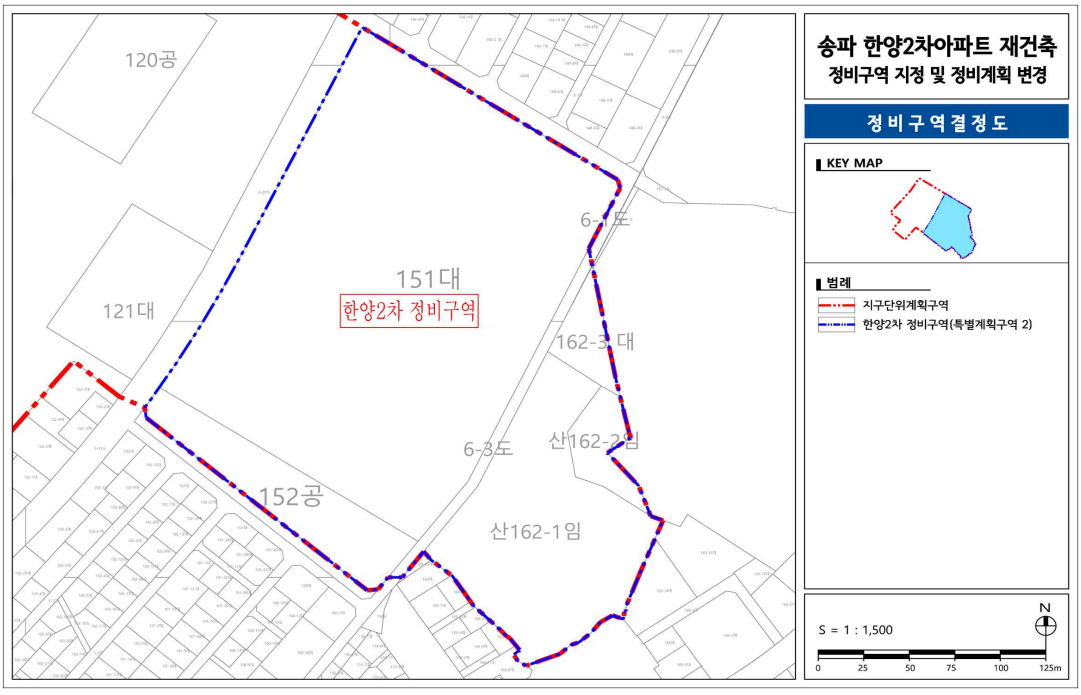
Ⅵ. 열람장소

: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7146), 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2896)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서, 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

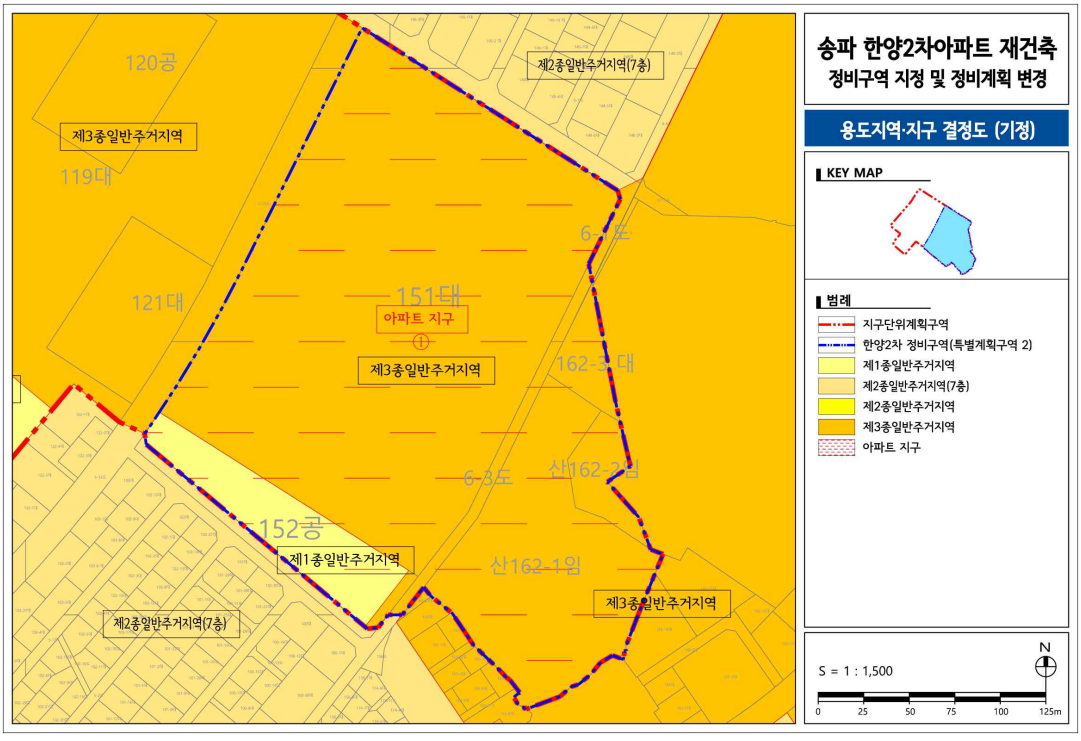
※ 고시문 및 지형도면은 토지e음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임 : 관련도면]

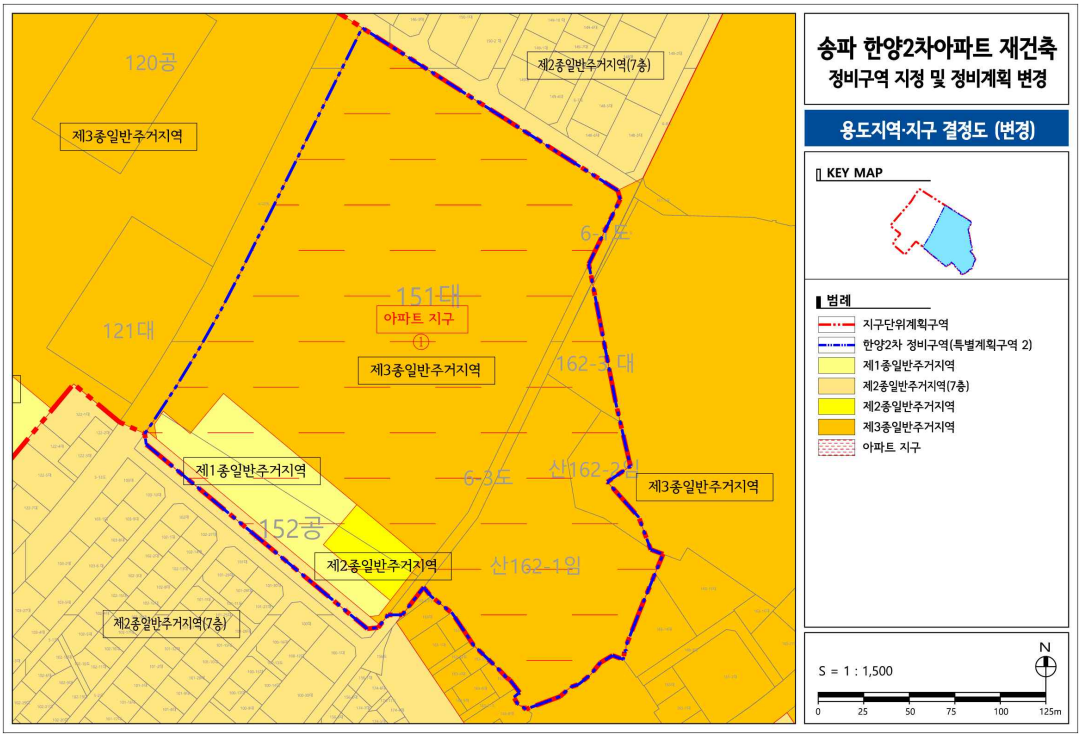
□ 정비구역 결정도



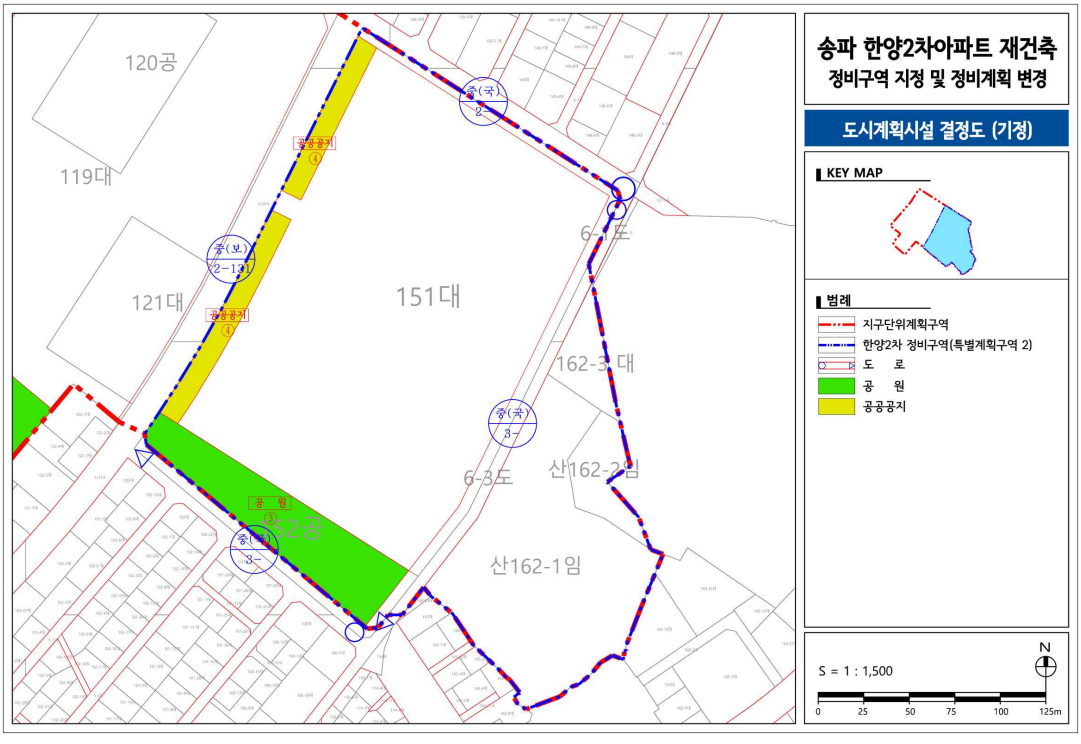
□ 용도지역·지구 결정도 (기정)



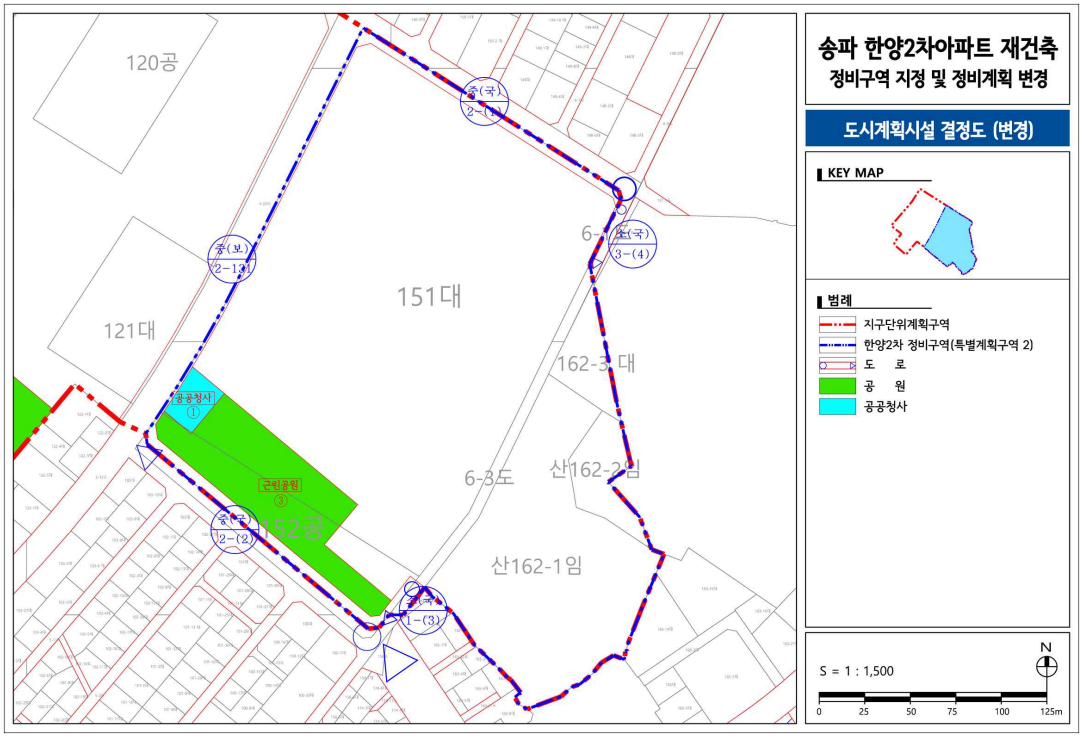
□ 용도지역 · 지구 결정도 (변경)



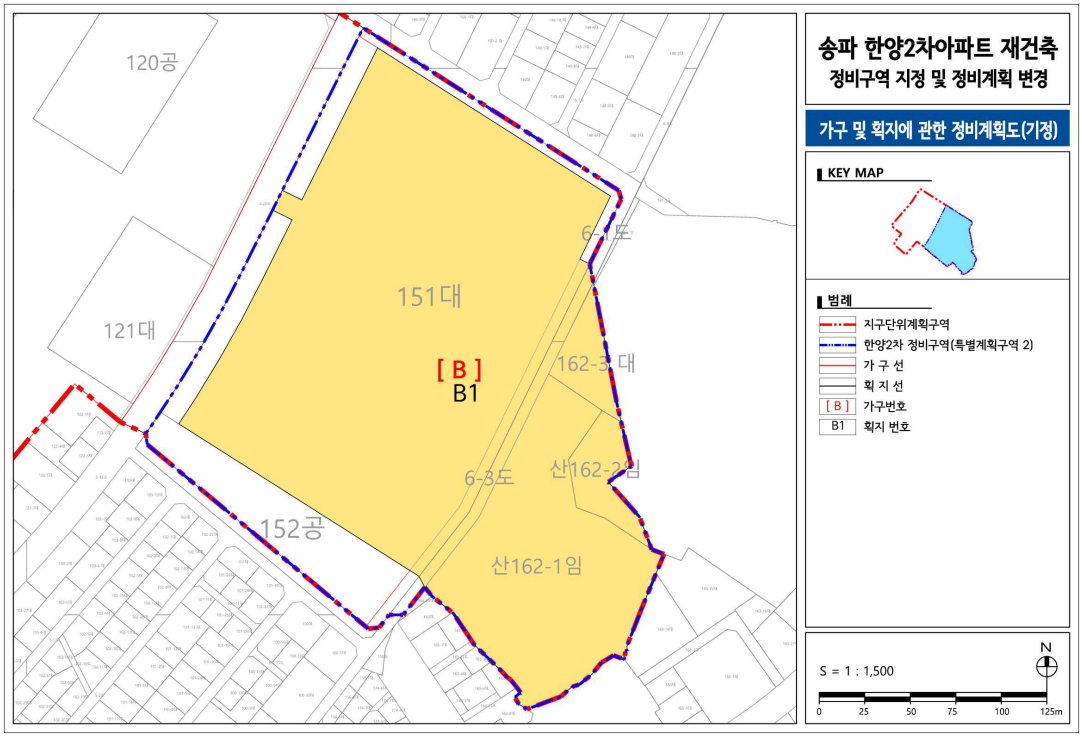
□ 도시계획시설 결정도(기정)



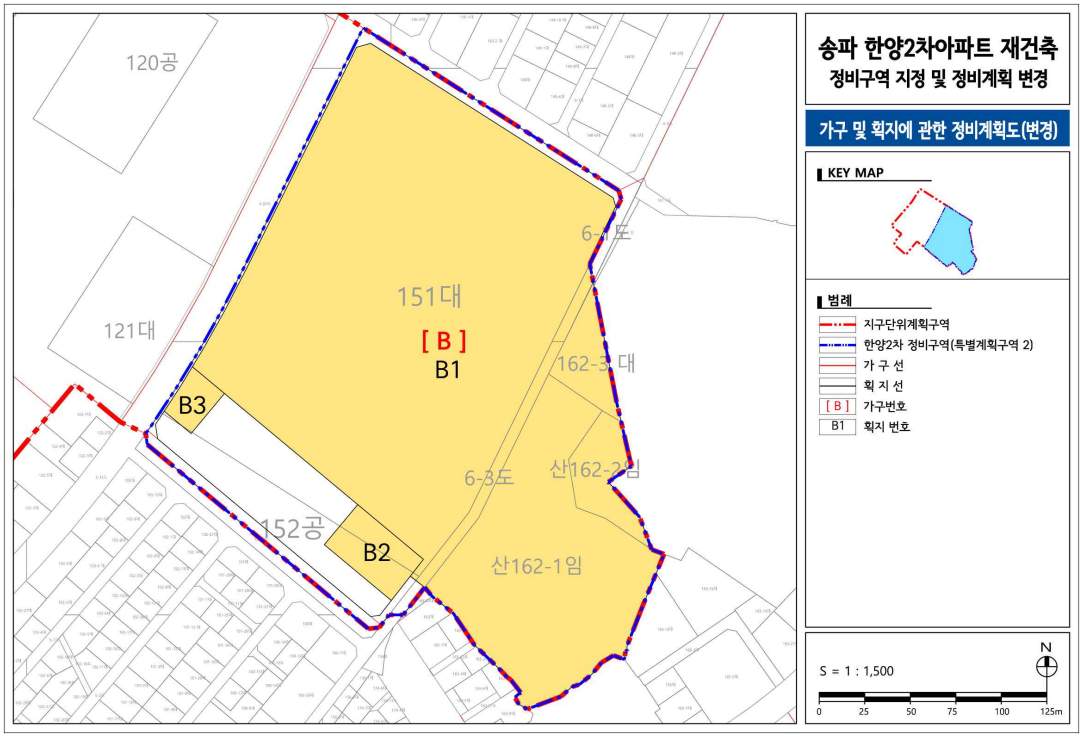
□ 도시계획시설 결정도(변경)



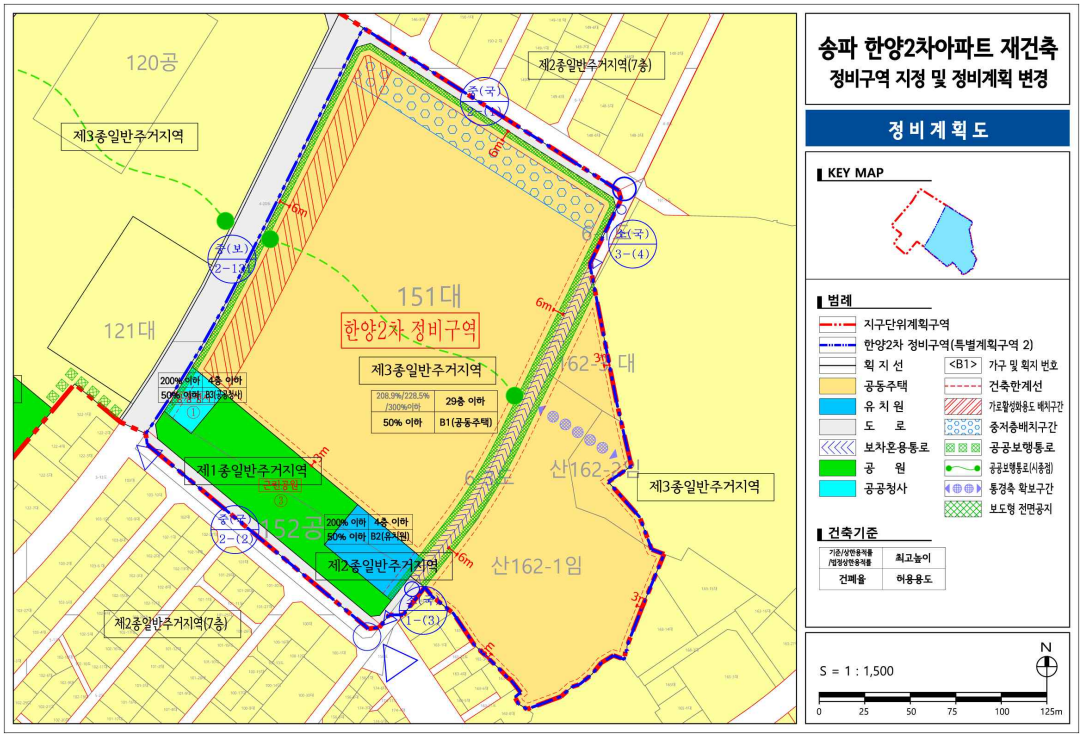
□ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(기정)



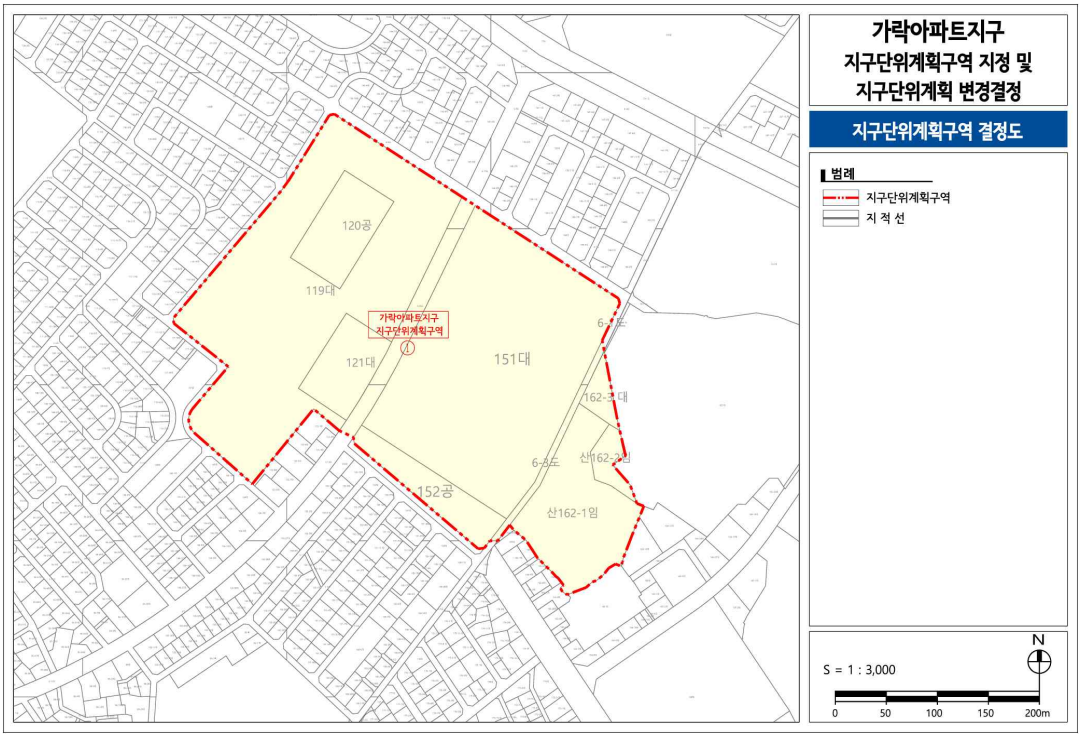
□ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(변경)



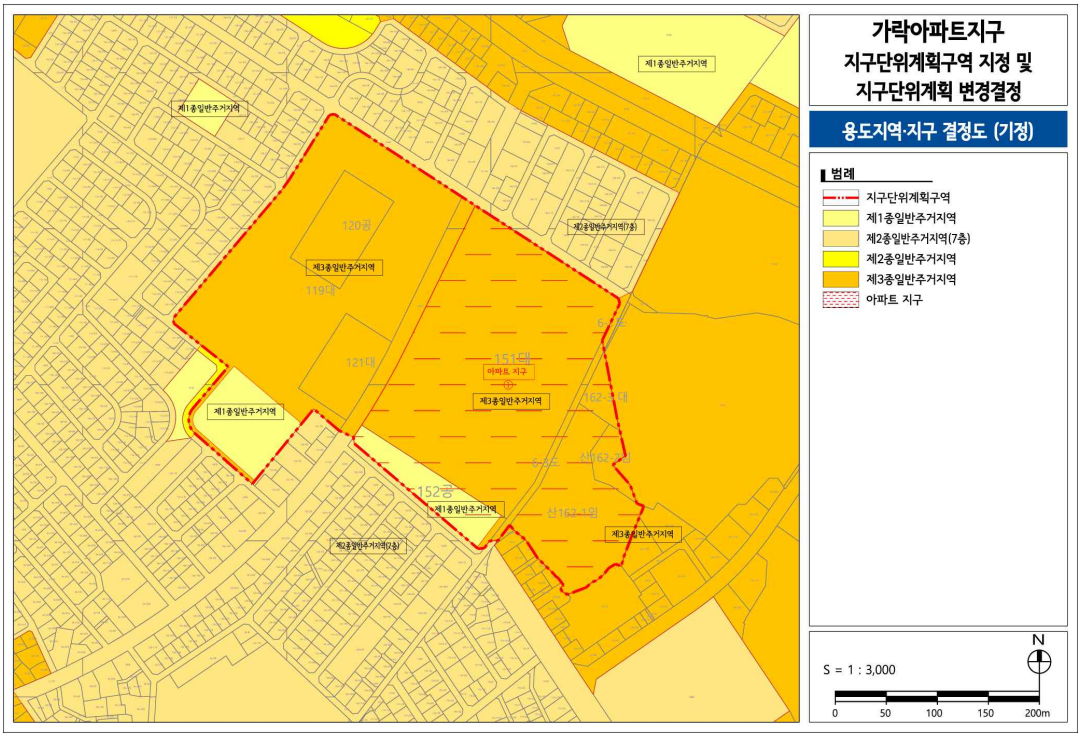
□ 정비계획 결정도



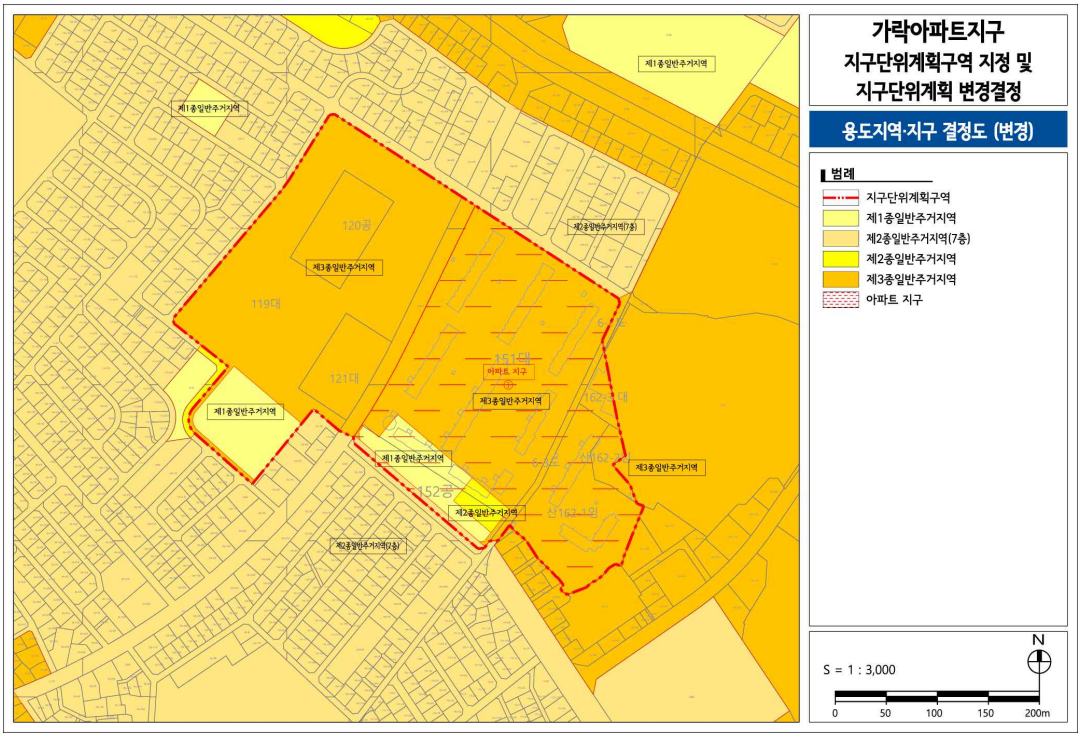
□ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



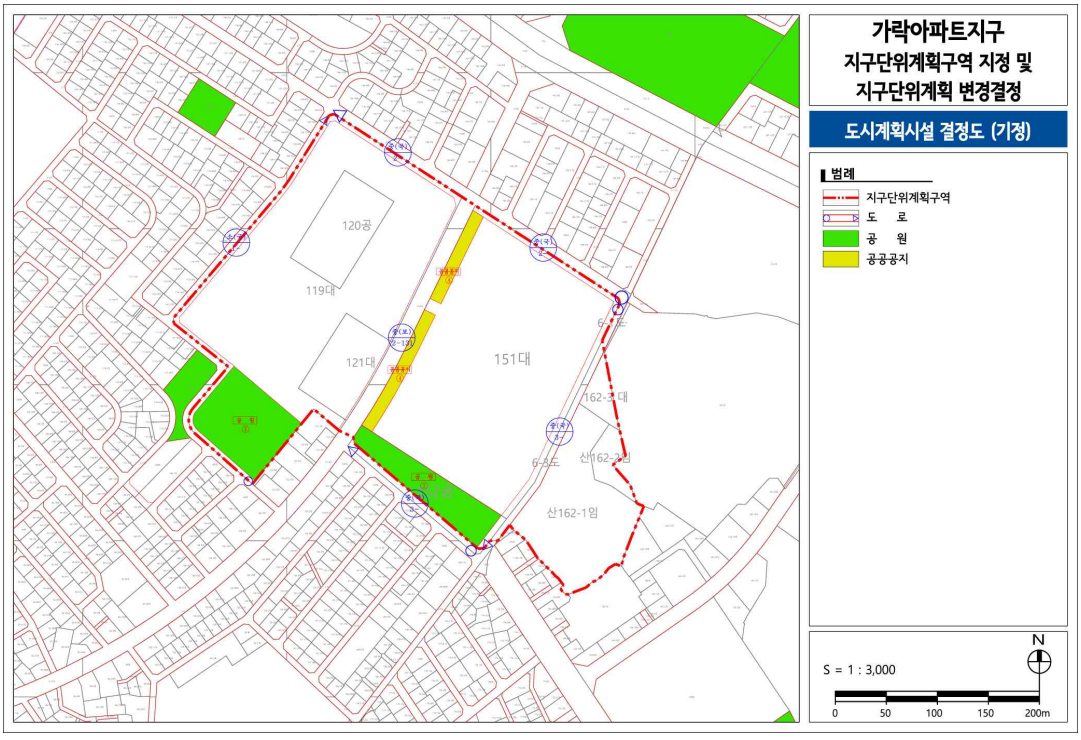
□ 지구단위계획구역 용도지역 · 지구 결정도 (기정)



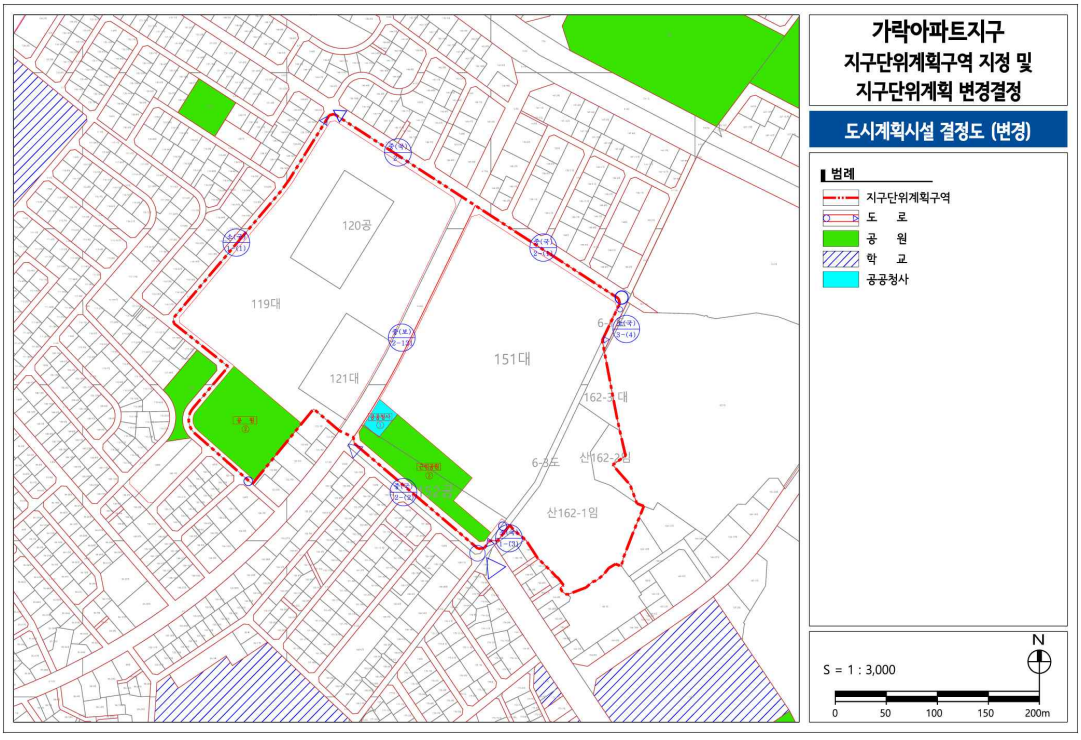
□ 지구단위계획구역 용도지역 · 지구 결정도 (변경)



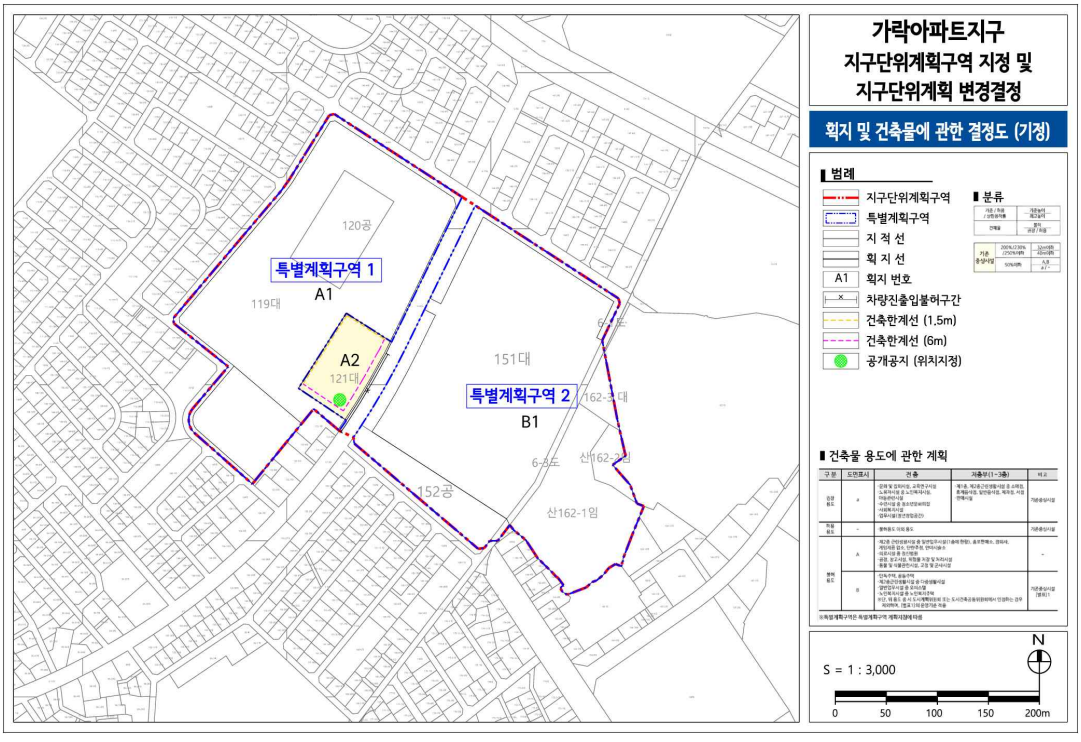
□ 지구단위계획구역 도시계획시설 결정도(기정)



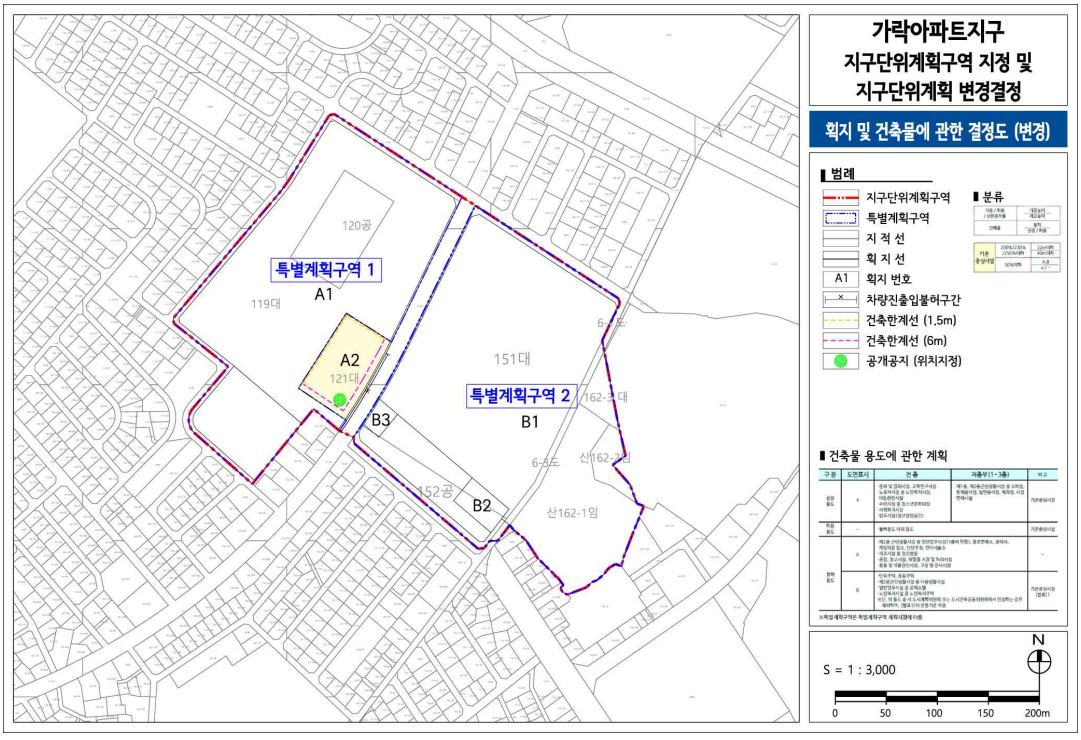
□ 지구단위계획구역 도시계획시설 결정도 (변경)



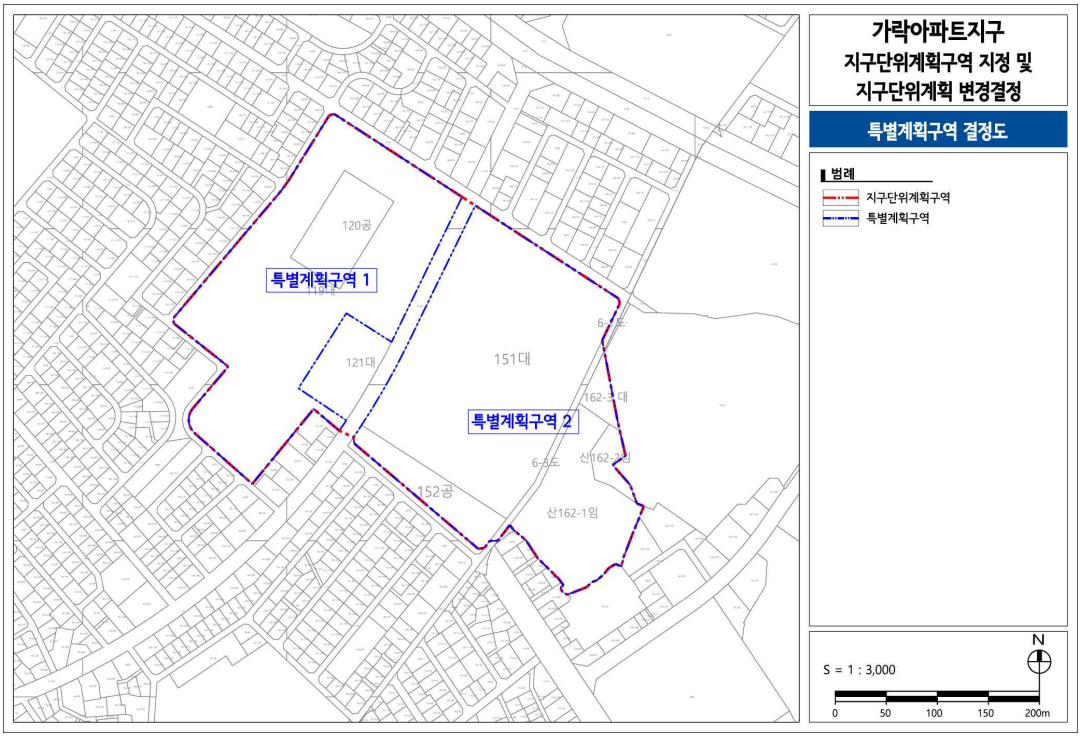
□ 지구단위계획구역 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



□ 지구단위계획구역 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)



□ 지구단위계획구역 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



◈ 서울특별시고시 제2025-240호

동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인(변경) 및 이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획(회기구역 지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-591호(2020.12.31.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 및 지구계획 승인된 '동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구'에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은 법 시행령 제24조, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구를 지정(변경)·지구계획 승인(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 이문 휘경 재정비촉진지구 내 회기구역 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일

서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정(변경)에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

○ 명칭: 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구

○ 위치 및 면적(변경)

구 분	기 정	변 경	비 고
위 치	서울특별시 동대문구 휘경동 244-1일원	서울특별시 동대문구 휘경동 381일원	※ 확정측량 결과 반영에 따른 지번 재부여로 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 → 381, 381-1, 382, 382-1, 382-2로 변경
면 적	2,278.0㎡	2,264.8㎡	감) 13.2㎡

■ 변경사유: 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경 및 지번 재부여

2. 촉진지구 지정일(변경 없음)

3. 사업의 종류(변경 없음)

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명(변경)

○ 명 칭: 주식회사 에드가

○ 대표자 성명: 정영창

○ 소재지
- (기정) 서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호(문정동, 송파테라타워2)
- (변경) 서울특별시 중랑구 봉우재로 133, 301호(상봉동)

○ 법인등록번호: 110111-7270434

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소(변경)

1) 토지세목조서

[기정]

일련번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	동대문구 휘경동	244-1	대	1,976.0	1,976.0	[위탁자] 주식회사 에드가	서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호 (문정동, 송파테라타워2)	1/1	-	-	-
2		259	대	142.0	142.0			1/1			
3		260	대	112.0	112.0	[수탁자] 아시아신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)	1/1			
4		255-29	구거	100.0	36.0	서울시 동대문구	-	1/1			
5		255-50	대	4.0	4.0	서울시 동대문구	-	1/1			
6		255-51	대	8.0	8.0	서울시 동대문구	-	1/1			
합계				2,342.0	2,278.0	-					

[변경]

일련번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적(㎡)	편입 면적(㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	동대문구 휘경동	381	대	2,179.3	2,179.3	[위탁자] 주식회사 에드가	서울특별시 중랑구 봉우재로 133, 301호 (상봉동)	1/1	-	-	-
2		381-1	대	3.7	3.7	[수탁자] 주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹강남사옥)	1/1			
3		382	도	67.4	67.4	서울시 동대문구	-	1/1			
4		382-1	도	6.6	6.6	서울시 동대문구	-	1/1			
5		382-2	도	7.8	7.8	서울시 동대문구	-	1/1			
합계				2,264.8	2,264.8	▼ 13.20㎡ 감소					

■ 변경사유: 확정측량 결과에 따른 면적 변경 및 지번 재부여, 소유자 주소 등 반영

2) 물건조서: 삭제

■ 변경사유: 기존 건축물 철거에 따른 내용 삭제

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
		기 정	변 경	변경후	
회기구역 지구단위계획구역	동대문구 휘경동 319-5번지 일대	103,830.0	감) 13.2	103,816.8	서고시 제2000-242호 (2000.08.30.)

■ 변경사유: 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

7. 관계서류의 열람방법(변경 없음)

Ⅱ. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요(변경)

○ 명 칭: 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구

○ 위치

- (기정) 서울특별시 동대문구 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260
- (변경) 서울특별시 동대문구 휘경동 381, 381-1, 382, 382-1, 382-2

○ 면적(변경)

- (기정) 2,278.0㎡
- (변경) 2,264.8㎡ [감 13.2㎡]

■ 변경사유: 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

○ 공급촉진지구의 지정목적(변경 없음)

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경 없음)

3. 사업기간 및 재원조달계획(변경 없음)

4. 토지이용계획(변경)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
주택건설용지	2,195.98	감) 12.98	2,183.00	96.4	청년안심주택
도로	82.02	감) 0.22	81.80	3.6	건축법 제46조에 따른 건축선 지정 등 ※ 기부채납, 상한용적률 적용 제외
합 계	2,278.00	감) 13.20	2,264.80	100.0	-

■ 변경사유: 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

5. 인구·주택 수용계획(변경 없음)

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경 없음)

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경 없음)

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항(변경): [붙임]

[붙임]

1. 이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)사항

1 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경 없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	802,239.7	감) 13.2	802,226.5	-

2 재정비촉진사업의 완료목표 연도: 2022년(변경 없음)

3 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

4 재정비촉진계획의 개요

(1) 토지이용에 관한 계획(변경 없음)

(2) 인구·주택수용계획(변경 없음)

(3) 교육시설, 문화시설, 복지시설, 등 기반시설 설치계획(변경 없음)

(4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경 없음)

(5) 교통계획(변경 없음)

(6) 경관계획(변경 없음)

(7) 도시 및 주거환경정비기본계획(변경 없음)

(8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
촉진지구	802,239.7	감) 13.2	802,226.5	100.0	
촉진구역	571,180.5	-	571,180.5	71.2	
이문1구역	145,937.3	-	145,937.3	18.2	
이문3구역	154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발구역
이문3-1구역	133,542.0	-	133,542.0	16.7	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	구릉지
이문4구역	149,481.2	-	149,481.2	18.6	
휘경1구역	12,967.7	-	12,967.7	1.6	정비구역 기 지정
휘경2구역	43,685.3	-	43,685.3	5.5	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
휘경3구역		64,326.0	-	64,326.0	8.0	
존치지역		231,059.2	감) 13.2	231,046.0	28.8	
소계		156,360.2	감) 13.2	156,347.0	19.5	
지구단위계획구역	② 67,495.2		-	67,495.2	8.4	이문지구단위계획
	③ 88,865.0		감) 13.2	88,851.8	11.1	회기지구단위계획(촉진지구 내)
소계		74,699.0	-	74,699.0	9.3	
존치시설 및 건축물	⑤ 4,877.0		-	4,877.0	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
	⑥ 12,993.0		-	12,993.0	1.6	이문로
	⑦ 11,776.0		-	11,776.0	1.5	중앙하이츠 아파트
	⑧ 17,243.0		-	17,243.0	2.1	경원선
	⑨ 8,446.0		-	8,446.0	1.1	삼익아파트
	⑩ 1,319.0		-	1,319.0	0.2	빗물펌프장(방수설비)
	⑪ 7,298.0		-	7,298.0	0.9	중앙선
	⑫ 6,357.0		-	6,357.0	0.8	기타 존치건축물
	⑬ 3,196.0		-	3,196.0	0.4	이문동 교회
	⑭ 1,194.0		-	1,194.0	0.1	중랑제일교회

※ 존치지역은 존치정비구역 및 존치관리구역으로 세분(도시재정비법 제9조)하며, 이문·휘경재정비촉진지구의 존치지역은 존치관리구역으로 봄

(9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경 없음)
(10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경 없음)
(11) 기반시설의 비용분담계획(변경 없음)
(12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경 없음)
(13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)
(14) 기타계획(변경 없음)
(15) 광고물 관리계획(변경 없음)
(16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경 없음)
(17) 재정비촉진구역별 정비계획(변경 없음)

(18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서(변경 없음)
(19) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서(변경 없음)
(20) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	회기구역 지구단위계획구역	동대문구 휘경동 319-5번지 일대	103,830.0	감) 13.2	103,816.8	서고시 제2000-242호 (2000.08.30.)

(2) 토지이용에 관한 결정(변경)

■ 용도지역 총괄 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		103,830.0	감) 13.2	103,816.8	100.0	
주거지역	소계	102,286.0	감) 13.2	102,272.8	98.5	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	19,490.0	-	19,490.0	18.8	
	제2종일반주거지역	555.0	-	555.0	0.5	
	제3종일반주거지역	25,136.7	-	25,136.7	24.2	
	준주거지역	57,104.3	감) 13.2	57,091.1	55.0	
상업지역	소계	1,544.0	-	1,544.0	1.5	
	일반상업지역	1,544.0	-	1,544.0	1.5	

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		2,278.0	감) 13.2	2,264.8	100.0	
주거지역	소계	2,278.0	감) 13.2	2,264.8	100.0	
	제3종일반주거지역	12.0	-	2.7	0.1	
	준주거지역	2,266.0	감) 13.2	2,262.1	99.9	

■ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

(3) 도시기반시설에 관한 결정(변경 없음)
(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)
(5) 경미한 사항에 관한 계획(변경 없음)

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획(변경 없음)

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획(변경)

1) 토지세목조서

[기정]

일련번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	동대문구 휘경동	244-1	대	1,976.0	1,976.0	[위탁자] 주식회사 에드가	서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호 (문정동, 송파테라타워2)	1/1	-	-	-
2		259	대	142.0	142.0			1/1			
3		260	대	112.0	112.0	[수탁자] 아시아신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)	1/1			
4		255-29	구거	100.0	36.0	서울시 동대문구	-	1/1			
5		255-50	대	4.0	4.0	서울시 동대문구	-	1/1			
6		255-51	대	8.0	8.0	서울시 동대문구	-	1/1			
합계				2,342.0	2,278.0	-					

[변경]

일련번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적(㎡)	편입 면적(㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	동대문구 휘경동	381	대	2,179.3	2,179.3	[위탁자] 주식회사 에드가	서울특별시 중랑구 봉우재로 133, 301호 (상봉동)	1/1	-	-	-
2		381-1	대	3.7	3.7	[수탁자] 주식회사 하나자산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹강남사옥)	1/1			
3		382	도	67.4	67.4	서울시 동대문구	-	1/1			
4		382-1	도	6.6	6.6	서울시 동대문구	-	1/1			
5		382-2	도	7.8	7.8	서울시 동대문구	-	1/1			
합계				2,264.8	2,264.8	▼ 13.20㎡ 감소					

■ 변경사유: 확정측량 결과에 따른 면적 변경 및 지번 재부여, 소유자 주소 등 반영

2) 물건조서: 삭제

■ 변경사유: 기존 건축물 철거에 따른 내용 삭제

3) 토지취득방법(변경 없음)

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획(변경 없음)

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경 없음)

6. 공사의 감리에 관한 계획(변경 없음)

7. 조성토지의 공급에 관한 계획(변경)

구 분	위 치			구성비(%)	공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)						
	기 정	변 경	변경 후				
합계	2,278.00	감) 13.20	2,264.80	100.0	-	-	-
주택건설용지	2,195.98	감) 12.98	2,183.00	96.4	자체사용	승인 후	-
도로	82.02	감) 0.22	81.80	3.6	동대문구청	승인 후	-

■ 변경사유: 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

◈ 서울특별시고시 제2025-241호

서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준 개정 고시

「서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준」을 다음과 같이 개정하여 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준은 「서울특별시 에너지 조례」에 따라 태양광설비 설치기준, 관리기준 및 시공기준을 정하여 도시경관을 고려한 디자인과 친환경적 설치기준을 확보하고, 태양광 설비를 안전하고 효율적으로 관리하기 위한 세부사항의 규정을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “태양광설비” 는 태양전지 모듈과 인버터를 이용하여 태양광을 전기에너지로 변환하는 장치를 말하여, 사용 목적에 따라 발전사업의 허가를 받아 발전사업용으로 시설하는 것과 사용자가 자체적으로 사용하기 위해 시설하는 것으로 구분한다.
2. “태양전지” (solar cell, photovoltaic cell)는 햇빛에 노출되었을 때 그 빛에너지를 직접 전기에너지로 변환하는 반도체 소자로서, 광기전력 효과를 이용하는 광전 변환 소자의 일종이며, 태양광발전 모듈을 구성하는 최소단위이다.
3. “태양전지 모듈” (solar cell module, photovoltaic module)은 서로 결선한 단위 태양전지(cell) 또는 소 모듈(sub module)을 환경적으로 온전히 보호할 수 있게 내(耐) 환경성을 가진 구조로 봉입하고 규정된 출력을 하게 만든 가장 작은 조립체로서 발전 소자의 최소단위이며 어레이 구성의 최소단위로 보통 2~100개의 태양전지를 연결한 것을 말한다.
4. “태양광 어레이” (PV array)는 직류전원공급설비를 구성하기 위하여 태양광 모듈 및 기타 필요한 구성품들이 기계적, 전기적으로 통합된 조립체를 말한다.
5. “태양광 스트링” (PV string)은 태양광 어레이가 필요한 출력전압을 얻을 수 있도록 태양광 모듈이 직렬로 연결된 회로를 말한다.
6. “경사각” 은 태양전지 모듈(또는 어레이)을 설치할 때 수평면(지면)과 모듈 면이 이루는 각도를 말한다.
7. “접속함” (junction box)은 복수의 태양광 모듈로 발전한 직류전력을 하나로 합쳐 인버터에 공급하기 위한 설비로, 회로를 분리하고 점검 작업을 쉽게 하여, 어레이가 고장이 나도 정지범위를 적게 하는 등의 보수 및 점검도 쉽게 도와주는 역할을 한다. 접속함은 부하를 중계하는데 필요한 단자, 역류 방지 소자(다이오드), 입력용 직류(어레이 측) 개폐기, 출력용 개폐기, 피뢰소자 등을 수납하여 밀폐시킬 수 있는 구조의 함으로 구성된다.

8. “역류 방지 소자”(다이오드)는 태양전지 모듈에 타 태양전지 회로나 축전지에서의 전류가 돌아 들어가는 것을 방지하기 위해서 설치하는 것으로 일반적으로 전력 다이오드가 사용된다.
9. “태양광 미니발전소”는 아파트 발코니, 주택 및 건물의 옥상에 소규모 태양광 설비를 설치해 생산된 전기를 소내 계통에 연결해 가정, 주택 또는 건물 내 전기로 사용함으로써 전기요금 절감효과를 얻는 발전소이며, 아파트 발코니형은 50W 이상 1kW 이하, 주택형 및 건물형은 1kW 이상으로 한다.
10. “발코니(난간)”는 「건축법 시행령」 제2조제14호에 따라 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치하는 공간을 말하며, 발코니의 구조 변경 등에 관한 내용은 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」(국토교통부고시)을 따른다.
11. “건물설치형 태양광설비”란 건축물 옥상 등에 설치하는 태양광설비의 유형을 말한다.
12. “건물부착형 태양광설비(BAPV: Building Attached PhotoVoltaic”)”란 건축물 경사지붕 또는 외벽 등에 밀착하여 설치하는 태양광설비의 유형을 말한다.
13. “건물일체형 태양광설비(BIPV: Building Integrated Photo Voltaic)”란 태양전지 모듈을 건축물에 설치하여 건축 부자재의 역할과 전력생산을 동시에 할 수 있는 시스템으로, 창호, 스팬드럴, 커튼월, 이중파사드, 외벽, 지붕재 등 건축물을 일부 또는 완전히 둘러싸는 벽, 창, 지붕 형태로 모듈이 제거될 경우 건물 외피의 핵심기능이 상실 또는 훼손될 수 있어 다른 건축자재로 대체되어야 하는 구조를 말한다.
14. “태양광 공공시설물 디자인 가이드라인”이란 서울특별시 태양광 발전시설 설치 시 도시미관, 안전성, 효율성 등을 고려한 디자인의 기본적인 요소들을 구체화하여 제시한 세부 설치 지침을 말한다.

제3조(적용범위) ① 이 기준은 「서울특별시 에너지 조례」(이하 “조례”라 한다) 제18조제1항의 대상설비에 적용한다.

② 「전기사업법」 제7조의3제1항에 따라 시장이 사업 허가하는 태양광 발전시설에 대해서는 본 기준의 적용을 권고한다.

③ 태양광설비 기준은 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부고시), 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단 신·재생에너지센터 공고)을 우선 적용하며 관련 법령 및 규정이 정하는 것을 제외하고는 본 기준이 정하는 바에 따른다.

제4조(태양광설비 구성품의 공통조건) ① 태양광설비는 건축물 구내, 옥상 및 벽면 등에 설치한 태양전지 모듈에 의해 발전하고, 부하에 전력을 공급하는 태양광설비의 설계에 관하여 적용한다.

② 태양광설비는 태양전지 모듈, 태양광 전지 어레이, 접속함, 인버터, 계통연계 제어반, 배선 등의 설비를 포함한다.

③ 태양전지 모듈의 정격 효율은 실리콘계 모듈의 경우 최소 19% 이상, 건물일체형 태양광에 사용하는 실리콘계 모듈은 13% 이상, CIGS계 박막형 모듈은 12%이상으로 한다.

제5조(태양광설비 시공기준) 서울특별시의 태양광설비 시공기준은 다음 각 호를 따른다.

1. 경사각은 현장여건에 따라 조정하여 설치하되 가능한 최적 경사각에 근접하도록 한다. 다만, 온실가스 감축, 에너지 자립률 제고 등을 위한 건물부착형 태양광(이하 “BAPV”라 한다) 및 건물일체형 태양광(이하 “BIPV”라 한다)에는 그러하지 아니한다.
2. 건축물의 옥상 및 경사지붕 높이, 경사각, 설치면적 등의 태양광설비의 설치기준은 별표 1에 따르며, 설치기준을 완화할 경우에는 서울특별시 에너지업무 소관부서 승인에 따른다.
3. 「전기설비기술기준」(산업통상자원부고시), 「한국전기설비규정」(산업통상자원부공고)의 태양광설비 관련 기준을 따른다.

제 2 장 태양광 미니발전소 설치기준

제6조(태양광 미니발전소 공통기준) ① 태양광 미니발전소에 사용되는 태양전지 모듈, 마이크로인버터, 모니터링 장치, 거치대 완성품은 생산물 배상책임보험에 가입한 제품을 사용하여야 한다.

② 태양광 미니발전소에 설치되는 태양전지 모듈은 신·재생에너지센터에서 인증한(KS 인증제품 포함) 태양전지 모듈을 사용하여야 한다.

③ 태양광 미니발전소에 설치되는 마이크로 인버터는 신·재생에너지센터에서 인증한(KS 인증제품 포함) 마이크로 인버터를 사용하여야 하며, 설치할 때에는 다음 각 호에 따른다.

1. 외부와의 전기적인 절연이 확보된 안전한 위치에서 설치되어야 한다.
2. 절연체를 하부에 위치시켜서 바닥 면과 전기적으로 절연되어야 한다.
3. 인버터에 연결된 모듈의 설치용량은 인버터의 설치용량 105%이내이어야 한다. 단, 각 직렬군의 태양전지 개방전압은 인버터 입력전압 범위 안에 있어야 한다.

④ 태양광 미니발전소의 노출된 전기배선은 빗물에 의한 합선 등의 전기안전사고가 발생하지 않도록 방수처리를 하여야 한다.

⑤ 모니터링 장치는 가정용 전력량계로 전기용품 안전이 인증된 제품(KC 인증)을 사용하여야 한다.

⑥ 태양광 미니발전소는 거치형, 앵커형, 콘솔형으로 구분되며, 공통적인 설치기준은 다음 각 호에 따라야 한다.

1. 태양광 미니발전소에 설치되는 지지대는 두께 2㎜ 이상의 방청처리 한 강철 파이프 또는 스테인리스 파이프, 두께 5㎜ 이상의 알루미늄 재질로 설치되어야 한다. 기타 재질 사용 시 건축사 또는 구조기술사에 의해 구조검토를 수행하여야 한다.
2. 인버터는 건축선 바깥 방향으로 설치하지 아니하여야 하며, 빗물 유입을 막고 배선이 꺾이지 않도록 전선 인입구를 하단으로 향하게 설치하여야 한다. 다만, 인버터의 인입구 형태가 좌우 측면으로 되어 있는 제품의 경우, 제품의 설치규격에 맞게 설치한다. 또한, 점검자가 사다리 등을 이용하지 않고 점검할 수 있도록 설치하여야 한다.
3. 태양전지 모듈에서 옥내에 이르는 배선에 쓰이는 전선은 허용전류가 인버터 출력전류 이상을 충족하고, 재질, 배선의 강도 및 굵기, 전로의 절연, 배선의 시설상태 등은 「전기설비기술기준의 판단기준」(산업통상자원부공고)의 옥내/옥외의 시설규정을 만족하여야 하며, 시공 시 피복에 손상이 발생할 우려가 없도록 적당한 방호장치를 시설하여야 한다.

4. 전용 콘센트는 안전이 확보되는 장소에 설치하여 연결하여야 한다. 단, 전용 콘센트가 아닌 경우 안전이 확보되어야 한다.
5. 모든 결속 부속품(볼트, 너트, 와셔, STS 밴드 등)은 스테인리스 재질로 한다.
6. 태양광 미니발전소의 시공 및 안전성 확보를 위하여 다음과 같은 제품 성능 및 안전성이 확보된 제품을 사용한다.
   가. 태양광 미니발전소 전기적 안전성 기준(붙임 5 참조)
   나. 태양광 미니발전소 구조적 안전성 기준(붙임 6 참조)

⑦ 시공기준 외 새로운 방식으로 설치하는 경우와 고정 구조체의 내력 확보가 의심될 경우에는 구조검토 결과 안정성이 입증된 제품이어야 한다.

⑧ 모든 기기는 용량, 제작자와 그 외 기기별로 나타내어야 할 사항이 명시된 명판을 제작하여 태양전지 모듈 뒷면(오른쪽 아래)에 부착하여야 하며, 명판은 아크릴 재질에 도안 양식을 이용하여 작성 후 태양광 미니발전소에 부착하여야 한다. 단, 명판은 내용의 확인이 명확할 수 있도록 쉽게 지워지지 않게 표시한다.

⑨ 태양광 미니발전소 설치 업체는 설비 소유자에게 소비자 주의사항 및 운전 설명서를 제공하여야 하며, 운전 교육을 시행한다.

⑩ 서울특별시 태양광 미니발전소 보급업체는 설치 전 별표 4에 따라 시행하고, 설치 후에는 별표 5 및 별표 6을 작성한다.

제7조(거치형 태양광 미니발전소) 거치형 태양광 미니발전소는 다음의 각 호에 따른다.

1. 거치형 태양광 미니발전소는 난간(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제18조에 따라 철근 콘크리트, 안전유리 또는 강도 및 내구성이 있는 재료로 높이는 바닥에서 120cm 이상, 간살의 간격은 안목치수 10cm 이하인 구조물)에 설치한다.
2. 고정 지지대는 난간의 구조재인 가로 바에 지지점이 있어야 하고, 볼트, 와셔류 등으로 구조체와 견고하게 결속하여 태양광설비와 구조체가 하나가 될 수 있도록 해야 한다. 또한, 결속 후에 난간 고정 지지대의 이동 방지, 볼트 풀림 예방을 위하여 볼트 규격에 맞는 스프링와셔 또는 풀림방지 너트로 체결한다.
3. 거치형 태양광 미니발전소 설치 시 대상세대 외부로 태양전지 모듈 및 거치대가 이탈 또는 추락하지 않도록 태양전지 모듈 및 거치대와 난간대 사이에 추락방지 밧줄을 연결하여 추락방지조치를 한다.
4. 설치 완료 후 비 표준형 난간에는 구조체(철근 콘크리트 또는 철골 철근 콘크리트)에 스테인리스 재질의 원형 고리 볼트와 스테인리스 선(강철 낙하방지 쇠밧줄)을 이용하여 태양광설비 및 난간을 쇠밧줄, 낙하방지장치 걸쇠 등의 방법으로 고정한다.
5. 거치대와 태양전지 모듈의 결속 시 모듈의 설치 홀에 결속 볼트를 체결하여 거치대의 중앙선과 태양전지 모듈의 중앙선이 일치하도록 시공하여야 한다. 즉, 편심 설치를 금지한다.
6. 대상 건물의 준공연도 확인 후 거치형 태양광 미니발전소 대상세대의 난간 부 사전점검(난간에 설치된 실외기 등 기타 설치물 확인) 및 육안검사를 통해 설치 여부를 판단하고 필요한 경우 지지력 시험 등을 진행하여야 한다. 준공연도에 따른 난간 점검 및 시공기준은 붙임 4에 따르고, 단계별 조치사항은 아래의 <표 1>에 따른다.

<표 1> 난간 점검 및 시공기준의 단계별 조치사항

준공연도	조치사항
10년 미만	[1단계] 현장 육안검사
10년 이상 20년 미만	[1단계] 현장 육안검사 [2단계] 인력에 의한 하중 테스트
20년 이상 30년 미만	[1단계] 현장 육안검사 [2단계] 인력에 의한 하중 테스트 [3단계] 인력에 의한 흔들림 테스트
30년 이상	[1단계] 현장 육안검사 [4단계] 필요할 때 지지력 시험

7. 거치형 태양광 미니발전소의 지지대와 구조체 지지연결 브래킷은 상부 두께 2㎜ 이상, 하부 두께 1㎜ 이상 스테인리스 재질로 제작한다. 단, 하부 브래킷 설치가 불가능할 때에만 가로바(STS 두께 1.5㎜ 이상)를 설치하고, 가로 바의 이탈방지를 위하여 STS 밴드를 2개 지점에 각 지점당 2겹 이상의 스톱 너트를 설치한다
8. 거치대가 알루미늄일 경우 최소 인장강도는 Fy = 215MPa (A6063-T6) 이상을 확보하여야 한다.

제8조(앵커형 태양광 미니발전소) 앵커형 태양광 미니발전소는 다음의 각 호에 따른다.

1. 앵커형 설치 시 건축선/당해 층 경계면 내측은 모듈 경사면 아랫면에서는 50cm 이상, 기타 면에서는 30cm 이상 떨어져야 한다.
2. 앵커형은 철근 콘크리트, 철골, 철골 철근 콘크리트 구조체 위에 고정되는 경우만 설치할 수 있고, 그 외 재료 위에 고정 시에는 구조검토를 실시한다.
3. 설치 높이는 수평형으로 설치 시 바닥 면은 적설 및 강우량을 고려하여 바닥으로부터 최소 10cm 이상으로 하고, 경사형으로 설치 시 태양전지 모듈의 최하단과 지붕 면의 최상단 사이는 20cm 이내로 한다.
4. 앵커형 설치 시 바닥과 4곳 이상 균등한 위치에 결속하여야 하며, 케미컬 앵커볼트를 사용하고 방수 볼트 캡(부식되지 않는 재질) 사용으로 방수처리를 한다.
5. 앵커형 태양광 미니발전소는 한 건물에 구조물 일체형으로 용량 3kW 초과하여 설치 시 태양광설비 구조물에 대한 구조전문가의 구조 안전확인서를 받아야 한다.

제 3 장 건물일체형 태양광 발전소 설치기준

제9조(BIPV 발전소 공통기준) ① BIPV형 모듈은 서울특별시장 또는 신·재생에너지 센터장이 별도로 정하는 품질기준(KS C 8561 또는 8562, KS C 8577 일부 준용)에 따라 ‘발전성능’ 및 ‘내구성’, ‘내화성’ 등을 만족하는 시험결과가 포함된 시험성적서를 설비(설치)확인 신

청 시 서울특별시에 제출한 경우에는 사용할 수 있다.

② BIPV형 모듈의 설계자 및 시공자는 모듈 온도 상승에 따른 건축물 부자재 파괴방지, 발전량 저감 최소화 방안 및 방수계획을 수립하여 설계·시공하여야 하며 감리원에게 이를 확인받아야 한다.

③ BIPV 발전소에 사용되는 태양전지 모듈, 마이크로 인버터, 모니터링 장치, 거치대 완성품은 생산물 배상책임보험에 가입한 제품을 사용하여야 한다.

④ 시공기준 외 새로운 방식으로 설치하는 경우와 고정 구조체의 내력 확보가 의심될 경우에는 구조검토 결과 안정성이 입증된 제품이어야 한다.

⑤ 태양전지 모듈은 불에 타지 않는 재료(이하 “불연재” 라 한다)를 모듈의 외피에 적용해야 한다.

제10조(입면형 BIPV 발전설비) 입면형 BIPV는 다음의 각 호에 따른다.

1. 입면형 BIPV는 건물의 외벽에 적용되는 태양광 시스템으로 건물 외벽과 일체화 된 태양전지 형태를 지칭한다. (붙임 15 참조)
2. 입면형 BIPV 로 사용되는 태양전지는 다음의 성능 기준을 충족해야 한다.
   가. 화재의 위험성을 고려하여 BIPV 모듈은 불연재를 적용한 모듈을 사용한다.
   나. 난간에 설치되는 경우, 추락방지 등 관련 건축법규를 충족해야한다
3. 결정질 BIPV의 고정은 건식 공법을 기준으로 하고, 박막형 BIPV 는 건식/습식 모두 사용 가능하다.

제11조(지붕형 BIPV 발전설비) 지붕형 BIPV는 다음의 각 호에 따른다.

1. 건축법상 지붕 시공의 제약조건을 준수하기 위하여 평지붕의 경우 적정 경사각(2도 이상)을 적용하여 강우 및 적설에 대비해야 하며, 남북으로 긴 지붕의 경우 후면 들림을 방지하고자 중앙 처마를 기준으로 동서로 설치가 가능하다.
2. 지붕형은 태양전지 모듈의 자체 발열에 대한 대비책이 수립되어야 한다.
3. 그 밖의 서울의 건축법에 맞는 설하중, 풍하중 조건을 충족해야 한다.

제 4 장 태양광설비의 관리 기준

제12조(태양광설비의 점검과 관리) 조례 제18조제1항제1호의 적용대상 태양광설비를 관리하는 부서는 「전기안전관리자의 직무」(산업통상자원부 고시)와 다음의 각 호에서 정하는 바에 따라 태양광설비의 점검과 관리업무를 수행한다.

1. 자체 실정에 맞게 안전관리 계획을 수립하고 매년 2월 말까지 서울특별시 에너지업무 소관 부서에 제출한다.
2. 태양광설비 안전성 점검 강화를 위해 전수점검을 별표 8의 주요 점검항목 및 점검요령에 따라 실시하고 해당 점검결과는 서울특별시 에너지업무 소관부서에 제출하며 서울시 태양광 통합모니터링 시스템을 활용할 수 있다.
3. 태양광 발전용량 3 kW 초과 20 kW 이하 소규모 태양광설비에 대하여 제2호에 따른 전수점검을 실시하는 경우에 한국전기안전공사, 자격 요건을 갖춘 외부 전문업체 또는 전문가에게

안전검사를 2년마다 받는다.

4. 발전용량 10kW 이상 20kW 이하 태양광설비의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 전기안전관리자를 선임할 수 있다.
5. 「전기안전관리법 시행규칙」 제36조에 따라 태양광설비의 안전관리에 대한 점검결과는 4년간 기록·보존한다.
6. 효율적인 시설관리를 위하여 점검 및 보수 시행 후, 7일 이내에 점검·보수 이력 등을 서울시 태양광 통합모니터링 시스템에 기록·관리한다. 단, 모니터링 시스템에 기록·관리할 수 없는 경우는 별도의 문서 형태로 점검·보수 이력 등을 관리한다.
7. 내구연한을 넘긴 태양광설비의 부품을 교체하는 경우 KS 인증제품으로 교체하여야 하며, 접속함의 표준 교체주기는 10년으로 한다.
8. 미세먼지 등에 의한 태양전지 모듈 오염 시 현장 여건을 고려하여 필요할 때 세척작업 등을 실시한다.
9. 모듈, 지지대 등은 다음과 같이 체결하도록 한다.
   가. 모듈과 지지대는 스프링 와셔 및 풀림방지너트 등을 2중으로 체결해야 하며, 풍하중에 의한 모듈 이탈을 방지하기 위하여 모듈과 모듈을 체결하거나 모듈을 블록화하는 등 추가적인 시공을 실시하는 것을 권장한다.
   나. 풍하중 등에 취약한 외팔보[캔틸레버(Cantilever), 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 받쳐지지 아니한 상태로 있는 보]의 길이가 태양광 모듈의 폭보다 30% 이상 긴 경우 구조적 안정성을 추가 확보하기 위해 가새 등을 설치하여야 한다.
10. 다음의 각 목에 따른 안전관리 점검기준에 따라 설비를 점검하고 기록·관리한다.
   가. 태양광설비의 사용 전 별표 7의 체크리스트를 바탕으로 점검하고 기록·관리한다.
   나. 태양광설비의 점검은 일상(월차)점검, 정기(분기)점검, 전수(연차)점검으로 구분하여 실시하며, 현장 점검의 목적 이외에 고장·수리 이력 관리를 할 수 있도록 한다. 장비별 세부 점검항목 및 점검요령은 별표 8에 따른다.
   다. 태양광설비의 원활한 일상(월차)점검을 위해 별표 9의 태양광설비 일상점검용 체크리스트를 바탕으로 점검하고 기록·관리한다.
   라. 태양광설비의 원활한 정기(분기·연차) 점검을 위해 별표 10의 태양광설비 정기점검용 체크리스트를 바탕으로 점검하고 기록·관리한다.
11. 태양광설비의 안전사고 방지를 위해 조례 제18조제1항제1호의 설비관리자 및 담당부서 등은 연 1회 안전교육을 이수한다.
12. 태양광설비의 하자담보 책임 기간(3년) 중 연 2회 이상 정기적으로 하자검사를 시행하고, 하자가 발생한 때에는 시공업체 또는 제작업체에 하자 보수를 요구하여 조치한다.

제13조(태양광설비의 모니터링) ① 조례 제18조제1항제1호의 태양광설비는 서울특별시 에너지 업무 소관부서에서 이미 구축하여 운영하는 서울시 태양광 통합모니터링 시스템에 연계할 수 있도록 설치·운영한다.

② 태양광설비의 전수검사 등 태양광설비 점검의 안전성 강화를 위해 태양광 모니터링 시스템을 적극적으로 활용한다.

③ 모니터링 시스템은 에너지 생산량 및 태양광설비의 가동상태, 고장 발생 여부, 시스템 종합

점검 등을 위하여 감시 및 측정할 수 있도록 구성해야 하며, 구체적인 사항은 다음의 각 호에 따른다.

1. 신규 설치 시 점검일시·점검자·점검결과·조치사항 등 데이터베이스(DB) 이력화하도록 구축한다.
2. 태양광설비 운전현황(실시간 · 누적 발전량, 발전효율, 전압, 전류, 주파수, 역률, 고장·경보 이력 등)을 실시간 관찰할 수 있도록 설치·운영한다.

④ BIPV의 모니터링은 기상 상황과 연계된 발전량을 확인할 수 있도록 온도 및 일사량을 포함해야 한다.

제14조(태양광설비의 발전량 관리) ① 태양광설비의 연간 예상발전량은 설비용량, 경사각, 방위각, 매년 효율 감소분 등을 고려하여 다음과 같이 산정한다.

연간 예상 발전량 = 설비용량(kW) × 서울지역 평균 일조시간 × 연간일수 × {(방위각, 경사각) × 연차별 발전량 저감계수} [kWh]

1. 서울의 일조시간은 연평균 1일 3.2시간을 기준으로 한다.
2. 설치 각도 및 설치 방향에 따른 발전량은 붙임 10을 참고하여 관리한다.
3. 연차별 발전량 저감 계수는 제조업체에서 제시한 시험성적서를 기준으로 한다.
4. 발전량 관리는 태양전지 모듈의 종류, 효율, 어레이 설치각도 및 설치방향, 케이블 손실, 접속반 손실, 인버터 손실, 변압기 손실, 온도 특성, 음영 등 다양한 형태의 손실 발생 요인을 감안하여 연간 예상 발전량의 90% 이상을 원칙으로 한다. 다만, 기후조건, 정비, 시설변경 등으로 인한 운휴시간 등을 고려하여 변동될 수 있다.

② 조례 제18조제1항제1호의 설비관리자 및 담당부서 등은 태양광설비의 발전량을 월 1회 이상(점검 간격 20일 이상) 일상 점검을 실시하고 기록·비치하여야 하며, 연 1회 서울특별시 에너지업무 소관부서에 제출한다. 일상 점검 시 실제 발전량이 제1항에 따라 산정한 예상 발전량보다 저조하거나, 특별한 사유 없이 전월 대비 실제 발전량이 현저히 감소한 경우에는 시설·점검·개선 등 필요한 조치를 시행한다.

제15조(태양광설비의 화재 방지) ① 인버터 및 접속함 인근에는 전기화재용 소화기 및 안전장비(절연장갑, 케이블 절단기 등)를 비치한다.

② 화재 시 신속하게 태양전지 모듈을 분리할 수 있도록 접속한 인입 전(前) 케이블 (−)회로에 절단 지점을 사전에 표시한다.

소화기 살포	⇨	케이블 (−)회로 절단 〈절단 전, 전기안전 확인 철저〉	⇨	진압 확인
화재 임시 진압		태양광 생산전기 차단		육안 확인

제 5 장 태양광 공공시설물 디자인 적용기준

제16조(태양광 공공시설물 디자인의 적용대상) ① 서울특별시 태양광 공공시설물 디자인 가이드라인은 제3조제1항의 태양광설비에 적용할 수 있다.

② 설치 방법에 따라 효율성이나 도시미관이 고려되는 다음 호의 시설은 발전효율, 시공비용 등을 고려하여 붙임 14를 권장한다.

1. 태양광발전의 효율성 확보가 가능한 교통 관련 시설(관광안내소, 가로판매대, 구두수선대, 육교, 지하철 입구 캐노피, 교량, 방음벽, 방음 터널, 정류장 등)

제17조(태양광 공공시설물 디자인 기준의 기본원칙) ① 태양광 설치가 도시경관과 조화될 수 있게 시설물 고유의 형태를 고려해 장식적 요소를 최소화하고, 구조적 안정성 확보 및 효율성 제고를 위해 모든 태양광설비는 다음의 디자인 기준을 준수하여야 한다.

② “형태, 배치, 구조, 색채, 재료”의 5개의 기본 방향을 실행하기 위하여 .디자인 기준 구성요소별 원칙은 다음과 같다.

1. (형태) 시설물 고유의 형태를 반영하여 장식적 요소를 최소화한다. 도시경관과의 조화를 고려한 형태의 태양광설비를 설치한다.
2. (배치) 서울특별시 도시경관을 고려하여 산발적인 배치계획을 지양하고, 도시의 개방감을 충분히 확보할 수 있도록 한다.
3. (구조) 구조검토 및 지반조사 등을 통하여 외력(태풍, 호우 등)에 대한 안정성과 구조적 안정성을 확보하고, 태양광 발전구조물 설치 시 부식방지를 위한 재료를 사용한다.
4. (색채) 설치환경과 조화로운 색채를 적용하며, 건축물과 태양전지 모듈의 색상 분석 후 저채도의 색상을 권장한다. 즉, 구조물의 다양한 색채의 적용을 지양하고, 재료 자체의 색채(무채색, 저명도)를 권장한다.
5. (재료) 신소재 활용 및 친환경 재료, 에너지 절약형 제품을 권장한다. 빛 반사(눈부심)를 고려하여 무광택 소재를 적용하고 가시형 소재의 시설에 개방형 태양전지 소재(BIPV 적용) 설치를 권장한다.

제18조(디자인 기준의 시설별 적용방안) ① 공공건축물은 기존 건축물과 신규 건축물에 대하여 다음의 각 호에 따라 시설하는 것을 권장한다.

1. 기존 건축물은 건축물과 일체화된 형태의 태양전지 모듈을 설치하며, 개별 설치는 지양하고, 공동 설치를 권장한다. 상부 설치를 우선으로 적용하며 측면 설치는 최소화로 적용한다.
2. 신규 건축물은 재질, 색상, 형태 등 설계 단계에서부터 건축 심의 시 태양광 발전시스템에 반영한다. 또한, 건축 외장재와 유사한 재질을 적용하여 시설한다.

② 공공이용시설은 다음의 각 호에 따라 시설한다.

1. 공영주차장, 학교시설, 차량기지 가림막의 경우 캐노피 형태로 일사량, 경사각 및 시야각을 고려한 시설물의 배치계획을 세운다.
2. 학교시설의 경우 태양광설비 설치를 부분 적용할 때, 난립 설치되지 않도록 일정 간격을 유지하여 구조적 안전성을 확보해 설치한다.
3. 공중화장실의 경우 시설물의 고유 형태와 일체화된 형태의 패널을 설치하며 시설물과의 틈

새 발생 및 돌출 설치를 지양한다.

4. 관광안내소, 가로판매대, 구두 수선대의 경우 시설물 상부면 내 일정 간격을 유지하여 배치하며 측면 설치는 지양한다. 또한, 내부온도 상승을 고려하여 방열판을 하부에 깔고 설치한다.

③ 제16조제2항의 경우는 다음의 각 호에 의한 설치를 권장한다.

1. 지하철 입구 시설의 경우 도시경관, 난립설치를 고려하여 지하철 입구 캐노피 상부면 태양광설비 시설을 하며, 이용자의 눈부심 및 시야 가림을 이유로 측면 설치는 지양한다.
2. 육교의 경우 육교의 형태에 맞추어 최소한의 범위로 설치하며, 태양전지 모듈 형태의 디자인 및 미관을 고려하며, 구조적 안전성을 확보하여 시설한다.
3. 교량의 경우 태양전지 모듈 형태의 디자인 및 미관을 고려한 설치를 고려하며, 구조적 안전성을 확보하여 설치한다. 또한, 교량 형태에 맞추어 최소한의 범위로 설치하며, 아치형 교량은 상부 설치를 권장한다.
4. 방음벽의 경우 주행경관에게 보이는 측면에 태양전지 모듈 시설의 설치를 지양하며, 상부 경사각을 활용하여 태양광설비를 설치한다. 이때 1m 이상 돌출될 경우는 설치할 수 없으며, 높이 20% 이내, 최대 1m 이하로 설치한다. 또한, 가시형 소재의 시설 경우 투과형 태양전지 모듈을 설치한다.
5. 방음 터널의 경우 보행자의 시야각을 고려하여 상부면 설치를 권장하며 구조적 안정성을 확보하여 설치한다. 또한, 가시형 소재의 시설 경우 투과형 태양전지 모듈을 설치한다.
6. 도로변 축대 벽의 경우 발전효율을 위해 일사 시간 5시간 이상 확보되는 경우 설치 가능하며, 주행자의 눈부심 및 안전성을 고려한 시설을 한다.
7. 파고라의 경우 상부면 설치를 권장하며, 남향을 포함하지 아니한 경우는 설치를 제한한다. 시설물 고유의 형태를 고려하여 일체화된 태양전지 모듈을 적용하며, 가시형 소재의 시설은 투과형 태양전지 모듈을 설치한다.
8. 그늘막의 경우 같은 패턴의 연속적인 설치를 권장하며, 시설물 고유의 형태를 고려한 태양광설비를 적용한다. 또한, 구조적 안전성을 확보한 설치를 한다.
9. 지상 노출형 승강기의 경우 도시경관, 난립설치를 고려하여 지상 노출 승강기 상부면 태양광설비를 적용하고, 시설물 고유의 형태를 고려하며, 구조적 안전성을 확보한 설치를 권장한다. 또한, 측면 설치 시 최상단 2m 이내 가시형 소재의 시설은 투과형 태양전지 모듈을 설치한다.
10. 정류장(버스, 택시, 마을버스, 공항버스, 시티투어버스, 장애인·노약자 무료 셔틀버스)의 경우 상부 면과 일체화된 형태로 설치하며, 가시형 소재의 시설은 개방형 태양광 소재(BIPV 적용)로 설치한다.

제19조(자료제출) ① 조례 제18조제1항제1호의 적용대상 서울특별시의 건축물을 활용한 태양광발전 사업의 허가를 받고자 하는 자는 별표 1의 건축물 태양광설비 설치기준 준용표를 서울특별시 에너지업무 소관부서에게 제출한다.

② 제1항의 태양광설비 설치자는 태양광설비를 설치 완료한 후 별표 2의 태양광설비 설치확인 점검표를 서울특별시 에너지업무 소관부서에게 제출한다.

③ 제1항의 태양광설비 설치자는 태양광설비를 설치 완료한 후 별표 3의 태양광설비 관리카드를 작성하여 서울특별시 에너지업무 소관부서에게 제출한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 고시 시행 전에 종전 고시에 의하여 적용을 받은 사업자는 이 고시에 의해 적용을 받은 것으로 본다.

[별표 1] 건축물 태양광설비 설치기준 준용표(제19조제1항 관련)

(　　)발전소

건축물 태양광설비 설치기준 준용 표

설치유형　A. 옥상(평지붕)형 ☐　B.경사지붕(박공지붕)형 ☐

항 목		기 준	적용	비고
A. 옥상 (평지붕)형	최대 높이	건축물 높이에 따라 태양광설비 설치 최대높이 제한 옥상 바닥면으로부터 3m이하		
	바닥면 이격거리	30cm 이상		
	경사각	발전효율 및 디자인을 고려하여 설치		
	공업·준공업지역	높이 30% 완화		
	경계면 돌출	돌출하지 않음		
	안전 공간	(모듈 경사면 아래쪽) 옥상 난간 내측으로부터 50cm 이상 이격		
		(기타 3면) 옥상 난간 내측으로부터 30cm 이상 이격		
	설치면적	옥상바닥 면적의 70% 이내		
B. 경사지붕 (박공지붕)형	지붕상단 공간이격	지붕 바닥면 20cm 이내		
	경사각	지붕면과 평행 (오차범위 5°)		
	경계면 돌출	지붕경계면 이내로 설치		
	설치면적	지붕경계면을 제외하고 100% 이내		
공 통 사 항 (모든 설치 유형)				
시공 기준	신재생에너지 원별시공기준 준용(태양광설비/에너지관리공단)			
일조권 확보	북측 경계선으로부터 태양전지 모듈 높이의 1/3 이상 내측으로 이격 또는 「건축법 시행령」 86조, 119조 준용			
구조물 안전 확보	구조물 설치	3㎾ 초과 기존 건축물은 태양광설비 구조물에 대한 구조전문가의 구조안전 확인서		

건물 층수	건물높이	태양광 높이	옥상 면적	패널 면적	설치용량
지하　층/지상　층	m	m	㎡	㎡ (1장 면적 × 장수)	㎾

발전사업 신청자 성명　　(인)

건축물 태양광설비 설치기준

1. 옥상(평지붕)면 설치 높이	최대 높이	건축물 높이에 따라 태양광 설치 최대높이 제한 옥상 바닥면으로부터 3m이하
	바닥면 이격거리	30cm 이상
2. 옥상(평지붕)면 높이 완화사항	공업 및 준공업 지역	30% 완화
3. 경사지붕(박공지붕) 설치 높이	방열 공간	지붕 바닥면 20cm 이내
4. 경사각	옥상(평지붕)형	발전효율 및 디자인을 고려하여 설치
	경사 지붕형	지붕면과 평행(5° 이내 오차범위 허용)
5. 경계면 돌출	옥상(평지붕)형	돌출하지 않음
	경사 지붕형	지붕 경계면 이내로 설치
6. 안전 공간	옥상(평지붕)형	(모듈 경사면 아래쪽 면) 옥상 난간 내측으로부터 50cm 이상 이격
		(기타 3면) 옥상 난간 내측으로부터 30cm 이상 이격
7. 설치 면적	옥상(평지붕)형	옥상바닥 면적의 70% 이내
	경사지붕형	지붕경계면을 제외하고 100% 이내
8. 일조권 확보	옥상(평지붕)형	태양광모듈 최대 높이의 1/3 이상 북측경계면 내측으로 이격 (하단 일조권관련 법적기준 충족시 비적용)
	모든 설치유형	법적기준 준용 - 「건축법 시행령」 제86조 - 「건축법 시행령」 제119조
9. 구조물 안전성 확보	구조물 설치	3㎾ 초과 기존 건축물은 태양광구조물에 대한 구조전문가의 구조안전 확인서

[별표 2] 태양광설비 설치확인 점검표(제19조제2항 관련)

태양광설비 설치확인 점검표

가. 설치개요

설 치 장 소					설치완료일		
설 치 형 태		□연계형 □독립형 / □고정형 □추적형 / □PV □BIPV					
설치경사각 및 방향	모듈1	방위각 ( )도, 경사각 ( )도 (북0,동90,남180,서270)					
	모듈2	방위각 ( )도, 경사각 ( )도 (북0,동90,남180,서270)					
설 치 위 치		□옥외 □옥상 □경사지붕 □건물일체형 □기타( )					
모듈1	모델명 (제조사)		출력(Wp)		수량(매)		
모듈2	모델명 (제조사)		출력(Wp)		수량(매)		
인버터1	모델명 (제조사)		정격용량(kW)		수량(매)		
인버터2	모델명 (제조사)		정격용량(kW)		수량(매)		
접속함	모델명 (제조사)		정격용량(kW)		수량(면)		
DC차단기 (모듈~접속함)	모델명 (제조사)		정격용량(kW)		수량(면)		
설치 모듈(1)	수량	W × 매					
	직렬수(단)	( )직렬		병렬수(열)		( )병렬	
설치 모듈(2)	수량	W × 매					
	병렬수(단)	( )직렬		병렬수(열)		( )병렬	
총 설치용량	모듈		kW	인버터		kW	
계통연계 방식		□ 저압연계 □ 고압연계					

나. 설치상태

NO	항목		점검위치	점검방법	판정기준	판정
1	태양 전지판	모듈	• 모듈 후면 또는 측면	• 명판의 모델, 용량 확인	• 인증제품 또는 시험성적서 (※BIPV의 경우, 서류로 확인 가능)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치용량	• 모듈 전면	• 모듈매수확인	• 설계용량 동일여부 - 부득이한 경우 110%이내	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		음영발생	• 모듈 전면	• 육안 확인	• 음영 발생 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치	• 건물 상부	• 육안 확인	• 건물 외벽마감선 안에 설치 또는 빗물받이 설치	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

2	지지대 (※BIPV의 경우, 서류확인 가능)	설치상태	• 지지대 후면	• 육안 확인	• 바람, 적설 및 하중에 견고한 구조로 설치 • 고정볼트에 스프링와셔 또는 풀림방지너트 등으로 체결	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		지지대, 연결부, 기초 (용접부위 포함)	• 지지대 후면	• 육안 확인	• 용융아연도금 또는 동등이상 (방식능력) 녹방지 처리 • 기초부분의 앵커 볼트, 너트는 볼트캡 착용 • 절단,용접부위 방식처리	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		체결용 볼트, 너트	• 지지대 후면	• 육안 확인	• 용융아연도금 또는 동등이상 (방식능력) 재질 사용 • 제규격의 볼트,너트,와셔 삽입	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
	BIPV	단열 (건축관계법에 의해 단열해야 하는 부위)	• BIPV 설치 건축 부위	• 육안 및 서류 확인	• 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 및 「건축물의 에너지절약설계기준」의 단열기준 준수	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		모듈온도 상승 방지 조치	• BIPV설치 부위	• 육안 및 서류 확인	• 태양일사 유입 최소화 또는 모듈 배면에 통풍이 가능한 구조 ㅇ 태양일사 유입 최소화 조치 - 백쉬트 방식 또는 - GTOG방식 · 모듈의 셀대비 유리면적 비율 축소 · 일사획득계수가 낮은 BIPV 창호 적용	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		방수	• BIPV설치 부위	• 육안 및 서류 확인	• 건축외피-모듈 접합 부위 • 모듈-모듈 접합 부위	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
3	전기 배선	모듈 배선	• 모듈 후면	• 육안 확인	• 바람에 흔들림이 없게 단단히 고정(코팅된 와이어 또는 동등이상(내구성) 재질의 타이) • 군별, 극성별로 별도 표시	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		접속함	• 접속함 및 접속함	• 육안 확인	• 접속함에 환기구 및 방열판 설치 • 휴즈단락 시 조명등 또는 경보장치설치(실내·외부에서 확인가능) • 접속함 재질 : 폴리카보네이트 또는 동등이상(내열성)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
4	인버터	사양	• 인버터 전면 또는 측면	• 명판의 모델, 정격용량,	• 인증제품(없을 경우 시험성적서와 일치)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
					• 사업계획서의 인버터 설계용량 이상	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치상태	• 설치장소	• 옥내·옥외용 확인	• 옥내용을 옥외에 설치 시 옥내에 준하는 수준(외함 등)으로 설치	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		인버터 설치용량	• 인버터 및 모듈	• 인버터 입력 및 모듈출력	• 모듈 설치용량이 인버터설치용량의 105%이내	□ 적합 □ 부적합

		및 입력전압		확인	• 모듈 개방전압(후면명판)은 인버터 입력전압(인증서, 시험성적서)의 범위 이내	□ 제외
		표시사항	• 인버터 또는 별도 표시창	• 육안 확인	• 모듈 및 인버터의 출력 전압, 전류, 전력, 역율, 주파수, Peak, 누적 발전량	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
5	통합 명판	표시항목	• 인버터 전면에 부착	• 육안 확인	• 신·재생에너지 설비 명판 설치 기준에 적합하게 부착되어 있는지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
6	모니터링 대상설비	정상작동	• 인버터	• 육안확인	• 일일발전량, 생산시간	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
7	가동상태	정상조건 시에	• 인버터, 전력량계 등	• 육안 확인	• 정상작동	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
8	운전교육	운전 매뉴얼	• 점검현장	• 신청자와의 면담	• 소비자 주의사항 및 운전매뉴얼 제공, 교육 실시여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
9	설치확인		• 점검현장	• 육안확인	• 안전사고 방지위한 작업공간 및 접근장치 확보	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

• 현장확인일 . . .

• 시공업체 상호:
직위:
성명: (서명날인)

• 현장감독자 소속:
직위:
성명: (서명날인)

[별표 3] 태양광설비 관리카드(제19조제3항 관련)

태양광설비 관리카드

☐ 작성일자: ☐ 기관명: ☐ 담당부서:

<table>
<tr><td rowspan="3">① 사업명</td><td colspan="3" rowspan="3"></td><td>지원년도</td><td></td></tr>
<tr><td>기술분야</td><td></td></tr>
<tr><td>사업기간</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">② 사업비
(천원)</td><td>구분</td><td>보조금
(국비/시비)</td><td colspan="2">자부담</td><td>계</td></tr>
<tr><td>승인</td><td></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>집행</td><td></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>③ 소재지</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="6">④ 보조금정산현황</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업완료일</td><td colspan="2">정산일</td><td colspan="2">환수금액(천원)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="6">⑤ 신·재생에너지 설비 현황</td></tr>
<tr><td>설비명</td><td>제조업체명
(제조국)</td><td>모델명</td><td>단위용량</td><td>개수</td><td>총 시설규모</td></tr>
<tr><td>태양전지</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>인버터</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">방위각</td><td colspan="2"></td><td>설치각</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">설계</td><td>업체명</td><td colspan="2"></td><td rowspan="2">시공</td><td>업체명</td><td></td></tr>
<tr><td>금액(천원)</td><td colspan="2"></td><td>금액(천원)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">⑥ 설비 운영현황</td></tr>
<tr><td>최초 운영주체</td><td>현 운영주체</td><td>주체변경일</td><td>현 담당자</td><td colspan="2">연락처</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="7">⑦ 설비 관리현황</td></tr>
<tr><td>일시</td><td>고장내용</td><td>보수내용</td><td>조치결과</td><td>작성일</td><td>작성자</td><td>연락처</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">⑧ 에너지 생산량</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>연간에너지사용량
(전기,열)</td><td>연간절감액(원)</td><td>누적생산량
(전기,열)</td><td>가동상태
(정상유무)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

【 준 공 사 진 : 태양광설비 】

촬영일자 : 20 . . .

설치 전	설치 후
결속부 (상부 난간대)	결속부 (하부 난간대)
인버터 (또는 계측기)	명 판

[별표 4] 태양광 미니발전소 사전 점검표(제6조제10항 관련)

태양광 미니발전소 사전 점검표

주 소			
성 명		전화번호	
주 택 명		준공연도	
발코니 방향	(예 : 정동, 남동, 남서, 정남, 남남서)		
설치장소 조건	(예 : 건물 층수 및 음영 및 조경 유무 확인)		
단계별 점검사항	(예 : 준공연도 따른 점검 사항 참조)		

준공연도	점검 사항	단계별 점검 내용		점검결과 (양호 ○, 불량 ×)
10년 미만	[1단계] 현장 육안검사	1단계 (육안검사)	-안전에 영향을 주는 현저한 균열, 절곡, 파손, 부식 여부 -볼트, 너트 등 체결 및 용접 상태 불량 여부 -그밖에 안전 결함 여부	
10년 이상 20년 미만	[1단계] 현장 육안검사 [2단계] 인력에 의한 하중 테스트	2단계 (인력에 의한 하중 테스트)	-양단을 3구간(우측끝, 중앙, 좌측끝)으로 나누어 70kg 이상인 사람이 손을 사용하여 구간별 하중(창문과 반대 방향)을 가했을 때 이탈 여부	
20년 이상 30년 미만	[1단계] 현장 육안검사 [2단계] 인력에 의한 하중 테스트 [3단계] 인력에 의한 흔들림 테스트	3단계 (인력에 의한 흔들림 테스트)	-양단을 3구간(우측끝, 중앙, 좌측끝)으로 나누어 70kg 이상인 사람이 손을 사용하여 구간별로 흔들었을때 이탈이 없고 변위가 ±5cm 이하 여부	
30년 이상	[1단계] 현장 육안검사 [4단계] 필요시 지지력 시험	4단계 (지지력 시험)	-난간 상부 가로대 0.9kN 집중하중 만족	

점검결과	

20 . . .

보급업체명:

점 검 자 : (인)

[별표 5] 태양광 미니발전소 현장점검표(통합)(제6조제10항 관련)

태양광 미니발전소 설치확인 현장점검표

가. 설치개요

확 인 사 항	내 용					
설 치 형 태	☐ 수평 앵커형 ☐ 경사 앵커형					
설 치 위 치	☐ 옥외 ☐ 옥상 ☐ 경사지붕 ☐ 기타 ( )					
설치 경사각 및 방향	모듈	방위각 ( )도, 경사각 ( )도 (북0, 동90, 남180, 서270)				
모듈	모델명		출력(Wp)		수량(매)	
인버터	모델명		정격용량(kW)		수량(매)	
총 설치용량	모듈	W	인버터	W		
계통연계 방식	☐ 콘센트연결형					

나. 가동상태

종 류	확 인 사 항	내 용
동작상태 확 인	확 인 일 시	20 . . . 시 분 ~ 시 분
	인버터 출력	W (시 분)

다. 설치상태

NO	항목		점검위치	점검방법	판정기준	판정
1	태양 전지판	모듈	모듈 후면 또는 측면	명판 모델, 용량 확인	○ 인증제품 또는 시험성적서	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 제외
		설치용량 (*앵커형)	모듈 전면	모듈매수 확인	○ 설계용량 동일여부	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 제외
		설치각 및 음영 발생	모듈 전면	육안 확인	○ 발전량 저해 예상 ○ 음영 발생 여부	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 제외
		설치 (*앵커형)	건물 상부	육안 확인	○ 건축선 / 당해층 경계선 내측으로 모듈 경사면 아래에서는 50cm 이상, 기타 면에서는 30cm 이상 이격	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 제외

NO	항목		점검위치	점검방법	판정기준	판정
2	지지대	설치상태, 지지대, 연결부 등	난간부, 거치대 후면	육안 확인	○ 난간 상부 기준 내에 4지점 이상 결속 ○ 결속 시 풀림방지 볼트 및 와셔 의무 사용 ○ 볼트 결속부 STS밴드 추가 체결 ○ 거치대와 모듈 결속 시 모듈의 마운팅홀에 결속 볼트 체결하여 거치대의 중앙선과 태양전지 모듈의 중앙선이 일치하도록 시공 여부 ○ 비표준난간 추가 안전장치 설치	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치상태, 지지대, 연결부, 기초 등 (*앵커형)	지지대 후면	육안 확인	○ 바람, 적설 및 하중에 견고한 구조로 설치 ○ 철근콘크리트, 철골, 철골철근 콘크리트 구조체 위 고정 설치 ○ 바닥에서 10cm 이상 이격 ○ 자착식형 고무화 아스팔트 방수 시트 적용 및 방수볼트캡 사용 ○ 고정 볼트에 스프링와셔 또는 풀림방지너트 등으로 체결 ○ 용융아연도금 또는 동등이상 (방식능력) 녹 방지 처리 ○ 바닥과 4곳 이상 균등한 위치에 결속 ○ 기초부분의 앵커 볼트, 너트는 볼트캡 착용 ○ 절단, 용접부위 방식처리	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		체결용 볼트, 너트	지지대 후면	육안 확인	○ 결속 부속품(볼트,너트,와셔 등) STS 재질 사용 ○ 제규격의 볼트, 너트, 와셔 삽입 ○ 절단, 용접 부위 방식 처리 ○ 도면과 다름없는지 확인	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
3	전기 배선	모듈 배선	모듈 후면	육안 확인	○ 바람에 흔들림이 없게 단단히 고정 (코팅된 와이어 또는 동등 이상 (내구성) 재질의 타이)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		결속	커넥터	결속확인	○ 모듈과 인버터의 커넥터 부분의 결속 상태 확인	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
4	인버터	사양	인버터 전면 또는 측면	명판의 모델, 정격용량,	○ 인증제품 확인 및 기본 사양 명판 표시 확인	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치 상태	설치장소	옥외용 확인, 점검의 용이성 확인	○ 옥내용을 옥외에 설치 시 옥내에 준하는 수준(외함 등)으로 설치 ○ 전선 인입구 하향 설치 확인 ○ 점검자가 사다리 등을 이용하지 않고 점검이 용이하도록 설치	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

NO	항목		점검위치	점검방법	판정기준	판정
5	가동상태 운전교육	정상 조건	인버터, 전력량계 등	육안 확인	○ 소비자와 가동 상태 확인	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		운전 매뉴얼	점검현장	신청자와 면담	○ 소비자 주의사항 안내 및 운전 매뉴얼 제공, 교육 실시 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		명판 부착	모듈 후면	육안 확인	○ AS 신청 명판 부착 확인 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

20 . . .

신청인 (소유자) : (인)

현 장 확 인 자 : (인)

- 보급업체명 :

- 직책(또는 직급) :

붙임 준공사진 1부.

【 준 공 사 진】

촬영일자 : 20 . . .

설치 전	설치 후
인버터 (또는 계측기)	명 판
결속부 (전부 거치대)	결속부 (후부 거치대)
방수 패드 설치(전부 지지대) *앵커형	방수 패드 설치(후부 지지대) *앵커형

[별표 6] 태양광 발전소 현장점검표(주택형, 건물형)(제6조제10항 관련)

태양광 발전소 현장점검표(주택형, 건물형)

가. 설치개요

설 치 장 소					설치완료일		
설 치 형 태		□연계형 □독립형 / □고정형 □추적형 / □PV □BIPV					
설치경사각 및 방향	모듈1	방위각 ( )도, 경사각 ( )도 (북0,동90,남180,서270)					
	모듈2	방위각 ( )도, 경사각 ( )도 (북0,동90,남180,서270)					
설 치 위 치		□옥외 □옥상 □경사지붕 □건물일체형 □기타( )					
모듈1		모델명		출력(Wp)		수량(매)	
모듈2		모델명		출력(Wp)		수량(매)	
인버터1		모델명		정격용량(kW)		수량(매)	
인버터2		모델명		정격용량(kW)		수량(매)	
설치 모듈 (1)	수량	W × 매					
	직렬수(단)	( )직렬		병렬수(열)		( )병렬	
설치 모듈 (2)	수량	W × 매					
	병렬수(단)	( )직렬		병렬수(열)		( )병렬	
총 설치용량		모듈	kW	인버터	kW		
계통연계 방식		□ 저압연계		□ 고압연계			

나. 설치상태

NO	항목		점검위치	점검방법	판정기준	판정
1	태양 전지판	모듈	• 모듈 후면 또는 측면	• 명판의 모델, 용량 확인	• 인증제품 또는 시험성적서 (※BIPV의 경우, 서류로 확인 가능)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치용량	• 모듈 전면	• 모듈매수확인	• 설계용량 동일여부 - 부득이한 경우 110%이내	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		음영발생	• 모듈 전면	• 육안 확인	• 음영 발생 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치	• 건물 상부	• 육안 확인	• 건물 외벽마감선 안에 설치 또는 빗물받이 설치	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
2	지지대 (※BIPV의 경우, 서류확인 가능)	설치상태	• 지지대 후면	• 육안 확인	• 바람, 적설 및 하중에 견고한 구조로 설치 • 고정 볼트에 스프링와셔 또는 풀림방지너트 등으로 체결 • 방수볼트캡 사용	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

		지지대, 연결부, 기초 (용접부위 포함)	• 지지대 후면	• 육안 확인	• 용융아연도금 또는 동등이상 (방식능력) 녹 방지 처리 • 기초부분의 앵커 볼트, 너트는 볼트캡 착용 • 절단, 용접부위 방식처리	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		체결용 볼트, 너트	• 지지대 후면	• 육안 확인	• 결속 부속품(볼트,너트,와셔,등) STS 재질 사용 • 제규격의 볼트, 너트, 와셔 삽입	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
	BIPV	단열 (건축 관계법에 의해 단열해야 하는 부위)	• BIPV 설치 건축 부위	• 육안 및 서류 확인	• 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 및 「건축물의 에너지절약설계기준」의 단열기준 준수	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		모듈온도 상승 방지 조치	• BIPV설치 부위	• 육안 및 서류 확인	• 태양일사 유입 최소화 또는 모듈 배면에 통풍이 가능한 구조 • 태양일사 유입 최소화 조치 - 백쉬트 방식 또는 - GTOG방식 ・모듈의 셀대비 유리 면적 비율 축소 ・일사획득계수가 낮은 BIPV 창호 적용	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		방수	• BIPV설치 부위	• 육안 및 서류 확인	• 건축외피-모듈 접합 부위 • 모듈-모듈 접합 부위	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
3	전기 배선	모듈 배선	• 모듈 후면	• 육안 확인	• 바람에 흔들림이 없게 단단히 고정(코팅된 와이어 또는 동등이상(내구성) 재질의 타이) • 군별, 극성별로 별도 표시	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		접속함	• 접속반 및 접속함	• 육안 확인	• 접속함에 환기구 및 방열판 설치 • 퓨즈단락 시 조명등 또는 경보장치설치(실내·외부에서 확인가능) • 접속함 재질 : 폴리카보네이트 또는 동등이상(내열성)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
4	인버터	사양	• 인버터 전면 또는 측면	• 명판의 모델, 정격용량,	• 인증제품(없을 경우 시험성적서와 일치)	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
					• 사업계획서의 인버터 설계용량 이상	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		설치상태	• 설치장소	• 옥내·옥외용 확인	• 옥내용을 옥외에 설치 시 옥내에 준하는 수준(외함 등)으로 설치	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		인버터 설치용량 및 입력전압	• 인버터 및 모듈	• 인버터 입력 및 모듈출력 확인	• 모듈 설치용량이 인버터설치용량의 105%이내 • 모듈 개방전압(후면명판)은 인버터 입력전압(인증서, 시험성적서)의 범위 이내	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
		표시사항	• 인버터 또는 별도 표시창	• 육안 확인	• 모듈 및 인버터의 출력 전압, 전류, 전력, 역율, 주파수, Peak, 누적 발전량	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

5	통합 명판	표시항목	∙ 인버터 전면에 부착	∙ 육안 확인	∙ 신·재생에너지 설비 명판 설치 기준에 적합하게 부착되어 있는지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
6	모니터링 대상설비	정상작동	∙ 인버터	∙ 육안확인	∙ 일일발전량, 생산시간	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
7	가동상태	정상조건 시에	∙ 인버터, 전력량계 등	∙ 육안 확인	∙ 정상작동	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
8	운전교육	운전 매뉴얼	∙ 점검현장	∙ 신청자와의 면담	∙ 소비자 주의사항 및 운전매뉴얼 제공, 교육 실시여부	□ 적합 □ 부적합 □ 제외
9	설치확인		∙ 점검현장	∙ 육안확인	∙ 안전사고 방지위한 작업공간 및 접근장치 확보	□ 적합 □ 부적합 □ 제외

• 현장 확인일 20 . . .

상호:

• 보급업체 직위:

성명: (서명날인)

• 설치가구주 성명: (서명날인)

붙임 준공사진 1부.

【 준 공 사 진 】

촬영일자 : 20 . . .

준공 전	준공 후
명판	인버터
지지대(바닥결속부분)	모듈체결부분

[별표 7] 태양광발전설비 사용 전 체크리스트(제12조제9항제1호 관련)

태양광설비 사용 전 체크리스트

시설명		설비용량(kW)	
기관명		관리부서	
설치형태	□ 건축물 □ 주차장	점검일자	

구분	점검항목	점검내용	확인		조치
			YES	NO	
태양전지 어레이	내부 기포	유리 아래에 기포가 없을 것			
	그림자	예상 영역 이상의 그림자가 없을 것			
	후면 벡시트 기포	후면 벡시트가 부풀어 올라 있지 않을 것			
	명판확인	정격출력 및 모델명이 변경되어 있지 않을 것			
	정션박스 커버 밀착	정션 박스 커버가 완전히 닫혀 있을 것			
	모듈 커넥터 연결	커넥터 파손이 없고 접속이 확실할 것			
	프레임 파손 및 변형	파손 및 뚜렷한 변형이 없을 것			
	프레임 접지	프레임 간의 접지 접속이 확실 할 것			
	프레임과 가대 고정	프레임과 가대 사이의 볼트 고정이 확실할 것			
	가대의 부식 및 녹	가대의 부식 및 녹이 없을 것 (녹의 진행이 없는 도금강판의 끝단부는 제외)			
	가대의 고정	볼트 및 너트의 풀림이 없을 것			
	가대의 접지	배선공사 및 접지의 접속이 확실할 것			
	코킹	코킹의 파손 및 불량이 없을 것			
	지붕재 파손	지붕재의 파손, 어긋남, 균열이 없을 것			
	접지저항	접지저항 100[Ω]이하 (제3종 접지)			
	적외선 카메라	hot spot이 발생되지 않을 것			
접속함	외함의 부식 및 파손	부식 및 파손이 없을 것			
	잠금장치	장금 장치가 확실하게 동작할 것			
	방수처리	전선인 입구가 실리콘 등으로 방수처리 될 것			
	차단기의 용량	차단기의 용량이 설계서와 일치할 것			
	서지 및 피뢰설비	서지 및 피뢰설비가 설계서와 일치할 것			
	배선의 극성	태양전지에서 배선의 극성이 바뀌지 않을 것			
	단자대 나사 풀림	확실히 취부되고 나사의 풀림이 없을 것			

	절연저항 (태양전지-접지 간)	DC 500[V] 메가로 측정시 0.2[MΩ]이상			
	절연저항 (출력단자-접지 간)	DC 500[V] 메가로 측정시 1[MΩ]이상			
	개방전압 및 극성	규정된 전압범위 이내이고 극성이 올바를 것			
	동작 전류	다른 회로와 현저한 차이가 나지 않을 것			
인버터	외함의 부식 및 파손 취부	부식 및 파손이 없을 것			
		견고하게 고정되어 있을 것			
		유지보수에 충분한 공간이 확보되어 있을 것			
		옥내용 : 과도한 습기, 기름 습기, 연기, 부식성 가스, 가연가스			
		먼지, 염분, 화기 등이 존재하지 않은 장소일 것			
		옥외용 : 눈이 쌓이거나 침수의 우려가 없을 것			
		화기, 가연가스 및 인화물이 없을 것			
	배선의 극성	P는 태양전지(+), N은 태양전지(-)			
		V, O, W는 계통측 배선(단상 3선식 220[V]) V-O, O-W간 220[V] (O는 중성선)			
	단자대 나사 풀림	확실히 취부되고 나사의 풀림이 없을 것			
	접지단자와의 접속	접지와 바르게 접속되어 있을 것 (접지봉 및 인버터 접지단자와 접속)			
	절연저항 (인버터 입출력단자-접지간)	DC 500[V] 메가로 측정시 1[MΩ]이상			
	출력전압	규정된 전압 범위에 있을 것			
	접지저항	접지저항 100[Ω]이하 (제3종 접지)			
모니터링	센서류의 취부	일사량, 풍향, 풍속, 온도계는 적정한 장소에 취부될 것			
	CCTV 설치	전체시스템을 확인할 수 있는 장소에 설치될 것			
	피뢰설비	CCTV 등이 낙뢰에 대하여 보호되는 피뢰시설이 설치될 것			
기타	태양광 발전용 개폐기	'태양광 발전용' 이라 표시되어 있을 것			
	주간선 개폐기	역접속가능형으로 나사의 풀림이 없을 것			
	전력량계	발전사업자 경우 전력회사에서 지급한 전력량계 사용			
운전정지	보호계전기능의 설정	전력회사 정정치를 확인할 것			
	운전	운전스위치 '운전' 에서 운전할 것			
	정지	운전스위치 '정지' 에서 운전할 것			
	투입저지	인버터가 정지하여 5분 후 자동 기동할 것			

	시한타이머동작 시험				
	표시부의 동작확인	표시가 정상으로 표시되어 있을 것			
	이상음 등	운전 중 이상음, 이상진동, 악취 등의 발생이 없을 것			
	발생전압 (태양전지 모듈)	태양전지의 동작전압이 정상일 것 (동작전압 판정 알림표에서 확인)			
발전 전력	인버터의 출력표시	인버터 운전 중 전력표시부에 사양대로 표시될 것			
	전력량계(송전 시)	회전을 확인할 것			
	전력량계(수전 시)	정지를 확인할 것			

[별표 8] 주요 점검항목 및 점검요령(제12조제2항 및 제12조제9항제2호 관련)

[비고] ● : 필수, ▲ : 필요시

구분	방법	점검항목	점검요령	측정장비	수시	일상 (월1회)	정기 (분기1회)	전수 (년1회)
태양전지어레이	점검	유리 등 표면의 오염 및 파손	심한 오염 및 파손이 없을 것	육안		●		
		접속케이블의 손상 및 접속단자 풀림	접속케이블/접속단자 풀림 없을 것	육안 및 공구		●		
	측정	태양전지판 셀 열화상태	각 셀의 열화가 없을 것	열화상카메라				●(▲)
구조물	점검	가대의 부식 및 녹 발생	부식의 녹이 없을 것	육안		●		
		가대의 고정	볼트 및 너트의 풀림이 없을 것	육안 및 공구		●		
		프레임 파손 및 변형	파손 및 두드러진 변형이 없을 것	육안		●		
	측정	접지저항	접지저항 100옴 이하 일 것 (제3종 접지 경우)	접지저항계				●
접속함	점검	외함의 부식 및 파손	부식 및 손상이 없을 것	육안		●		
		외부배선의 손상 및 접속단자 풀림	배선/나사의 풀림이 이상이 없을 것	육안 및 공구		●		
		접지선의 손상 및 접지단자 풀림	접지선/나사의 풀림이 이상이 없을 것	육안 및 공구		●		
		소화기	접속함 인근 소화기 비치 및 적정 상태	육안 및 시험			●	
	측정	절연저항	**<태양전지-접지선>**	절연저항계				● (▲)
			0.2MΩ 이상 측정전압 DC 500V					
			(각 회로마다 전부 측정)					
			<출력단자-접지간>					
			1MΩ이상 측정전압 DC 500V					
		개방전압	규정의 전압일 것	멀티테스터			●	
			다이오드 상태 확인 (각 회로마다 전부 측정)					
		태양광 접속함 내 주요자재	각 부위의 열화가 일정할 것	열화상카메라			●	
		접속함내 먼지 청소	적치된 먼지가 없을 것	-			●	
		열화상 측정	온도차 5℃ 이하					●

구분	방법	점검항목	점검요령	측정장비	수시	일상(월1회)	정기(분기1회)	전수(년1회)
인버터	점검	외함의 부식 및 파손	부식 및 파손이 없을 것	육안	●	●		
		외부배선의 손상 및 접속단자 풀림	배선/나사의 풀림이 이상이 없을 것	육안 및 공구		●		
		접지선의 손상 및 접지단자 풀림	접지선/나사의 풀림이 이상이 없을 것	육안 및 공구		●		
		소화기	인버터 인근 소화기 비치 및 적정 상태	육안 및 시험			●	
		환기팬확인	환기구를 이물질이 막고 있지 않을 것	육안	●	●		
			환기팬이 정상 작동하고 있을 것	육안	●	●		
	측정	절연저항 (인버터 입출력단자-접지간)	1MΩ 이상 측정전압 DC 500V	절연저항계				●
		접지저항	접지저항 100Ω 이하 일 것 (제3종 접지 경우)	접지저항계				●
		수전전압	주단자대 수전전압이 기준치 이내일 것	멀티테스터			●	
		표시부의 동작확인	표시상황 및 발전상황에 이상이 없을 것	육안	●	●		
		태양광 인버터 내 주요자재	각 부위의 열화가 일정할 것	열화상카메라				●
		인버터내 먼지 청소	적치된 먼지가 없을 것	-			●	
모니터링	점검	발전상태 및 센서 정상표시 여부	발전량 및 센서표시가 이상이 없을 것	육안	●	●		
		인터넷 회선	인터넷 망에 정상적으로 접속되어 있을 것	육안	●	●		

(주1) 점검요령 : 정기점검 및 전수검사는 일상점검 항목에 해당 점검 항목을 추가하여 실시

(주2) 한국전기안전공사에서 실시하는 법정검사 및 안전진단을 받은 경우에는 년차 정기검사를 실시한 것으로 인정

[별표 9] 태양광설비 일상점검용 체크리스트(제12조제9항제3호 관련)

태양광설비 일상점검용 체크리스트

시설명		설비용량(kW)	
기관명		관리부서	
설치형태	□ 건축물 □ 주차장	점검일자	

점 검 항 목		확인 YES	확인 NO	
1. 태양전지 어레이	1) 모듈 외관 상태 : 파손、백화현상 유무			
	2) 모듈 표면 오염 상태 : 먼지, 꽃가루, 조류 배설물 등 오염 유무			
	3) 프레임, 가대, 지지대 변형 및 파손 유무			
2. 인버터	1) LCD 상태 : 선명도, 터치스크린 정상동작 유무			
	2) 운전상태 :LED 램프의 점등, 점멸 유무			
	3) 이음, 이취, 연기 발생 및 과열 : 운전 시 이상음, 이상 진동, 이취 및 이상 과열 유무			
	4) 냉각 팬 동작 상태 : 팬 정상동작 유무			
3. 접속함	1) 동작상태 : 터치스크린 정상동작 여부, 통신상태, 계측기기 값 정상 유무			
	2) 접속함 내부 상태 : 차단기, 다이오드, 센서, 배선, SPD(서지보호장치), 냉각팬 정상 유무			
4. 모니터링 및 통신	1) 컴퓨터 모니터링 프로그램 동작 상태			
	2) LED 또는 LCD 현황판 동작 상태			

5. 발전 중지 발생 사항					
일시		시간	~	사유	
일시		시간	~	사유	
일시		시간	~	사유	
일시		시간	~	사유	
6. 조치사항 및 특이사항					

[별표 10] 태양광설비 정기점검용 체크리스트(제12조제9항제4호 관련)

태양광설비 정기점검용 체크리스트

시설명		설비용량(kW)	
기관명		관리부서	
설치형태	☐ 건축물 ☐ 주차장	점검일자	

태양전지 모듈/어레이 정기점검 체크리스트

구분	점검항목		점검내용	확인		조치
				YES	NO	
태양전지 어레이	육안점검	내부 기포	유리 아래에 기포가 없을 것			
		그림자	예상 영역 이상의 그림자가 없을 것			
		후면 벡시트 기포	후면 벡시트가 부풀어 올라 있지 않을 것			
		정션박스 커버 밀착	정션 박스 커버가 완전히 닫혀 있을 것			
		모듈 커넥터 연결	커넥터 파손이 없고 접속이 확실할 것			
		프레임 파손 및 변형	파손 및 뚜렷한 변형이 없을 것			
		프레임 접지	프레임 간의 접지 접속이 확실 할 것			
		프레임과 가대 고정	프레임과 가대 사이의 볼트 고정이 확실할 것			
		가대의 부식 및 녹	가대의 부식 및 녹이 없을 것 (녹의 진행이 없는 도금강판의 끝단부는 제외)			
		가대의 고정	볼트 및 너트의 풀림이 없을 것			
		가대의 접지	배선공사 및 접지의 접속이 확실할 것			
		코킹	코킹의 파손 및 불량이 없을 것			
		지붕재 파손	지붕재의 파손, 어긋남, 균열이 없을 것			
		지지대의 부식 및 녹	부식 및 녹이 없을 것			
		외부배선 (접속케이블)의 손상	접속 케이블에 손상이 없을 것			
	측정	적외선 카메라	hot spot이 발생되지 않을 것			

태양광설비 접속함 정기점검 체크리스트

구분	점검항목		점검내용	확인		조치
				YES	NO	
접속함	육안 점검	외함의 부식 및 파손	부식 및 파손이 없을 것			
		외부배선(접속케이블)의 손상	접속 케이블에 손상이 없을 것			
		잠금장치 동작	접속함 문짝이 잘 닫히고, 잠금장치가 정상적으로 동작할 것			
		퓨즈단선 (차단기 동작)	단선된 퓨즈가 없을 것. 차단기가 온 상태에 있을 것.			
		내부 배선 손상	내부배선단선 또는 피복 손상이 없을 것			
		SPD 손상	SPD의 변색 또는 변형이 없을 것			
		SA(Surge arrest) 손상	SA의 손상이 없을 것			
		Blocking diode 손상	Blocking diode 손상이 없을 것			
	측정	개방전압 및 극성	규정된 전압범위 이내이고 극성이 올바를 것			
		절연저항 (태양전지-접지 간)	DC 500[V] 메가로 측정시 0.2[MΩ]이상			
		절연저항 (출력단자-접지 간)	DC 500[V] 메가로 측정시 1[MΩ]이상			
		동작 전류	다른 회로와 현저한 차이가 나지 않을 것			
		열화상 측정	온도차 5도 이하일 것			

태양광설비 인버터 및 축전지 정기점검 체크리스트

구분	점검항목		점검내용	확인		조치
				YES	NO	
인버터	육안 점검	외함의 부식 및 파손	부식 및 녹이 없고 충전부가 노출되어 있지 않을 것			
		외부배선(접속케이블)의 손상	인버터로 접속되는 케이블에 손상이 없을 것			
		통풍 확인 (통풍구, 환기필터 등)	통풍구가 막혀 있지 않을 것			
		이음, 이취, 연기 발생 및 이상 과열	운전 시 이상음, 이상 진동, 이취 및 이상 과열이 없을 것			
		표시부의 이상표시	표시부에 이상코드, 이상을 나타내는 램프의 점등, 점멸등이 없을 것			
		발전상황	표시부의 발전상황에 이상이 없을 것			
	측정	열화상 측정	온도차 5도 이하일 것			
축전지	육안 점검	변색, 변형, 팽창, 손상, 액면저하	부하에 급전한 상태에서 실시할 것			
		온도상승, 이취, 단자부풀림 등				

[붙임 1] 참조기준

① 관련 법규

- 산업표준화법령(산업통상자원부)
- 신에너지 및 재생에너지 개발, 이용, 보급촉진법령(산업통상자원부)
- 에너지이용합리화법령(산업통상자원부)
- 전기사업법령(산업통상자원부)
- 전기공사업법령(산업통상자원부)
- 전력기술관리법령(산업통상자원부)
- 전기안전관리법령(산업통상자원부)
- 옥외광고물 등 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률(행정안전부)
- 자연재해대책법령(행정안전부)
- 환경영향평가법령(환경부)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토교통부)
- 산지관리법령(산림청)
- 농지법령(농림축산식품부)
- 건축법령(국토교통부)

② 관련 기준

- 공공기관 에너지이용합리화 추진에 관한 규정(산업통상자원부)
- 신재생에너지설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부)
- 신재생에너지설비의 지원 등에 관한 지침(한국에너지공단)
- 전기설비기술기준(산업통상자원부)
- 한국전기설비규정(산업통상자원부)
- 건축구조기준(국토교통부)
- 전기안전관리자의 직무(산업통산자원부)
- 옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)
- 서울특별시 도시계획조례 및 건축조례
- 서울특별시 옥상녹화시스템 설계 지침 및 관련도서 작성 지침
- 서울특별시 태양광 공공시설물 디자인 가이드라인
- 서울특별시 공유재산 임대료(대부료) 부과기준
- KDS 31 10 20(건축전기설비 일반사항, 국토교통부)
- KDS 41 17 00(건축물 내진설계기준, 국토교통부)

③ 참조 표준

- KS C IEC 60146 반도체 컨버터 일반 요구사항 및 선 전류 컨버터
- KS C IEC 60227 정격전압 450/750 V 이하 염화비닐절연케이블
- KS C IEC 60364 저압전기설비
- KS C IEC 60502 정격전압 1kV~30kV 압출성형 절연 전력케이블 및 그 부속품
- KS C IEC 60614-1-A 전기설비용 전선관
- KS C IEC 60904-1 태양전지 소자 : 제1부- 태양전지 전류-전압 특성측정
- KS C IEC 60904-2 태양전지 소자 : 제2부 기준 태양전지 셀의 요구사항
- KS C IEC 60904-8 태양전지 소자 : 제8부-태양전지(PV) 소자의 스펙트럼 응답측정
- KS C IEC 60904-9 태양전지소자-솔라 시뮬레이터의 성능 요구사항
- KS C IEC 61194 독립형 태양광시스템의 개별 요구사항
- KS C IEC 61215 지상설치용 결정계 실리콘 태양전지 (PV) 모듈
- KS C IEC 61277 지상용 태양광발전시스템
- KS C IEC 61646 지상용 박막태양광모듈의 설계요건과 형식 인증
- KS C IEC 61660 발전소와 변전소의 직류보조 설비에 흐르는 단락전류
- KS C IEC 61727 태양광 발전시스템
- KS C IEC 61730-1 태양광발전(PV) 모듈안전 조건
- KS C IEC 61829 태양광발전 (PV) 어레이-전류-전압 특성의 현장 측정방법
- KS C IEC 61836 태양광발전 에너지시스템
- KS C IEC 61851-21 전기자동차 직접식 충전시스템
- KS C IEC 61853 태양광 모듈 성능시험 및 정격에너지
- KS C IEC 62109 태양광발전 시스템용 전력변환장치의 안전성
- KS C IEC 62116 계통연계형 태양광 인버터
- KS C IEC 62305 피뢰시스템
- KS C IEC 62477-1 전력전자 변환기기 및 시스템의 안전요구사항 제1부: 일반
- KS C IEC 62548 태양광 발전 (PV) 어레이 - 설계요건
- KS C IEC 62670 집관형 태양광 발전장치
- KS C IEC 62727 태양광발전 시스템-태양 추적기 시방서
- KS C IEC 62817 태양광발전 시스템-태양광 추적기 설계 요구사항
- KS C 8526 결정계 태양전지 모듈 출력 측정방법
- KS C 8528 결정계 태양전지 셀 출력 측정방법
- KS C 8529 결정계 태양전지 셀, 모듈의 출력전압, 출력전류의 온도계수 측정방법
- KS C 8531 결정계 태양전지 모듈
- KS C 8533 태양광발전용 파워컨디셔너의 효율 측정방법

- KS C 8534 태양전지어레이 출력의 온사이트 측정방법
- KS C 8535 태양광발전시스템 운전특성의 측정방법
- KS C 8536 독립형 태양광 발전시스템 통칙
- KS C 8540 소출력태양광발전용 파워조절기의 시험방법
- KS C 8560 태양광 마이크로 인버터 (계통연계형,독립형)
- KS C 8561 결정질 실리콘 태양광 발전 모듈 (성능)
- KS C 8562 박막 태양전지 모듈 (성능)
- KS C 8563 태양광 발전 (PV) 모듈 (안전)
- KS C 8564 소형 태양광 발전용 인버터 (계통연계형,독립형)
- KS C 8565 중대형 태양광 발전용 인버터 (계통연계형,독립형)
- KS C 8566 태양전지
- KS C 8567 태양광 발전용 접속함
- KS C 8568 태양광 집광채광기
- KS C 8574 충전제어시스템
- KS C 8576 모니터링 설비
- KS C 8577 건물일체형 태양광 모듈 (BIPV)-성능평가 요구사항

[붙임 2] 용어의 정의

① “태양광설비”는 태양전지 모듈과 인버터를 이용하여 태양광을 전기에너지로 변환하는 장치를 말하여, 사용 목적에 따라 발전사업의 허가를 받아 발전사업용으로 시설하는 것과 사용자가 자체적으로 사용하기 위해 시설하는 것으로 구분한다.

② “태양전지”(solar cell, photovoltaic cell)는 햇빛에 노출되었을 때 즉, 햇빛을 받을 때 그 빛에너지를 직접 전기에너지로 변환하는 반도체 소자로서 광기전력 효과를 이용하는 광전 변환 소자의 일종이며, 태양전지 모듈을 구성하는 최소단위이다.

③ “태양전지 모듈”(solar cell module, photovoltaic module)은 서로 결선한 단위 태양전지(cell) 또는 소 모듈(sub module)을 환경적으로 온전히 보호할 수 있게 내(耐)환경성을 가진 구조로 봉입하고 규정된 출력을 하게 만든 가장 작은 조립체로서 발전 소자의 최소단위이며 어레이 구성의 최소단위로 보통 2~100개의 태양전지를 연결한 것을 말한다.

④ “태양광 어레이”(PV array)는 직류전원공급설비를 구성하기 위하여 태양전지 모듈 및 기타 필요한 구성품들이 기계적 및 전기적으로 통합된 조립체를 말한다.

⑤ “태양광 스트링”(PV string)은 태양광 어레이가 필요한 출력전압을 얻을 수 있도록 태양전지 모듈이 직렬로 연결된 회로를 말한다.

⑥ “인버터”(Inverter)는 태양전지 모듈로부터 공급되는 전기는 직류이고 우리가 가정에서 사용하는 전기는 교류이기 때문에 직류 전기를 교류 전기로 바꾸어 주어야 사용할 수 있다. 이러한 기능을 하는 장비를 인버터라고 한다.

⑦ “경사각”은 태양전지 모듈(또는 어레이)을 설치할 때 수평면(지면)과 모듈 면이 이루는 각도를 말한다.

⑧ “접속함”(junction box)은 복수의 태양광 모듈로 발전한 직류전력을 하나로 합쳐 인버터에 공급하기 위한 설비로, 회로를 분리하고 점검 작업을 쉽게 하며, 어레이가 고장이 나도 정지 범위를 적게 하는 등의 보수 및 점검도 쉽게 도와주는 역할을 한다. 접속함은 부하에 중계하는데 필요한 단자, 역류 방지 소자(다이오드), 입력용 직류(어레이 측) 개폐기, 출력용 개폐기, 피뢰소자 등을 수납하여 밀폐시킬 수 있는 구조의 함으로 구성된다.

⑨ “역류 방지 소자”(다이오드)는 태양전지 모듈에 타 태양전지 회로나 축전지에서의 전류가 돌아 들어가는 것을 방지하기 위해서 설치하는 것으로 일반적으로 전력 다이오드가 사용된다.

⑩ “입력용 직류(어레이 측) 개폐기”는 입력용 직류 개폐기는 어레이를 점검·보수할 경우 또는 일부 모듈에 이상이 생겼을 때 그 이상을 분리하기 위해 설치하는 것을 말한다.

⑪ “출력용 개폐기”는 출력용 개폐기는 어레이의 출력을 한군데로 모은 후 출력조절기로 가는 회로의 중간에 삽입하며, 단로기를 사용한 경우를 제외하고는 입력용 직류 개폐기와 그 사용 목적이 같다.

⑫ “태양광 미니발전소”는 아파트 발코니, 주택 및 건물의 옥상에 소규모 태양설비를 설치해 생산된 전기를 소 내 계통에 연결해 가정, 주택 또는 건물 내 전기로 사용함으로써 전기요금 절감효과를 얻는 발전소이며, 아파트 발코니형은 50 W이상 1 kW이하, 주택형은 1 kW 이상 3 kW 이하, 건물형은 3 kW 이상 설비에 적용한다.

⑬ “발코니(난간)”는 「건축법 시행령」 제2조제14호에 따라 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치하는 공간을 말한다. 발코니의 구조 변경 등에 관한 내용은 「발코니 등의 구조 변경 절차 및 설치기준」

(국토교통부고시)을 따른다.

⑭ “건물설치형 태양광설비” 란 건축물 옥상 등에 설치하는 태양광설비의 유형을 말한다.

⑮ “건물부착형 태양광설비(BAPV: Building Attached PhotoVoltaic)” 란 건축물 경사 지붕 또는 외벽 등에 밀착하여 설치하는 태양광설비의 유형을 말한다.

⑯ “건물일체형 태양광설비(BIPV: Building Integrated Photo Voltaic)” 란 태양전지 모듈을 건축물에 설치하여 건축 부자재의 역할 및 기능과 전력생산을 동시에 할 수 있는 시스템으로 창호, 스팬드럴, 커튼월, 이중파사드, 외벽, 지붕재 등 건축물을 일부 또는 완전히 둘러싸는 벽, 창, 지붕 형태로 모듈이 제거될 경우 건물 외피의 핵심기능이 상실 또는 훼손될 수 있어 다른 건축자재로 대체되어야 하는 구조를 말한다.

⑰ “일반지상형 태양광설비” 란 지표면에 고정하여 설치하는 것으로서 「산지관리법」 및 「농지법」의 적용을 받지 않는 태양광설비의 유형을 말한다.

⑱ “산지형 태양광설비” 란 산지전용허가(신고) 또는 산지일시사용허가 등 「산지관리법」에 따른 인·허가 등을 받아 설치하는 태양광설비의 유형을 말한다.

⑲ “농지형 태양광설비” 란 농지전용허가(신고) 또는 농지의 타용도 일시사용허가 등 농지법에 따른 인·허가 등을 받아 설치하는 태양광설비의 유형을 말한다.

⑳ “MPPT” 란 태양광발전이나 풍력발전 등이 현재 조건에서 가능한 최대의 전력을 생산할 수 있도록 인버터 제어를 이용하여 해당 발전원의 전압이나 회전속도를 조정하는 최대출력추종(MPPT, Maximum Power Point Tracking) 기능을 말한다.

㉑ “단독운전” 이란 전력계통의 일부가 전력계통의 전원과 전기적으로 분리된 상태에서 분산형전원에 의해서만 운전되는 상태를 말한다.

㉒ “단순 병렬운전” 이란 자가용 발전설비 또는 저압 소용량 일반용 발전설비를 배전계통에 연계하여 운전하되, 생산한 전력의 전부를 자체적으로 소비하기 위한 것으로서 생산한 전력이 연계계통으로 송전되지 않는 병렬 형태를 말한다.

㉓ “역송 병렬운전” 이란 태양광설비 등 분산형전원을 한전계통에 연계하여 운전하되 생산한 전력의 전부 또는 일부가 한전계통으로 송전되는 병렬 형태를 말한다.

㉔ “분산형전원” 이란 중앙급전 전원과 구분되는 것으로서 전력소비지역 부근에 분산하여 배치 가능한 전원을 말한다. 상용전원의 정전시에만 사용하는 비상용 예비전원은 제외하며, 신·재생에너지 발전설비, 전기저장장치 등을 포함한다.

㉕ “Hybrid 분산형전원” 은 태양광설비, 풍력발전 등의 분산형전원에 ESS설비(배터리, PCS 등 포함)를 혼합하여 발전하는 유형을 말한다.

㉖ “전기저장장치“란 전기를 저장하고 공급하는 시스템을 말한다.

㉗ “연계 시스템(interconnection system)” 이란 분산형전원을 한전계통에 연계하기 위해 사용되는 모든 연계 설비 및 기능들의 집합체를 말한다.

㉘ “하중” 이란 구조물 또는 부재에 응력 및 변형을 발생시키는 일체의 작용을 말한다.

㉙ “스파이럴(Spiral) 공법” 은 콘크리트 기초와 다르게 토지에 직접 스파이럴 파일(나선형 구조물)을 삽입하는 공법을 말한다.

㉚ “스크류(Screw) 공법” 은 토지에 직접 스크류 파일을 삽입하는 공법을 말한다.

㉛ “레이밍 파일(Ramming pile) 공법” 은 토지에 직접 U형, C형, H형 단면 등의 파일 기초를 삽입하는 공법을 말한다.

㉜ “보링그라우팅 공법” 은 지반이 연약하여 흙과 흙 사이에 시멘트풀을 넣어서 지반을 튼튼하

게 하는 공법을 말한다.(보링(Boring)이란 땅에 기계로 구멍을 내면서 땅의 지질 상태를 조사하는 것이며, 그라우팅(Grouting)은 자갈과 자갈 사이 또는 흙의 공극을 시멘트풀로 채워주는 것을 말함)

㉝ “굴착심도”는 땅속 깊게 파 들어가는 정도를 말한다.

㉞ “태양광 공공시설물 디자인 가이드라인”이란 서울특별시 태양광설비 설치 시 도시미관, 안전성, 효율성 등을 고려한 디자인의 기본적인 요소들을 구체화하여 제시한 세부 설치 지침을 말한다.

㉟ “수집 효율(collection efficiency)”은 태양광발전 전지 회로의 단락조건에서 전지에 입사되는 광자의 수에 대한 외부 회로로 흘러나오는 전자 수의 비율.

㊱ “어레이 효율(array efficiency)”은 태양광발전 어레이에서 햇빛의 에너지가 전기에너지로 변환하는 효율을 말한다.

㊲ “유효 에너지 효율(effective energy efficiency)”은 확인된 기간 동안의 에너지효율. 일정 기간의 교류 출력 전력량(유효전력량)과 직류 입력 전력량의 비를 말한다.

㊳ “인버터 효율(inverter efficiency)”은 인버터에 입력된 전력에 대한 출력된 전력의 비율 즉, 입력된 에너지에 대한 출력된 에너지의 비율로서 백분율로 나타낸다.

㊴ “종합 시스템 효율(overall system efficiency)”은 시스템이 가지고 있는 모든 전기원(electricity source)을 포함하는 전체 시스템 효율을 말한다.

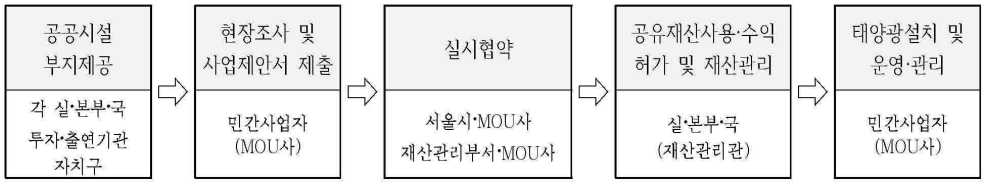
[붙임 3] 태양광설비 업무 유형 및 업무 흐름도

1. 업무유형

업무유형	추진절차	비고
재정사업	‣ 예산편성 → 사업시행(일반경쟁, 물품구매·설치 등) → 공사완료(구매·설치) 및 유지관리	각 실·본부·국, 투자·출연기관 자치구
민자사업	‣ 부지제공 → 공유재산 사용·수익허가 → 임대료 부과징수	재산관리관

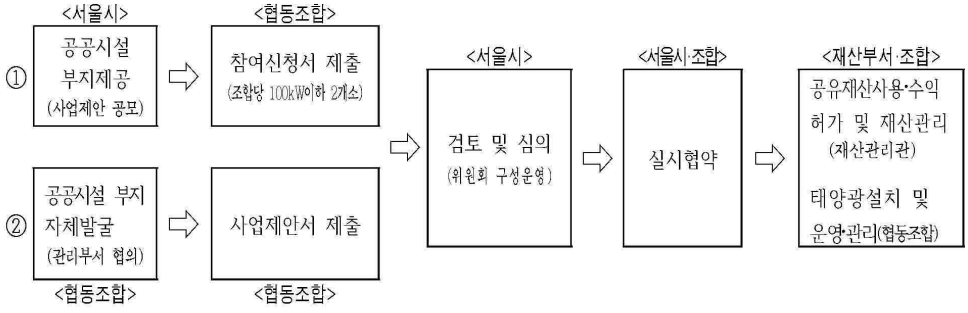
가. 민간자원 연계사업 (참여주체: MOU사)

○ 시 재정 건전성 확보 및 민간자본 참여·확산 유도



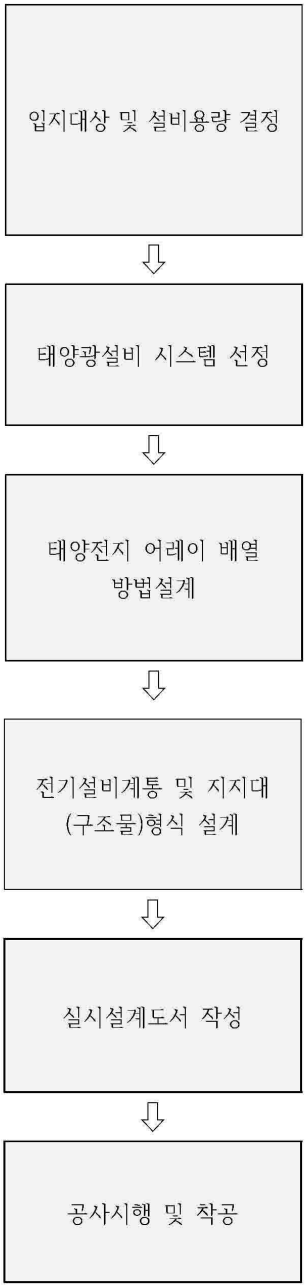
나. 민간자원 연계사업 (참여주체: 협동조합)

○ 시 재정 건전성 확보 및 시민 참여 활성화



2. 업무 흐름도

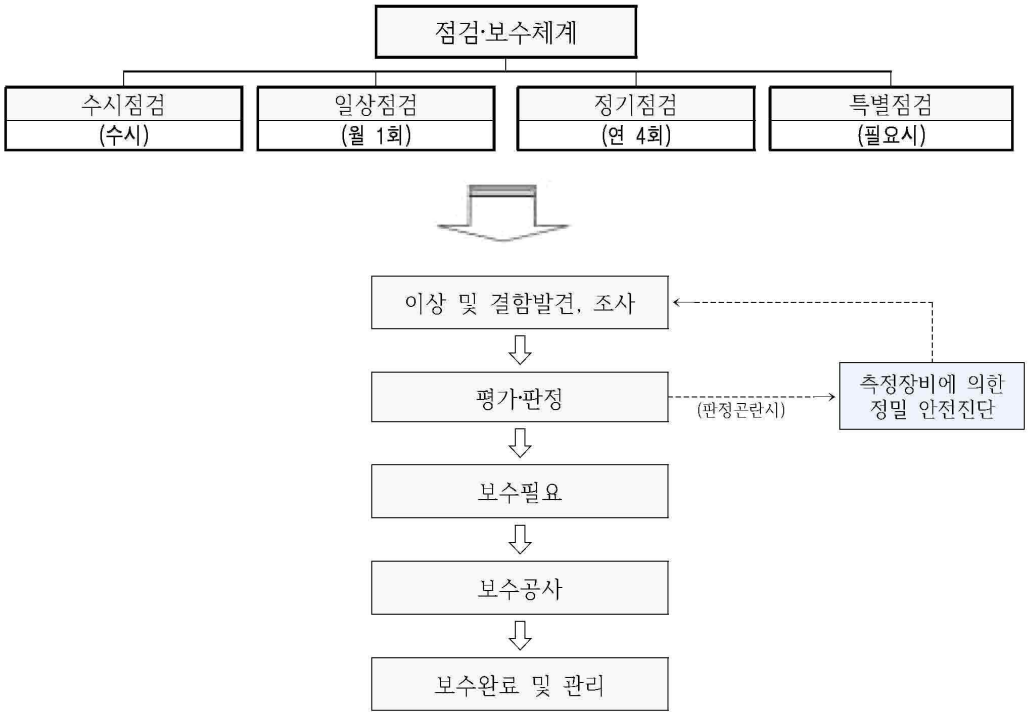
가. 현장조사 및 설계



나. 공사시공 및 준공

기초공사 접지공사	·풍압, 적설, 고정하중에 견딜 수 있도록 설치 ·건축물의 방수에 문제가 없도록 설치 ·점검통로 확보, 건축한계선 준수, 접지공사 여부 등
⇩	
가대 및 모듈 설치	·신·재생에너지센터 인증제품(모듈, 인버터, 접속함) 사용 ·경사각, 방위각, 음영발생 여부 고려하여 설치 ·용융아연도금 또는 동등 이상의 녹방지 자재사용 ·철골 구조물 재료규격, 강도, 부재 등 적정 시공
⇩	
주요 기기 설치	·신·재생에너지센터 인증제품(모듈, 인버터, 접속함) 사용 ·옥내, 옥외용 구분하여 설치 ·모든 기기는 용량, 제작자, 제작년월일 명판부착
⇩	
전기배선 및 접속함 공사	·태양전지 출력배선은 군별, 극성별 확인 가능토록 회로별로 선로명을 표시하는 꼬리표 부착 ·접속함에는 LED조명등 표시 등 경보장치 설치
⇩	
접지공사, 피뢰침공사	·전기설비기술기준 및 전기사업법에 의한 사용전 점검 또는 사용전 검사에 하자가 없도록 설치
⇩	
계통연계 및 모니터링 설비	·한전 계통연계기술기준에 적합하게 시공 ·인버터 동작상태, 발전량 등을 감시 제어하는 모니터링 시스템 설치(서울시 태양광 통합모니터링시스템 연계 의무화)
⇩	
사용전 점검 또는 검사	·일반용전기설비 → 사용전점검(한국전력, 한국전기안전공사 등) ·자가용 및 사업용전기설비 → 사용전검사 (검사기관: 한국전기안전공사)
⇩	
준공 및 발전개시	·현장확인점검표 작성, 설치확인서 신청·발급 ·정산보고 및 관리카드 작성관리 ·시스템 안정적 운영 및 사후관리

다. 점검·보수 등 유지관리(재산관리부서 소관업무)



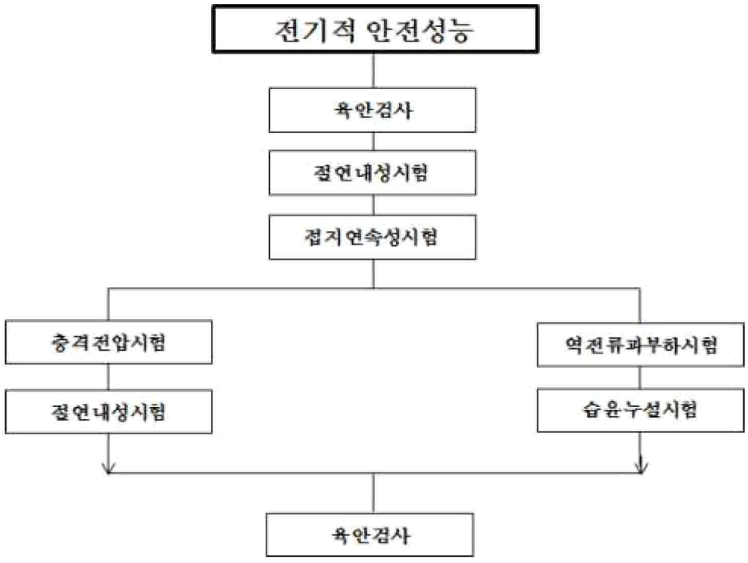
[붙임 4] 난간 점검 및 시공기준(제7조제6호 관련)

1. 시공 기준	1.1 난간 구조 안전	1단계	◦육안검사 - 안전에 영향을 주는 현저한 균열, 절곡, 파손, 부식이 없어야 함 - 볼트, 너트 등 체결 및 용접 상태가 불량하지 않아야 함 - 그 밖에 안전 결함이 없어야 함
		2단계	◦인력에 의한 하중 테스트 - 양단을 3구간(우측끝, 중앙, 좌측끝)으로 나누어 70kg 이상인 사람이 손을 사용하여 구간별 하중(창문에 반대 방향)을 가했을 때 이탈이 없어야함
		3단계	◦인력에 의한 흔들림 테스트 - 양단을 3구간(우측끝, 중앙, 좌측끝)으로 나누어 70kg 이상인 사람이 손을 사용하여 구간별로 흔들었을 때 이탈이 없고 변위가 ±5cm이하여야 함
		4단계	◦지지력 시험 - 난간 상부 손스침대 0.9kN 집중하중 만족
	1.2 난간 거치 결속 방법		◦난간 상하부 가로대(구조지지체)에 균등하게 분포된 4개소 이상 지점을 결속하여야 한다 ◦거치대와 태양전지 모듈의 결속은 모듈의 마운팅홀에 결속 볼트를 체결하여 거치대의 중앙선과 태양전지 모듈의 중앙선이 일치하도록 시공하여야 한다(편심 설치 금지) ◦결속시 풀림방지 볼트 및 와셔를 의무적으로 사용하여야 한다 ◦모든 볼트 결속 지점에는 STS Band를 추가 체결하여야 한다
	1.3 난간 거치대 형식, 결속 부속품 등의 재질		◦난간 거치대 형식 및 재질 - 각 결속 지점 간 최소한 2곳 이상을 연결하여 하나의 구조체로 기능을 할 수 있도록 하여야 한다 (붙임 6 예시 참조) - 거치대가 알루미늄 일 경우 최소 인장강도는 Fy = 215MPa (A6063-T6) 이상을 확보하여야 한다, ◦거치대에 사용하는 모든 결속 부속품(볼트, 넛트, 와셔, 고정 STS Band 등)은 스테인리스 재질로 한다
	1.4 현장설치		◦추락방지조치(추락방지로프 연결) - 설치 시 태양전지 모듈 및 거치대와 난간대에 추락방지로프를 연결 (설치 완료 후 분리)
	1.5 추가 안전장치 설치 (비표준 난간에 해당)		◦구조체에 스텐인리스 재질의 원형고리 볼트와 스텐인리스 선(강철 낙하방지 쇠밧줄)을 이용하여 태양광설비 및 난간을 쇠밧줄, 낙하방지 장치 걸쇠 등 방법으로 고정하여야 한다.
2. 안전성 확보	2.1 구조적 안전성		◦1분간 50m/s 내풍압시험 수행 및 육안검사 만족
	2.2 전기적 안전성		◦KS C IEC 61730 시험 및 점검결과 활용

[붙임 5] 태양광 미니발전소 전기적 안정성 기준(제6조제6항 관련)

1) 전기적 안전성 검사

전기적 안전성 검사는 다음과 같은 흐름으로 시험 및 검사를 진행한다.



[그림 1] 전기적 안전성 시험 절차

2) 전기적 안전성 점검방법

전기적 안전성 검사는 다음과 같은 흐름으로 시험 및 검사를 진행한다.

① 육안검사 (Lab test)

가) 육안검사는 모듈에서 육안 결함을 찾아내는 것을 목적으로 한다.

나) 1,000럭스(lux) 이상의 조도에서 각 모듈을 다음 상태에 대하여 주의 깊게 검사한다.

- 균열, 절곡, 비틀림 또는 외부 표면의 깨진 홈집
- 파손된 셀
- 균열이 있는 셀
- 내부 접속 또는 결합 불량
- 셀 상호간의 접촉 및 셀과 프레임의 접촉
- 접촉 불량
- 셀과 모듈의 모서리 사이의 기포나 갈라짐
- 플라스틱 재료의 점착성 표면
- 이상 접속 및 활선 부분의 노출
- 성능에 영향을 미칠 수 있는 기타 상태

② 절연내성 시험 (Lab test)

가) 절연내성 시험은 모듈의 전류가 흐르는 부품과 테두리 또는 모듈 외부와 절연이 충분히 잘 되어 있는지를 점검하기 위한 시험이다.

나) 절연내성 시험 시 다음과 같은 사항이 요구된다.

- 절연 파괴가 없을 것 또는 c)단계 동안 절연파괴 또는 표면 균열이 없어야 한다.
- 0.1㎡ 이하의 면적을 갖는 모듈에 대해서, 절연 저항은 400㏁ 이상이어야 한다.
- 0.1㎡ 이상의 면적을 갖는 모듈에 대해서, 절연 저항은 40㏁ 이상이어야 한다.

③ 접지연속성 시험 (Lab test)

가) 접지연속성 시험은 모듈의 모든 노출된 전도성 표면 사이에 전기가 흐를 수 있는 경로가 있어 노출된 전도성 표면이 PV 장치에 알맞게 접지되었는지를 확인한다.

나) 모듈의 노출된 전도성 부품과 다른 전도성 부품 사이의 저항이 0.1Ω보다 작아야 한다.

④ 충격전압 시험 (Lab test)

가) 충격전압 시험은 모듈이 대기 중에서 발생하는 과전압에 견딜 수 있는지 실질적인 절연 능력을 시험하기 위한 것이다. 또한 저전압 장비로 바꿀 때 발생하는 과전압에 대한 시험이기도 하다.

나) 시험 중 절연체의 파괴나 모듈 표면에 탄화의 흔적(tracking)을 관측할 수 없어야 한다.

⑤ 역전류과부하 시험 (Lab test)

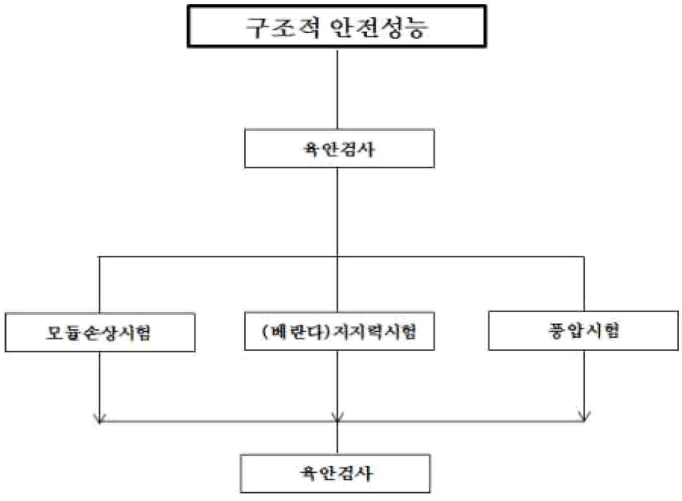
가) 모듈은 절연되어 있는 내부에 전기 전도성 물질을 가지고 있는데, 역전류 결함의 조건에서는 시스템에 설치된 과전류 보호 장치에 의한 회로차단 이전에 모듈 내부에 띠결선(tabbing)을 형성하고 태양전지의 에너지를 열로 방출하도록 되어 있다. 역전류과부화 시험은 위 조건에서 착화(ignition)나 화재 위험의 허용 한계를 결정하기 위한 것이다.

나) 합격 기준은 모듈이 불꽃을 일으키며 타지 않거나, 모듈과 접촉한 무명과 박엽지가 타거나 눋지 않아야 한다.

[붙임 6] 태양광 미니발전소 구조적 안정성 기준(제6조제6항 관련)

1) 구조적 안전성 검사

구조적 안전성 검사는 다음과 같은 흐름으로 시험 및 검사를 진행한다.



[그림 2] 구조적 안전성 시험 절차

2) 구조적 안전성 점검 방법

구조적 안전성 검사는 다음과 같이 주요 부품에 대한 육안검사와 태양전지 모듈 자체에 대한 손상시험, 제품 내풍압성 시험, 제품 설치 시 대상세대의 난간 안전성 검사(지지력시험) 등으로 이루어진다.

① 육안검사 (Lab test)

가) 육안검사는 모듈에서 육안 결함을 찾아내는 것을 목적으로 한다.

나) 1,000럭스(lux) 이상의 조도에서 각 모듈을 다음 상태에 대하여 주의 깊게 검사한다.

- 균열, 절곡, 비틀림 또는 외부 표면의 깨진 홈집
- 파손된 셀
- 균열이 있는 셀
- 내부 접속 또는 결합 불량
- 셀 상호간의 접촉 및 셀과 프레임의 접촉
- 접촉 불량
- 셀과 모듈의 모서리 사이의 기포나 갈라짐
- 플라스틱 재료의 점착성 표면
- 이상 접속 및 활선 부분의 노출
- 성능에 영향을 미칠 수 있는 기타 상태

② 모듈손상 시험 (Lab test)

가) 모듈손상 시험은 모듈이 파괴되었을 때 베거나 찔리는 상처를 최소화할 수 있는 신뢰성을 검토하는 것이다.

나) 모듈이 다음 기준 중의 하나라도 만족한다면 모듈파괴 시험에 합격한 것으로 판정한다.

- 모듈이 파괴되었을 때, 부러지지 않았거나 지름 76mm(3인치)의 공이 자유롭게 지나갈 수 있을 정도의 큰 구멍이 생기지 않은 경우
- 모듈이 분해되었을 때, 시험완료 후 5분 이내에 균열이 없는 가장 큰 파편 10개를 모아 그 무게

를 g으로 표시한 것이 mm로 표시한 모듈 두께의 16배보다 크지 않은 경우
- 모듈이 파괴되었을 때, 그 모듈로부터 6.5 ㎠보다 큰 조각이 튀어나가지 않았을 경우
- 시험한 모듈이 파괴되지 않았을 경우

③ 풍압 시험 (Lab test)

풍압 시험은 발코니 난간 설치형 태양광 미니발전소의 풍하중에 대한 내풍압성을 확인하여 서울지역 태풍강도의 바람 세기에도 태양광 미니발전소의 안전성을 확보하기 위한 것이다. 본 시험은 아파트 난간대에 거치된 태양광 미니발전소를 대상으로 단기풍하중에 대한 내풍압성 시험으로 확인한다.

④ 지지력 시험 (현장 평가)

지지력 시험은 난간거치 태양광 미니발전소가 설치되는 발코니 난간부 손스침 부분에 대하여 0.9kN의 집중하중을 견딜 수 있는지 확인하는 것이다. 발코니 난간 상부 손스침부를 대상으로 0.9kN의 집중하중을 발생시킨 후 전후 변위 상태를 판별한다.

⑤ 육안검사

난간 거치 태양광 미니발전소 설치 후 최종 육안검사는 태양광 미니발전소의 작동상태, 난간부와 거치대의 결합부 결속상태, 태양전지 모듈과 거치대의 결속상태를 점검하여야 한다.

3) 난간 거치대 형식 (예시)

4) 태양광 미니발전소 설치 예시

난간 거치형 Type 1

난간 거치형 Type 2

난간 상부거치형 Type 3

난간 하부 거치형 Type 1

난간 하부 거치형 Type 2

5) 태양광 미니발전소 거치대 안전성 시험 방법 예시

■ 지지력 시험

1. 시험목적

태양광 미니발전소 설치 대상건물 내 발코니 난간에 수평방향의 0.9kN 집중하중을 가하여, 횡방향의 외력이 난간에 발생했을 때 난간의 변위, 기둥과 횡주관의 이탈 및 변형, 벽체와 바닥 브라켓의 연결부위 이탈 및 변형상태 등 난간의 이상 유무를 육안으로 관찰하여, 시공 적정성 여부 및 난간의 안전성을 확인하는 데 그 목적이 있다.

2. 시험내용

구 분	시험하중	시험방법	재하방법
발코니난간	0.9 kN 집중하중	완속재하시험	반력을 이용한 수평하중 시험

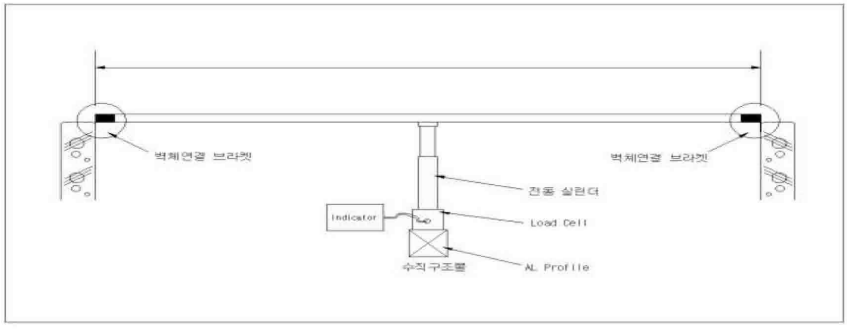
3. 시험장비

장 비 명	용 량	수 량	비 고
전동 실린더	600kg	1식	전동식
Dial indicator	3,000kg	1대	1kg
Load Cell	3,000kg	1대	자석식
AL Profile	120 X 80	1EA	3,000 mm
철자	30cm	1EA	1mm

4. 안전성 시험방법

4.1 시험 모식도

발코니 난간의 안전성 시험은 세대 내에 인위적인 수직 구조물을 만들어, 이를 이용한 반력으로 발코니 난간에 수평방향의 집중하중을 가하는 것이며, 설치방법은 [그림3]과 같다.

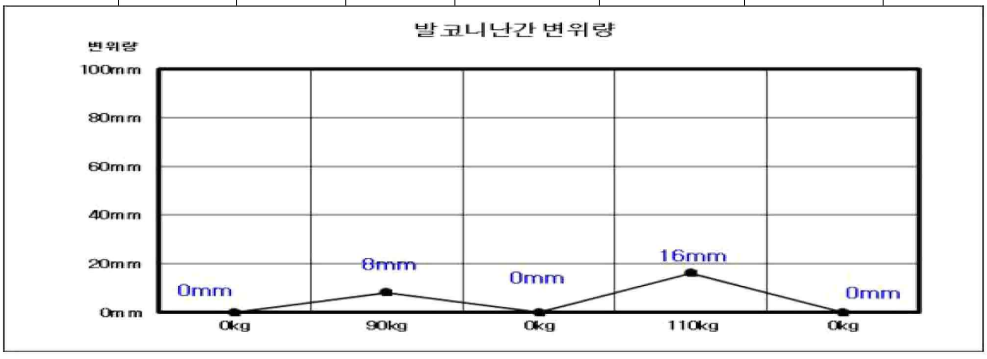


[그림 3] 지지력시험 모식도

5. 집중하중 시험결과

시험 DATA(예시)

시 험 조 건		난간 변위량 (단위:mm)		기둥 과 횡주관 이탈 및 변형상태	측벽 브라켓 이탈 및 변형상태	바닥 브라켓 이탈 및 변형상태	비 고
단 계	수평방향 집중하중	측정치	변위량	육안판별	육안판별	육안판별	
Setting	0kg	100	0	-	-	-	
1단계	90kg	108	8	이상없음	이상없음	이상없음	
완전감하	0kg	100	0	이상없음	이상없음	이상없음	



6. 지지력 시험결과 사진

집 중 하 중	0kg setting	0kg setting	대상세대
집 중 하 중	90kg	측정치	108 mm
		변위량	8 mm

■ 내풍압시험

1. 시험목적

난간 거치 태양광 미니발전소에 대한 풍압시험은 국내외 규정된 시험규격이 없으므로 정압(+) 방향 내풍압성 시험을 AAMA 501.1-05에 준하여 진행한다.

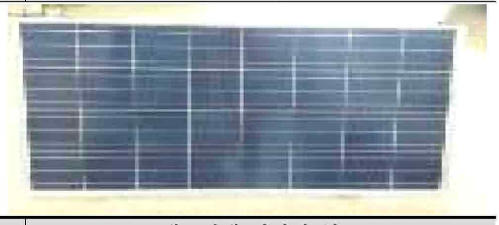
시험방법	적용풍속	풍속 적용 시간	시험결과	
			태양전지모듈부위	난간대와 모듈 결속부위
AAMA 501.1-05 준용 풍하중시험	50 m/s (풍압 약 1,532 Pa 에 해당)	1	육안검사 이상유무 판정	육안검사 이상유무 판정

※ 본 실험은 난간 거치형 태양광 미니발전소가 정상 설치된 상태에서의 단기 풍하중에 대한 내풍압성 실험임

- 정압방향(Positive Pressure)은 태양전지 모듈 정면에 풍압이 가해지도록 바람을 가하는 방향임
- 풍압 가압 시 사용하는 풍력기(Wind Generator)의 캘리브레이션은 AAMA 501-05에 따름

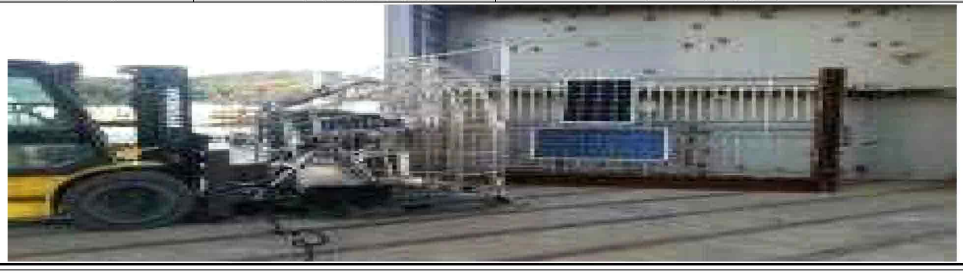
2. 시험사진

시험 준비	모듈 및 거치대 결속확인	제조업체 사양서 참조



시험 준비	난간 거치 및 결속확인	제조업체 사양서 참조

시험 중	난간 거치 및 결속확인	제조업체 사양서 참조



[붙임 7] 태양광 미니발전소 명판 양식(제6조제8항 관련)

태양광 미니발전소 명판 양식

(거치형, 앵커형)

설 비 명	서울특별시 태양광 미니발전소 (거치형 / 앵커형)	
용 량		
준공연월		
하자보증기간	년 월 일 ~ 년 월 일 (5 년) (하자보증기간 이후에는 자부담 수리)	
보급업체	업 체 명 :	
	대 표 자 :	
	전화번호 :	
	홈페이지 :	
	A/S 책임자	성 명:
		직통전화:
		휴 대 폰:

- 부착방법: 설비의 설치를 완료한 후에 아크릴 재질에 도안 양식을 이용하여 쉽게 지워지지 않도록 작성 후 태양광 미니발전소 적절 위치에 설치 업체가 부착

- 규 격: 가로 8cm×세로 8cm 이상

태양광 미니발전소 명판 양식

(주택형, 건물형)

<table>
<tr><td>설 비 명</td><td colspan="2">서울특별시 태양광 미니발전소</td></tr>
<tr><td>용 량</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>관리번호</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>준공년월</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>하자보증기간</td><td colspan="2">년 월 일 ~ 년 월 일 (5 년)
(하자보증기간 이후에는 자부담 수리)</td></tr>
<tr><td rowspan="7">설 치
전문기업</td><td colspan="2">기업명 :</td></tr>
<tr><td colspan="2">대표이사 :</td></tr>
<tr><td colspan="2">홈페이지 :</td></tr>
<tr><td rowspan="3">업 체
대 표 자</td><td>성명:</td></tr>
<tr><td>직통전화:</td></tr>
<tr><td>휴대폰:</td></tr>
<tr><td rowspan="3">시공 및 A/S
책임자</td><td>성명:</td></tr>
<tr><td>직통전화:</td></tr>
<tr><td>휴대폰</td></tr>
</table>

※ 본 설비는 「서울특별시 에너지 조례」에 따라 설치된 설비로 용도전환, 양도 및 폐기 등의 사유가 발생할 경우에는 태양광 콜센터(1566-0494) 또는 자치구 환경과로 연락하여 주시기 바랍니다.

서울특별시

○ 규격 : 가로 12cm * 세로 16cm
○ 재질 : 바닥판 · 아크릴(투명아크릴 합체)
○ 색상 : 하얀 바탕에 도안 양식적용
○ 부착방법 : 설비의 설치를 완료한 후에 지정된 장소에 전문기업이 자체 제작하여 부착
○ 관리번호: OO구-2018-OOO
※ 자치구에서 위 형식으로 관리번호를 부여해 주시고 자체심사결과 통보시 업체에게 위 관리번호와 명판 도안 양식을 주시기 바랍니다.
※ “자치구” 를 꼭 기재하여주시고 마지막 뒷자리는 세자리로 부여해 주시기 바랍니다.
예) 강서구-2018-001(O), 강서구-2018-01(X)

[붙임8] 태양광설비의 시험 및 측정

1) 개방전압(V_{OC})측정

가) 접속함에서 태양전지 어레이의 각 스트링의 개방전압을 측정하여 개방전압의 불균일 발생 여부를 확인

나) 측정방법: 기준 일사량 및 온도 조건에서 회로를 개방하고 두 단자(P, N) 간 측정

다) 태양전지의 모듈의 불량 또는 모듈 간의 접속 불량 등이 발생하면 개방전압 전압 측정치가 불균일할 수 있음

2) 직류 회로의 절연저항 측정

가) 접속함에서 태양전지 스트링의 양극과 음극을 단락시키고, 이 부분(DC 전로)과 대지(접지) 간에 500V 또는 1000V 절연저항계(Megger)로 절연저항을 측정하여 아래의 표의 기준 값 이상을 유지하여야 함.

나) 전기사용장소의 사용전압이 저압인 전로의 전선 상호 간 및 전로와 대지 사이의 절연저항은 개폐기 또는 과전류 차단기로 구분할 수 있는 전로마다 다음 표에서 정한 값 이상이어야 한다. 다만, 전선 상호 간의 절연저항은 기계기구를 쉽게 분리가 곤란한 분기회로의 경우 기기 접속 전에 측정할 수 있다.

저압전로의 절연저항

전로의 사용전압(V)	DC 시험전압(V)	절연저항(MΩ)
SELV 및 PELV	250	0.5
FELV, 500V 이하	500	1.0
500V 초과	1,000	1.0

[주] 특별저압(extra low voltage : 2차 전압이 AC 50V, DC 120V 이하)으로 SELV(비접지회로 구성) 및 PELV(접지회로 구성)은 1차와 2차가 전기적으로 절연된 회로, FELV는 1차와 2차가 전기적으로 절연되지 않은 회로

다) 측정 시 영향을 주거나 손상을 받을 수 있는 SPD 또는 기타 기기 등은 측정 전에 분리시켜야 하고, 부득이하게 분리가 어려운 경우에는 시험전압을 250V DC로 낮추어 측정할 수 있지만 절연저항 값은 1MΩ 이상이어야 함.

라) 저압 전로에서 정전이 어려운 경우 등 절연저항 측정이 곤란한 경우 저항성분의 누설전류가 1mA 이하이면 그 전로의 절연성능은 적합한 것으로 봄.

마) 심선과 대지간 심선 상호간의 절연저항은 사용전압에 대한 누설전류가 최대공급전류의 1/2000을 넘지 않도록 하여야 함.

3) 제어회로 및 경보장치 시험

가) 각종 보호계전기 제어기능 등을 모의(수동) 동작시켜 차단 및 경보 상태를 확인.

4) 전력조절부/Static 스위치 자동 · 수동 절체시험

가) 제작사 자체 또는 시험기관에서 제시한 설정 값에서 전력조절부와 Static 스위치의 자동·수동 절체 동작을 확인.

5) 역방향운전 제어시험

가) 태양광설비에서 발전하지 못하거나 발전한 전력이 부하공급에 부족할 경우, 부족한 전력을 계통으로부터 공급 가능여부를 확인.

6) 단독운전 방지시험

가) 한전선로 정전 시 배전선로에 역송되지 않도록 태양광설비만 단독운전 방지기능에 의한 계통연계 차단기 차단 여부를 확인

7) 전력변환장치 자동·수동 자동 절체시험

가) 자동 · 수동 절체시험을 실시하여 운전 중인 전력변환장치의 이상 여부나 과부하시 대기 중인 전력변환장치로 무순단 절체 되는지를 확인.

8) 충전기능시험

가) 축전지의 공장에서 용량검사 내용을 확인 및 임의의 충전 모드를 선택, 충전모드별 출력전압, 출력전류 등 운전 값의 가변이 가능한지 확인.

9) 절연내력시험

가) 태양전지 모듈은 최대사용전압의 1.5배의 직류전압 또는 1배의 교류전압(500V 미만일 경우에는 500V)을 충전부와 대지 사이에 연속하여 10분간 가하여 절연내력시험을 하였을 때 견디어야 함.

[붙임 9] 지붕형 태양광설비(BAPV) 예시도(제2조제12호 관련)

지붕형 태양광설비(표준설치 형태)

지붕형 태양광설비(승인시 가능)

[붙임 10] 태양광설비 설치경도 및 설치각도에 따른 PV Syst 시뮬레이션 데이터(제14조 관련)

(결정질 실리콘계 태양전지 모듈(설치용량 : 49.92kW, 연간발전량 : DC 그리드 기준 MWh)

구 분	서측(45도)		정남향		동측(-45도)	
	1 일 발전시간	비율(%)	1 일 발전시간	비율(%)	1 일 발전시간	비율(%)
90도	2.08	65	2.14	68	2.08	65
35도	3.07	96	3.20	100	3.04	95
0도	2.81	88	2.81	88	2.81	88

(주기사항) 본 데이터에 사용한 자재 및 기준은 다음과 같다.

1. 모 듈 : H사 L-G5.390 모듈 390 W 효율 19.4% 128매 49.92 kW 설치
2. 인버터 : KACO Blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC
3. 위 치 : South Korea Seoul
4. 위 도 : 37.56° N
5. 경 도 : 126.98° E
6. 해 발 : 75m
7. 발전량은 1년간의 예상 발전량임
8. 설치방향은 서쪽방향 45도, 정남방향, 동쪽방향 45도를 선정
9. 설치각은 0도, 35도, 90도를 시뮬레이션한 데이터임

※ 본 데이터는 발전량을 비교 분석하기 위한 PV Syst 프로그램을 이용하여 분석한 자료로서 태양전지 모듈 및 인버터의 특성에 따라 변동성이 있음을 유의하여야 함

PVSYST V6.64		03/08/20	Page 2/3

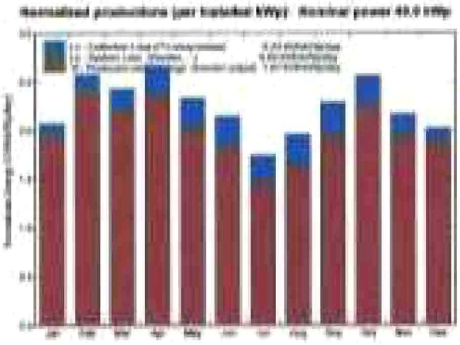
Grid-Connected System: Main results

Project : New Project
Simulation variant : New simulation variant

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**			
PV Field Orientation	tilt	90°	azimuth	45°	
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp	
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**	
Inverter	Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac	
User's needs	Unlimited load (grid)				

Main simulation results
System Production

Produced Energy	**35.97 MWh/year**	Specific prod.	721 kWh/kWp/year
Performance Ratio PR	87.98 %		



New simulation variant
Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	52.0	37.58	-1.38	64.10	61.04	3.052	2.980	0.933
February	77.2	43.27	3.68	72.12	69.20	3.394	3.303	0.923
March	107.2	68.03	6.16	75.55	72.12	3.483	3.392	0.902
April	130.2	79.46	12.81	83.06	79.32	3.592	3.521	0.881
May	145.3	92.53	16.28	72.39	68.90	3.167	3.103	0.859
June	133.9	86.23	22.06	64.34	60.95	2.771	2.715	0.845
July	101.8	80.46	24.77	54.09	51.43	2.335	2.285	0.835
August	110.2	76.25	25.48	60.71	57.80	2.575	2.524	0.833
September	104.7	66.17	21.13	68.74	65.60	2.969	2.909	0.848
October	86.8	57.48	15.37	78.46	76.28	3.525	3.453	0.871
November	62.7	34.19	7.33	65.03	62.47	2.882	2.809	0.863
December	64.3	32.65	0.46	62.64	60.04	2.857	2.893	0.925
Year	1184.4	753.31	12.83	819.55	782.42	36.738	36.972	0.880

Legends: GlobHor Horizontal global irradiation
DiffHor Horizontal diffuse irradiation
T Amb Ambient Temperature
GlobInc Global incident in coll. plane
GlobEff Effective Global, corr. for IAM and shadings
EArray Effective energy at the output of the array
E_Grid Energy injected into grid
PR Performance Ratio

PVSYST V6.64		03/08/20	Page 2/3

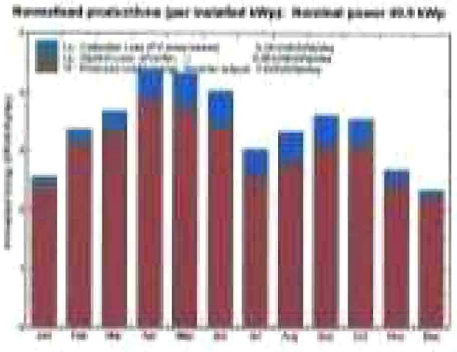
Grid-Connected System: Main results

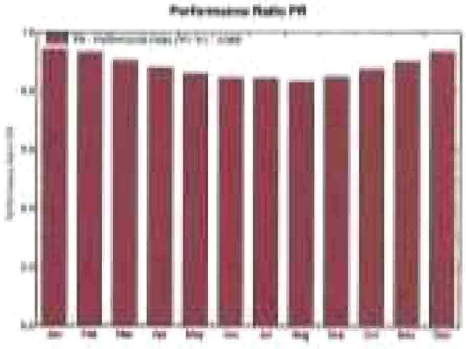
Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation	tilt	35°	azimuth	45°
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5 390	Pnom	390 Wp
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter	Model	bluepianet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs	Unlimited load (grid)			

Main simulation results				
System Production	**Produced Energy**	**54.60 MWh/year**	Specific prod.	1094 kWh/kWp/year
	Performance Ratio PR	87.98 %		





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.08	-1.38	79.6	78.9	3.819	3.739	0.943
February	77.2	43.27	0.68	94.3	91.5	4.478	4.389	0.932
March	107.3	68.03	8.18	114.1	110.6	5.257	5.150	0.904
April	130.2	79.48	12.61	131.4	127.3	5.885	5.776	0.881
May	140.3	82.63	16.28	134.9	129.5	5.870	5.756	0.861
June	132.9	85.23	22.06	120.9	116.7	5.205	5.104	0.846
July	101.8	90.46	24.77	94.1	90.7	4.045	3.966	0.849
August	110.2	76.26	25.46	103.5	99.8	4.395	4.308	0.834
September	104.7	66.17	21.13	108.3	104.8	4.684	4.592	0.849
October	95.5	57.48	16.37	110.9	106.6	4.900	4.803	0.875
November	62.7	34.18	7.33	80.5	77.9	3.699	3.623	0.901
December	54.3	32.65	0.48	72.6	70.1	3.473	3.400	0.935
Year	1184.4	753.31	12.83	1243.2	1202.2	55.719	54.633	0.880

Legends:

GlobHor	Horizontal global irradiation	GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
T Amb	Ambient Temperature	E_Grid	Energy injected into grid
GlobInc	Global incident in coll. plane	PR	Performance Ratio

PVSYST V6.64		03/08/20	Page 2/3

Grid-Connected System: Main results

Project : New Project

Simulation variant : New simulation variant

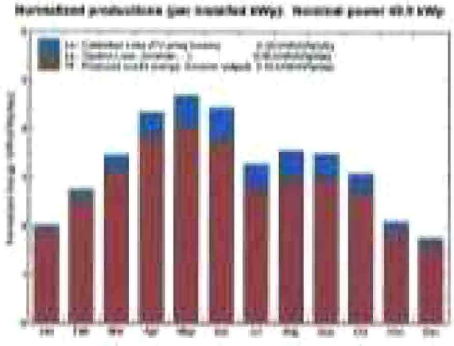
Main system parameters	System type	**Grid-Connected**			
PV Field Orientation	tilt	0°	azimuth	45°	
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp	
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**	
Inverter	Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac	
User's needs	Unlimited load (grid)				

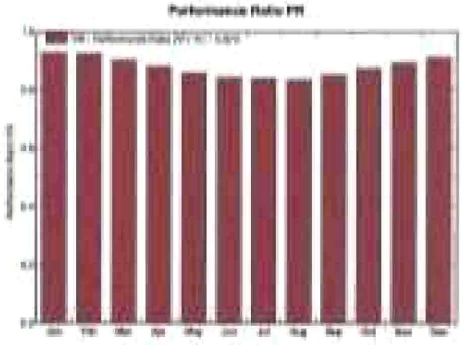
Main simulation results

System Production

Produced Energy **61.62 MWh/year** Specific prod 1034 kWh/kWp/year

Performance Ratio PR 87.30 %





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.0	37.08	-1.38	62.0	59.0	2.987	2.904	0.929
February	77.2	43.27	0.69	77.2	73.9	3.846	3.670	0.926
March	107.2	58.03	6.15	107.2	102.5	4.937	4.699	0.904
April	130.2	79.46	12.51	130.2	124.0	5.848	5.730	0.882
May	145.3	82.53	16.38	145.3	139.0	6.394	6.231	0.869
June	132.9	85.23	22.09	132.9	127.7	5.710	5.589	0.844
July	101.8	80.46	24.77	101.8	97.0	4.348	4.263	0.841
August	110.2	76.25	25.46	110.2	105.4	4.685	4.595	0.835
September	104.7	66.17	21.13	104.7	100.1	4.536	4.450	0.852
October	86.8	57.49	16.37	86.8	83.0	4.248	4.166	0.873
November	62.7	34.18	7.35	62.7	59.2	2.860	2.800	0.894
December	54.3	32.69	0.46	54.3	50.9	2.530	2.475	0.913
Year	1184.4	753.31	12.83	1184.4	1130.4	52.065	51.619	0.873

Legends: GlobHor Horizontal global irradiation
DiffHor Horizontal diffuse irradiation
T Amb Ambient Temperature
GlobInc Global incident in coll. plane
GlobEff Effective Global, corr. for IAM and shadings
EArray Effective energy at the output of the array
E_Grid Energy injected into grid
PR Performance Ratio

PVSYST V6.64		31/07/20	Page 2/3

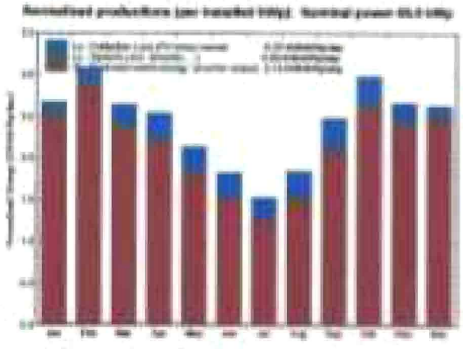
Grid-Connected System: Main results

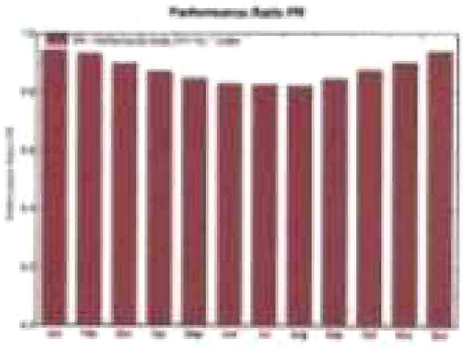
Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation	tilt	90°	azimuth	0°
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter	Model	Musplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs	Unlimited load (grid)			

Main simulation results				
System Production	**Produced Energy**	**38.90 MWh/year**	Specific prod.	779 kWh/kWp/year
	Performance Ratio PR	88.40 %		





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.38	-1.38	82.70	80.22	3.977	3.808	0.943
February	77.2	43.27	0.68	96.32	83.29	4.088	4.014	0.932
March	107.2	68.03	6.18	81.98	77.70	3.753	3.677	0.900
April	130.2	79.46	12.81	76.13	71.36	3.382	3.311	0.871
May	145.3	92.02	18.28	80.34	81.72	2.865	2.805	0.847
June	132.9	85.23	22.95	54.81	55.87	2.319	2.268	0.829
July	101.6	80.46	24.77	47.46	44.60	2.033	1.957	0.828
August	110.2	76.25	25.46	57.33	53.62	2.407	2.354	0.823
September	104.7	66.17	21.73	74.45	73.36	3.210	3.146	0.847
October	95.0	57.48	15.37	82.80	88.80	4.131	4.049	0.878
November	82.7	34.16	7.33	79.87	77.34	3.673	3.597	0.902
December	54.3	32.88	0.46	81.46	76.08	3.903	3.822	0.940
Year	1184.4	753.31	12.83	881.42	808.93	39.722	38.897	0.884

Legends:

GlobHor	Horizontal global irradiation	GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
T Amb	Ambient Temperature	E_Grid	Energy injected into grid
GlobInc	Global incident in coll. plane	PR	Performance Ratio

PVSYST V6.64		31/07/20	Page 2/3

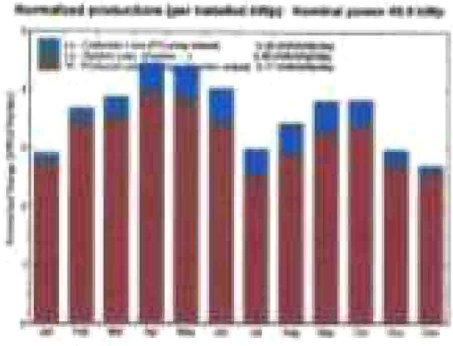
Grid-Connected System: Main results

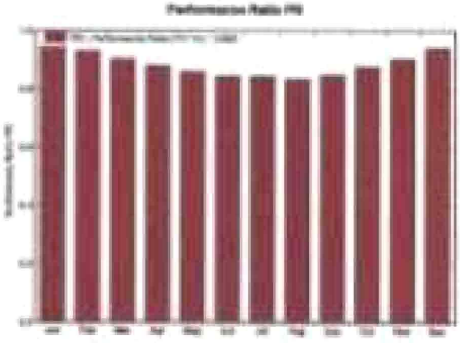
Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation	tilt	35°	azimuth	0°
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter	Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs	Unlimited load (grid)			

Main simulation results				
System Production	**Produced Energy**	**57.83 MWh/year**	Specific prod.	1159 kWh/kWp/year
	Performance Ratio PR	68.24 %		





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.58	-1.36	90.5	88.1	4.362	4.272	0.946
February	77.3	43.27	0.88	103.4	100.8	4.914	4.813	0.933
March	107.2	68.03	6.18	130.6	117.0	5.562	5.449	0.906
April	130.2	78.48	12.61	133.6	129.7	6.015	5.894	0.882
May	140.3	80.53	18.29	137.0	132.3	6.009	5.888	0.861
June	152.0	85.23	22.08	121.0	116.7	5.214	5.112	0.848
July	101.8	80.46	24.77	92.8	89.2	3.991	3.914	0.848
August	110.2	76.25	25.48	106.8	102.8	4.532	4.443	0.835
September	104.7	66.17	21.13	114.6	111.1	4.999	4.862	0.849
October	95.5	57.48	15.37	119.1	115.8	5.317	5.212	0.876
November	62.7	34.18	7.23	89.4	87.0	4.117	4.031	0.903
December	54.3	32.88	5.46	83.9	81.3	4.026	3.943	0.941
Year	1184.4	753.31	12.83	1313.0	1271.8	59.014	57.933	0.862

Legends:

GlobHor	Horizontal global irradiation	GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
T Amb	Ambient Temperature	E_Grid	Energy injected into grid
GlobInc	Global incident in coll. plane	PR	Performance Ratio

PVSYST V6.64		31/07/20	Page 2/3

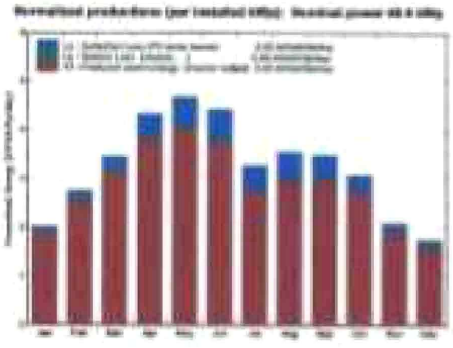
Grid-Connected System: Main results

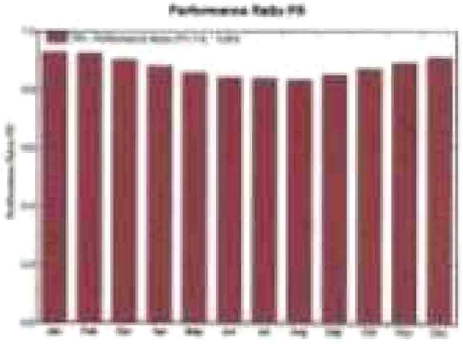
Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation	tilt	0°	azimuth	0°
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter	Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs	Unlimited load (grid)			

Main simulation results				
System Production	**Produced Energy**	**81.82 MWh/year**	Specific prod.	1034 kWh/kWp/year
	Performance Ratio PR	87.30 %		





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.58	-1.38	62.6	59.0	2.967	2.904	0.929
February	77.2	43.27	0.89	77.2	73.5	3.645	3.575	0.925
March	107.2	66.03	6.18	107.2	102.5	4.937	4.838	0.904
April	130.2	79.48	13.81	130.2	124.5	5.848	5.730	0.882
May	145.3	92.53	18.28	145.3	139.6	6.394	6.231	0.859
June	152.9	85.23	22.06	152.9	127.7	5.710	5.588	0.844
July	101.6	80.46	24.77	101.6	97.0	4.348	4.283	0.841
August	110.2	76.25	25.46	110.2	105.4	4.669	4.595	0.835
September	104.7	58.17	21.13	104.7	100.1	4.538	4.450	0.852
October	80.8	57.48	16.37	80.8	80.9	4.248	4.165	0.873
November	62.7	34.18	7.33	62.7	59.2	2.860	2.802	0.894
December	54.3	32.65	0.46	54.3	50.6	2.530	2.475	0.913
Year	1194.4	753.31	12.93	1194.4	1132.4	52.865	51.819	0.873

Legends:

GlobHor	Horizontal global irradiation	GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
T Amb	Ambient Temperature	E_Grid	Energy injected into grid
GlobInc	Global incident in coll. plane	PR	Performance Ratio

PVSYST V6.64		03/08/20	Page 2/3

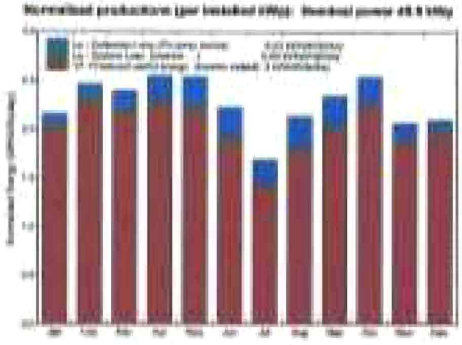
Grid-Connected System: Main results

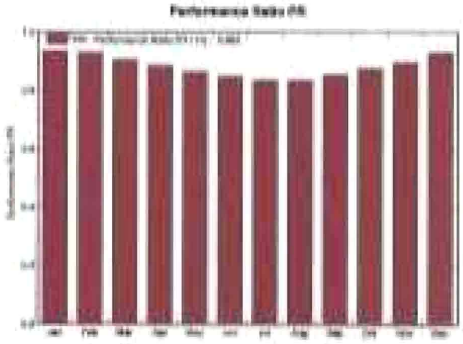
Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation	tilt	90°	azimuth	-45°
PV modules	Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter	Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs	Unlimited load (grid)			

Main simulation results				
System Production	**Produced Energy**	**36.53 MWh/year**	Specific prod.	732 kWh/kWp/year
	Performance Ratio PR	88.51 %		





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.58	-1.38	69.92	64.22	3.200	3.132	0.938
February	77.2	43.27	0.88	69.05	66.34	3.262	3.212	0.932
March	107.2	68.33	6.18	74.28	70.96	3.452	3.382	0.907
April	136.2	79.48	12.01	76.55	72.89	3.461	3.388	0.887
May	145.3	92.53	18.29	78.87	74.71	3.473	3.403	0.867
June	132.9	88.23	22.06	66.74	63.34	2.890	2.830	0.850
July	101.6	80.46	24.77	52.27	49.66	2.234	2.195	0.837
August	110.2	76.25	25.46	68.18	63.13	2.825	2.768	0.837
September	104.7	68.17	21.13	70.26	67.24	3.065	3.032	0.866
October	56.5	57.48	15.37	78.71	75.40	3.521	3.448	0.878
November	62.7	34.18	7.33	62.02	59.65	2.840	2.778	0.897
December	54.3	32.65	0.46	65.07	62.57	3.091	3.024	0.931
Year	1184.4	753.21	12.83	828.74	789.98	37.314	36.530	0.885

Legends:

GlobHor	Horizontal global irradiation	GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
T Amb	Ambient Temperature	E_Grid	Energy injected into grid
GlobInc	Global incident in coll. plane	PR	Performance Ratio

PVSYST V6.64		03/08/20	Page 2/3

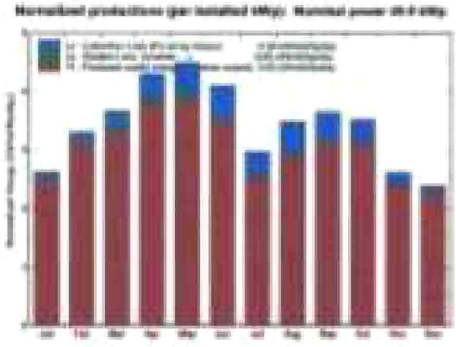
Grid-Connected System: Main results

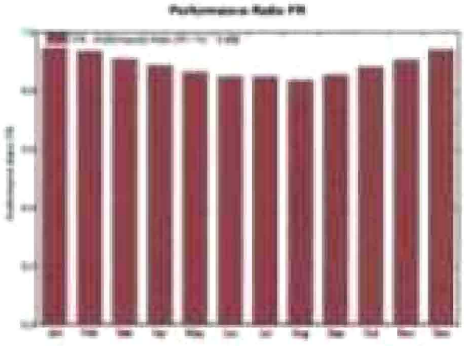
Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

Main system parameters	System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation	tilt	35°	azimuth	-45°
PV modules	Model	G.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp
PV Array	Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter	Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs	Unlimited load (grid)			

Main simulation results				
System Production	**Produced Energy**	**55.03 MWh/year**	Specific prod.	1102 kWh/kWp/year
	Performance Ratio PR	88.24 %		





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.98	-1.38	91.2	79.5	3.811	3.629	0.943
February	77.2	43.27	0.08	50.4	89.5	4.400	4.310	0.934
March	107.2	68.00	6.18	113.5	108.8	5.240	5.142	0.908
April	130.2	79.46	12.81	128.5	124.9	5.810	5.690	0.885
May	145.3	92.53	16.28	136.1	134.7	6.113	5.990	0.863
June	132.8	85.23	22.36	122.9	118.9	5.306	5.202	0.848
July	101.8	80.46	24.77	92.1	88.7	3.968	3.891	0.848
August	110.2	76.25	25.46	107.0	104.4	4.588	4.499	0.835
September	104.7	58.17	21.13	108.5	108.9	4.750	4.657	0.852
October	85.6	57.48	15.57	108.2	105.8	4.660	4.755	0.880
November	62.7	34.18	7.33	75.5	75.0	3.618	3.543	0.904
December	54.3	32.03	0.46	74.2	71.5	3.549	3.474	0.938
Year	1184.4	753.31	12.83	1240.4	1208.8	56.159	55.033	0.882

Legends:

GlobHor	Horizontal global irradiation	GlobEff	Effective Global, corr. for IAM and shadings
DiffHor	Horizontal diffuse irradiation	EArray	Effective energy at the output of the array
T Amb	Ambient Temperature	E_Grid	Energy injected into grid
GlobInc	Global incident in coll. plane	PR	Performance Ratio

PVSYST V6.64		03/08/20	Page 2/3

Grid-Connected System: Main results

Project : **New Project**

Simulation variant : **New simulation variant**

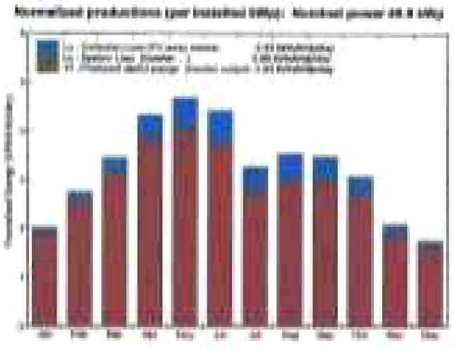
Main system parameters		System type	**Grid-Connected**		
PV Field Orientation		tilt	0°	azimuth	-45°
PV modules		Model	Q.PEAK L-G5.390	Pnom	390 Wp
PV Array		Nb. of modules	128	Pnom total	**49.9 kWp**
Inverter		Model	blueplanet 50.0 TL3-INT BASIC		50.0 kW ac
User's needs		Unlimited load (grid)			

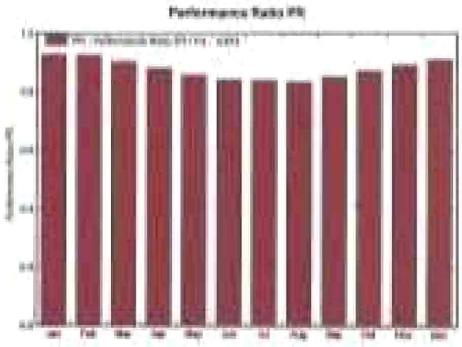
Main simulation results

System Production

Produced Energy **51.63 MWh/year** Specific prod. 1034 kWh/kWp/year

Performance Ratio PR 87.30 %





New simulation variant

Balances and main results

	GlobHor kWh/m²	DiffHor kWh/m²	T Amb °C	GlobInc kWh/m²	GlobEff kWh/m²	EArray MWh	E_Grid MWh	PR
January	62.6	37.58	-1.39	62.6	59.0	2.867	2.804	0.929
February	77.2	45.27	0.68	77.2	73.3	3.640	3.570	0.926
March	107.2	66.03	5.18	107.2	102.5	4.937	4.839	0.904
April	130.2	79.48	12.61	130.2	124.9	5.846	5.730	0.882
May	145.3	92.53	16.28	145.3	139.6	6.384	6.231	0.859
June	132.9	88.23	22.06	132.9	127.7	5.710	5.599	0.844
July	101.6	80.40	24.77	101.6	97.0	4.346	4.263	0.841
August	110.2	76.25	25.48	110.2	105.4	4.685	4.593	0.835
September	104.7	68.17	21.13	104.7	100.1	4.538	4.450	0.852
October	96.5	57.40	15.37	96.5	90.9	4.248	4.165	0.873
November	62.7	34.18	7.03	62.7	59.2	2.850	2.800	0.894
December	54.3	32.85	0.46	54.3	51.6	2.530	2.473	0.913
Year	1184.4	753.51	12.83	1184.4	1132.4	52.585	51.519	0.873

Legends: GlobHor Horizontal global irradiation
DiffHor Horizontal diffuse irradiation
T Amb Ambient Temperature
GlobInc Global incident in coll. plane
GlobEff Effective Global, corr. for IAM and shadings
EArray Effective energy at the output of the array
E_Grid Energy injected into grid
PR Performance Ratio

[붙임 11] 모듈 설치방향 및 설치각 별 발전량 시뮬레이션 참조표

- 표준일사량 1,000W/㎡, 정남향 설치각 35도 100% 기준

	정동									정남								정서
구분	-90	-80	-70	-60	-50	-40	-30	-20	-10	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90
0	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4	88.4
5	88.3	88.9	89.4	89.9	92	92.7	93.4	93.8	94.1	94.2	94.1	93.9	93.4	92.8	92	91.1	90.2	89.2	88
10	88	89.1	90.1	91.1	92	92.7	93.4	93.8	94.1	94.2	94.1	93.9	93.4	92.8	92	91.1	90.2	89.2	88
15	87.4	89	90.6	92	93.2	94.3	95.2	95.9	96.3	96.4	96.3	95.9	95.3	94.4	93.3	92.1	90.7	89.1	87.5
20	86.8	88.8	90.7	92.4	94.1	95.5	96.6	97.4	97.9	98.1	97.9	97.5	96.6	95.5	94.1	92.5	90.7	88.9	86.8
25	85.7	88.2	90.6	92.7	94.6	96.1	97.5	98.5	99.1	99.2	99.1	98.5	97.5	96.2	94.6	92.7	90.7	88.3	85.9
30	84.5	87.3	90	92.4	94.6	96.4	97.9	99	99.7	99.9	99.7	99	98	96.5	94.7	92.5	90.1	87.4	84.7
35	83.2	86.3	89.2	91.9	94.2	96.2	97.8	99	99.7	100	99.7	99.1	97.9	96.3	94.3	92	89.3	86.5	83.3
40	81.6	84.8	88	90.9	93.4	95.5	97.3	98.5	99.2	99.5	99.3	98.6	97.3	95.6	93.5	91	88.2	84.9	81.8
45	79.8	83.4	86.6	89.5	92.1	94.4	96.2	97.5	98.3	98.6	98.3	97.6	96.2	94.5	92.2	89.6	86.8	83.6	80
50	77.7	81.4	84.9	87.8	90.5	92.8	94.6	96	96.8	97	96.8	96	94.7	92.9	90.6	88	85	81.6	77.9
55	75.6	79.3	82.6	85.8	88.5	90.7	92.6	94	94.8	95	94.8	94	92.7	90.8	88.6	85.9	82.8	79.5	75.9
60	73	76.8	80.3	83.3	86	88.3	90.1	91.5	92.2	92.5	92.3	91.5	90.2	88.4	86.1	83.5	80.5	77.1	73.2
65	70.5	74	77.6	80.6	83.2	85.4	87.2	88.5	89.2	89.5	89.3	88.86	87.3	85.5	83.3	80.8	77.8	74.3	70.7
70	67.5	71.2	74.6	77.5	80.1	82.2	83.9	85.1	85.8	86.1	85.8	85.2	84	82.3	80.2	77.7	74.7	71.5	67.8
75	64.3	68	71.4	74.2	76.6	78.6	80.2	81.3	82	82.2	82	81.4	80.3	78.7	76.7	74.3	71.5	68.3	64.5
80	61.2	64.6	67.9	75.6	72.8	74.7	76.2	77.2	77.7	77.9	77.7	77.2	76.3	74.8	73	70.7	68	64.9	61.5
85	57.9	61.2	64.2	66.7	68.8	70.5	71.8	72.7	73.1	73.3	73.2	72.7	71.9	70.6	68.9	66.8	64.3	61.4	58.1
90	54.2	57.4	60.3	62.7	64.6	66.1	67.2	67.9	68.2	68.3	68.2	67.9	67.3	66.2	64.7	62.8	60.5	57.7	54.5

<PVsyst 해석 결과>

[붙임 12] IPXX 방진등급 및 방수등급 표기

- IP54 예시: 방진등급_먼지로부터 보호, 방수등급_물튀김 보호

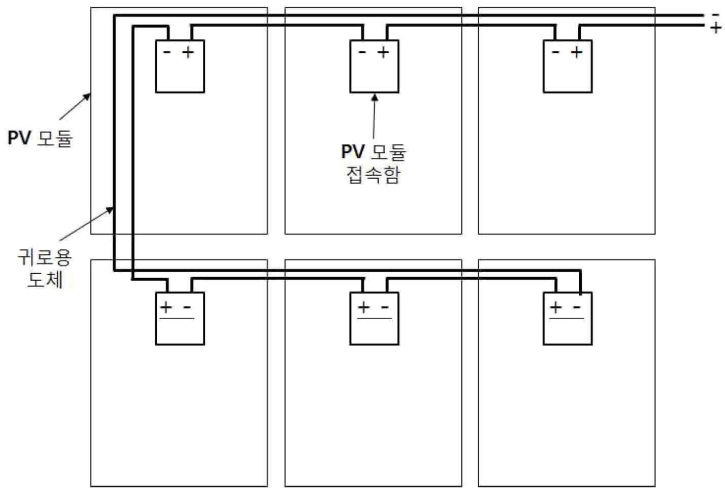
<표 1> 방진등급의 표기

방진등급	설명	
X	보호안됨	보호되지 않는 상태
1	50mm이상의 고체로부터 보호	손
2	12mm이상의 고체로부터 보호	손가락
3	2.5mm이상의 고체로부터 보호	공구, 굵은 전선
4	1mm이상의 고체로부터 보호	공구, 가는 전선
5	먼지로부터의 보호	특정 조건에서 제한된 양의 먼지만 통과
6	약간의 먼지도 통과시키지 않는다.	완전 밀폐형 보호등급

<표 2> 방수등급의 표기

방수등급	설명		
X	보호 안 됨	보호되지 않는 상태	
1	수직을 떨어지는 물방울로부터 보호	낙수 보호	방적형
2	수직 15도 이하로 직접 분사되는 액체로부터 보호	낙수 보호	방적형
3	수직 60도 이하로 직접 분사되는 액체로부터 보호	물 분무 보호	방우형
4	모든 방향에서 분사되는 액체로부터 보호	물 튀김 보호	방말형
5	모든 방향에서 분사되는 낮은 수압의 물줄기 보호 (제한된 수준의 유입 허용)	물 분사 보소	방분류형
6	모든 방향에서 분사되는 높은 수압의 물줄기 보호 (제한된 수준의 유입 허용)	강한 물 분사 보호	내수형
7	15cm ~ 1m 깊이의 물속에서 보호(30분)	일시적 침수영향 보호	방침형
8	1m ~ 제조사가 권하는 깊이의 물속에서 보호	연속 침수영향 보호	수중형
9	가까운 거리에서 어떠한 방향으로 고온, 고압의 물을 직사해도 전혀 침수되지 않음.	강한 물 분사 보호	내수형

[붙임 13] 루프 부분이 최소인 PV 스트링 배선 예시도



[그림] 루프 부분이 최소인 PV 스트링 배선(예시도)

[붙임 14] 태양광설비 공공시설물 디자인 적용기준 권장사항(제16조 관련)

1. 권장적용 시설(1)

공공건축물

공중화장실

공영주차장

차량기지

학교시설

2. 권장적용 시설(2)

관광안내소

가로판매대

구두수선대

지하철입구 캐노피

육교

교량

방음벽

도로변 옹벽

터널 전면부 옹벽

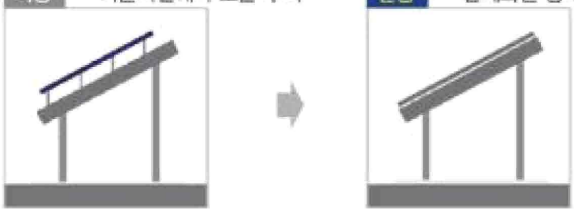
3. 공공건축물의 적용

- 건축물과 일체화된 형태의 태양광설비 적용
- 상부 설치를 우선으로 적용하며 측면설치는 최소화 적용
- 하부에서 보이지 않도록 배치 및 규모 검토 권장

4. 공영주차장의 적용

- 공영주차장의 경우 캐노피 형태로 일사량 및 경사각을 고려한 배치
- 시야각을 고려한 시설물 배치 계획.

지양 – 기존시설에 구조물 부착 권장 – 일체화된 형태 적용

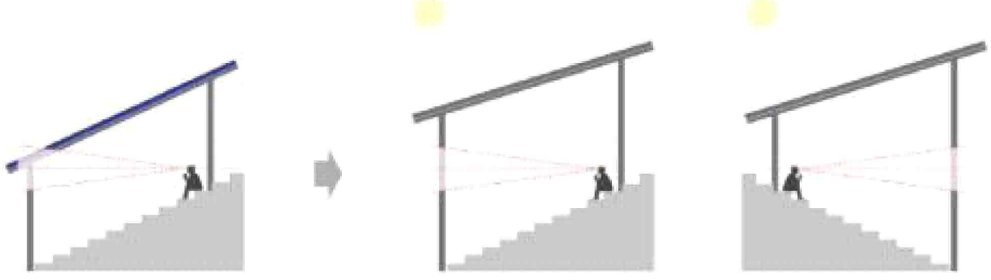


5. 학교시설의 적용

- 학교시설의 경우 캐노피 형태로 일사량 및 경사각을 고려한 배치
- 시야각을 고려한 시설물 배치 계획.
- 태양광설비 설치를 부분 적용할 경우 난립 설치되지 않도록 일정간격 확보를 권장
- 구조적 안전성을 확보하여 설치

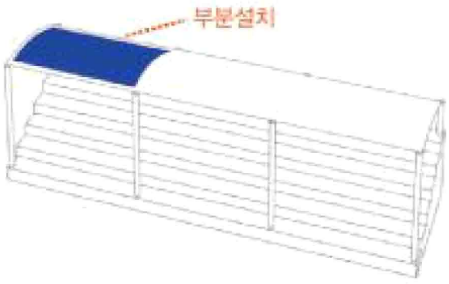
1) 일체화

지양 – 캐노피 시설로 인한 시야가림 권장 – 일사량 및 경사각을 고려하여 시야각을 확보한 형태로 설치

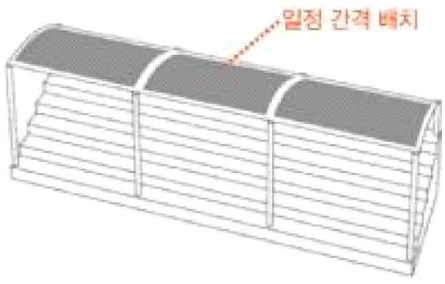


2) 난립설치 지양

지양



권장



3) 구조적 안전성 확보

6. 공중화장실의 적용

- 시설물의 고유의 형태와 일체화된 형태의 패널 설치 권장
- 시설물과의 틈새 발생 및 돌출 설치 지양

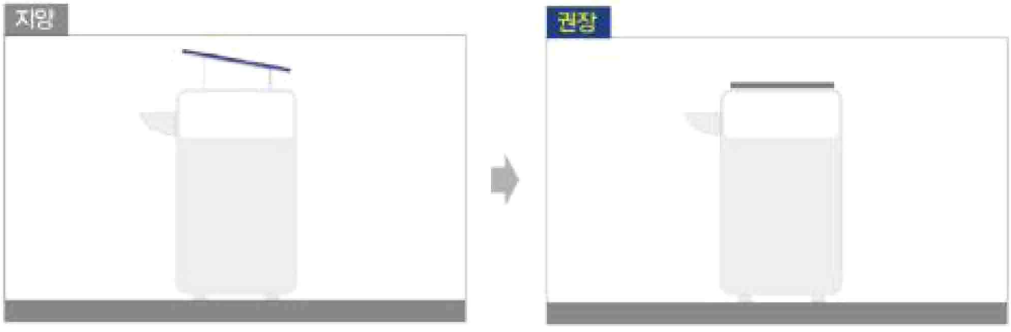
지양

권장

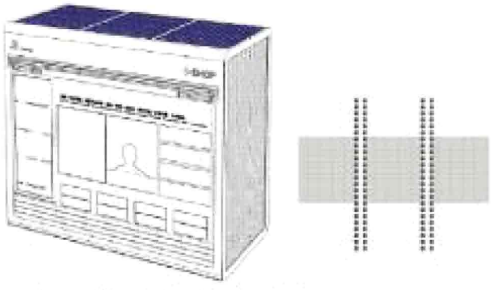
7. 관광안내소, 가로판매대, 구두수선대의 적용

- 시설물의 고유의 형태와 일체화된 형태의 패널 설치 권장
- 시설물 상부면 내 일정간격을 유지하여 배치
- 측면 설치는 지양
- 내부온도 상승을 고려하여 방열판을 하부에 깔고 설치 권장

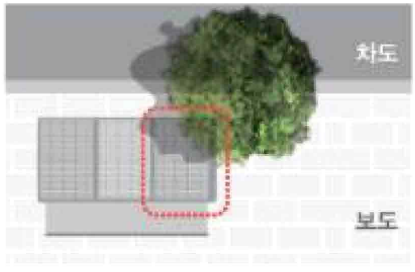
1) 일체화



2) 일정 간격 배치 및 음영 배치



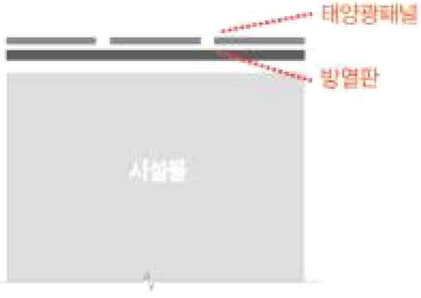
– 모듈 적용 시 동일 간격 배치 권장



– 음영으로 인해 일사량이 5시간 이상 확보되지 않는 경우는 설치 지양

3) 측면설치 지양 및 방열판 설치

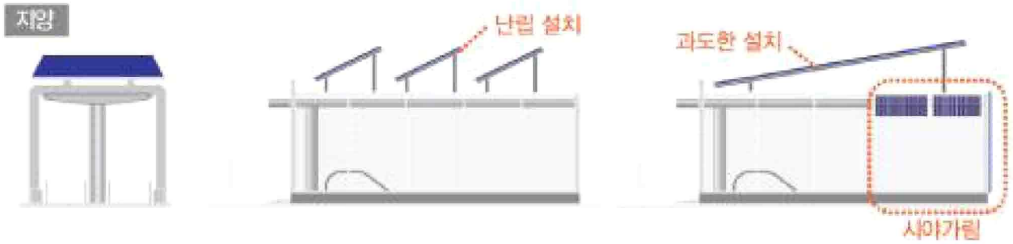
– 측면설치를 지양하고 상부설치 권장



– 내부온도 상승을 고려하여 방열판 포함 설치 권장

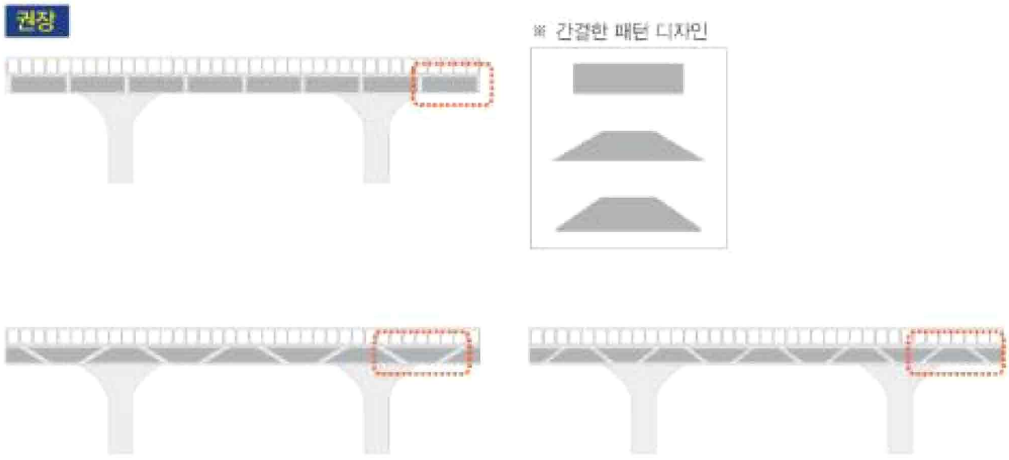
8. 지하철 입구 시설의 적용

- 도시경관, 난립설치를 고려하여 지하철입구 캐노피 상부면 태양광설비 시설 적용
- 이용자의 눈부심 및 시야가림을 이유로 측면설치는 지양.



9. 육교의 적용

- 육교 형태에 맞추어 최소한의 범위로 설치
- 태양전지 모듈 형태의 디자인 및 미관을 고려한 설치
- 구조적 안전성을 확보한 설치



10. 교량의 적용

- 태양전지 모듈 형태의 디자인 및 미관을 고려한 설치
- 구조적 안전성을 확보한 설치
- 교량 형태에 맞추어 최소한의 범위로 설치
- 아치형 교량은 상부 설치를 권장.

11. 방음벽의 적용

- 주행경관에서 보이는 측면에 태양광설비 설치 지양 (도시경관 고려)
- 상부 경사각을 활용하여 태양광설비 설치 권장 - 1m 이상 돌출될 경우 설치 불가
- 높이 20% 이내, 최대 1m 이하 설치
- 가시형 소재의 시설의 경우 개방형 태양광설비 소재(BIPV 적용) 설치 권장

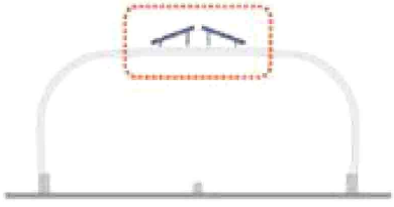
지양

권장

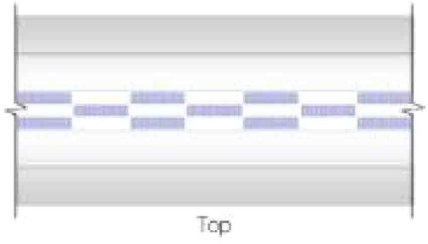
12. 방음터널의 적용

- 보행자의 시야각을 고려하여 상부면 설치 권장
- 구조적 안전성을 확보한 설치
- 가시형 소재의 시설의 경우 개방형 태양광설비 소재(BIPV 적용) 설치 권장

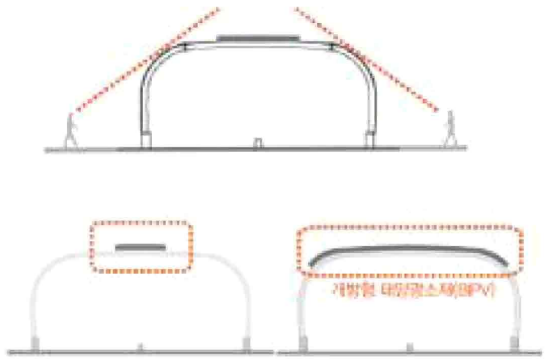
지양 – 시설물 형태 이외의 구조물 설치 지양



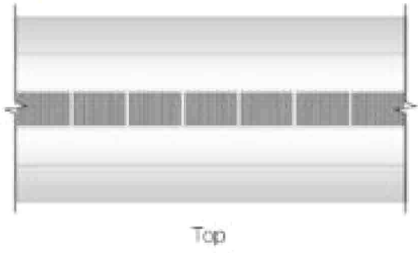
지양 – 패턴적용 지양



권장 – 일체화된 태양광 패널 설치



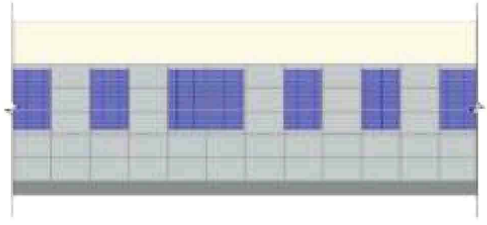
권장 – 연속성 패턴 권장



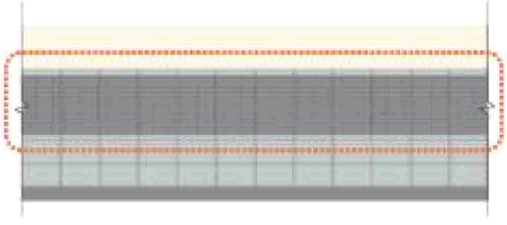
13. 도로변 축대벽의 적용

- 일사시간 5시간 확보되는 경우 설치 가능
- 주행자의 눈부심 및 안전성을 고려한 설치

지양 – 패턴 적용 지양



권장 – 동일 높이의 일괄적인 패턴 적용 권장

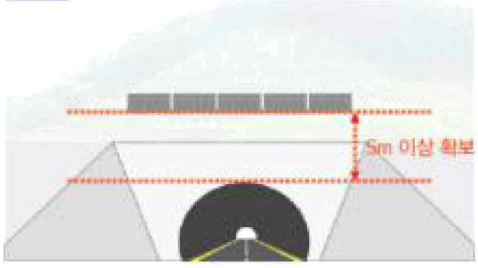


14. 터널 전면부 옹벽의 적용

- 터널 출입구 상부 5m 이상 확보 시 일부 적용 가능

지양

권장



15. 파고라의 적용

- 파고라 상부면 설치 - 남향을 포함하지 아니한 경우 설치 지양(제한)
- 시설물 고유의 형태를 고려하여 일체화된 태양광설비 적용
- 가시형 소재의 시설의 경우 투과형 태양광설비 소재(BIPV 적용) 설치를 권장

남향(포함) 설치

지양

부분 설치 지양

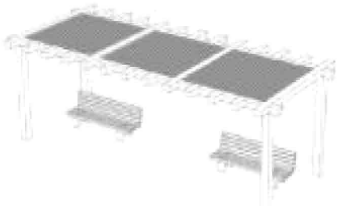
지양

일체화

지양

권장

권장



권장

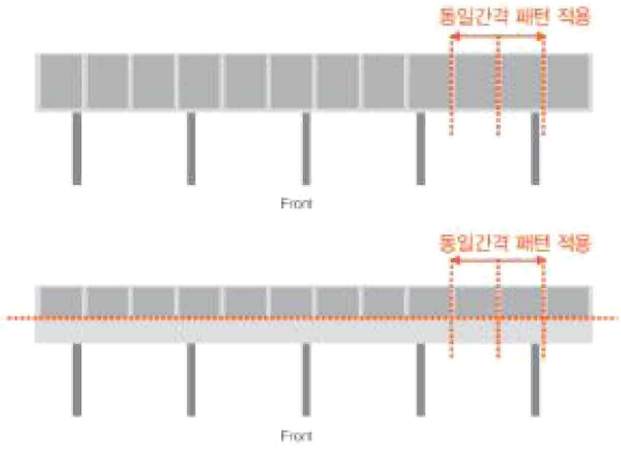
16. 그늘막의 적용

- 동일한 패턴의 연속적인 설치 권장
- 시설물 고유의 형태를 고려한 태양광설비 적용
- 구조적 안전성을 확보한 설치

지양 기존시설에 구조물 부착

권장 일체화된 형태 적용

권장 – 연속성을 고려한 태양광 패널 배치 권장

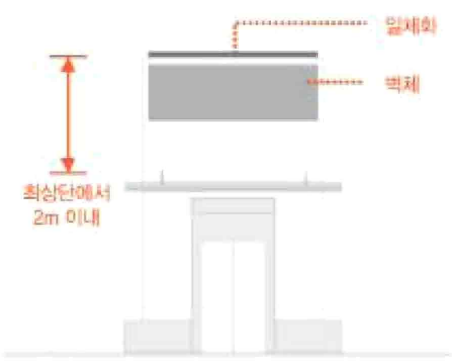


17. 지상노출 승강기의 적용

- 도시경관, 난립설치를 고려하여 지상노출 승강기 상부면 태양광설비 적용
- 시설물 고유의 형태를 고려한 태양광설비 적용
- 구조적 안전성을 확보한 설치
- 측면 설치 시 최상단 2m 이내 가시형 소재 시설의 경우 투과형 태양광설비 소재(BIPV 적용) 설치를 권장

지양 난립 설치 지양

권장 일체화된 형태 적용
개방형 태양광 소재(BIPV) 적용

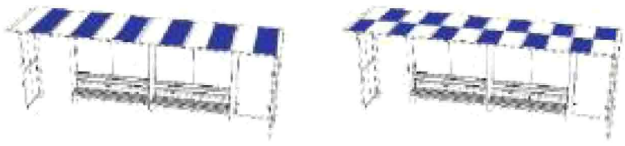


18. 정류장의 적용

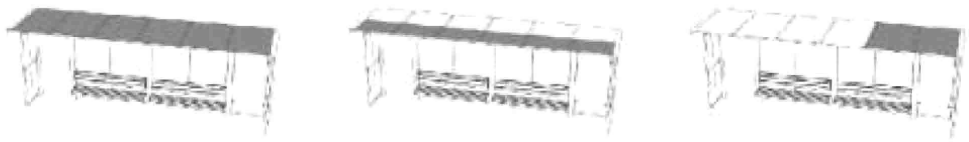
- 대상: 정류장(버스, 택시, 마을버스, 공항버스, 시티투어버스, 장애인·노약자 무료셔틀버스)
- 버스정류장 상부면과 일체화된 형태로 설치 권장
- 가시형 소재의 시설의 경우 투과향 태양광설비 소재(BIPV 적용) 설치를 권장
- 도시 경관을 고려하여 측면 설치는 지양.
- 시설물 고유의 형태를 고려하여 일체화된 형태의 태양광설비 적용

지양 권장

지양 – 간격 설치 및 패턴 설치 지양



권장 – 버스정류장 상단 1/3 이상의 면적 설치를 권장



[붙임 15] BIPV의 형태 유형 기준 구분(제10조 관련)

1. BAPV와 BIPV의 구분 및 정의

- BIPV는 건축 외장재로써 태양광 발전을 하는 시스템이나 명확한 기준이 모호
- 태양광 시스템은 건물부착형(BAPV)과 건물일체형(BIPV)으로 구분됨

	BAPV - 건물부착형 태양광발전시스템	BIPV - 건물일체형 태양광발전시스템
예시	BAPV 예시	BIPV 예시
정의	• 건축물 외피와 별도로 부착되는 형태로서 건축물의 심미적 특성과 무관하게 지붕이나 옥상 등에 설치하는 시스템	• 건축물의 외장재를 대체하여 설치되며 건축태양광 모듈을 건축물에 설치하여 건축 부자재의 역할 및 기능과 전력생산을 동시에 할 수 있는 태양광설비
유형	• 지붕, 옥상형	• 창호, 스팬드럴, 커튼월, 이중파사드, 외벽, 지붕재 등 건축물을 완전히 둘러싸는 벽, 창, 지붕 형태 • 에어컨 루버형 , 파고라, 차양의 부분적 설치 형태 • 벽, 창, 지붕에서는 설치 형태별로 분류되며 적용 방식에 따라 부착 특징이 다름

2. BAPV와 BIPV의 유형

지붕형	경사지붕 - 단면 경사지붕	경사지붕 - 후면 통풍이 가능한 일체형	경사지붕 - 후면통풍이 불가능한 일체형	평지붕 - 고정형	옥상 파고라형 (A)	옥상 파고라형 (B)	
천창	천창	천창	천창 밴드	천창형			
아트리움	천창	경사진 천창	곡면 천창	아트리움형			
파사드	파사드 벽체외장	유리 파사드	창호형	경사벽면형	경사벽면형	수직벽면형	
차양장치	차양장치	라멜라 커튼	차양지붕	지붕형	벽면차양형	루버형	차양형
난간	난간	난간대	난간형 파라펫 전면부착	난간형 파라펫 후면부착	경사형 파라펫	옥상난간형	발코니형

파고라형	캐노피형	테라스형

BAPV	경사지붕 - 부착형	평지붕 - 거치형	평지붕 - 거치형	평지붕 - 고정형

※ 파고라형 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물 : 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

: BIPV : BAPV

[붙임 16] Active / Non-Active 효율 적용 기준(제9조 관련)

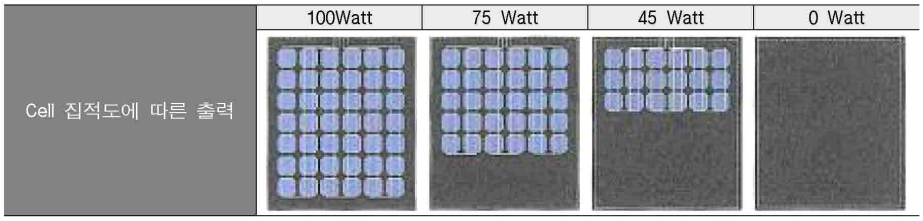
1) PV-모듈의 Cell 집적도에 따른 출력

가) 일반 PV-모듈

- 최소설치면적에서 최대한의 출력을 얻기 위해 가능한 태양전지를 조밀하게 배치

나) 실리콘 BIPV-모듈

- 전지와 전지의 간격을 조절하여 외부와의 시야 확보 또는 실내로 입사하는 자연채광의 확보 원하는 경우 종종 발생
- 외부 시야 확보 및 채광성을 높이기 위해 태양전지를 듬성듬성하게 배치하면, 단위면적당 설치할 수 있는 Cell 수와 전력생산량은 감소

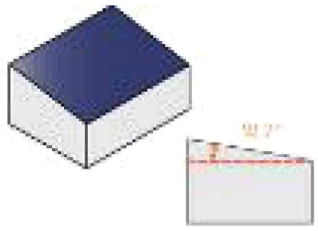
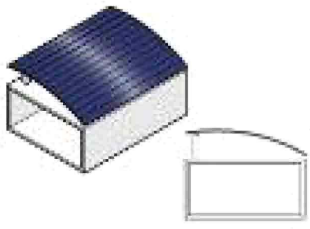
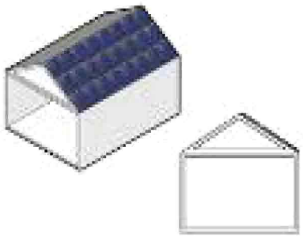
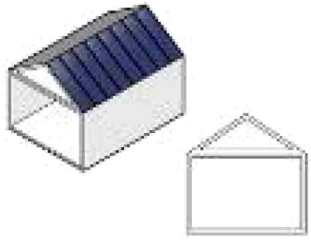


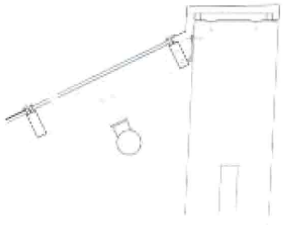
위와 같은 이유로 태양전지를 듬성듬성하게 배치하면, Cell이 배치된 Active 범위와 배치되지 않은 Non-Active 범위로 나뉘게 됨

2) 효율 기준 모듈의 성능 가이드라인

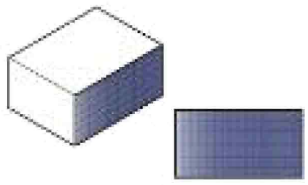
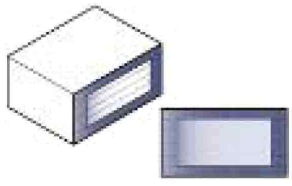
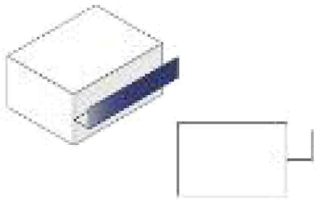
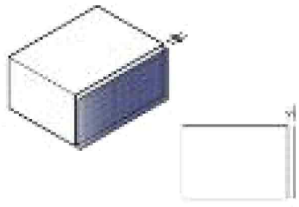
- 기존에 PV-패널 효율 계산 시 BIPV는 발전기능이 있는 'Active' 부분과 발전기능이 없는 'Non-Active' 부분이 구분되지 않고 계산되는 문제
- BIPV 효율은 ACTIVE 영역만 기준으로 적용

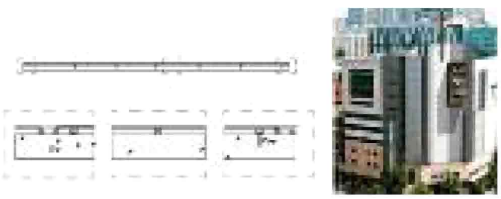
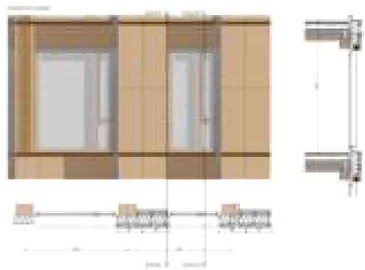
[붙임 17] 서울특별시 지붕형 BIPV 설치유형 표준모델(제9조 관련)

<table>
<tr><th colspan="2">지붕형 BIPV 설치유형 표준모델</th></tr>
<tr><th>경사각 2도 수준 평지붕</th><th>고정형 평지붕</th></tr>
<tr><td> 
미세먼지, 빗물 방지</td><td>  </td></tr>
<tr><th>지붕일체형 (배기구조방식)</th><th>지붕일체형 (프로파일방식)</th></tr>
<tr><td> 
자연통풍을 통한 패널 온도 유지</td><td>  </td></tr>
</table>

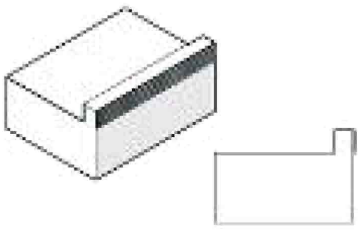
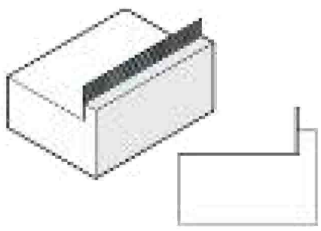
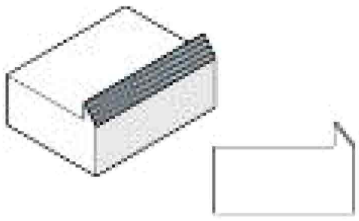
<table>
<tr><th colspan="2">지붕형 BIPV 시공 디테일 예시</th></tr>
<tr><td> 
영덕 신재생에너지 홍보관
지붕형 BIPV 시공 디테일</td><td>
영덕 신재생에너지 홍보관</td></tr>
</table>

[붙임 18] 서울특별시 입면형 BIPV 설치유형 표준모델(제9조 관련)

<table>
<tr><th colspan="2">입면형 BIPV 설치유형 표준모델</th></tr>
<tr><th>파사드 벽체 외장</th><th>PV- 패널과 건자재의 크기 비율 조화</th></tr>
<tr><td>  </td><td> 
심미성 고려</td></tr>
<tr><th>난간형 BIPV</th><th>PV-패널과 파사드의 이격 공간 확보</th></tr>
<tr><td>  </td><td> 
후면 통풍을 통한 패널 온도 유지</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">입면형 BIPV 시공 디테일 예시</th></tr>
<tr><td> 
2020년 상반기 시범사업 사례</td><td> 
projekt westspitze tübingen</td></tr>
</table>

[붙임 19] 서울특별시 파라펫형 BIPV 설치유형 표준모델(제9조 관련)

파라펫형 BIPV 설치유형 표준모델	
난간형 파라펫 전면 부착	난간형 파라펫 후면 부착
	
경사형 파라펫 부착	
	

파라펫형 BIPV 시공 디테일 예시

◈ 서울특별시고시 제2025-242호

은평재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정과 도시개발사업 실시계획 변경 인가 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2004-58호(2004.02.25.)로 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 서울특별시고시 제2005-448호(2005.12.30.)로 개발계획 변경 수립 및 1·2지구 실시계획 인가, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2006-458호(2006.12.28.)로 개발계획 변경 수립 및 실시계획 변경 인가, 서울특별시고시 제2021-698호(2021.12.16.), 서울특별시고시 제2022-408호(2022.10.6.), 서울특별시고시 제2022-536호(2022.12.29.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 실시계획 변경 인가, 서울특별시고시 제2024-77호(2024.02.08.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 은평재정비촉진지구 도시개발사업에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시하며, 「도시개발법」 제17조에 따라 실시계획 변경 인가하고, 같은 법 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 이를 고시합니다.
2. 아울러, 은평재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 도시개발사업 실시계획 변경 인가에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

▢ 은평 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경에 관한 사항

1. 지구의 명칭, 유형, 위치, 면적 및 지정목적(변경 없음)

- 명 칭 : 은평 재정비촉진지구
- 유 형 : 주거지형(시범 뉴타운지구)
- 위 치 : 서울시 은평구 진관동 일원
- 면 적 : 3,492,649.3㎡

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경)

- 재정비촉진사업 : 도시개발사업 (수용 또는 사용방식)
- 시행기간
  - 당초 : 2004.02.25. ~ 2025.12.31.
  - 변경 : 2004.02.25. ~ 2026.12.31.

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경)
• 계획지표 설정(변경): 「붙임1」과 같음

4. 재정비촉진계획(변경)
• 토지이용계획 및 도시기반시설계획(변경) : 「붙임2」와 같음
• 도시관리계획에 관한 사항(변경) : 「붙임3」과 같음

5. 지구별 주택 공급계획(변경 없음)

6. 주택용지 블록별 계획(변경 없음)

7. 재정비촉진지구 시행자와 그 주된 사무소의 소재지(변경)
• 시행자
  - 당초 : 서울주택도시공사 사장 김헌동
  - 변경 : 서울주택도시공사 사장 황상하
• 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621

8. 토지 등의 세목 및 그 소유자에 관한 사항(변경 없음)

9. 관계도서 : 생략(열람장소 비치도면과 같음)
• 관련도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 재정비정책팀(전화:02-2133-7199) 및 은평구청 공간계획과(전화:02-351-7422), 서울주택도시공사
도시개발본부 도시계획부(전화:02-3410-7578)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

▢ 은평 재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획 변경인가에 관한 사항
1. 사업의 명칭(변경 없음) : 은평 재정비촉진지구 도시개발사업

2. 사업의 목적(변경 없음)
• 개발제한구역 내 낙후지역 시가지를 개발·정비하여 주거생활환경을 개선하고, 임대 및 분양주택의 건립을 통해 서민주거생활 안정에 기여
• 지역균형발전차원에서 서울시 서북권역의 관문도시로서 새로운 지구중심 창출
• 지역특성을 고려한 녹지보전방안의 제시 및 난개발을 방지하고, 쾌적한 도시환경조성 및 건전한 도시개발이 되도록 유도

3. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)
• 위　치 : 서울특별시 은평구 진관동 일원
• 면　적 : 3,492,649.3㎡

4. 도시개발사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
• 시행자
　– 당초 : 서울주택도시공사 사장 김헌동
　– 변경 : 서울주택도시공사 사장 황상하
• 주　소 : 서울특별시 강남구 개포로 621

5. 도시개발사업의 시행기간(변경)
• 1지구 : 2004.02.25 ~ 2017.12.31
• 2지구
　– 당초 : 2005.12.30 ~ 2023.12.31
　– 변경 : 2005.12.30 ~ 2026.12.31
• 3지구
　– 당초 : 2006.12.28 ~ 2025.12.31
　– 변경 : 2006.12.28 ~ 2026.12.31

6. 도시개발사업의 시행방식(변경 없음)
• 수용 및 사용방식

7. 도시관리계획의 결정내용(변경) : 「붙임4」와 같음

8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소
• 공람기간 : 고시한 날로부터 14일 이상
• 공람장소 : 서울특별시 주택실 재정비촉진과 재정비정책팀(전화:02-2133-7199),
　은평구청 공간계획과(전화:02-351-7422), 서울주택도시공사 도시개발본부
　도시계획부(전화:02-3410-7578)
• 관계도서 : 공람장소 비치 도면과 같음

9. 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고시 또는 공고사항 : 해당 없음

10. 은평재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획 변경인가 도서 : 「붙임5」와 같음

11. 실시계획 변경인가 조건

• 기 실시계획 변경인가 시 조건부여 사항 이행할 것.

「붙임1」 계획지표 설정(변경)

구 분		면 적(㎡)		비 고
		기정	변경	
인구 및 가구	인 구(인)	47,760	47,760	·세대당 인구 : 2.8인
	가 구 (세대)	17,057	17,057	
교통(㎡)	도 로	527,240.6	527,117.7	·중복 결정된 18,140.4㎡는 토지이용계획상 하천(11,827.3㎡), 근린공원(6,313.1㎡) 면적에 편입 ·구거용지 내 도로 872.8㎡는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입
	주차장	21,308.6	21,308.6	·구역면적의 0.6%기준에 적합 ·주차장③ 환승통로(347.5㎡)는 기준 면적에서 제외
공원·녹지		914,031.1	914,149.1	·정비계획면적의 12% 이상 확보 기준에 적합 (구역면적의 26.2% 확보) ·중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 토지이용계획상 하천 면적에 편입
교육시설(㎡)	초등학교	42,026.7	42,026.7	·4개소
	중학교	35,627.4	35,627.4	·3개소
	고등학교	67,415.3	67,415.3	·4개소
공공시설(㎡)	자동차정류장	19,751.4	19,751.4	·2개소
	철도시설	28,941.3	28,941.3	·중복 결정된 철도(본선:19,771.1㎡)는 토지이용계획상 하천(1,236.6㎡), 도로(16,017.6㎡), 근린공원(2,313.3㎡), 완충녹지(100.4㎡), 연결녹지(103.2㎡)에 편입 ·중복 결정된 철도(구파발역:3,975.5㎡)는 토지이용계획상 도로(3,838.2㎡), 근린공원(137.3㎡)에 편입 ·철도(구파발역)와 입체 결정된 1,035.6㎡은 토지이용계획상 상업용지에 편입
	완충녹지	36,317.0	36,317.0	·일부 중복 결정(철도)
	연결녹지	26,047.5	26,047.5	·중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 토지이용계획상 하천면적에 편입
	경관녹지	135.8	135.8	
	도시자연공원	9,160.5	9,160.5	·서오능 도시자연공원
	근린공원	775,698.6	775,816.6	·11개소(갈현, 진관 포함)
	문화공원	65,279.7	65,279.7	·3개소
	소공원	1,392.0	1,392.0	·3개소
	공공공지	672.1	672.1	
	자원회수시설	8,512.5	8,512.5	·1개소
	수도시설	7,856.5	7,856.5	·중복 결정된 수도시설①은 토지이용계획상 근린공원 면적에 편입
	공동구	520.4	520.4	·2개소(관리사무소, 환기구)
	공공청사	73,210.3	73,210.3	·9개소
	문화시설	23,084.6	23,084.6	·3개소 ·중복 결정된 박물관①(6,530.1㎡)은 토지이용계획상 문화공원 면적에 편입
	체육시설	19,575.2	19,575.2	·2개소 ·중복 결정된 체육시설③(11,535.9㎡)은 토지이용계획상 폐기물처리시설 면적에 편입
	도서관	1,324.6	1,324.6	·1개소
	사회복지시설	16,171.5	16,171.5	·4개소
	하천	145,349.5	145,349.5	·일부 중복 결정(도로, 녹지, 철도)
	유수지	22,509.3	22,509.3	·중복 결정된 유수지(2개소) 9,208.7㎡는 토지이용계획상 근린공원 면적에 편입
	종합의료시설	21,612.8	21,612.8	·1개소
	폐기물처리시설	11,535.9	11,535.9	·1개소
	구거용지	10,686.3	10,686.3	

「붙임2」 토지이용계획 및 도시기반시설계획(변경)

구 분		면 적 (㎡) 기 정	면 적 (㎡) 변 경	면 적 (㎡) 변 경 후	구성비 (%)	비 고
총계		3,492,649.3	-	3,492,649.3	100.00	
주거용지	소 계	1,353,647.7	-	1,353,647.7	38.76	
	주 택 용 지	1,309,014.3	-	1,309,014.3	37.49	
	단독주택용지	66,415.6	-	66,415.6	1.90	
	공동주택용지 (아파트)	1,242,598.7	-	1,242,598.7	35.59	
	준주거시설용지	36,776.5	-	36,776.5	1.05	
	근린생활시설용지	7,856.9	-	7,856.9	0.22	
상업용지	소 계	78,751.5	-	78,751.5	2.25	
	일반상업	78,751.5	-	78,751.5	2.25	
도시기반시설용지	소 계	1,928,939.6	-	1,928,939.6	55.22	
	도로	508,222.5 (527,240.6)	감)118.0	508,104.5 (527,117.7)	14.55 (15.09)	·중복 결정된 도로 18,140.4㎡는 하천(11,827.3㎡), 근린공원(6,313.1㎡**) 면적에 편입 ·구거용지 내 도로 872.8㎡는 구거용지 면적에 편입
	주차장	20,961.1	-	20,961.1	0.60	7개소 ·주차장③의 중복입체 결정된 사항은 구파발역 연결통로임
	자동차정류장	19,751.4	-	19,751.4	0.57	2개소
	철도시설	4,159.1 (28,941.3)	-	4,159.1 (28,941.3)	0.12 (0.83)	·철도본선(19,771.1㎡)은 하천 1,236.6㎡*, 도로 16,017.6㎡, 근린공원 2,313.3㎡, 완충녹지 100.4㎡, 연결녹지 103.2㎡에 편입 ·구파발역(3,975.5㎡)은 도로 3,838.2㎡, 공원 137.3㎡에 편입 ·구파발역과 입체적결정된 1,035.6㎡은 상업용지에 편입
	완충녹지	36,317.0	-	36,317.0	1.04	
	연결녹지	25,988.5 (26,047.5)	-	25,988.5 (26,047.5)	0.74 (0.75)	·중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 하천면적에 편입
	경관녹지	135.8	-	135.8	-	
	도시자연공원	9,160.5	-	9,160.5	0.26	·서오능 도시자연공원
	근린공원	775,698.6	증)118.0	775,816.6	22.22	
	문화공원	65,279.7	-	65,279.7	1.87	
	소공원	1,392.0	-	1,392.0	0.04	
	공공공지	672.1	-	672.1	0.02	

주1 : * 철도와 중복 결정된 하천 1,236.6㎡ 중 947.9㎡는 도로와 중복 결정됨
주2 : ** 도로와 중복 결정된 근린공원 6,318.0㎡ 중 46㎡는 수도시설과 중복 결정됨
주3 : ( )는 중복결정 및 입체결정 면적 포함

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
도시기반시설용지	자원회수시설	8,512.5	-	8,512.5	0.24	1개소
	수도시설	- (7,856.5)	-	- (7,856.5)	- (0.22)	1개소 ·중복 결정된 수도시설 7,856.5㎡는 근린공원 면적에 편입
	공동구	520.4	-	520.4	0.01	관리사무소, 환기구 (매설연장 : 990m)
	공공청사	73,210.3	-	73,210.3	2.10	9개소
	학교	145,069.4	-	145,069.4	4.15	초4, 중2, 고4
	박물관	- (6,530.1)	-	- (6,530.1)	- (0.19)	1개소 ·중복 결정된 박물관①은 6,503.1㎡는 문화공원 면적에 편입
	문화시설	16,554.5	-	16,554.5	0.47	2개소
	체육시설	8,039.3 (19,575.2)	-	8,039.3 (19,575.2)	0.23 (0.56)	2개소 ·중복 결정된 체육시설③(11,535.9㎡)은 폐기물처리시설 면적에 편입
	도서관	1,324.6	-	1,324.6	0.04	1개소
	사회복지시설	16,171.5	-	16,171.5	0.46	4개소
	하천	145,349.5	-	145,349.5	4.16	
	유수지	13,300.6 (22,509.3)	-	13,300.6 (22,509.3)	0.38 (0.64)	3개소 ·중복 결정된 유수지(2개소, 9,208.7㎡)는 근린공원에 편입
	종합의료시설	21,612.8	-	21,612.8	0.62	1개소
	폐기물처리시설	11,535.9	-	11,535.9	0.33	1개소
기타시설용지	소 계	131,310.5	-	131,310.5	3.77	
	주차장용지	1,969.7	-	1,969.7	0.06	부설주차장 3개소
	종교시설	31,137.8	-	31,137.8	0.89	25개소
	주유소	4,741.6	-	4,741.6	0.14	4개소
	유치원	3,889.3	-	3,889.3	0.11	6개소
	공익시설	6,569.8	-	6,569.8	0.19	3개소
	군사시설	3,913.3	-	3,913.3	0.11	5개소
	편익시설	35,694.5	-	35,694.5	1.02	8개소
	자동차관련	8,478.9	-	8,478.9	0.24	3개소
	커뮤니티시설용지	398.5	-	398.5	0.01	2개소
	업무시설용지	3,351.8	-	3,351.8	0.10	1개소
	구거용지	10,686.3	-	10,686.3	0.31	
	문화복합용지	20,479.0	-	20,479.0	0.59	4개소

주1 : * 철도와 중복 결정된 하천 1,236.6㎡ 중 947.9㎡는 도로와 중복 결정됨
주2 : ** 도로와 중복 결정된 근린공원 6,318.0㎡ 중 46㎡는 수도시설과 중복 결정됨
주3 : ( )는 중복결정 및 입체결정 면적 포함

「붙임3」 (재정비촉진계획) 도시관리계획에 관한 사항(변경)

1. 재정비촉진지구 및 도시개발구역(변경 없음)

2. 지구단위계획구역(변경 없음)

3. 용도지역(변경 없음)

4. 도시계획시설(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

■ 도로 총괄표 (기정)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,756.0	527,240.6	
일반도로	소 계		-	5	5,958.6	202,084.9	
	대로	1 류	37~50	3	2,684.5	112,109.4	
		3 류	20~35	2	3,274.1	89,975.5	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,318.0㎡)
	소 계		-	35	15,382.3	265,801.5	
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,193.0	
		2 류	15~22.5	12	3,042.8	36,576.4	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 총괄표 (변경)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,756.0	527,117.7	
일반도로	소 계		-	5	5,958.6	202,084.9	
	대로	1 류	37~50	3	2,684.5	112,109.4	
		3 류	20~35	2	3,274.1	89,975.5	
	소 계		-	35	15,382.3	265,678.6	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,313.1㎡)
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,070.1	
		2 류	15~22.5	12	3,042.8	36,576.4	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 산110-28	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,318㎡ - 수도공급설비 : 46㎡
변경	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 56	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,313.1㎡ - 수도공급설비 : 46.8㎡
기정	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	
변경	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	선형변경

주1 : ( )는 사업대상지 내 연장임
주2 : 하천과 중복된 도로면적은 토지이용계획상 하천면적으로 편입됨
※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로1-A	•면적 변경 - 구역 내 : 15,802㎡ → 15,679.1㎡ (감 122.9㎡) •중복결정 변경 - 근린공원-7 : 6,318㎡ → 6,313.1㎡ (감 4.9㎡) - 수도공급시설 : 46㎡ → 46.8㎡ (증 0.8㎡) •기점 변경 - 기점 : 대로1-12(진관동 산110-28) → 대1-12(진관동 56)	•통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 구역 내 도로 결정, 중복결정 면적 및 기점 변경
소로3-78	소로3-78	·선형 변경	·현황측량 선형에 맞춰 도로 선형 변경

2) 주차장(변경 없음)

3) 철도(변경 없음)

4) 자동차정류장(변경 없음)

나. 공간시설(변경)

1) 완충녹지(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					36,317.0	-	36,317.0		
기정	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	◦일부 중복 결정 - 철도(본선) : 100.4㎡
변경	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	선형 변경

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 완충녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	· 선형 변경	· 소로3-78호선에 변경에 따른 완충녹지 선형 변경

2) 연결녹지(변경 없음)

3) 경관녹지(변경 없음)

4) 공 원(변경)

■ 총괄표

구 분	개소	면적(㎡)		
		기정	변경	변경후
합 계	18	851,530.8	증) 118.0	851,648.8
도시자연공원	1	9,160.5	-	9,160.5
근린공원	11	775,698.6	증) 118.0	775,816.6
문화공원	3	65,279.7	-	65,279.7
소공원	3	1,392.0	-	1,392.0

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	137,723.2	증) 118.0	137,841.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡ - 도로 : 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡

주) ( )는 사업대상지 내 면적임

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
7	제7호 근린공원	·면적 : 137,723.2㎡ → 137,841.2㎡ (증 118.0㎡) ·중복결정(도로) - 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡(감 4.9㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 공원결정 및 중복결정 면적 변경

5) 공공공지(변경 없음)

다. 유통 및 공급시설(변경)

1) 자원회수시설(변경 없음)

2) 수도(배수지)(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계				7,856.5	-	7,856.5		
변경	1	수도공급설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	◦제7호 근린공원 내 중복 결정 ◦도로 중복 : 46㎡→46.8㎡

■ 수도(배수지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	수도공급 설비	·중복결정(도로) - 46㎡ → 46.8㎡(증 0.8㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 중복결정 면적 변경

3) 공동구(변경 없음)

라. 공공·문화체육시설(변경 없음)

마. 방재시설(변경 없음)

사. 보건위생시설(변경 없음)

아. 환경기초시설(변경 없음)

5. 기타시설(변경 없음)

「붙임4」 (실시계획) 도시관리계획의 결정내용(변경)

1. 재정비촉진지구 및 도시개발구역(변경 없음)

2. 지구단위계획구역(변경 없음)

3. 용도지역(변경 없음)

4. 도시계획시설(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로(변경)

■ 도로 총괄표 (기정)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,760.4	526,818.9	
일반도로	소 계		-	5	5,958.6	201,606.6	
	대로	1 류	37~50	2	2,634.0	110,085.2	
		3 류	20~35	3	3,324.6	91,521.4	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,318.0㎡)
	소 계		-	35	15,386.7	265,858.1	
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,193.0	
		2 류	15~22.5	12	3,047.2	36,633.0	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 총괄표 (변경)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	140	29,756.0	527,117.7	
일반도로	소 계		-	5	5,958.6	202,084.9	
	대로	1 류	37~50	3	2,684.5	112,109.4	
		3 류	20~35	2	3,274.1	89,975.5	※ 중복결정된 도로는 토지이용계획상 하천, 공원 면적에 편입 (하천:11,827.3㎡, 공원:6,313.1㎡)
	소 계		-	35	15,382.3	265,678.6	
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	162,070.1	
		2 류	15~22.5	12	3,042.8	36,576.4	※ 구거용지 내 도로는 토지이용계획상 구거용지 면적에 편입 (872.8㎡)
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	
	소 계		-	100	8,415.1	59,354.2	
	소로	1 류	8~16.7	13	899.0	9,936.0	
		2 류	8~9	19	2,573.9	22,004.0	
		3 류	2~8	68	4,942.2	27,414.2	

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	1	37	주간선 도로	151.6	광3-1 진관동 72-16	대3-1 진관동 54-2	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦일부 중복결정 - 하천-2 : 685.1㎡
변경	대로	1	1	37	주간선 도로	151.6	대1-12 진관동 30-8	대1-A 진관동 30-6	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦일부 중복결정 - 하천-2 : 685.1㎡
기정	대로	3	1	28	주간선 도로	50.5	대1-1 진관동 72-22	구역계 진관동 72-23	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦일부 중복결정 - 하천-1 : 1,349.3㎡
변경	대로	1	A	35	주간선 도로	115.9 (50.5)	대1-1 진관동 30-5	지축지구 고양시 지축동 708-9	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦일부 중복결정 - 하천-1 : 1,706.8㎡
기정	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 산110-28	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,318㎡ - 수도공급설비 : 46㎡
변경	중로	1	A	17~38	보조 간선 도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 56	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦일부 중복결정 - 근린공원-7 : 6,313.1㎡ - 수도공급설비 : 46.8㎡
기정	중로	2	5	15	보조 간선 도로	1,008.5	대1-1 진관동 72-22	구역계 진관동 75-5	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦일부 중복결정 - 하천-1 : 246.3㎡
변경	중로	2	5	15	보조 간선 도로	1,004.1	대1-1 진관동 30-1	구역계 진관동 38-1	일반 도로		서고시458 06.12.28	◦일부 중복결정 - 하천-1 : 246.3㎡
기정	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	
변경	소로	3	78	3	특수 도로	15.0	광3-1 진관동 235-8	BL2-14 진관동 235-23	보행자 전용 도로		서고시277 17.06.29	선형변경

주1 : ( )는 사업대상지 내 연장임
주2 : 하천과 중복된 도로면적은 토지이용계획상 하천면적으로 편입됨
※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-1	대로1-1	• 선형 변경 - 면적 : 5,520.8㎡ → 5,624.9㎡(증104.1㎡) • 기종점 변경 - 기점 : 광3-1(진관동72-16) → 대1-12(진관동30-8) - 종점 : 대3-1(진관동54-2) → 대1-A(진관동30-6)	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책' 에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 도로 선형 변경 • 도로 선형 및 지번 변경에 따른 기종점 변경
대로3-1	대로1-A	• 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 28m → 35m	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
		- 연장 : 50.5m → 115.9m(증65.4m) (지구 내: 50.5m / 지구 외 65.4m) - 면적 : 1,545.9㎡ → 4,044.0㎡(증2,498.1㎡) (지구 내 1,920.1㎡ / 지구 외 2,123.9㎡) • 하천 중복결정 변경 - 면적 : 1,349.3㎡ → 1,706.8㎡(증357.5㎡) • 기종점 변경 - 기점 : 대1-1(진관동72-22) → 대1-1(진관동30-5) - 종점 : 구역계(진관동72-23) → 지축지구(지축동708-9)	• '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책' 에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 도로 선형 변경 • 도로 선형 및 지번 변경에 따른 기종점 변경
중로1-A	중로1-A	• 면적 변경 - 구역 내 : 15,802㎡ → 15,679.1㎡ (감 122.9㎡) • 중복결정 변경 - 근린공원-7 : 6,318㎡ → 6,313.1㎡ (감 4.9㎡) - 수도공급시설 : 46㎡ → 46.8㎡ (증 0.8㎡) • 기점 변경 - 기점 : 대로1-12(진관동 산110-28) → 대1-12(진관동 56)	• 통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 구역 내 도로결정, 중복결정 면적 및 기점 변경
중로2-5	중로2-5	• 연장 변경 - 연장 : 1,008.5m → 1,004.1m(감4.4m) - 면적 : 4,336.3㎡ → 4,279.7㎡(감56.6㎡) • 기종점 변경 - 기점 : 대1-1(진관동72-22) → 대1-1(진관동30-1) - 종점 : 구역계(진관동75-5) → 구역계(진관동38-1)	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호(2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책' 에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 도로 선형 변경 • 도로 선형 및 지번 변경에 따른 기종점 변경
소로3-78	소로3-78	·선형 변경	• 현황측량 선형에 맞춰 도로 선형 변경

2) 주차장(변경 없음)

3) 철도(변경 없음)

4) 자동차정류장(변경 없음)

나. 공간시설(변경)

1) 완충녹지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					36,317.0	-	36,317.0		
기정	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	◦일부 중복 결정 - 철도(본선) : 100.4㎡
변경	1	녹지	완충녹지	진관동 57-14 일원	7,647.5	-	7,647.5	서고시458 06.12.28	선형 변경

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 완충녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	· 선형 변경	· 소로3-78호선에 변경에 따른 완충녹지 선형 변경

2) 연결녹지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	녹지	연결녹지	진관동 45-25 일원	17,282.3	감64.2	17,218.1	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 하천-1 : 59.0㎡ - 철도(본선) : 103.2㎡

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 연결녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	녹지	• 선형 변경 - 면적 : 17,282.3㎡ → 17,218.1㎡ (감64.2㎡)	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호 (2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송 · 지축 · 향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책' 에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 선형 변경

3) 경관녹지(변경 없음)

4) 공 원(변경)

■ 총괄표

구 분	개소	면적(㎡)		
		기정	변경	변경후
합 계	18	851,530.8	증) 118.0	851,648.8
도시자연공원	1	9,160.5	-	9,160.5
근린공원	11	775,698.6	증) 118.0	775,816.6
문화공원	3	65,279.7	-	65,279.7
소공원	3	1,392.0	-	1,392.0

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	137,723.2	증) 118.0	137,841.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡ - 도로 : 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡

주) ( )는 사업대상지 내 면적임
※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
7	제7호 근린공원	·면적 : 137,723.2㎡ → 137,841.2㎡ (증 118.0㎡) ·중복결정(도로) - 6,318.0㎡ → 6,313.1㎡(감 4.9㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호 (2024.08.08.)] 반영에 따른 공원결정 및 중복결정 면적 변경

5) 공공공지(변경 없음)

다. 유통 및 공급시설(변경)

1) 자원회수시설(변경 없음)

2) 수도(배수지)(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계				7,856.5	-	7,856.5		
변경	1	수도공급설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	◦제7호 근린공원 내 중복 결정 ◦도로 중복 : 46㎡→46.8㎡

■ 수도(배수지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	수도공급 설비	·중복결정(도로) - 46㎡→46.8㎡(증 0.8㎡)	·통일로우회도로 실시계획(변경)[서울특별시고시 제2024-379호(2024.08.08.)] 반영에 따른 중복결정 면적 변경

3) 공동구(변경 없음)

라. 공공·문화체육시설(변경 없음)

마. 방재시설(변경)

1) 하천(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장(km)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	1	하천	소하천	진관동 72-22	진관동 332	2.181	48,947.5	서고시415 04.12.20	◦일부 중복 결정 - 도로 3,173.9㎡ - 녹지 59.0㎡ - 철도 572.2㎡
변경	1	하천	지방 하천	진관동 72-22	진관동 332	2.181	48,947.5	서고시415 04.12.20	◦일부 중복 결정 - 도로 3,531.4㎡ - 녹지 59.0㎡ - 철도 572.2㎡

※ 상기 시설 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하천	• 중복결정 변경 - 도로 : 3,173.9㎡ → 3,531.4㎡ (증357.5㎡) • 고시내용 오기 정정 - 시설의 종류 : 소하천 → 지방하천	• 은평 재정비촉진계획(변경)[서울특별시고시 제2024-77호(2024.02.08.)] 반영 • '고양 삼송·지축·향동지구 광역교통개선대책' 및 '은평뉴타운 도시개발사업 광역교통개선대책' 에 따른 지방도371호선 우회도로 개설을 위한 대로3-1호선 변경에 따른 중복결정 면적 변경 • 하천 시설결정 조서 중 창릉천(하천-1)의 오기(소하천→지방하천) 정정 - 오기에 따른 이전 오기 고시 일괄 정정 ◦서울특별시고시 제2010-19호, 제2010-134호, 제2010-263호, 제2010-398호, 제2011-125호, 제2011-221호, 제2011-306호, 제2011-355호, 제2011-407호, 제2012-26호, 제2012-146호, 제2012-219호, 제2012-247호, 제2013-92호, 제2013-175호, 제2013-243호, 제2013-272호, 제2013-287호, 제2013-398호, 제2013-428호, 제2013-468호, 제2014-214호, 제2014-336호, 제2015-24호, 제2015-87호, 제2015-155호, 제2016-104호, 제2016-282호, 제2016-331호, 제2017-227호

2) 유수지(변경 없음)

사. 보건위생시설(변경 없음)

아. 환경기초시설(변경 없음)

5. 기타시설(변경 없음)

「붙임5」 은평재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획변경 인가

1. 토지이용계획(변경 없음)

2. 주택공급계획(변경 없음)

3. 도시관리계획(변경) : 「붙임4」와 같음

4. 지구단위계획(변경) : 「붙임6」와 같음

5. 법 제66조의 규정에 의한 공공시설 등의 명세서 : 변경 없음

「붙임6」 지구단위계획의 변경 내용 및 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획(변경 없음)

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획(변경)

가. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경)

1) 용도지역에 관한 도시관리계획(변경 없음)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획(변경) : 「붙임4」와 같음

나. 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획(변경 없음)

2) 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획(변경)

- 공동주택 용지(변경없음)

- 단독주택 용지(변경없음)

• 단독주택 용지(한옥지정구역)(변경 없음)

• 근린생활시설 용지(변경 없음)

• 준주거시설 용지(변경 없음)

• 상업 용지(변경 없음)

• 주차장 용지(변경)

구분	도면번호	위치(가구번호)	구분	계획내용	비고
기정	주	주 7	용도	◦지정용도 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2장 제5절 주차장을 따름 ※ 부대시설에는 제1,2종 근린생활시설(주민이 공동으로 이용하는 시설, 소매점, 서점, 공연장), 문화 및 집회시설을 50% 이상 설치 ◦불허용도 : 지정용도 이외의 용도	
			건폐율	90% 이하	
			용적률	300% 이하	
			높이	4층 이하	
			배치	◦연접 공공보행통로와 연계되는 동선 계획 ◦옥외 오픈스페이스 계획을 통한 입체적 녹지공간 확보 등	
			형태	◦다단형 건축물 조성을 통해 시각적 위압감 완화 유도 ◦정면, 측면, 후면부는 동질성을 가질 수 있도록 계획	
			색채	-	
			건축선	◦건축한계선 : 2m	
변경	주	주 7	용도	◦지정용도 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2장 제5절 주차장을 따름 ◦불허용도 : 지정용도 이외의 용도	
			건폐율	90% 이하	
			용적률	300% 이하	
			높이	4층 이하	
			배치	◦연접 공공보행통로와 연계되는 동선 계획 ◦옥외 오픈스페이스 계획을 통한 입체적 녹지공간 확보 등	
			형태	◦다단형 건축물 조성을 통해 시각적 위압감 완화 유도 ◦정면, 측면, 후면부는 동질성을 가질 수 있도록 계획	
			색채	-	
			건축선	◦건축한계선 : 2m	

※ 상기 용지 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
주 7	• 창의적인 건축설계 및 효율적인 시설배치 유도를 위하여 부대시설 용도비율 관련사항 삭제

- 자동차정류장 용지(변경 없음)
- 자원회수시설 용지(변경 없음)
- 공동구시설 용지(변경 없음)
- 공공청사 용지(변경 없음)
- 학교시설 용지(변경 없음)
- 도서관 용지(변경 없음)
- 사회복지시설 용지(변경 없음)
- 문화시설 용지(변경 없음)
- 체육시설 용지(변경 없음)
- 종합의료시설 용지(변경 없음)
- 폐기물처리시설 용지(변경 없음)
- 종교 용지(변경 없음)
- 주유소 용지(변경 없음)
- 공익시설 용지(변경 없음)
- 편익시설 용지(변경)

- 군사시설 용지(변경 없음)
- 자동차관련시설 용지(변경 없음)
- 주차장 용지(부설주차장)(변경 없음)
- 커뮤니티시설 용지(변경 없음)
- 업무시설 용지(변경 없음)
- 문화복합 용지(변경)

구분	도면번호	위치(가구번호)	구분	계획내용	비고
기정	복합	복합 1, 복합 2	용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 단독주택(단독주택, 다가구주택), 공동주택(연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택), 제1,2종 근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외), 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 단독주택, 공동주택 등 주거용도 비율은 전체 연면적의 60% 이하 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한국문학관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합1, 복합2-1, 복합2-2, 복합2-3 - 2~4분할 가능 획지 : 복합2-4, 복합2-5, 복합2-6, 복합2-7 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦도로에 연접한 저층부에는 주거용도 도입 제한 ◦마당 및 안길 조성 및 연접필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스케일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립	
			형태	◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 형태 계획 ◦획일적이고 단조로운 층수 적용은 지양	

구분	도 면 번 호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
				◦목재 등 자연친화적인 재질의 10~20% 적용 등 ◦연속적인 보행동선 조성 및 특색있는 공간의 연속적 체험이 가능한 중정 개념 적용 ◦기자촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시(저층:박공지붕)	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정 ◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 색채 계획	
			건축선	◦건축한계선 : 2~4m	
변경	복합	복합 1, 복합 2	용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 단독주택(단독주택, 다가구주택), 공동주택(연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택), 제1,2종 근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외), 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 단독주택, 공동주택 등 주거용도 비율은 전체 연면적의 60% 이하 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한국문학관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합1, 복합2-1, 복합2-2, 복합2-3 - 2~4분할 가능 획지 : 복합2-4, 복합2-5, 복합2-6, 복합2-7 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦획지 간 합병이 가능하며, 합병할 경우 지구단위계획 시행지침을 따라야함 ◦도로에 연접한 저층부에는 주거용도 도입 제한 ◦마당 및 안길 조성 및 연접필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스케일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립	
			형태	◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 형태 계획 ◦획일적이고 단조로운 층수 적용은 지양 ◦목재 등 자연친화적인 재질의 10~20% 적용 등 ◦연속적인 보행동선 조성 및 특색있는 공간의 연속적 체험이 가능한 중정 개념 적용	

구분	도 면 번 호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
				◦기자촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시(저층:박공지붕)	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정 ◦전체적인 통일성을 가질 수 있도록 색채 계획	
			건축선	◦건축한계선 : 2~4m	
기정	복합	복합 3	용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 제1,2종근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외), 교육연구시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외) ◦완화용도 : 수련시설(유스호스텔), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외), 판매시설 (서울시 도시계획조례 제28조 제3항 제2호, 3호, 6호의 바닥면적 및 도로에 접하는 기준 완화) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 주차장7과 보행자전용도로 사이에는 오픈스페이스(1,500㎡ 이상) 확보하고 보행이 연결될 수 있도록 계획 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도, 완화용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한국문학관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합3-2, 복합3-3, 복합3-4 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦마당 및 안길 조성 및 연접필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스케일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립 ◦건축물 전면부 공간을 활용한 휴게 공간 확보 ◦물리적인 경계부 시설 설치 지양 등	

구분	도 면 번 호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
			형태	◦기자촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시 [저층부 : 박공지붕(상층 제외, 단 전체 건축물 경관과 조화)]	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정	
			건축선	◦건축한계선 : 2m	
변경	복합	복합 3	용도	◦지정용도 : 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) ※ 지정용도는 전체 연면적의 10% 이상 (단, 단일주체가 2개 획지 이상 개발 시 전체 합계 연면적의 10% 이상) ◦허용용도 : 제1,2종근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외), 교육연구시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외) ◦완화용도 : 수련시설(유스호스텔), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 제외), 판매시설 (서울시 도시계획조례 제28조 제3항 제2호, 3호, 6호의 바닥면적 및 도로에 접하는 기준 완화) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ※ 주차장7과 보행자전용도로 사이에는 오픈스페이스(1,500㎡ 이상) 확보하고 보행이 연결될 수 있도록 계획 ◦불허용도 : 지정용도, 허용용도, 완화용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	7층 이하 [단, 인접한 문화시설③ 건축물(국립한국문학관)의 최고층 높이를 넘지 않도록 함]	
			배치	◦획지 분할이 가능하며, 분할할 경우 잔여지가 맹지가 되지 않도록 공동주차통로를 확보해야 함 - 2분할 가능 획지 : 복합3-2, 복합3-3, 복합3-4 - 획지 분할 시 마당, 안길 연결 등 통합계획 뿐 아니라 개발 시기의 차이를 극복할 수 있는 개별 건물의 완결성 확보 ◦획지 간 합병이 가능하며, 합병할 경우 지구단위계획 시행지침을 따라야함 ◦마당 및 안길 조성 및 연접필지 계획과 연결 및 연계 ◦보행자 스케일을 고려하여 3층 이상은 벽면선을 후퇴 ◦교통약자를 위한 경사 극복 이동수단 고려 ◦지하주차장 설치 시 채광, 환기, 안전(CPTED)을 위한 계획 수립 ◦건축물 전면부 공간을 활용한 휴게 공간 확보 ◦물리적인 경계부 시설 설치 지양 등	

구분	도 면 번 호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
			형태	◦기자촌의 흔적을 살리기 위해 과도한 거대 매스는 지양 ◦특별한 마을 경관을 위한 재료, 형태, 지붕 등 제시 [저층부 : 박공지붕(상층 제외, 단 전체 건축물 경관과 조화)]	
			색채	◦마을의 경관과 북한산과의 조화를 고려한 자연재료 및 색채 선정	
			건축선	◦건축한계선 : 2m	

※ 상기 용지 외 기 결정내용 변경 없음(기재 생략)

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
복합 1, 복합 2, 복합 3	• 은평예술마을의 조화로운 단지계획과 창의적 건축계획을 도출하고자 연접한 획지의 합병을 허용

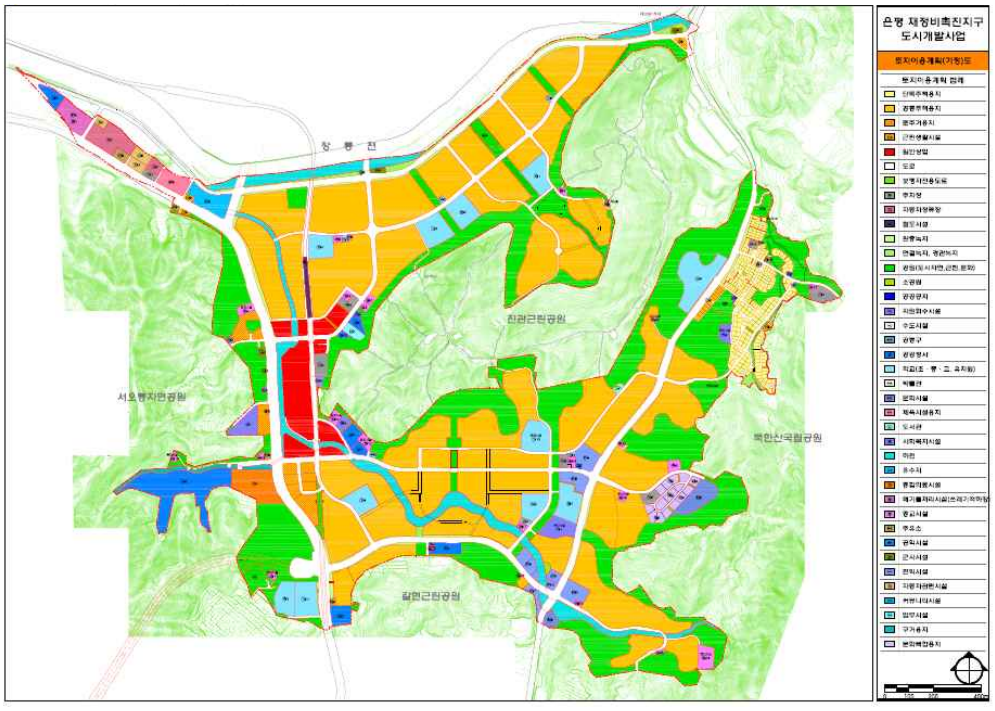
3) 기타사항에 관한 도시관리계획(변경 없음)

4) 특별계획구역 지정에 관한 도시관리계획(변경 없음)

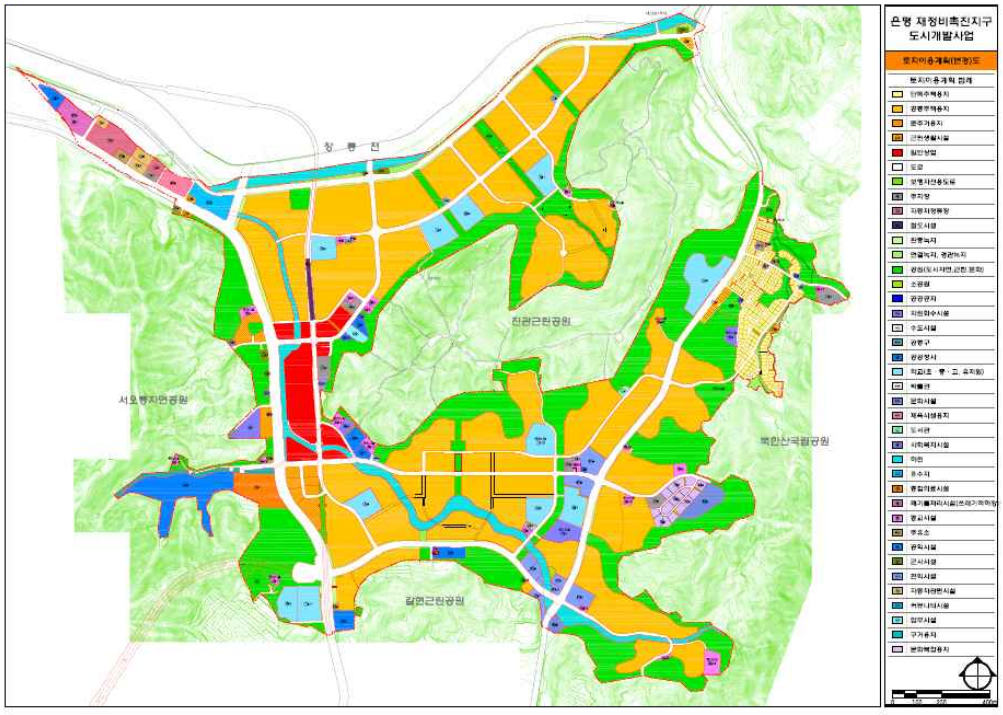
5) 특별계획구역의 세부개발계획에 관한 도시관리계획(변경 없음)

○ 은평 재정비촉진지구 토지이용계획(기정/변경)도

– 토지이용계획(기정)도

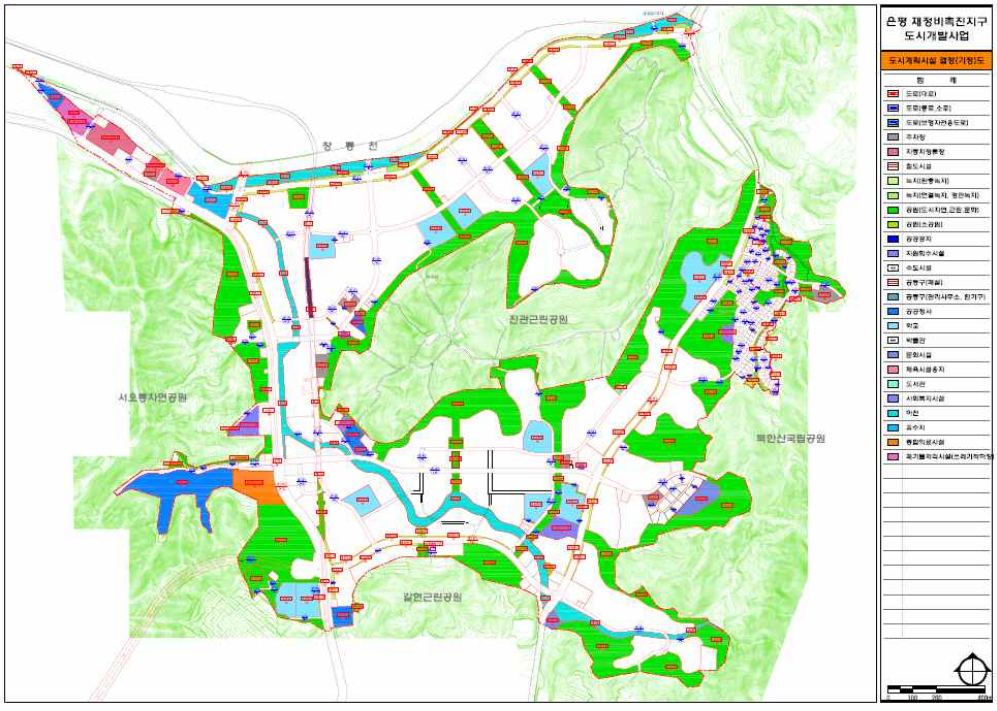


– 토지이용계획(변경)도

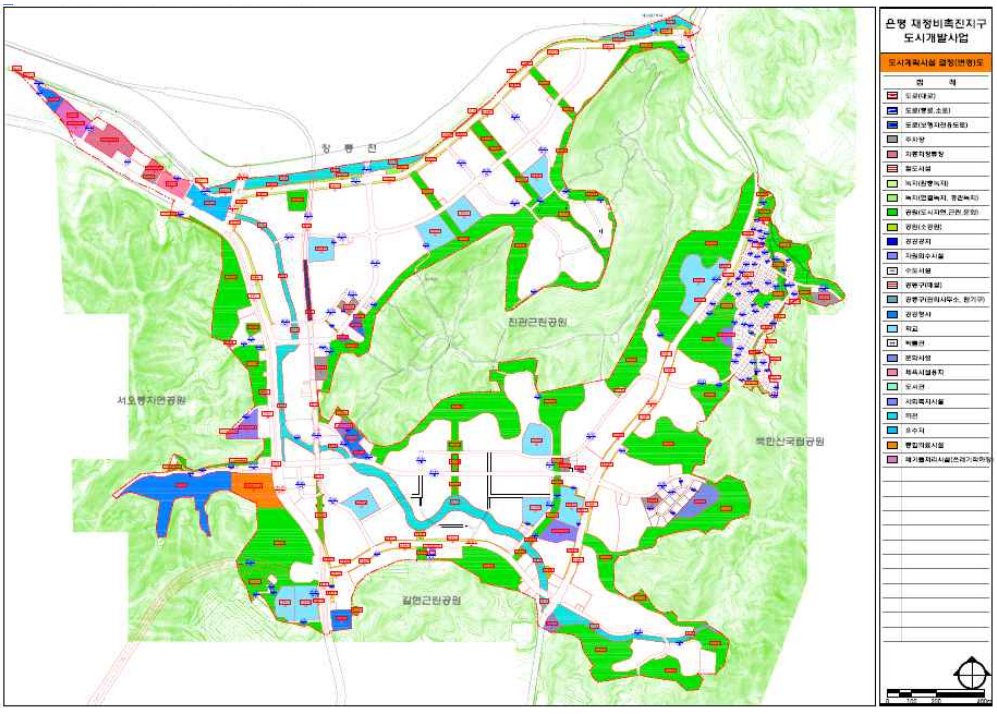


○ 은평 재정비촉진지구 도시계획시설(기정/변경)도

– 도시계획시설(기정)도



– 도시계획시설(변경)도



※ 기타(지구 결정도, 공구분할도 등) 변동사항 없음

◈ 서울특별시고시 제2025-243호

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

서울특별시고시 제2016-131호(2016. 4. 28.)로 지구단위계획구역 최초 결정된 "마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획" 에 대하여 2024년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2024. 10. 23.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 마포구공고 제2025-449호(2025. 3. 13.)로 재열람 공고를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

2016년 지구단위계획 최초 결정 이후 지역여건 변화와 관련 제도 개정사항 등을 반영하고 특정개발진흥지구 내 권장업종 입지환경 조성 및 홍대 상권·문화의 활성화를 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

▌지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명		위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경 후		
변경	마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획구역	홍대앞 지구단위계획구역	마포구 서교동 395일대	마포구 서교동 일대	220,762.0	증) 443,967.0	664,729.0	서울특별시고시 제2016-131호 (2016.4.28.)	-

▌지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
기정	마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획구역	• 위치 - 마포구 서교동 395 일대 ⇒ 마포구 서교동 일대 • 구역면적 증가 - 220,762㎡ ⇒ 664,729㎡ 증) 443,967.0㎡	• 특정개발진흥지구를 위한 지구단위계획에서 홍대앞 일대의 통합적인 관리를 위한 계획으로 수립목적을 확장하고, 기 결정된 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위 계획구역을 홍대 앞 전역으로 확장(지구단위계획 미수립 개발진흥지구 포함) • 마포지구 지구단위계획구역 중 간선부(양화로)와 도시 공간적 역할 및 위상이 상이한 홍익로 일대를 확장 구역계 내 편입
변경	홍대앞 지구단위계획구역		

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

▌용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	664,729.0	100	-
제1종일반주거지역	7,966.0	1.2	-
제2종일반주거지역	289,962.6	43.6	-
제2종일반주거지역(7층이하)	263,264.0	39.6	-
제3종일반주거지역	103,140.0	15.5	-
자연녹지지역	396.4	0.1	-

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

▌용도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	특정개발진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	746,994.6 (607,227.1)	서울특별시고시 제2010-21호 (2010.1.28.)	디자인산업 출판산업

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

▌도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	10	8,510 (5,308)	178,197.9 (80,864.7)	3	3,240 (2,077)	64,800.0 (38,395.9)	3	2,343 (1,995)	42,495.7 (37,115.6)	4	2,927 (1,236)	70,902.2 (5,353.2)
대로	1	2,420 (729)	67,670.0 (2,121.0)	-	-	-	-	-	-	1	2,420 (729)	67,670.0 (2,121.0)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
중로	4	5,220 (3,709)	104,400.0 (72,615.8)	3	3,240 (2,077)	64,800.0 (38,395.9)	1	1,980 (1,632)	39,600.0 (34,219.9)	-	-	-
소로	5	870	6,127.9	-	-	-	2	363	2,895.7	3	507	3,232.2

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

▌도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	126	28	보조 간선도로	2,420 (729)	대흥동(대로3-4) (합정동 413-5)	합정동373(대로3-8) (상수동 310-1)	일반도로	-	서고 제120호 (1978.3.23.)	독막로
기정	중로	1	18	20	집산도로	1,550 (1,363)	동교동 (동교동 182-1)	하수동강변 (상수동 310-1)	일반도로	-	건고 제177호 (1962.12.8.)	와우산로
기정	중로	1	19	20	집산도로	350 (298)	서교동 (서교동 358-27)	서교동 (서교동 356-1)	일반도로	-	건고 제177호 (1962.12.8.)	홍익로
기정	중로	1	20	20	집산도로	1,340 (416)	서교동 (서교동 407-1)	성산동(중1-41교점) (서교동 373-8)	일반도로	-	건고 제2493호 (1966.6.21.)	잔다리로
기정	중로	2	141	10~45	집산도로	1,980 (1,632)	창전동 2-144	상수동 318-5	일반도로	-	건고 제8호 (1976.1.21.)	어울마당로 주차장 중복결정 (주차장① 지상부분)
신설	소로	2	A	8	국지도로	197	서교동 358-29	서교동 358-58	보행자 우선도로	-	-	와우산로21길
신설	소로	2	B	8	국지도로	166	서교동 369-5	서교동 370-33	보행자 우선도로	-	-	잔다리로6길
기정	소로	3	141-1	6	국지도로	223	서교동 356-2	서교동 369-5	일반도로	-	마포구고시 제2020-58호 (2020.5.7.)	-
기정	소로	3	141-2	6	국지도로	22	서교동 366-1	서교동 366-13	일반도로	-	마포구고시 제2020-58호 (2020.5.7.)	-
신설	소로	3	A	6	국지도로	262	서교동 410-1	서교동 408-30	보행자 우선도로	-	-	와우산로15길

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

▌도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 2-A	• 보행자우선도로 신설 - 폭원8m, 연장197m	• 보행자의 안전성 확보 및 교통영향평가심의 결과 반영을 위한 보행자우선도로 신설
-	소로 2-B	• 보행자우선도로 신설 - 폭원8m, 연장166m	
-	소로 3-A	• 보행자우선도로 신설 - 폭원6m, 연장262m	

2) 주차장 : 변경없음

▌주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	주차장	마포구 서교동 348-1번지 일대	13,960	서고 제2009-213호 (2009.5.28.)	도로 중복결정 (중로2-141 지하부분)

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경

▌공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화	마포구 서교동 359	2,218	-	2,218	건고 제299호 (1963.04.26.)	홍익공원
기정	②	공원	어린이	마포구 동교동 186-2	3,279	-	3,279	서고 제1995-141호 (1995.05.20.)	윗잔다리 어린이공원
신설	A	공원	어린이	마포구 상수동 72-7	-	2,924	2,924	-	와우어린이공원

▌공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	와우어린이공원	• 신설 - 위치: 마포구 상수동 72-7 - 면적: 2,924㎡	• 구유지에 기 조성 완료된 어린이공원의 효율적 관리를 위한 도시계획시설 결정

2) 광장 : 변경없음

▌광장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	a	광장	광장(미관광장)	마포구 상수동 72의 1부근 일대	1,445	서고 제168호 (1976.7.20.)	-

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교 : 변경없음

▌학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	학교명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	a	학교	초등학교	서교초등학교	마포구 서교동 341	14,780	서고 제18호 (1978.1.20.)	-

2) 문화시설 : 변경없음

▌문화시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	a	도서관	도서관	마포구 서교동 341	4,400	서고 제1992-235호 (1992.07.21)	마포평생학습관

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 시장 : 변경없음

▌시장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	a	시장	마포구 서교동 357-1	2,644.6	건고 제366호 (1963.06.05)	서교프라자

3 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 : 변경

▌최대개발규모 결정(변경)조서

구 분	적용대상	최대개발규모	비고
기정	독막로변 (28m도로)	3,000㎡ 이하	◦ 예외 사항 - 최대개발규모를 초과하는 필지 및 기개발지, 공동개발(지정 및 권장)계획필지 제외
	제3종일반주거지역 (홍익로)	1,500㎡ 이하	
	이면 주요가로 (잔다리길, 와우산길)	1,200㎡ 이하	
	이면부 (이면소가로구역)	800㎡ 이하	
	이면 보행중심가로 (어울마당로)	500㎡ 이하	
변경	독막로변	3,000㎡ 이하	◦ 예외 사항 - 최대개발규모를 초과하는 필지 및 기개발지, 공동개발(지정 및 권장)계획필지 제외
	이면 주요가로	1,500㎡ 이하	
	이면부	800㎡ 이하	

주) 1. 최대개발규모 적용 예외 대지는 현재의 필지 및 기공동개발 되어 있는 일단의 대지를 최대개발규모로 함
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용

▌최대개발규모 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변경	◦ 제3종일반주거지역(홍익로) - 이면 주요가로로 통합	◦ 동일한 폭원(20m)의 이면도로변 통합적 운영	-
	◦ 이면 주요가로(잔다리길, 와우산길) - 최대개발규모 1,200㎡ → 1,500㎡ - 이면 주요가로로 통합	◦ 동일한 폭원(20m)의 이면도로변 통합적 운영 및 자발적 민간개발 유도를 고려하여 최대개발규모 확대	-
	◦ 이면 보행중심가로(어울마당로) - 최대개발규모 500㎡ → 800㎡ - 이면부로 통합	◦ 어울마당로변 가로활성화가로대응형 상업거리 조성을 유도하기 위하여 이면부 필지와의 공동개발 규모를 고려한 최대개발규모 확대 ◦ 동일한 성격의 이면부 보차혼용도로변 통합적 운영	-
	◦ 이면부(이면소가로구역) - 이면부로 통합	◦ 동일한 성격의 이면부 보차혼용도로변 통합적 운영	-

나. 공동개발 : 변경

▌ 공동개발 결정(변경)조서

구 분		계 획 기 준	비고
기정	공동개발 (지정)	• 적정개발규모를 유도하고 간선부 교통개선이 필요한 지역 - 기개발지 - 동일소유의 부정형 과소필지 - 부정형, 과소필지(개발불가)	홍익로변
	공동개발 (권장)	• 적정개발규모를 유도하고 간선부 교통개선이 필요한 지역(마포지구) - 필지 여건을 고려하여 인센티브계획과 연계한 계획적개발이 필요한 필지 • 필지 여건에 따라 기준용적률 적용이 가능하도록 기준높이 완화계획과 연계하여 적정개발유도가 필요한 필지(개발진흥지구)	홍익로변, 독막로변
	자율적 공동개발	• 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	전지역
변경	공동개발 (지정)	• 단독필지로는 차량출입이 불가능한 조건(맹지, 차량출입불허구간 설정)이지만 인접필지와 기 공동개발 완료되어 사실상 차량출입이 가능한 필지	
	공동개발 (권장)	• 기 공동개발 완료되지 않은 세장형, 과소필지(50㎡미만)	
	자율적 공동개발	• 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	전지역

▌ 공동개발 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	• 계획기준 변경	• 공동개발 계획 최소화로 자발적 민간개발 유도	-

다. 가구 및 획지계획 : 변경

▌ 가구 및 획지 결정(변경)조서

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
AR-1	2,538.0	상수동	86-7대	122.0	122.0	-	-	
		상수동	86-53대	218.0	218.0	-	-	
		상수동	86-55대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	90-2대	248.0	248.0	-	-	
		상수동	90-4대	212.0	212.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	90-5대	235.0	235.0	-	-	
		상수동	90-6대	175.0	175.0	-	-	
		상수동	90-8대	230.0	230.0	-	-	
		상수동	90-9대	102.0	102.0	-	-	
		상수동	91-2대	172.0	172.0	-	-	
		상수동	91-3대	172.0	172.0	-	-	
		상수동	91-4대	175.0	175.0	-	-	
		상수동	91-5대	328.0	328.0	-	-	
AR-2	3,343.0	상수동	92-1대	201.0	201.0	-	-	
		상수동	92-2대	201.0	201.0	-	-	
		상수동	92-3대	241.0	241.0	-	-	
		상수동	92-4대	102.0	102.0	-	-	
		상수동	92-6대	129.0	129.0	-	-	
		상수동	92-7대	119.0	119.0	-	-	
		상수동	92-8대	119.0	119.0	-	-	
		상수동	92-9대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	92-10대	99.0	99.0	-	-	
		상수동	92-11대	208.0	221.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	92-17대	13.0		-		
		상수동	92-14대	26.0	274.0	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		상수동	93-5대	248.0		-		
		상수동	93-86대	231.0	231.0	-	-	
		상수동	93-87대	235.0	235.0	-	-	
		상수동	93-88대	228.0	228.0	-	-	
		상수동	93-89대	225.0	225.0	-	-	
		상수동	93-101대	252.0	252.0	-	-	
		상수동	93-102대	301.0	301.0	-	-	
AR-3	5,415.0	상수동	93-90대	172.0	172.0	-	-	
		상수동	93-91대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	93-92대	231.0	231.0	-	-	
		상수동	93-93대	271.0	281.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		상수동	93-98대	10.0		-		
		상수동	93-94대	231.0	231.0	-	-	
		상수동	93-103대	334.0	334.0	-	-	
		상수동	93-104대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	93-106대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	93-107대	136.0	136.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	93-108대	139.0	139.0	-	-	
		상수동	93-109대	119.0	119.0	-	-	
		상수동	93-110대	119.0	119.0	-	-	
		상수동	93-111대	129.0	129.0	-	-	
		상수동	93-112대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	93-113대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	144-1대	110.0	110.0	-	-	
		상수동	145-1대	324.0	324.0	-	-	
		상수동	145-2대	152.0	152.0	-	-	
		상수동	145-4대	212.0	212.0	-	-	
		상수동	145-6대	136.0	136.0	-	-	
		상수동	145-7대	238.0	238.0	-	-	
		상수동	145-10대	136.0	136.0	-	-	
		상수동	145-12대	271.0	271.0	-	-	
		상수동	145-13대	162.0	162.0	-	-	
		상수동	146-9대	294.0	294.0	-	-	
		상수동	146-6대	93.0	105.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	146-11대	12.0		-		
		상수동	146-15대	102.0	102.0	-	-	
		상수동	146-16대	106.0	106.0	-	-	
		상수동	146-17대	66.0	66.0	-	-	
		상수동	146-18대	142.0	142.0	-	-	
		상수동	146-19대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	146-23대	86.0	86.0	-	-	
AR-4	2,023.0	상수동	310-1대	167.0	167.0	-	-	
		상수동	310-2대	112.0	112.0	공동개발 (권장)	-	
		상수동	310-3대	43.0	129.0		공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		상수동	310-4대	86.0				
		상수동	310-5대	102.0	105.0		공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		상수동	310-27대	3.0				
		상수동	310-6대	102.0	102.0	공동개발 (권장)	-	
		상수동	310-7대	153.0	153.0		-	
		상수동	310-8대	122.0	122.0		-	
		상수동	310-9대	112.0	112.0		-	
		상수동	310-11대	205.0	205.0	-	-	
		상수동	310-12대	166.0	166.0	공동개발 (권장)	-	
		상수동	310-13대	188.0	188.0		-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	310-14대	137.0	137.0		-	
		상수동	310-15대	325.0	325.0	-	-	
AR-5	4,342.0	상수동	310-19대	10.0	10.0	-	-	기 공동개발 완료
		상수동	310-20대	99.0	99.0	-	-	
		상수동	310-23대	129.0	129.0	-	-	
		상수동	310-25대	167.0	167.0	-	-	
		상수동	311-1대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	311-2대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	311-3대	152.0	152.0	-	-	
		상수동	311-4대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	311-5대	139.0	139.0	-	-	
		상수동	311-6대	152.0	152.0	-	-	
		상수동	311-7대	126.0	126.0	-	-	
		상수동	311-8대	99.0	99.0	-	-	
		상수동	312-1대	304.0	304.0	-	-	
		상수동	312-2대	258.0	258.0	-	-	기 공동개발 완료
		상수동	312-12대	30.0	30.0	-	-	
		상수동	312-3대	278.0	278.0	-	-	
		상수동	312-4대	198.0	198.0	-	-	기 공동개발 완료
		상수동	312-14대	16.0	16.0	-	-	
		상수동	312-5대	139.0	139.0	-	-	
		상수동	312-6대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	312-7대	169.0	169.0	-	-	
		상수동	312-8대	175.0	175.0	-	-	
		상수동	312-9대	26.0	26.0	-	-	진입도로
		상수동	313-1대	169.0	169.0	-	-	
		상수동	313-2대	172.0	172.0	-	-	
		상수동	313-3대	353.0	353.0	-	-	
		상수동	313-5대	159.0	159.0	-	-	
		상수동	313-6대	228.0	228.0	-	-	
AR-6	4,674.0	상수동	314-1대	284.0	284.0	공동개발 (권장)	-	
		상수동	314-10대	162.0	162.0		-	
		상수동	314-11대	175.0	175.0		-	
		상수동	314-3대	142.0	142.0	공동개발 (권장)	-	
		상수동	314-4대	142.0	142.0		-	
		상수동	314-8대	116.0	116.0		-	
		상수동	314-9대	162.0	162.0		-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	314-5대	142.0	142.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	314-6대	142.0	142.0		-	
		상수동	314-7대	221.0	221.0		-	
		상수동	315-1대	129.0	129.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	315-2대	118.0	118.0		-	
		상수동	315-5대	205.0	205.0		-	
		상수동	315-3대	159.0	160.0	공동개발(권장)	공동개발(권장)	과소필지
		상수동	315-4대	1.0				
		상수동	315-6대	136.0	136.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	315-7대	148.0	148.0		-	
		상수동	315-8대	162.0	162.0		-	
		상수동	316-1대	182.0	182.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	316-2대	159.0	159.0		-	
		상수동	316-12대	136.0	136.0		-	
		상수동	316-13대	159.0	159.0		-	
		상수동	316-3대	225.0	225.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	316-10대	139.0	139.0		-	
		상수동	316-11대	139.0	139.0		-	
		상수동	316-5대	53.0	53.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	316-6대	119.0	119.0		-	
		상수동	316-7대	116.0	116.0		-	
		상수동	316-8대	144.0	144.0		-	
		상수동	316-9대	102.0	102.0		-	
		상수동	316-15대	255.0	255.0	-	-	
AR-7	1,986.0	상수동	317-1대	136.0	136.0	-	-	
		상수동	317-2대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	317-3대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	317-4대	146.0	146.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	317-5대	136.0	136.0		-	
		상수동	317-6대	88.0	88.0		-	
		상수동	317-7대	100.0	100.0		-	
		상수동	317-8대	115.0	115.0	공동개발(권장)	-	
		상수동	317-9대	132.0	132.0		-	
		상수동	317-11대	145.0	145.0		-	
		상수동	317-12대	107.0	107.0		-	
		상수동	317-10대	155.0	155.0	-	-	
		상수동	318-1대	142.0	142.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	318-2대	136.0	137.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	318-9대	1.0		- 공동개발 (권장)		
		상수동	318-3대	136.0	183.0		공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	318-5대	47.0				
AR-8	9,379.0	상수동	93-3대	142.0	142.0	-	-	
		상수동	93-21대	126.0	126.0	-	-	
		상수동	93-22대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	93-23대	162.0	162.0	-	-	
		상수동	93-24대	175.0	175.0	-	-	
		상수동	93-25대	179.0	181.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	93-78대	2.0		-		
		상수동	93-26대	295.0	295.0	-	-	
		상수동	93-27대	219.0	226.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	93-76대	7.0		-		
		상수동	93-28대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	93-29대	172.0	172.0	-	-	
		상수동	93-30대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	93-31대	142.0	142.0	-	-	
		상수동	93-32대	76.0	3,082.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		상수동	93-33대	142.0		-		
		상수동	93-34대	132.0		-		
		상수동	93-38대	145.0		-		
		상수동	93-45대	2,044.0		-		
		상수동	93-52대	185.0		-		
		상수동	93-99대	198.0		-		
		상수동	143-35대	160.0		-		
		상수동	93-39대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	93-40대	139.0	139.0	-	-	
		상수동	93-41대	152.0	152.0	-	-	
		상수동	93-42대	169.0	169.0	-	-	
		상수동	93-43대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	93-44대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	93-51대	109.0	109.0	-	-	
		상수동	93-61대	185.0	185.0	-	-	
		상수동	93-62대	179.0	179.0	-	-	
		상수동	93-63대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	93-64대	136.0	136.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	93-66대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	93-67대	126.0	126.0	-	-	
		상수동	93-68대	112.0	112.0	-	-	
		상수동	93-69대	139.0	139.0	-	-	
		상수동	93-70대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	93-100답	26.0	26.0	-	-	진입도로
		상수동	93-118대	240.0	240.0	-	-	
		상수동	143-1대	96.0	96.0	-	-	
		상수동	143-8대	198.0	198.0	-	-	
		상수동	143-10대	198.0	198.0	-	-	
		상수동	143-26대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	143-29대	179.0	179.0	-	-	
		상수동	143-30대	131.0	131.0	-	-	
		상수동	143-31대	166.0	166.0	-	-	
		상수동	143-34대	112.0	112.0	-	-	
		상수동	143-46대	195.0	195.0	-	-	
		상수동	143-48대	175.0	175.0	-	-	
		상수동	143-49대	20.0	20.0	-	-	진입도로
		상수동	143-54대	13.0	13.0	-	-	진입도로
AR-9	1,724.0	상수동	71-10대	218.0	218.0	-	-	
		상수동	71-11대	182.0	182.0	-	-	
		상수동	71-15대	374.0	374.0	-	-	
		상수동	71-16대	465.0	465.0	-	-	
		상수동	71-17대	235.0	235.0	-	-	
		상수동	71-19대	250.0	250.0	-	-	
AR-10	4,650.0	상수동	64대	300.0	300.0	-	-	
		상수동	64-1대	314.0	339.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		상수동	64-7대	8.0		-		
		상수동	65-2대	10.0				
		상수동	71-14대	7.0		-		
		상수동	64-4대	198.0	198.0	-	-	
		상수동	64-6전	1.0	299.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	71-9대	298.0		-		
		상수동	64-10대	331.0	331.0	-	-	
		상수동	64-12대	134.0	141.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	94-18대	7.0		-		
		상수동	64-13대	46.0	46.0	-	-	이면도로

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	64-14대	130.0	130.0	-	-	
		상수동	71-7대	390.0	390.0	-	-	
		상수동	72-8임	15.0	15.0	-	-	계단통로
		상수동	72-24대	59.0	59.0	-	-	
		상수동	72-25대	140.0	218.0	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		상수동	72-34대	77.0		-		
		상수동	72-35대	6.0		-		
		상수동	72-26대	112.0	132.0	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		상수동	95-18대	20.0		-		
		상수동	72-34대	77.0	77.0	-	-	
		상수동	72-43대	146.0	146.0	-	-	
		상수동	72-44대	72.0	72.0	-	-	
		상수동	72-45대	59.0	59.0	-	-	
		상수동	94-1대	93.0	407.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		상수동	94-2대	33.0		-		
		상수동	94-4대	63.0		-		
		상수동	94-5대	89.0		-		
		상수동	94-8대	76.0		-		
		상수동	94-9대	53.0		-		
		상수동	94-3대	155.0	155.0	-	-	
		상수동	94-6대	133.0	133.0	-	-	
		상수동	94-10대	123.0	123.0	-	-	
		상수동	94-12대	66.0	260.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		상수동	94-13대	88.0		-		
		상수동	94-14대	60.0		-		
		상수동	139-16대	11.0		-		
		상수동	139-17대	5.0		-		
		상수동	139-18대	30.0		-		
		상수동	94-16대	281.0	281.0	-	-	
		상수동	95-12대	162.0	162.0	-	-	
		상수동	95-13대	132.0	132.0	-	-	
		상수동	95-42대	11.0	11.0	-	-	진입도로
		상수동	95-44대	106.0	106.0	-	-	
AR-11	11,281.0	상수동	86-2대	112.0	112.0	-	-	
		상수동	86-5대	139.0	139.0	-	-	
		상수동	86-9대	109.0	1,003.0	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		상수동	86-10대	731.0		-		

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	86-33대	126.0		-		
		상수동	86-40대	30.0		-		
		상수동	86-50대	7.0		-		
		상수동	86-31대	139.0	142.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	86-41대	3.0				
		상수동	86-30대	129.0	129.0	-	-	
		상수동	86-32대	267.0	267.0	-	-	
		상수동	86-35대	208.0	208.0	-	-	
		상수동	86-36대	195.0	195.0	-	-	
		상수동	86-37대	241.0	241.0	-	-	
		상수동	86-43대	202.0	202.0	-	-	
		상수동	86-44대	205.0	205.0	-	-	
		상수동	86-45대	89.0	89.0	-	-	
		상수동	86-46대	155.0	155.0	-	-	
		상수동	86-47대	112.0	112.0	-	-	
		상수동	86-48대	159.0	159.0	-	-	
		상수동	87-1대	393.0	393.0	-	-	
		상수동	87-3대	172.0	172.0	-	-	
		상수동	87-4대	195.0	195.0	-	-	
		상수동	88-3대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	88-4대	261.0	261.0	-	-	
		상수동	88-5대	218.0	218.0	-	-	
		상수동	88-6대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	88-7대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	88-8대	185.0	185.0	-	-	
		상수동	88-9대	185.0	185.0	-	-	
		상수동	88-10대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	88-12대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	88-13대	66.0	66.0	-	-	
		상수동	88-14대	225.0	225.0	-	-	
		상수동	88-15대	195.0	195.0	-	-	
		상수동	88-16대	188.0	188.0	-	-	
		상수동	88-17대	109.0	109.0	-	-	
		상수동	88-18대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	88-19대	207.0	207.0	-	-	
		상수동	88-20대	89.0	89.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		상수동	88-21대	182.0	182.0	-	-	
		상수동	88-24대	180.0	180.0	-	-	
		상수동	89-1대	3,786.0	3,786.0	-	-	
AR-12	6,158.2	상수동	84-1대	162.0	162.0	-	-	
		상수동	84-2대	46.0	178.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	84-4대	132.0		-		
		상수동	84-3대	99.0	99.0	-	-	
		상수동	85-1대	149.0	149.0	-	-	
		상수동	85-7대	17.0	300.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	360-23대	283.0		-		
		상수동	85-11대	21.0	303.6	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	360-19대	282.6		-		
		상수동	86-1대	145.0	145.0	-	-	
		상수동	86-12대	180.0	180.0	-	-	
		상수동	86-17대	251.0	251.0	-	-	
		상수동	86-18대	141.0	141.0	-	-	
		상수동	86-22대	509.0	509.0	-	-	
		상수동	86-28대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	86-29대	165.0	165.0	-	-	
		상수동	86-56대	101.0	101.0	-	-	
		상수동	86-57대	140.0	140.0	-	-	
		서교동	360-10대	159.7	159.7	-	-	
		서교동	360-11대	163.6	163.6	-	-	
		서교동	360-12대	181.8	181.8	-	-	
		서교동	360-13대	247.3	247.3	-	-	
		서교동	360-14대	245.0	245.0	-	-	
		서교동	360-15대	227.4	227.4	-	-	
		서교동	360-16대	145.1	145.1	-	-	
		서교동	360-17대	246.0	246.0	-	-	
		서교동	360-18대	326.9	326.9	-	-	
		서교동	360-20대	337.2	337.2	-	-	
		서교동	360-21대	357.7	357.7	-	-	
		서교동	360-22대	322.3	322.3	-	-	
		서교동	360-24대	113.1	113.1	-	-	
		서교동	360-27대	96.5	96.5	-	-	
SR-1	2,987.4	서교동	394-2대	509.1	509.1	-	-	
		서교동	394-3대	198.3	198.3	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	394-47대	209.6	209.6	-	-	
		서교동	394-48대	248.9	248.9	-	-	
		서교동	394-49대	301.5	301.5	-	-	
		서교동	394-50대	244.3	244.3	-	-	
		서교동	394-51대	288.3	288.3	-	-	
		서교동	394-52대	6.6	6.6	-	-	진입도로
		서교동	394-79대	343.1	343.1	-	-	
		서교동	394-80대	213.9	213.9	-	-	
		서교동	394-82대	423.8	423.8	-	-	
SR-2	2,418.4	서교동	394-9대	166.9	166.9	-	-	
		서교동	394-10대	168.6	168.6	-	-	
		서교동	394-11대	173.2	173.2	-	-	
		서교동	394-12대	158.3	158.3	-	-	
		서교동	394-13대	130.2	130.2	-	-	
		서교동	394-14대	176.2	176.2	-	-	
		서교동	394-15대	197.4	197.4	-	-	
		서교동	394-16대	242.0	242.0	-	-	
		서교동	394-17대	408.9	408.9	-	-	
		서교동	394-18대	596.7	596.7	-	-	
SR-3	2,802.3	서교동	394-19대	166.3	166.3	-	-	
		서교동	394-20대	490.5	490.5	-	-	
		서교동	394-22대	91.9	91.9	-	-	
		서교동	394-23대	160.3	160.3	-	-	
		서교동	394-57대	112.7	112.7	-	-	
		서교동	394-73대	240.7	240.7	-	-	
		서교동	394-74대	240.7	240.7	-	-	
		서교동	394-75대	219.5	219.5	-	-	
		서교동	394-77대	164.6	164.6	-	-	
		서교동	394-78대	137.9	137.9	-	-	
		서교동	394-81대	164.3	164.3	-	-	
		서교동	394-88대	161.7	161.7	-	-	
		서교동	394-90대	199.0	199.0	-	-	
		서교동	394-92대	96.5	96.5	-	-	
		서교동	394-93대	155.7	155.7	-	-	
SR-4	2,417.9	서교동	394-64대	273.7	273.7	-	-	
		서교동	394-65대	265.8	265.8	-	-	
		서교동	394-66대	265.8	265.8	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	394-67대	272.4	272.4	-	-	
		서교동	394-68대	250.6	250.6	-	-	
		서교동	394-69대	272.4	272.4	-	-	
		서교동	394-70대	272.4	272.4	-	-	
		서교동	394-71대	272.4	272.4	-	-	
		서교동	394-72대	272.4	272.4	-	-	
SR-5	3,091.3	서교동	395-2대	285.0	285.0	-	-	
		서교동	395-3대	443.3	443.3	-	-	
		서교동	395-4대	86.0	86.0	-	-	
		서교동	395-5대	456.6	456.6	-	-	
		서교동	395-7대	271.4	271.4	-	-	
		서교동	395-8대	131.2	131.2	-	-	
		서교동	395-11대	244.3	244.3	-	-	
		서교동	395-12대	440.1	440.1	-	-	
		서교동	395-85대	733.4	733.4	-	-	
SR-6	8,539.3	서교동	395-13대	456.6	456.6	-	-	
		서교동	395-15대	661.2	661.2	-	-	
		서교동	395-16대	249.3	249.3	-	-	
		서교동	395-17대	331.2	331.2	-	-	
		서교동	395-18대	442.3	442.3	-	-	
		서교동	395-19대	446.6	446.6	-	-	
		서교동	395-20대	258.2	258.2	-	-	
		서교동	395-55대	324.1	324.1	-	-	
		서교동	395-64대	327.6	327.6	-	-	
		서교동	395-90대	368.6	368.6	-	-	
		서교동	395-91대	281.0	281.0	-	-	
		서교동	395-101대	305.5	305.5	-	-	
		서교동	395-105대	592.7	592.7	-	-	
		서교동	395-106대	572.9	572.9	-	-	
		서교동	395-107대	533.2	533.2	-	-	
		서교동	395-108대	517.7	517.7	-	-	
		서교동	395-109대	403.5	403.5	-	-	
		서교동	395-110대	334.9	334.9	-	-	
		서교동	395-111대	334.9	334.9	-	-	
		서교동	395-112대	430.7	430.7	-	-	
		서교동	395-199대	276.0	276.0	-	-	
		서교동	395-202대	45.0	45.0	-	-	이면도로

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	395-203대	45.6	45.6	-	-	이면도로
SR-7	7,606.4	서교동	395-21대	197.0	197.0	-	-	
		서교동	395-22대	151.4	151.4	-	-	
		서교동	395-23대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	395-24대	250.0	250.0	-	-	
		서교동	395-25대	474.7	474.7	-	-	
		서교동	395-71대	249.3	249.3	-	-	
		서교동	395-72대	262.5	262.5	-	-	
		서교동	395-73대	480.7	480.7	-	-	
		서교동	395-74대	480.7	480.7	-	-	
		서교동	395-75대	480.7	480.7	-	-	
		서교동	395-78대	196.7	196.7	-	-	
		서교동	395-79대	188.4	188.4	-	-	
		서교동	395-82대	231.4	231.4	-	-	
		서교동	395-83대	231.4	231.4	-	-	
		서교동	395-84대	218.2	218.2	-	-	
		서교동	395-127대	367.9	367.9	-	-	
		서교동	395-128대	288.6	288.6	-	-	
		서교동	395-129대	288.6	288.6	-	-	
		서교동	395-130차	288.6	288.6	-	-	
		서교동	395-131대	288.6	288.6	-	-	
		서교동	395-132대	288.6	288.6	-	-	
		서교동	395-133대	288.6	288.6	-	-	
		서교동	395-134대	301.8	301.8	-	-	
		서교동	395-135대	461.8	461.8	-	-	
		서교동	395-206대	475.0	475.0	-	-	
SR-8	8,170.2	서교동	395-27대	409.3	409.3	-	-	
		서교동	395-28대	195.4	195.4	-	-	
		서교동	395-29대	94.5	235.3	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	395-80대	126.0		-		
		서교동	395-88대	14.8		-		
		서교동	395-30대	246.4	246.4	-	-	
		서교동	395-31대	87.3	87.3	-	-	
		서교동	395-32대	75.0	75.0	-	-	
		서교동	395-33대	81.7	81.7	-	-	
		서교동	395-35대	105.5	105.5	-	-	
		서교동	395-36대	145.1	145.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	395-37대	148.1	148.1	-	-	
		서교동	395-38대	150.7	150.7	-	-	
		서교동	395-65대	281.7	281.7	-	-	
		서교동	395-66대	185.5	185.5	-	-	
		서교동	395-67대	63.8	63.8	-	-	
		서교동	395-68대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	395-69대	147.4	147.4	-	-	
		서교동	395-70대	206.0	206.0	-	-	
		서교동	395-92대	195.0	195.0	-	-	
		서교동	395-93대	271.7	271.7	-	-	
		서교동	395-94대	271.7	271.7	-	-	
		서교동	395-95대	271.7	271.7	-	-	
		서교동	395-96대	195.0	195.0	-	-	
		서교동	395-179대	364.0	364.0	-	-	
		서교동	395-180대	364.0	364.0	-	-	
		서교동	395-181대	413.6	413.6	-	-	
		서교동	395-182대	346.4	346.4	-	-	
		서교동	395-185대	410.2	410.2	-	-	
		서교동	395-186대	379.5	379.5	-	-	
		서교동	395-187대	329.9	329.9	-	-	
		서교동	395-190대	314.7	314.7	-	-	
		서교동	395-191대	302.8	302.8	-	-	
		서교동	395-194대	362.3	362.3	-	-	
		서교동	395-195대	207.9	207.9	-	-	
		서교동	395-200대	230.4	230.4	-	-	
SR-9	4,863.1	서교동	395-40대	154.7	154.7	-	-	
		서교동	395-48대	687.0	687.0	-	-	
		서교동	395-97대	250.0	250.0	-	-	
		서교동	395-98대	258.5	258.5	-	-	
		서교동	395-99대	301.8	301.8	-	-	
		서교동	395-100대	250.0	250.0	-	-	
		서교동	395-178대	372.6	372.6	-	-	
		서교동	395-183대	321.0	321.0	-	-	
		서교동	395-184대	782.5	782.5	-	-	
		서교동	395-189대	323.3	323.3	-	-	
		서교동	395-192대	297.2	297.2	-	-	
		서교동	395-193대	289.6	289.6	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	395-196대	244.3	244.3	-	-	
		서교동	395-197대	330.6	330.6	-	-	
SR-10	5,035.7	서교동	395-113대	336.2	336.2	-	-	
		서교동	395-114대	293.2	293.2	-	-	
		서교동	395-115대	328.3	328.3	-	-	
		서교동	395-116대	332.9	332.9	-	-	
		서교동	395-117대	332.9	332.9	-	-	
		서교동	395-118대	257.5	257.5	-	-	
		서교동	395-119대	282.0	282.0	-	-	
		서교동	395-120대	287.6	287.6	-	-	
		서교동	395-121대	536.5	536.5	-	-	
		서교동	395-122대	458.5	458.5	-	-	
		서교동	395-123대	372.6	372.6	-	-	
		서교동	395-124대	318.3	318.3	-	-	
		서교동	395-125대	305.1	305.1	-	-	
		서교동	395-126대	193.1	193.1	-	-	
		서교동	395-198대	226.1	226.1	-	-	
		서교동	395-201대	174.9	174.9	-	-	
SR-11	1,866.1	서교동	395-140대	272.7	272.7	-	-	
		서교동	395-141대	276.0	276.0	-	-	
		서교동	395-142대	247.3	247.3	-	-	
		서교동	395-143대	258.5	272.7	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	395-205대	14.2		-		
		서교동	395-144대	198.7	198.7	-	-	
		서교동	395-145대	398.7	398.7	-	-	
		서교동	395-204대	200.0	200.0	-	-	
SR-12	2,974.5	서교동	395-146대	328.9	328.9	-	-	
		서교동	395-147대	299.2	299.2	-	-	
		서교동	395-148대	270.7	270.7	-	-	
		서교동	395-149대	270.7	270.7	-	-	
		서교동	395-150대	270.7	270.7	-	-	
		서교동	395-156대	293.9	293.9	-	-	
		서교동	395-157대	293.9	293.9	-	-	
		서교동	395-158대	293.9	293.9	-	-	
		서교동	395-159대	319.0	319.0	-	-	
		서교동	395-160대	333.6	333.6	-	-	
SR-13	3,163.7	서교동	395-162대	469.4	469.4	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	395-163대	355.4	355.4	-	-	
		서교동	395-164대	355.4	355.4	-	-	
		서교동	395-165대	355.4	355.4	-	-	
		서교동	395-171대	380.2	380.2	-	-	
		서교동	395-172대	380.2	380.2	-	-	
		서교동	395-173대	379.8	379.8	-	-	
		서교동	395-174대	487.9	487.9	-	-	
SR-14	1,811.7	서교동	396-1대	212.2	212.2	-	-	
		서교동	396-44대	226.8	226.8	-	-	
		서교동	396-45대	252.9	252.9	-	-	
		서교동	396-46대	248.3	248.3	-	-	
		서교동	396-49대	195.7	195.7	-	-	
		서교동	396-50대	216.9	216.9	-	-	
		서교동	396-51대	220.2	220.2	-	-	
		서교동	396-52대	238.7	238.7	-	-	
SR-15	3,312.9	서교동	396-3대	223.1	223.1	-	-	
		서교동	396-4대	92.2	92.2	-	-	
		서교동	396-5대	223.8	223.8	-	-	
		서교동	396-10대	130.9	130.9	-	-	
		서교동	396-11대	155.4	155.4	-	-	
		서교동	396-14대	288.4	288.4	-	-	
		서교동	396-15대	311.7	311.7	-	-	
		서교동	396-21대	251.9	251.9	-	-	
		서교동	396-22대	178.2	178.2	-	-	
		서교동	396-37대	27.4	27.4	-	-	진입도로
		서교동	396-40대	96.5	96.5	-	-	
		서교동	396-47대	205.6	205.6	-	-	
		서교동	396-48대	239.7	239.7	-	-	
		서교동	396-54대	169.3	169.3	-	-	
		서교동	396-55대	137.2	137.2	-	-	
		서교동	396-60대	305.3	305.3	-	-	
		서교동	396-61대	276.3	276.3	-	-	
SR-16	3,002.8	서교동	396-24대	170.6	170.6	-	-	
		서교동	396-27대	289.3	289.3	-	-	
		서교동	396-28대	171.6	171.6	-	-	
		서교동	396-29대	207.6	207.6	-	-	
		서교동	396-30대	172.9	172.9	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	396-31대	236.7	236.7	-	-	
		서교동	396-32대	274.7	274.7	-	-	
		서교동	396-33대	196.7	196.7	-	-	
		서교동	396-34대	245.3	245.3	-	-	
		서교동	396-35대	206.0	206.0	-	-	
		서교동	396-36대	196.4	196.4	-	-	
		서교동	396-41대	209.3	209.3	-	-	
		서교동	396-42대	243.6	243.6	-	-	
		서교동	396-58대	182.1	182.1	-	-	
SR-17	2,483.3	서교동	397-1대	642.3	642.3	-	-	
		서교동	397-2대	140.2	140.2	-	-	
		서교동	397-3대	167.9	167.9	-	-	
		서교동	397-5대	152.4	152.4	-	-	
		서교동	397-6대	159.0	159.0	-	-	
		서교동	397-7대	167.6	167.6	-	-	
		서교동	397-8대	143.1	143.1	-	-	
		서교동	397-9대	149.8	149.8	-	-	
		서교동	397-10대	154.4	154.4	-	-	
		서교동	397-11대	140.8	140.8	-	-	
		서교동	397-12대	48.9	48.9	-	-	진입도로
		서교동	397-13대	283.3	283.3	-	-	
		서교동	397-15대	133.6	133.6	-	-	
SR-18	4,754.2	서교동	398-1대	335.5	335.5	-	-	
		서교동	398-2대	275.0	275.0	-	-	
		서교동	398-3대	357.3	357.3	-	-	
		서교동	398-4대	490.9	490.9	-	-	
		서교동	398-5대	313.7	320.3	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	398-20대	6.6		-		
		서교동	398-7대	357.5	357.5	-	-	
		서교동	398-8대	217.4	217.4	-	-	
		서교동	398-9대	181.8	181.8	-	-	
		서교동	398-10대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	398-11대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	398-12대	326.3	332.9	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	398-18대	6.6		-		
		서교동	398-14대	275.0	275.0	-	-	
		서교동	398-15대	540.5	540.5	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	398-16대	465.5	465.5	-	-	
		서교동	398-25대	264.1	264.1	-	-	
SR-19	6,041.9	서교동	399-1대	839.7	839.7	-	-	
		서교동	399-2대	241.3	241.3	-	-	
		서교동	399-3대	214.5	214.5	-	-	
		서교동	399-4대	328.6	328.6	-	-	
		서교동	399-5대	332.2	332.2	-	-	
		서교동	399-6대	250.2	250.2	-	-	
		서교동	399-7대	177.5	177.5	-	-	
		서교동	399-8대	303.5	303.5	-	-	
		서교동	399-9대	108.8	108.8	-	-	
		서교동	399-10대	170.6	170.6	-	-	
		서교동	399-11대	322.3	322.3	-	-	
		서교동	399-12대	193.4	193.4	-	-	
		서교동	399-13대	229.1	229.1	-	-	
		서교동	399-14대	204.0	204.0	-	-	
		서교동	399-15대	212.6	440.7	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	399-16대	30.7		-		
		서교동	399-17대	197.4		-		
		서교동	399-18대	209.3	209.3	-	-	
		서교동	399-19대	116.7	116.7	-	-	
		서교동	399-22대	177.5	177.5	-	-	
		서교동	399-23대	333.2	333.2	-	-	
		서교동	399-24대	330.9	330.9	-	-	
		서교동	399-25대	202.3	202.3	-	-	
		서교동	399-26대	167.9	167.9	-	-	
		서교동	399-27대	147.7	147.7	-	-	
SR-20	5,298.5	서교동	400-1대	182.1	182.1	-	-	
		서교동	400-2대	190.1	190.1	-	-	
		서교동	400-3대	370.2	370.2	-	-	
		서교동	400-6대	364.0	364.0	-	-	
		서교동	400-8대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	400-9대	416.5	416.5	-	-	
		서교동	400-10대	402.3	402.3	-	-	
		서교동	400-11대	169.3	169.3	-	-	
		서교동	400-12대	166.3	166.3	-	-	
		서교동	400-13대	281.0	281.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	400-14대	132.6	132.6	-	-	
		서교동	400-15대	266.1	266.1	-	-	
		서교동	400-16대	182.1	182.1	-	-	
		서교동	400-17대	162.0	162.0	-	-	
		서교동	400-18대	160.3	160.3	-	-	
		서교동	400-19대	158.7	158.7	-	-	
		서교동	400-20대	160.3	160.3	-	-	
		서교동	400-21대	158.0	158.0	-	-	
		서교동	400-22대	160.3	160.3	-	-	
		서교동	400-23대	158.0	158.0	-	-	
		서교동	400-24대	103.1	103.1	-	-	
		서교동	400-25대	127.3	127.3	-	-	
		서교동	400-26대	132.6	132.6	-	-	
		서교동	400-30대	530.0	530.0	-	-	
SR-21	4,001.5	서교동	401-1대	304.1	304.1	-	-	
		서교동	401-2대	171.9	171.9	-	-	
		서교동	401-3대	310.4	310.4	-	-	
		서교동	401-4대	139.5	139.5	-	-	
		서교동	401-5대	318.3	318.3	-	-	
		서교동	401-6대	318.3	318.3	-	-	
		서교동	401-7대	140.5	140.5	-	-	
		서교동	401-8대	134.5	134.5	-	-	
		서교동	401-9대	134.5	134.5	-	-	
		서교동	401-10대	144.8	144.8	-	-	
		서교동	401-12대	145.5	145.5	-	-	
		서교동	401-13대	172.9	172.9	-	-	
		서교동	401-14대	172.9	172.9	-	-	
		서교동	401-15대	139.5	139.5	-	-	
		서교동	401-16대	99.8	99.8	-	-	
		서교동	401-17대	219.2	219.2	-	-	
		서교동	401-18대	342.6	342.6	-	-	
		서교동	401-19대	348.6	348.6	-	-	
		서교동	401-20대	243.7	243.7	-	-	
SR-22	3,354.5	서교동	402-1대	196.0	196.0	-	-	
		서교동	402-2대	156.0	156.0	-	-	
		서교동	402-3대	149.1	149.1	-	-	
		서교동	402-4대	110.7	110.7	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	402-5대	117.7	117.7	-	-	
		서교동	402-6대	243.6	243.6	-	-	
		서교동	402-7대	112.7	112.7	-	-	
		서교동	402-8대	99.2	99.2	-	-	
		서교동	402-10대	161.7	161.7	-	-	
		서교동	402-11대	95.5	95.5	-	-	
		서교동	402-12대	95.5	95.5	-	-	
		서교동	402-13대	179.5	179.5	-	-	
		서교동	402-14대	89.9	89.9	-	-	
		서교동	402-17대	199.3	199.3	-	-	
		서교동	402-18대	175.9	175.9	-	-	
		서교동	402-19대	185.8	185.8	-	-	
		서교동	402-20대	199.3	199.3	-	-	
		서교동	402-21대	199.3	199.3	-	-	
		서교동	402-22대	408.6	408.6	-	-	
		서교동	402-24대	179.2	179.2	-	-	
SR-23	5,326.2	서교동	403-1대	381.5	381.5	-	-	
		서교동	403-2대	238.3	238.3	-	-	
		서교동	403-3대	371.9	371.9	-	-	
		서교동	403-4대	360.7	360.7	-	-	
		서교동	403-5대	336.5	336.5	-	-	
		서교동	403-6대	183.8	183.8	-	-	
		서교동	403-7대	323.0	323.0	-	-	
		서교동	403-9대	152.1	152.1	-	-	
		서교동	403-10대	151.1	151.1	-	-	
		서교동	403-11대	142.5	142.5	-	-	
		서교동	403-12대	183.1	183.1	-	-	
		서교동	403-13대	332.8	332.8	-	-	
		서교동	403-14대	205.6	205.6	-	-	
		서교동	403-15대	137.9	137.9	-	-	
		서교동	403-16대	234.0	234.0	-	-	
		서교동	403-17대	308.4	308.4	-	-	
		서교동	403-18대	178.5	178.5	-	-	
		서교동	403-19대	178.5	178.5	-	-	
		서교동	403-20대	323.0	323.0	-	-	
		서교동	403-21대	314.0	314.0	-	-	
		서교동	403-22대	144.5	144.5	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	403-23대	144.5	144.5	-	-	
SR-24	5,629.1	서교동	404-2대	183.1	183.1	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	404-17대	17.3	17.3	-	-	
		서교동	404-4대	173.2	173.2	-	-	
		서교동	404-5대	1,138.8	1,138.8	-	-	
		서교동	404-6대	279.3	279.3	-	-	
		서교동	404-7대	160.3	160.3	-	-	
		서교동	404-8대	234.7	234.7	-	-	
		서교동	404-9대	161.0	161.0	-	-	
		서교동	404-10대	147.4	147.4	-	-	
		서교동	404-11대	167.6	167.6	-	-	
		서교동	404-12대	171.2	171.2	-	-	
		서교동	404-13대	157.7	157.7	-	-	
		서교동	404-14대	157.7	157.7	-	-	
		서교동	404-15대	170.9	170.9	-	-	
		서교동	404-18대	206.9	214.7	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	404-33대	7.8		-		
		서교동	404-19대	157.7	157.7	-	-	
		서교동	404-22대	297.8	297.8	-	-	
		서교동	404-23대	299.2	299.2	-	-	
		서교동	404-24대	165.6	165.6	-	-	
		서교동	404-25대	170.9	170.9	-	-	
		서교동	404-26대	201.0	201.0	-	-	
		서교동	404-27대	94.2	94.2	-	-	
		서교동	404-28대	105.8	105.8	-	-	
		서교동	404-29대	164.3	164.3	-	-	
		서교동	404-30대	195.7	195.7	-	-	
		서교동	404-31대	242.0	242.0	-	-	
SR-25	3,414.5	서교동	405-1대	182.8	182.8	-	-	
		서교동	405-2대	185.5	185.5	-	-	
		서교동	405-3대	179.8	179.8	-	-	
		서교동	405-4대	204.3	204.3	-	-	
		서교동	405-5대	276.0	276.0	-	-	
		서교동	405-6대	417.3	417.3	-	-	
		서교동	405-8대	257.5	257.5	-	-	
		서교동	405-9대	170.2	170.2	-	-	
		서교동	405-10대	162.0	162.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	405-11대	280.9	280.9	-	-	
		서교동	405-13대	363.3	363.3	-	-	
		서교동	405-14대	101.5	101.5	-	-	
		서교동	405-15대	186.8	186.8	-	-	
		서교동	405-16대	109.1	109.1	-	-	
		서교동	405-17대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	405-18대	172.2	172.2	-	-	
SR-26	7,184.2	서교동	407-1대	305.8	305.8	-	-	
		서교동	407-2대	286.9	286.9	-	-	
		서교동	407-3대	322.6	322.6	-	-	
		서교동	407-4대	279.0	279.0	-	-	
		서교동	407-6대	429.0	429.0	-	-	
		서교동	407-7대	503.6	503.6	-	-	
		서교동	407-8대	261.2	261.2	-	-	
		서교동	407-12대	506.2	506.2	-	-	
		서교동	407-14대	484.0	484.0	-	-	
		서교동	407-16대	238.0	238.0	-	-	
		서교동	407-17대	240.0	240.0	-	-	
		서교동	407-18대	169.9	169.9	-	-	
		서교동	407-19대	235.7	235.7	-	-	
		서교동	407-20대	206.9	206.9	-	-	
		서교동	407-21대	196.0	196.0	-	-	
		서교동	407-22대	431.1	431.1	-	-	
		서교동	407-23대	384.1	384.1	-	-	
		서교동	407-24대	269.8	269.8	-	-	
		서교동	407-25대	251.2	251.2	-	-	
		서교동	407-26대	262.5	262.5	-	-	
		서교동	407-27대	467.5	467.5	-	-	
		서교동	407-28대	324.3	324.3	-	-	
		서교동	407-30대	128.9	128.9	-	-	
SR-27	6,277.3	서교동	408-1대	305.5	305.5	-	-	
		서교동	408-3대	464.1	464.1	공동개발 (권장)	-	기 공동개발 완료
		서교동	408-4도	29.4	29.4		-	
		서교동	408-35도	1.0	1.0		-	
		서교동	408-6대	255.5	255.5	-	-	
		서교동	408-7대	224.1	224.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	408-8대	240.0	240.0	-	-	
		서교동	408-9대	238.0	238.0	-	-	
		서교동	408-10대	473.1	473.1	-	-	
		서교동	408-11대	550.7	550.7	-	-	
		서교동	408-12대	103.1	103.1	-	-	
		서교동	408-13대	149.1	149.1	-	-	
		서교동	408-14대	148.1	148.1	-	-	
		서교동	408-15대	179.9	179.9	-	-	
		서교동	408-16대	182.8	182.8	-	-	
		서교동	408-17대	146.8	146.8	-	-	
		서교동	408-18대	142.8	142.8	-	-	
		서교동	408-19대	188.8	188.8	-	-	
		서교동	408-20대	181.8	181.8	-	-	
		서교동	408-21대	142.1	142.1	-	-	
		서교동	408-22대	248.9	248.9	-	-	
		서교동	408-24대	240.0	240.0	-	-	
		서교동	408-25대	243.3	243.3	-	-	
		서교동	408-26대	261.8	261.8	-	-	
		서교동	408-27대	142.5	142.5	-	-	
		서교동	408-29대	340.5	340.5	-	-	
		서교동	408-30대	166.9	166.9	-	-	
		서교동	408-31대	153.1	153.1	-	-	
		서교동	408-34대	133.6	133.6	-	-	
SR-28	3,934.8	서교동	409-1대	369.3	369.3	-	-	
		서교동	409-2대	5.3	421.1	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	409-3대	4.6				
		서교동	409-6대	411.2				
		서교동	409-4대	4.6	198.3	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	409-7대	193.7				
		서교동	409-8대	242.0	242.0	-	-	
		서교동	409-9대	269.1	269.1	-	-	
		서교동	409-10대	193.1	193.1	-	-	
		서교동	409-11대	191.1	191.1	-	-	
		서교동	409-12대	90.0	90.0	-	-	
		서교동	409-14대	126.6	126.6	-	-	
		서교동	409-15대	331.2	331.2	-	-	
		서교동	409-16대	331.2	331.2	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	409-17대	304.5	304.5	-	-	
		서교동	409-18대	331.2	331.2	-	-	
		서교동	409-19대	398.0	398.0	-	-	
		서교동	409-20대	138.1	138.1	-	-	
SR-29	1,467.7	서교동	410-1대	293.2	293.2	-	-	
		서교동	410-3대	200.0	200.0	-	-	
		서교동	410-5대	401.0	401.0	-	-	
		서교동	410-6대	103.1	103.1	-	-	
		서교동	410-7대	151.7	151.7	-	-	
		서교동	410-9대	318.7	318.7	-	-	
SR-30	2,471.1	서교동	411-1대	48.9	97.8	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	411-13대	48.9				
		서교동	411-2대	102.2	104.2	-	공동개발 (권장)	과소필지
		상수동	85-9대	2.0		-		
		서교동	411-3대	103.5	103.5	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	411-4대	123.2	123.2	-	-	
		상수동	85-10대	14.0	14.0	-	-	
		서교동	411-5대	172.9	172.9	-	-	
		서교동	411-6대	152.1	152.1	-	-	
		서교동	411-7대	230.5	230.5	-	-	
		서교동	411-8대	93.9	93.9	-	-	
		서교동	411-9대	189.3	189.3	-	-	
		서교동	411-11대	11.6	11.6	-	-	진입도로
		서교동	411-12대	84.3	84.3	-	-	
		서교동	411-14대	11.6	11.6	-	-	진입도로
		서교동	411-15대	116.3	116.3	-	-	
		서교동	411-16대	193.8	193.8	-	-	
		서교동	411-17대	152.0	152.0	-	-	
		서교동	411-18대	111.1	111.1	-	-	
		서교동	411-19대	208.6	208.6	-	-	
		서교동	411-26대	83.7	83.7	-	-	
		서교동	411-27대	123.1	123.1	-	-	
		서교동	411-28대	67.6	67.6	-	-	
		서교동	411-30대	26.0	26.0	-	-	이면도로
SR-31	3,935.7	창전동	5-4대	73.0	73.0	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	338-22대	16.5	16.5	-	-	
		창전동	5-81대	53.0	53.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		창전동	5-85대	46.0	46.0	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	338-21대	9.9	9.9	-	-	
		서교동	338-40대	4.3	4.3	-	-	
		창전동	5-91대	142.0	197.3	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		창전동	5-132대	10.0		-		
		서교동	338-23대	45.3		-		
		창전동	5-92대	300.0	300.0	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	338-41대	22.1	22.1	-	-	
		창전동	5-129대	397.0	397.0	-	-	-
		창전동	6대	195.0	215.8	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	338-45대	20.8		-		
		창전동	6-1대	205.0	228.8	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		서교동	338-29대	17.2		-		
		서교동	338-51대	6.6		-		
		창전동	6-4대	588.0	651.3	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		창전동	6-62대	17.0		-		
		서교동	338-38대	43.3		-		
		서교동	338-58대	3.0		-		
		창전동	6-27대	354.0	373.2	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	338-42대	19.2		-		
		창전동	6-36대	23.0	23.0	-	-	진입도로
		창전동	6-37대	189.0	189.0	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	338-37대	16.5	16.5	-	-	
		창전동	6-40대	169.0	614.8	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		창전동	6-41대	89.0		-		
		창전동	6-42대	238.0		-		
		창전동	6-246대	53.0		-		
		서교동	338-56대	20.5		-		
		서교동	338-57대	45.3		-		
		창전동	6-43대	195.0	195.0	-	-	
		창전동	6-53대	30.0	30.0	-	-	진입도로
		창전동	6-54대	30.0	30.0	-	-	진입도로
		창전동	6-103대	235.0	235.0	-	-	
		서교동	338-30대	14.2	14.2	-	-	이면도로
SR-32	3,044.0	창전동	6-124대	304.0	304.0	-	-	
		창전동	6-125대	311.0	311.0	-	-	
		창전동	6-126대	304.0	304.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		창전동	6-127대	291.0	291.0	-	-	
		창전동	6-128대	321.0	321.0	-	-	
		창전동	6-129대	221.0	221.0	-	-	
		서교동	338-31대	57.9	57.9	-	-	
		창전동	6-130대	202.0	248.9	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	338-32대	46.9		-		
		창전동	6-131대	202.0	248.9	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	338-33대	46.9		-		
		창전동	6-132대	205.0	246.7	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	338-34대	41.7		-		
		창전동	6-133대	205.0	243.3	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	338-35대	38.3		-		
		창전동	6-134대	205.0	205.0	-	-	
		서교동	338-25대	31.7	31.7	-	-	진입도로
		서교동	338-26대	9.6	9.6	-	-	진입도로
SR-33	3,353.1	창전동	6-136대	182.0	182.0	-	-	
		서교동	338-27대	25.5	25.5	-	-	진입도로
		창전동	6-137대	185.0	386.6	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		창전동	6-138대	198.0		-		
		서교동	338-28대	3.6		-		
		창전동	6-139대	202.0	202.0	-		
		창전동	6-140대	255.0	255.0	-	-	
		창전동	6-141대	288.0	288.0	-	-	
		창전동	6-142대	188.0	188.0	-	-	
		창전동	6-143대	278.0	278.0	-	-	
		창전동	6-144대	278.0	278.0	-	-	
		창전동	6-145대	268.0	268.0	-	-	
		창전동	6-146대	284.0	284.0	-	-	
		창전동	6-147대	311.0	311.0	-	-	
		창전동	6-148대	281.0	281.0	-	-	
		창전동	6-177대	126.0	126.0	-	-	
SR-34	3,186.5	창전동	6-171대	162.0	162.0	-	-	
		창전동	6-172대	166.0	166.0	-	-	
		창전동	6-182대	69.0	69.0	-	-	
		서교동	338-18대	326.6	326.6	-	-	
		서교동	338-46대	185.1	185.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	338-48대	219.8	219.8	-	-	
		창전동	436-7대	267.0	267.0	-	-	
		창전동	436-8대	264.0	264.0	-	-	
		창전동	436-9대	156.0	156.0	-	-	
		창전동	436-10대	407.0	407.0	-	-	
		창전동	436-11대	228.0	231.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		창전동	436-31대	3.0		-		
		창전동	436-17대	30.0	231.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		창전동	436-19대	152.0		-		
		창전동	436-38대	49.0		-		
		창전동	436-20대	7.0	7.0	-	-	진입도로
		창전동	436-24대	106.0	106.0	-	-	
		창전동	436-27대	226.0	226.0	-	-	
SR-35	3,954.4	동교동	169-1대	193.7	193.7	-	-	
		동교동	169-2대	198.0	198.0	-	-	
		동교동	169-3대	91.6	91.6	-	-	
		동교동	169-4대	99.2	99.2	-	-	
		동교동	169-5대	97.5	97.5	-	-	
		동교동	169-6대	343.8	343.8	-	-	
		동교동	169-7대	127.0	127.0	-	-	
		동교동	169-8대	105.1	105.1	-	-	
		동교동	169-9대	107.1	107.1	-	-	
		동교동	169-11대	647.2	647.2	-	-	
		동교동	169-14대	191.4	191.4	-	-	
		동교동	169-15대	193.7	193.7	-	-	
		동교동	169-16대	195.4	195.4	-	-	
		동교동	169-17대	204.6	204.6	-	-	
		동교동	169-21대	151.1	151.1	-	-	
		동교동	169-22대	177.2	177.2	-	-	
		동교동	169-23대	221.5	221.5	-	-	
		동교동	169-25대	84.6	84.6	-	-	
		동교동	169-26대	145.1	145.1	-	-	
		동교동	169-29대	277.1	277.1	-	-	
		동교동	169-30대	102.5	102.5	-	-	
SR-36	2,836.0	동교동	170-1대	1.0	225.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		동교동	170-8대	224.0		-		
		동교동	170-5대	79.3	79.3	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		동교동	170-7대	88.6	88.6	-	-	
		동교동	170-9대	120.3	120.3	-	-	
		동교동	170-10대	89.3	89.3	-	-	
		동교동	170-11대	79.3	79.3	-	-	
		동교동	170-12대	110.4	110.4	-	-	
		동교동	170-13대	127.3	127.3	-	-	
		동교동	170-14대	116.7	116.7	-	-	
		동교동	170-16대	85.6	85.6	-	-	
		동교동	170-17대	77.0	77.0	-	-	
		동교동	170-19대	79.3	79.3	-	-	
		동교동	170-20대	121.3	121.3	-	-	
		동교동	170-21대	112.4	112.4	-	-	
		동교동	170-22대	95.5	95.5	-	-	
		동교동	170-23대	94.9	94.9	-	-	
		동교동	170-24대	87.9	87.9	-	-	
		동교동	170-25대	94.9	94.9	-	-	
		동교동	170-26대	112.4	112.4	-	-	
		동교동	170-27대	106.8	106.8	-	-	
		동교동	170-29대	113.7	113.7	-	-	
		동교동	170-30대	217.2	217.2	-	-	
		동교동	170-32대	103.1	103.1	-	-	
		동교동	170-33대	113.7	113.7	-	-	
		동교동	170-36대	8.7	8.7	-	-	
		동교동	170-37대	2.1	2.1	-	-	기 공동개발 완료
		동교동	170-38대	173.3	173.3	-	-	
SR-37	4,547.9	동교동	177-1대	212.2	212.2	-	-	
		동교동	177-2대	219.5	219.5	-	-	
		동교동	177-3대	220.5	220.5	-	-	
		동교동	177-4대	221.5	221.5	-	-	
		동교동	177-5대	224.1	224.1	-	-	
		동교동	177-6대	228.1	228.1	-	-	
		동교동	177-7대	210.6	210.6	-	-	
		동교동	177-8대	166.3	166.3	-	-	
		동교동	177-9대	163.3	163.3	-	-	
		동교동	177-10대	157.0	157.0	-	-	
		동교동	177-11대	152.4	152.4	-	-	
		동교동	177-12대	99.8	99.8	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		동교동	177-13대	150.1	150.1	-	-	
		동교동	177-14대	154.0	154.0	-	-	
		동교동	177-15대	157.0	157.0	-	-	
		동교동	177-16대	158.0	158.0	-	-	
		동교동	177-17대	183.1	183.1	-	-	
		동교동	177-18대	182.1	182.1	-	-	
		동교동	177-19대	226.1	226.1	-	-	
		동교동	177-20대	223.5	223.5	-	-	
		동교동	177-21대	221.5	221.5	-	-	
		동교동	177-22대	217.5	217.5	-	-	
		동교동	177-23대	214.9	214.9	-	-	
		동교동	177-24대	184.8	184.8	-	-	
		동교동	178-1대	573.6	573.6	-	-	
		동교동	178-9대	202.0	202.0	-	-	
		동교동	178-13대	150.4	150.4	-	-	
SR-38	2,134.6	동교동	178-14대	171.9	171.9	-	-	
		동교동	178-15대	647.5	647.5	-	-	
		동교동	178-18대	216.3	216.3	-	-	
		동교동	178-19대	172.9	172.9	-	-	
		동교동	178-3대	165.3	165.3	-	-	
		동교동	178-4대	261.8	261.8	-	-	
SR-39	850.6	동교동	178-6대	55.2	55.2	-	-	
		동교동	178-7대	305.5	305.5	-	-	
		동교동	178-20대	62.8	62.8	-	-	
		동교동	178-10대	287.9	287.9	-	-	
SR-40	688.9	동교동	178-11대	157.0	157.0	-	-	
		동교동	178-12대	244.0	244.0	-	-	
		동교동	179-31대	224.5	224.5	-	-	
		동교동	179-32대	93.9	93.9	-	-	
		동교동	179-33대	318.3	318.3	-	-	
		동교동	179-34대	226.1	226.1	-	-	
SR-41	2,223.5	동교동	179-35대	169.3	169.3	-	-	
		동교동	179-36대	182.1	182.1	-	-	
		동교동	179-37대	211.6	211.6	-	-	
		동교동	179-38대	544.8	544.8	-	-	
		동교동	179-39대	252.9	252.9	-	-	
SR-42	2,597.8	동교동	181-1대	146.1	146.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		동교동	181-2대	263.5	265.2	-	공동개발 (권장)	과소필지
		동교동	181-13대	1.7		-		
		동교동	181-3대	265.8	265.8	-	-	
		동교동	181-4대	259.5	259.5	-	-	
		동교동	181-5대	305.8	305.8	-	-	
		동교동	181-6대	140.5	140.5	-	-	
		동교동	181-7대	146.8	146.8	-	-	
		동교동	181-8대	175.5	178.8	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		동교동	181-9대	3.3		-		
		동교동	181-10대	143.5	143.5	-	-	
		동교동	181-12대	238.0	238.0	-	-	
		동교동	181-16대	144.5	144.5	-	-	
		동교동	181-17대	151.4	151.4	-	-	
		동교동	181-18대	111.1	111.1	-	-	
		동교동	181-19대	100.8	100.8	-	-	
SR-43	2,935.9	동교동	182-1대	126.0	126.0	-	-	기 공동개발 완료
		동교동	182-15대	182.1	182.1	-	-	
		동교동	182-16대	4.0	4.0	-	-	
		동교동	182-17대	126.0	126.0	-	-	
		동교동	182-2대	244.3	248.6	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		동교동	182-27대	2.6		-		
		동교동	182-28대	1.7		-		
		동교동	182-4대	128.6	128.6	-	-	
		동교동	182-5대	130.2	130.2	-	-	
		동교동	182-7대	132.6	132.6	-	-	
		동교동	182-8대	128.9	128.9	-	-	
		동교동	182-9대	99.5	99.5	-	-	
		동교동	182-11대	182.6	182.6	-	-	
		동교동	182-12대	149.1	149.1	-	-	
		동교동	182-13대	152.7	152.7	-	-	
		동교동	182-14대	148.1	148.1	-	-	
		동교동	182-19대	134.6	134.6	-	-	
		동교동	182-20대	135.9	144.2	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		동교동	182-23대	0.7		-		
		동교동	182-24대	5.3		-		
		동교동	182-31대	2.3		-		
		동교동	182-21대	137.5	137.5	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		동교동	182-29대	187.4	187.4	-	-	
		동교동	182-30대	162.6	162.6	-	-	
		동교동	182-32대	230.6	230.6	-	-	
SR-44	609.0	동교동	189-1대	73.1	73.1	-	-	
		동교동	189-2대	96.9	96.9	-	-	
		동교동	189-3대	92.2	92.2	-	-	
		동교동	189-4대	71.4	71.4	-	-	
		동교동	189-5대	138.2	138.2	-	-	
		동교동	189-6대	137.2	137.2	-	-	
SR-45	877.1	서교동	326-1대	543.3	543.3	-	-	
		서교동	326-2대	128.9	128.9	-	-	
		서교동	326-27대	74.0	74.0	-	-	
		서교동	326-28대	130.9	130.9	-	-	
SR-46	1,609.1	서교동	326-4대	172.2	172.2	-	-	
		서교동	326-6대	273.7	273.7	-	-	
		서교동	326-7대	5.6	184.1	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	326-12대	178.5		-		
		서교동	326-8대	7.9	192.7	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	326-11대	184.8		-		
		서교동	326-9대	5.6	188.1	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	326-10대	182.5		-		
		서교동	326-13대	127.9	132.5	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	326-25대	4.6		-		
		서교동	326-26대	249.6	249.6	-	-	
		서교동	326-29대	113.7	113.7	-	-	
		서교동	326-30대	102.5	102.5	-	-	
SR-47	1,696.3	서교동	326-14대	116.0	116.0	-	-	
		서교동	326-15대	99.4	99.4	-	-	
		서교동	326-33대	98.3	98.3	-	-	
		서교동	326-16대	188.8	188.8	-	-	
		서교동	326-17대	11.6	409.6	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	326-18대	398.0		-		
		서교동	326-22대	213.9	213.9	-	-	
		서교동	326-23대	196.4	196.4	-	-	
		서교동	326-24대	250.9	250.9	-	-	
		서교동	326-34대	123.0	123.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
SR-48	4,220.0	서교동	327-1대	255.9	255.9	-	-	
		서교동	327-2대	198.0	198.0	-	-	
		서교동	327-3대	273.3	273.3	-	-	
		서교동	327-6대	277.7	277.7	-	-	
		서교동	327-8대	407.3	407.3	-	-	
		서교동	327-9대	247.9	247.9	-	-	
		서교동	327-10대	191.4	191.4	-	-	
		서교동	327-11대	390.2	390.2	-	-	
		서교동	327-13대	128.9	128.9	-	-	
		서교동	327-14대	282.3	282.3	-	-	
		서교동	327-15대	125.0	125.0	-	-	
		서교동	327-21대	93.6	93.6	-	-	
		서교동	327-22대	83.6	83.6	-	-	
		서교동	327-23대	72.4	72.4	-	-	
		서교동	327-24대	71.4	71.4	-	-	
		서교동	327-27대	130.2	130.2	-	-	
		서교동	327-30대	174.2	174.2	-	-	
		서교동	327-32대	123.0	123.0	-	-	
		서교동	327-35대	75.7	75.7	-	-	
		서교동	327-36대	73.4	73.4	-	-	
		서교동	327-37대	58.2	58.2	-	-	
		서교동	327-38대	67.8	67.8	-	-	
		서교동	327-39대	50.9	50.9	-	-	
		서교동	327-40대	87.6	87.6	-	-	
		서교동	327-41대	55.9	61.9	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	327-42대	6.0		-		
		서교동	327-43대	218.2	218.2	-	-	
SR-49	1,228.7	서교동	327-17대	327.3	327.3	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	327-47대	17.4	17.4	-	-	
		서교동	327-18대	239.1	239.1	-	-	
		서교동	327-19대	173.6	173.6	-	-	
		서교동	327-20대	154.0	154.0	-	-	
		서교동	327-44대	158.3	158.3	-	-	
		서교동	327-45대	83.6	83.6	-	-	
		서교동	327-46대	75.4	75.4	-	-	
SR-50	2,553.8	서교동	328-1대	231.7	231.7	-	-	
		서교동	328-2대	186.1	186.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	328-25대	214.9	214.9	-	-	
		서교동	328-29대	257.2	257.2	-	-	
		서교동	328-26대	248.9	248.9	-	-	
		서교동	328-27대	258.5	258.5	-	-	
		서교동	328-28대	156.0	156.0	-	-	
		서교동	328-65대	333.2	333.2	-	-	
		서교동	328-66대	182.1	182.1	-	-	
		서교동	328-68대	164.6	164.6	-	-	
		서교동	328-69대	161.3	161.3	-	-	
		서교동	328-70대	159.3	159.3	-	-	
SR-51	1,172.5	서교동	328-3대	195.0	195.0	-	-	
		서교동	328-5대	198.0	198.0	-	-	
		서교동	328-67대	95.5	95.5	-	-	
		서교동	328-72대	141.5	141.5	-	-	
		서교동	328-73대	191.4	191.4	-	-	
		서교동	328-74대	191.1	191.1	-	-	
		서교동	328-75대	160.0	160.0	-	-	
SR-52	573.8	서교동	328-7대	96.2	96.2	-	-	
		서교동	328-10대	78.7	78.7	-	-	
		서교동	328-11대	107.4	107.4	-	-	
		서교동	328-60대	55.5	55.5	-	-	
		서교동	328-62대	58.8	58.8	-	-	
		서교동	328-63대	90.6	90.6	-	-	
		서교동	328-64대	86.6	86.6	-	-	
SR-53	1,138.8	서교동	328-12대	72.1	72.1	-	-	
		서교동	328-13대	246.9	246.9	-	-	
		서교동	328-14대	152.1	152.1	-	-	
		서교동	328-59대	82.9	82.9	-	-	
		서교동	328-15대	164.9	164.9	-	-	
		서교동	328-18대	140.2	140.2	-	-	
		서교동	328-53대	140.5	140.5	-	-	
		서교동	328-55대	139.2	139.2	-	-	
		서교동	328-59대	82.9	82.9	-	-	
SR-54	1,598.8	서교동	328-19대	160.7	160.7	-	-	
		서교동	328-21대	98.2	102.5	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	328-50대	4.3		-		
		서교동	328-22대	155.4	202.7	-	공동개발 (권장)	과소필지

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	328-35대	47.3		-		
		서교동	328-23대	111.7	111.7	-	-	
		서교동	328-24대	151.5	151.5	-	-	
		서교동	328-30대	80.0	80.0	-	-	
		서교동	328-33대	83.3	83.3	-	-	
		서교동	328-36대	4.0	95.2	-	공동개발(권장)	세장형, 과소필지
		서교동	328-37대	91.2		-		
		서교동	328-39대	100.8	106.1	-	공동개발(권장)	세장형, 과소필지
		서교동	328-40대	5.3		-		
		서교동	328-41대	166.6	166.6	-	-	
		서교동	328-47대	118.7	118.7	-	-	
		서교동	328-48대	108.4	108.4	-	-	
		서교동	328-49대	111.4	111.4	-	-	
SR-55	6,423.6	서교동	329-1대	593.3	593.3	-	-	
		서교동	329-2대	1,740.9	1,740.9	-	-	
		서교동	329-3대	205.6	205.6	-	-	
		서교동	329-5대	253.6	253.6	-	-	
		서교동	329-7대	102.5	102.5	-	-	
		서교동	329-8대	121.0	121.0	-	-	
		서교동	329-9대	147.8	147.8	-	-	
		서교동	329-10대	144.5	144.5	-	-	
		서교동	329-11대	1,294.6	1,294.6	-	-	
		서교동	329-12대	472.4	472.4	-	-	
		서교동	329-15대	449.7	449.7	-	-	
		서교동	329-18대	449.7	449.7	-	-	
		서교동	329-19대	448.0	448.0	-	-	
SR-56	3,402.4	서교동	330-1대	178.5	178.5	-	-	
		서교동	330-2대	230.7	230.7	-	-	
		서교동	330-3대	181.2	181.2	-	-	
		서교동	330-5대	171.9	171.9	-	-	
		서교동	330-6대	161.0	161.0	-	-	
		서교동	330-8대	156.7	156.7	-	-	
		서교동	330-9대	147.1	147.1	-	-	
		서교동	330-10대	152.1	152.1	-	-	
		서교동	330-11대	165.0	165.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	330-28대	291.0	291.0	-	-	
		서교동	330-29대	189.4	189.4	-	-	
		서교동	330-32대	189.1	189.1	-	-	
		서교동	330-35대	161.0	161.0	-	-	
		서교동	330-37대	12.6	182.9	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	330-55대	170.3		-		
		서교동	330-38대	157.0	157.0	-	-	
		서교동	330-39대	162.6	162.6	-	-	
		서교동	330-53대	177.5	177.5	-	-	
		서교동	330-54대	203.3	203.3	-	-	
		서교동	330-60대	144.4	144.4	-	-	
SR-57	2,171.9	서교동	330-13대	204.6	204.6	-	-	
		서교동	330-14대	199.6	199.6	-	-	
		서교동	330-15대	156.4	156.4	-	-	
		서교동	330-16대	159.7	159.7	-	-	
		서교동	330-17대	108.1	143.5	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	330-18대	35.4		-		
		서교동	330-19대	104.8	104.8	-	-	
		서교동	330-21대	74.0	74.0	-	-	
		서교동	330-22대	143.5	143.5	-	-	
		서교동	330-23대	156.8	156.8	-	-	
		서교동	330-26대	180.8	180.8	-	-	
		서교동	330-44대	1.0	96.5	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	330-45대	95.5		-		
		서교동	330-46대	73.7	119.7	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	330-47대	46.0		-		
		서교동	330-48대	193.3	193.3	-	-	
		서교동	330-49대	234.7	238.7	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	330-50대	4.0		-		
SR-58	3,971.3	서교동	331-1대	231.1	231.1	-	-	
		서교동	331-2대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	331-3대	234.0	234.0	-	-	
		서교동	331-4대	146.1	146.1	-	-	
		서교동	331-5대	187.1	187.1	-	-	
		서교동	331-6대	183.8	183.8	-	-	
		서교동	331-7대	146.1	146.1	-	-	
		서교동	331-8대	161.7	161.7	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	331-9대	171.2	171.2	-	-	
		서교동	331-10대	326.9	326.9	-	-	
		서교동	331-12대	164.6	164.6	-	-	
		서교동	331-13대	162.0	198.4	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	331-14대	36.4		-		
		서교동	331-15대	319.0	319.0	-	-	
		서교동	331-17대	186.4	186.4	-	-	
		서교동	331-18대	347.2	347.2	-	-	
		서교동	331-21대	131.6	131.6	-	-	
		서교동	331-22대	117.0	117.0	-	-	
		서교동	331-23대	150.1	150.1	-	-	
		서교동	331-25대	197.4	197.4	-	-	
		서교동	331-26대	196.4	196.4	-	-	
SR-59	6,966.2	서교동	332-1대	128.9	128.9	-	-	
		서교동	332-2대	138.5	138.5	-	-	
		서교동	332-3대	391.4	391.4	-	-	
		서교동	332-4대	207.3	207.3	-	-	
		서교동	332-5대	168.6	168.6	-	-	
		서교동	332-6대	125.6	125.6	-	-	
		서교동	332-7대	104.5	104.5	-	-	
		서교동	332-8대	210.2	210.2	-	-	
		서교동	332-9대	200.0	200.0	-	-	
		서교동	332-10대	199.0	199.0	-	-	
		서교동	332-11대	155.4	155.4	-	-	
		서교동	332-12대	158.7	158.7	-	-	
		서교동	332-13대	157.0	157.0	-	-	
		서교동	332-14대	634.7	634.7	-	-	
		서교동	332-15대	443.6	443.6	-	-	
		서교동	332-16대	128.6	128.6	-	-	
		서교동	332-17대	129.6	129.6	-	-	
		서교동	332-19대	154.7	154.7	-	-	
		서교동	332-20대	131.6	131.6	-	-	
		서교동	332-22대	127.3	127.3	-	-	
		서교동	332-23대	145.5	145.5	-	-	
		서교동	332-25대	184.8	184.8	-	-	
		서교동	332-26대	147.1	147.1	-	-	
		서교동	332-27대	156.4	156.4	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	332-28대	173.6	200.0	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	332-29대	26.4		-		
		서교동	332-30대	313.1	313.1	-	-	
		서교동	332-31대	268.8	268.8	-	-	
		서교동	332-32대	267.4	267.4	-	-	
		서교동	332-33대	262.1	262.1	-	-	
		서교동	332-34대	184.1	184.1	-	-	
		서교동	332-35대	105.1	105.1	-	-	
		서교동	332-36대	96.5	96.5	-	-	
		서교동	332-37대	96.5	96.5	-	-	
		서교동	332-39대	443.6	443.6	-	-	
SR-60	2,184.3	서교동	333-1대	162.3	162.3	-	-	
		서교동	333-3대	165.0	165.0	-	-	
		서교동	333-4대	5.6	5.6	-	-	진입도로
		서교동	333-5대	167.6	167.6	-	-	
		서교동	333-6대	163.3	163.3	-	-	
		서교동	333-7대	374.5	380.1	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	333-34대	5.6		-		
		서교동	333-8대	188.4	188.4	-	-	
		서교동	333-29대	210.9	210.9	-	-	
		서교동	333-30대	171.2	171.2	-	-	
		서교동	333-33대	170.6	170.6	-	-	
		서교동	333-36대	186.4	186.4	-	-	
		서교동	333-47대	212.9	212.9	-	-	
SR-61	1,535.6	서교동	333-10대	192.7	192.7	-	-	
		서교동	333-11대	194.7	194.7	-	-	
		서교동	333-27대	189.1	189.1	-	-	
		서교동	333-28대	192.1	192.1	-	-	
		서교동	333-37대	191.1	191.1	-	-	
		서교동	333-38대	191.1	191.1	-	-	
		서교동	333-45대	192.1	192.1	-	-	
		서교동	333-46대	192.7	192.7	-	-	
SR-62	3,028.5	서교동	333-13대	183.1	183.1	-	-	
		서교동	333-14대	196.4	196.4	-	-	
		서교동	333-16대	158.7	158.7	-	-	
		서교동	333-17대	160.0	160.0	-	-	
		서교동	333-18대	166.0	166.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	333-21대	224.8	224.8	-	-	
		서교동	333-22대	161.7	161.7	-	-	
		서교동	333-23대	198.0	198.0	-	-	
		서교동	333-24대	166.3	166.3	-	-	
		서교동	333-25대	223.1	223.1	-	-	
		서교동	333-39대	183.1	183.1	-	-	
		서교동	333-40대	194.7	194.7	-	-	
		서교동	333-41대	184.8	184.8	-	-	
		서교동	333-42대	183.5	183.5	-	-	
		서교동	333-43대	219.2	219.2	-	-	
		서교동	333-44대	225.1	225.1	-	-	
SR-63	6,923.0	서교동	334-1대	195.0	195.0	-	-	
		서교동	334-2대	202.6	202.6	-	-	
		서교동	334-3대	200.0	200.0	-	-	
		서교동	334-4대	197.4	197.4	-	-	
		서교동	334-5대	159.7	159.7	-	-	
		서교동	334-6대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	334-8대	176.2	176.2	-	-	
		서교동	334-10대	175.5	175.5	-	-	
		서교동	334-11대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	334-12대	336.1	336.1	-	-	
		서교동	334-13대	196.4	196.4	-	-	
		서교동	334-14대	199.0	199.0	-	-	
		서교동	334-15대	197.4	197.4	-	-	
		서교동	334-16대	195.7	195.7	-	-	
		서교동	334-17대	381.5	381.5	-	-	
		서교동	334-18대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	334-19대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	334-20대	177.7	177.7	-	-	
		서교동	334-21대	162.0	162.0	-	-	
		서교동	334-22대	181.7	181.7	-	-	
		서교동	334-23대	166.9	166.9	-	-	
		서교동	334-24대	226.4	226.4	-	-	
		서교동	334-25대	411.9	411.9	-	-	
		서교동	334-27대	190.7	190.7	-	-	
		서교동	334-28대	285.6	285.6	-	-	
		서교동	334-29대	204.7	204.7	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	334-30대	260.9	260.9	-	-	
		서교동	334-33대	216.2	216.2	-	-	
		서교동	334-34대	216.2	216.2	-	-	
		서교동	334-35대	202.1	202.1	-	-	
		서교동	334-36대	221.5	221.5	-	-	
		서교동	334-37대	218.0	218.0	-	-	
		서교동	334-38대	96.9	96.9	-	-	
SR-64	6,834.7	서교동	335-1대	164.3	164.3	-	-	
		서교동	335-3대	101.8	101.8	-	-	
		서교동	335-4대	206.3	206.3	-	-	
		서교동	335-5대	201.7	201.7	-	-	
		서교동	335-6대	430.3	430.3	-	-	
		서교동	335-7대	164.6	164.6	-	-	
		서교동	335-8대	191.4	191.4	-	-	
		서교동	335-10대	188.8	188.8	-	-	
		서교동	335-11대	229.1	229.1	-	-	
		서교동	335-12대	100.5	100.5	-	-	
		서교동	335-13대	100.5	100.5	-	-	
		서교동	335-15대	202.6	202.6	-	-	
		서교동	335-16대	221.5	221.5	-	-	
		서교동	335-17대	225.1	225.1	-	-	
		서교동	335-18대	243.6	243.6	-	-	
		서교동	335-19대	222.8	222.8	-	-	
		서교동	335-20대	232.1	232.1	-	-	
		서교동	335-21대	231.1	231.1	-	-	
		서교동	335-22대	385.8	385.8	-	-	
		서교동	335-23대	204.6	204.6	-	-	
		서교동	335-24대	207.3	207.3	-	-	
		서교동	335-25대	123.0	123.0	-	-	
		서교동	335-26대	123.0	123.0	-	-	
		서교동	335-27대	166.3	166.3	-	-	
		서교동	335-28대	204.0	204.0	-	-	
		서교동	335-29대	172.2	172.2	-	-	
		서교동	335-31대	214.9	214.9	-	-	
		서교동	335-32대	174.5	174.5	-	-	
		서교동	335-33대	214.2	214.2	-	-	
		서교동	335-34대	214.9	214.9	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	335-35대	334.5	334.5	-	-	
		서교동	335-36대	437.4	437.4	-	-	
SR-65	1,995.3	서교동	336-1대	406.6	406.6	-	-	
		서교동	336-2대	126.0	126.0	-	-	
		서교동	336-3대	146.1	146.1	-	-	
		서교동	336-5대	265.8	265.8	-	-	
		서교동	336-6대	299.8	299.8	-	-	
		서교동	336-7대	199.3	199.3	-	-	
		서교동	336-23대	179.5	179.5	-	-	
		서교동	336-24대	188.4	188.4	-	-	
		서교동	336-25대	183.8	183.8	-	-	
SR-66	1,377.7	서교동	336-9대	184.1	184.1	-	-	
		서교동	336-10대	219.8	219.8	-	-	
		서교동	336-21대	208.3	208.3	-	-	
		서교동	336-22대	184.8	184.8	-	-	
		서교동	336-26대	183.1	183.1	-	-	
		서교동	336-27대	187.4	187.4	-	-	
		서교동	336-28대	210.2	210.2	-	-	
SR-67	1,640.3	서교동	336-12대	252.2	252.2	-	-	
		서교동	336-13대	258.2	258.2	-	-	
		서교동	336-14대	178.8	178.8	-	-	
		서교동	336-15대	134.2	134.2	-	-	
		서교동	336-17대	7.9	164.3	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	336-18대	156.4		-		
		서교동	336-19대	244.0	244.0	-	-	
		서교동	336-20대	193.7	193.7	-	-	
		서교동	336-29대	214.9	214.9	-	-	
SR-68	6,855.6	서교동	337-1대	160.7	160.7	-	-	
		서교동	337-2대	367.9	367.9	-	-	
		서교동	337-3대	218.2	218.2	-	-	
		서교동	337-4대	169.9	169.9	-	-	
		서교동	337-5대	597.3	597.3	-	-	
		서교동	337-6대	221.5	515.4	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	337-7대	229.1		-		

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	337-33대	32.4		-		
		서교동	337-34대	32.4		-		
		서교동	337-8대	817.2	817.2	-	-	
		서교동	337-9대	420.2	420.2	-	-	
		서교동	337-10대	194.7	194.7	-	-	
		서교동	337-11대	210.9	210.9	-	-	
		서교동	337-12대	278.3	278.3	-	-	
		서교동	337-13대	207.9	207.9	-	-	
		서교동	337-15대	394.8	394.8	-	-	
		서교동	337-16대	188.8		-		
		서교동	337-17대	5.3	201.3	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	337-18대	2.6		-		
		서교동	337-19대	4.6		-		
		서교동	337-20대	165.6	165.6	-	-	
		서교동	337-21대	164.3	164.3	-	-	
		서교동	337-22대	6.3	6.3	-	-	진입도로
		서교동	337-23대	190.1	190.1	-	-	
		서교동	337-24대	241.0	241.0	-	-	
		서교동	337-25대	487.0	487.0	-	-	
		서교동	337-27대	267.8	267.8	-	-	
		서교동	337-29대	247.9	247.9	-	-	
		서교동	337-36대	330.9	330.9	-	-	
SR-69	7,150.3	서교동	338-1대	144.1	144.1	-	-	
		서교동	338-2대	225.8	225.8	-	-	
		서교동	338-3대	212.2	212.2	-	-	
		서교동	338-4대	506.8	506.8	-	-	
		서교동	338-6대	1,659.2	1,659.2	-	-	
		서교동	338-8대	1,839.1	1,839.1	-	-	
		서교동	338-10대	541.5	541.5	-	-	
		서교동	338-36대	96.5	96.5	-	-	
		서교동	338-39대	330.6	676.4	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		서교동	338-54대	345.8		-		
		서교동	338-52대	446.6	446.6	-	-	
		서교동	338-53대	329.3	329.3	-	-	
		서교동	338-59대	236.4	236.4	-	-	
		서교동	338-60대	236.4	236.4	-	-	
SR-70	3,309.8	서교동	339-1대	233.4	233.4	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	339-2대	172.2	172.2	-	-	
		서교동	339-3대	255.9	255.9	-	-	
		서교동	339-4대	250.6	250.6	-	-	
		서교동	339-5대	366.3	366.3	-	-	
		서교동	339-9대	105.8	105.8	-	-	
		서교동	339-11대	116.0	116.0	-	-	
		서교동	339-13대	267.4	267.4	-	-	
		서교동	339-17대	249.6	249.6	-	-	
		서교동	339-18대	125.6	125.6	-	-	
		서교동	339-19대	5.0	5.0	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	339-21대	225.5	225.5	-	-	
		서교동	339-20대	222.1	222.1	-	-	
		서교동	339-22대	215.2	215.2	-	-	
		서교동	339-23대	300.5	300.5	-	-	
		서교동	339-24대	198.7	198.7	-	-	
SR-71	4,007.1	서교동	340-1대	205.6	205.6	-	-	
		서교동	340-2대	184.8	186.8	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	340-17대	2.0		-		
		서교동	340-4대	283.6	283.6	-	-	
		서교동	340-5대	226.1	226.1	-	-	
		서교동	340-6대	289.0	289.0	-	-	
		서교동	340-8대	303.5	303.5	-	-	
		서교동	340-11대	329.9	333.9	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	340-18대	4.0		-		
		서교동	340-12대	283.3	283.3	-	-	
		서교동	340-13대	179.5	179.5	-	-	
		서교동	340-14대	275.4	275.4	-	-	
		서교동	340-15대	310.5	310.5	-	-	
		서교동	340-23대	1,129.9	1,129.9	-	-	
SR-72	1,484.3	서교동	342-1대	207.6	207.6	-	-	
		서교동	342-2대	189.4	189.4	-	-	
		서교동	342-3대	203.3	203.3	-	-	
		서교동	342-4대	166.0	166.0	-	-	
		서교동	342-5대	328.9	328.9	-	-	
		서교동	342-20대	389.1	389.1	-	-	
SR-73	4,931.1	서교동	342-7대	214.2	214.2	-	-	
		서교동	342-8대	631.4	631.4	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	342-9대	282.0	282.0	-	-	
		서교동	342-10대	424.8	424.8	-	-	
		서교동	342-11대	236.0	236.0	-	-	
		서교동	342-12대	721.3	721.3	-	-	
		서교동	342-14대	247.9	247.9	-	-	
		서교동	342-15대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	342-16대	175.2	175.2	-	-	
		서교동	342-17대	208.6	208.6	-	-	
		서교동	342-18대	575.2	575.2	-	-	
		서교동	342-19대	282.0	282.0	-	-	
		서교동	342-22대	243.0	243.0	-	-	
		서교동	342-24대	186.4	186.4	-	-	
		서교동	342-26대	327.9	327.9	-	-	
SR-74	5,191.7	서교동	343-1대	551.1	551.1	-	-	
		서교동	343-2대	633.7	860.8	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		서교동	343-4대	227.1		-		
		서교동	343-5대	226.8	226.8	-	-	
		서교동	343-6대	226.4	226.4	-	-	
		서교동	343-7대	210.9	210.9	-	-	
		서교동	343-8대	60.2	60.2	-	-	
		서교동	343-9대	266.4	266.4	-	-	
		서교동	343-10대	395.7	395.7	-	-	
		서교동	343-11대	638.3	638.3	-	-	
		서교동	343-12대	592.1	592.1	-	-	
		서교동	343-13대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	343-16대	185.8	185.8	-	-	
		서교동	343-19대	394.4	394.4	-	-	
		서교동	343-22대	224.1	224.1	-	-	
		서교동	343-23대	193.4	193.4	-	-	
SR-75	1,239.9	서교동	345-1대	186.4	186.4	-	-	
		서교동	345-2대	286.9	286.9	-	-	
		서교동	345-3대	135.2	135.2	-	-	
		서교동	345-6대	225.8	225.8	-	-	
		서교동	345-7대	138.8	138.8	-	-	
		서교동	345-12대	144.5	144.5	-	-	
		서교동	345-13대	122.3	122.3	-	-	
SR-76	1,319.1	서교동	345-8대	774.9	774.9	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	345-24대	100.2	100.2	-	-	
		서교동	345-25대	123.3	123.3	-	-	
		서교동	345-26대	145.5	145.5	-	-	
		서교동	345-27대	175.2	175.2	-	-	
SR-77	1,144.2	서교동	345-14대	151.1	151.1	-	-	
		서교동	345-15대	132.2	132.2	-	-	
		서교동	345-16대	121.3	121.3	-	-	
		서교동	345-17대	145.5	145.5	-	-	
		서교동	345-19대	168.6	168.6	-	-	
		서교동	345-20대	145.5	145.5	-	-	
		서교동	345-21대	144.5	144.5	-	-	
		서교동	345-22대	135.5	135.5	-	-	
SR-78	4,717.3	서교동	346-1대	158.7	158.7	-	-	
		서교동	346-2대	180.8	180.8	-	-	
		서교동	346-5대	31.1	31.1	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	346-6대	79.3	79.3	-	-	
		서교동	346-7대	174.5	174.5	-	-	
		서교동	346-8대	177.2	177.2	-	-	
		서교동	346-9대	184.0	184.0	-	-	
		서교동	346-29대	186.4	186.4	-	-	
		서교동	346-30대	181.5	181.5	-	-	
		서교동	346-31대	394.0	394.0	-	-	
		서교동	346-32대	130.6	130.6	-	-	
		서교동	346-33대	179.2	179.2	-	-	
		서교동	346-34대	216.2	216.2	-	-	
		서교동	346-36대	177.5	177.5	-	-	
		서교동	346-37대	171.9	171.9	-	-	
		서교동	346-38대	171.9	171.9	-	-	
		서교동	346-39대	174.5	174.5	-	-	
		서교동	346-40대	232.7	232.7	-	-	
		서교동	346-41대	222.5	222.5	-	-	
		서교동	346-42대	167.3	167.3	-	-	
		서교동	346-43대	147.1	147.1	-	-	
		서교동	346-45대	173.2	173.2	-	-	
		서교동	346-46대	178.5	178.5	-	-	
		서교동	346-47대	132.9	132.9	-	-	
		서교동	346-48대	73.4	73.4	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	346-51대	147.4	147.4	-	-	
		서교동	346-52대	182.1	182.1	-	-	
		서교동	346-53대	90.9	90.9	-	-	
SR-79	2,061.2	서교동	346-11대	161.3	161.3	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	346-12대	3.3	3.3	-	-	
		서교동	346-13대	166.0	169.3	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	346-14대	2.0		-		
		서교동	346-24대	1.3		-		
		서교동	346-15대	93.6	93.6	-	-	
		서교동	346-16대	123.6	123.6	-	-	
		서교동	346-18대	123.6	123.6	-	-	
		서교동	346-19대	51.2	51.2	-	-	
		서교동	346-20대	134.9	134.9	-	-	
		서교동	346-21대	163.6	163.6	-	-	
		서교동	346-22대	151.4	151.4	-	-	
		서교동	346-23대	161.0	161.0	-	-	
		서교동	346-26대	170.9	170.9	-	-	
		서교동	346-27대	166.3	166.3	-	-	
		서교동	346-28대	100.2	100.2	-	-	
		서교동	346-49대	169.6	169.6	-	-	
		서교동	346-50대	117.4	117.4	-	-	
SR-80	5,113.0	서교동	347-1대	134.5	134.5	-	-	
		서교동	347-2대	237.4	237.4	-	-	
		서교동	347-3대	147.1	147.1	-	-	
		서교동	347-4대	128.6	128.6	-	-	
		서교동	347-6대	129.6	129.6	-	-	
		서교동	347-7대	144.5	144.5	-	-	
		서교동	347-8대	272.7	272.7	-	-	
		서교동	347-9대	212.9	212.9	-	-	
		서교동	347-11대	121.0	121.0	-	-	
		서교동	347-12대	250.6	250.6	-	-	
		서교동	347-13대	233.7	233.7	-	-	
		서교동	347-14대	225.8	225.8	-	-	
		서교동	347-15대	172.9	172.9	-	-	
		서교동	347-17대	203.1	203.1	-	-	
		서교동	347-18대	172.9	172.9	-	-	
		서교동	347-19대	199.2	199.2	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	347-20대	194.7	194.7	-	-	
		서교동	347-21대	202.3	202.3	-	-	
		서교동	347-22대	207.3	207.3	-	-	
		서교동	347-23대	235.4	235.4	-	-	
		서교동	347-24대	223.5	223.5	-	-	
		서교동	347-25대	234.4	408.8	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	347-26대	174.4		-		
		서교동	347-27대	177.9	177.9	-	-	
		서교동	347-28대	175.5	175.5	-	-	
		서교동	347-29대	179.5	179.5	-	-	
		서교동	347-30대	121.6	121.6	-	-	
SR-81	6,378.3	서교동	355-1대	246.1	246.1	-	-	
		서교동	355-2대	732.2	732.2	-	-	
		서교동	355-3대	531.2	531.2	-	-	
		서교동	355-4대	294.5	294.5	-	-	
		서교동	355-5대	353.5	353.5	-	-	
		서교동	355-6대	42.6	42.6	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	355-7대	75.4	75.4	-	-	
		서교동	355-8대	323.3	323.3	-	-	
		서교동	355-12대	100.2	100.2	-	-	
		서교동	355-13대	80.7	80.7	-	-	
		서교동	355-15대	149.8	149.8	-	-	
		서교동	355-17대	340.8	340.8	-	-	
		서교동	355-18대	255.2	255.2	-	-	
		서교동	355-21대	198.0	198.0	-	-	
		서교동	355-22대	232.4	232.4	-	-	
		서교동	355-23대	123.3	123.3	-	-	
		서교동	355-24대	288.9	288.9	-	-	
		서교동	355-25대	197.7	197.7	-	-	
		서교동	355-27대	305.8	305.8	-	-	
		서교동	355-28대	371.8	371.8	-	-	
		서교동	355-29대	397.6	397.6	-	-	
		서교동	355-31대	226.7	226.7	-	-	
		서교동	355-32대	246.1	246.1	-	-	
		서교동	355-34대	264.5	264.5	-	-	
SR-82	1,724.0	서교동	357-2대	380.8	380.8	-	-	
		서교동	357-3대	371.6	371.6	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	357-4대	415.2	415.2	-	-	
		서교동	357-5대	556.4	556.4	-	-	
SR-83	3,119.2	서교동	358-8대	250.6	250.6	-	-	
		서교동	358-9대	100.1	100.1	-	-	
		서교동	358-62대	98.8	98.8	-	-	
		서교동	358-65대	100.5	100.5	-	-	
		서교동	358-67대	131.9	131.9	-	-	
		서교동	358-106대	408.6	408.6	-	-	
		서교동	358-107대	366.9	366.9	-	-	
		서교동	358-108대	271.4	271.4	-	-	
		서교동	358-109대	271.4	271.4	-	-	
		서교동	358-110대	261.5	261.5	-	-	
		서교동	358-111대	261.5	261.5	-	-	
		서교동	358-112대	225.1	225.1	-	-	
		서교동	358-113대	370.9	370.9	-	-	
SR-84	2,644.9	서교동	358-31대	107.8	107.8	-	-	
		서교동	358-32대	105.1	189.7	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	358-85대	84.6		-		
		서교동	358-34대	108.7	205.2	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	358-86대	96.5		-		
		서교동	358-35대	205.0	205.0	-	-	
		서교동	358-36대	144.2	144.2	-	-	
		서교동	358-37대	316.7	316.7	-	-	
		서교동	358-83대	131.9	131.9	-	-	
		서교동	358-89대	96.5	96.5	-	-	
		서교동	358-90대	251.6	251.6	-	-	
		서교동	358-91대	208.9	208.9	-	-	
		서교동	358-92대	264.8	264.8	-	-	
		서교동	358-93대	221.8	221.8	-	-	
		서교동	358-94대	284.6	284.6	-	-	
SR-85	6,296.9	서교동	358-38대	281.4	281.4	-	-	
		서교동	358-39대	116.7	116.7	-	-	
		서교동	358-40대	143.8	143.8	-	-	
		서교동	358-41대	134.5	134.5	-	-	
		서교동	358-42대	135.2	135.2	-	-	
		서교동	358-44대	178.5	178.5	-	-	
		서교동	358-45대	176.5	176.5	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	358-46대	382.1	382.1	-	-	
		서교동	358-48대	131.2	131.2	-	-	
		서교동	358-49대	135.2	135.2	-	-	
		서교동	358-50대	177.5	177.5	-	-	
		서교동	358-51대	175.4	175.4	-	-	
		서교동	358-54대	171.5	179.5	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	358-137대	8.0		-		
		서교동	358-68대	131.3	131.3	-	-	
		서교동	358-114대	394.7	394.7	-	-	
		서교동	358-115대	299.2	299.2	-	-	
		서교동	358-116대	327.9	327.9	-	-	
		서교동	358-117대	235.0	235.0	-	-	
		서교동	358-118대	390.9	390.9	-	-	
		서교동	358-119대	283.7	283.7	-	-	
		서교동	358-121대	558.7	558.7	-	-	
		서교동	358-123대	585.8	585.8	-	-	
		서교동	358-124대	241.7	241.7	-	-	
		서교동	358-125대	268.1	268.1	-	-	
		서교동	358-136대	232.4	232.4	-	-	
SR-86	740.8	서교동	358-53대	233.1	233.1	-	-	
		서교동	358-57대	261.1	261.1	-	-	
		서교동	358-58대	246.6	246.6	-	-	
SR-87	984.8	서교동	360-2대	209.3	209.3	-	-	
		서교동	360-3대	178.5	178.5	-	-	
		서교동	360-5대	138.5	138.5	-	-	
		서교동	360-6대	216.6	216.6	-	-	
		서교동	360-8대	241.9	241.9	-	-	
SR-88	4,973.0	서교동	361-1대	56.9	56.9	-	-	
		서교동	361-2대	277.4	277.4	-	-	
		서교동	361-3대	221.5	221.5	-	-	
		서교동	361-4대	215.9	215.9	-	-	
		서교동	361-5대	245.3	245.3	-	-	
		서교동	361-6대	86.0	86.0	-	-	
		서교동	361-8대	234.1	234.1	-	-	
		서교동	361-9대	200.3	200.3	-	-	
		서교동	361-10대	165.6	425.5	-	공동개발	기 공동개발 완료

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	361-14대	259.9		-	(지정)	(차량출입불허구간)
		서교동	361-11대	158.3	553.3	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		서교동	361-12대	252.9		-		
		서교동	361-13대	142.1		-		
		서교동	361-16대	386.8	386.8	-	-	
		서교동	361-17대	376.5	376.5	-	-	
		서교동	361-18대	536.9	536.9	-	-	
		서교동	361-19대	399.3	399.3	-	-	
		서교동	361-20대	298.2	298.2	-	-	
		서교동	361-21대	82.6	82.6	-	-	
		서교동	361-22대	148.4	148.4	-	-	
		서교동	361-23대	228.1	228.1	-	-	
SR-89	2,191.2	서교동	362-1대	343.8	343.8	-	-	
		서교동	362-2대	605.7	605.7	-	-	
		서교동	362-4대	275.4	275.4	-	-	
		서교동	362-5대	344.5	344.5	-	-	
		서교동	362-6대	305.8	305.8	-	-	
		서교동	362-7대	316.0	316.0	-	-	
SR-90	2,327.5	서교동	362-9대	293.2	293.2	-	-	
		서교동	362-10대	283.6	283.6	-	-	
		서교동	362-11대	262.8	262.8	-	-	
		서교동	362-12대	239.7	239.7	-	-	
		서교동	362-13대	366.9	366.9	-	-	
		서교동	362-14대	298.5	298.5	-	-	
		서교동	362-15대	257.5	257.5	-	-	
		서교동	362-16대	325.3	325.3	-	-	
SR-91	715.4	서교동	363-1대	333.6	333.6	-	-	
		서교동	363-2대	381.8	381.8	-	-	
SR-92	2,579.4	서교동	363-4대	24.5	327.7	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (맹지)
		서교동	363-26대	7.3		-		
		서교동	363-27대	17.2		-		
		서교동	363-28대	278.7		-		
		서교동	363-5대	504.1	504.1	-	-	
		서교동	363-6대	352.7	352.7	-	-	
		서교동	363-7대	346.1	346.1	-	-	
		서교동	363-22대	286.9	286.9	-	-	
		서교동	363-23대	338.8	338.8	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	363-24대	306.4	306.4	-	-	
		서교동	363-29대	116.7	116.7	-	-	
SR-93	1,311.1	서교동	363-9대	210.2	210.2	-	-	
		서교동	363-10대	219.5	219.5	-	-	
		서교동	363-11대	220.5	220.5	-	-	
		서교동	363-12대	238.7	238.7	-	-	
		서교동	363-20대	214.9	214.9	-	-	
		서교동	363-21대	207.3	207.3	-	-	
SR-94	1,314.1	서교동	363-14대	215.9	215.9	-	-	
		서교동	363-15대	223.1	223.1	-	-	
		서교동	363-16대	250.6	250.6	-	-	
		서교동	363-17대	422.5	422.5	-	-	
		서교동	363-19대	202.0	202.0	-	-	
SR-95	7,788.6	서교동	364-1대	430.7	430.7	-	-	
		서교동	364-2대	395.7	395.7	-	-	
		서교동	364-3대	419.5	419.5	-	-	
		서교동	364-4대	375.2	375.2	-	-	
		서교동	364-5대	428.5	438.7	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	364-42대	10.2		-		
		서교동	364-6대	410.0	425.9	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	413-2대	15.9		-		
		서교동	364-9대	457.9	470.8	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	364-41대	12.9		-		
		서교동	364-10대	362.0	362.0	-	-	
		서교동	364-11대	257.5	257.5	-	-	
		서교동	364-12차	160.8	160.8	-	-	
		서교동	364-13대	369.3	369.3	-	-	
		서교동	364-14대	654.8	654.8	-	-	
		서교동	364-15대	250.6	250.6	-	-	
		서교동	364-16대	380.2	380.2	-	-	
		서교동	364-17대	448.3	448.3	-	-	
		서교동	364-18대	115.7	115.7	-	-	
		서교동	364-19대	305.1	305.1	-	-	
		서교동	364-20대	220.2	220.2	-	-	
		서교동	364-21대	210.9	210.9	-	-	
		서교동	364-22대	396.3	396.3	-	-	
		서교동	364-23대	151.4	151.4	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	364-24대	440.7	440.7	-	-	
		서교동	364-43대	108.3	108.3	-	-	
SR-96	2,088.9	서교동	364-26대	414.9	414.9	-	-	
		서교동	364-27대	284.3	284.3	-	-	
		서교동	364-28대	320.3	320.3	-	-	
		서교동	364-29대	251.9	251.9	-	-	
		서교동	364-31대	817.5	817.5	-	-	
SR-97	1,436.0	서교동	366-1대	347.0	347.0	-	-	
		서교동	366-2대	286.6	286.6	-	-	
		서교동	366-13대	168.9	168.9	-	-	
		서교동	366-14대	138.6	138.6	-	-	
		서교동	366-18대	80.3	80.3	-	-	
		서교동	366-19대	237.4	237.4	-	-	
		서교동	366-21대	177.2	177.2	-	-	
SR-98	1,033.7	서교동	366-3대	337.2	337.2	-	-	
		서교동	366-4대	206.9	206.9	-	-	
		서교동	366-24대	275.7	275.7	-	-	
		서교동	366-25대	213.9	213.9	-	-	
SR-99	2,605.8	서교동	366-6대	201.7	201.7	-	-	
		서교동	366-7대	509.8	509.8	-	-	
		서교동	366-8대	386.1	386.1	-	-	
		서교동	366-9대	161.0	161.0	-	-	
		서교동	366-10대	179.5	179.5	-	-	
		서교동	366-11대	134.5	134.5	-	-	
		서교동	366-26대	129.3	129.3	-	-	
		서교동	366-27대	97.9	97.9	-	-	
		서교동	366-28대	207.3	207.3	-	-	
		서교동	366-29대	275.4	275.4	-	-	
		서교동	366-30대	323.3	323.3	-	-	
SR-100	3,019.1	서교동	367-1대	146.4	146.4	-	-	
		서교동	367-2대	162.0	162.0	-	-	
		서교동	367-5대	662.1	662.1	-	-	
		서교동	367-6대	277.4	277.4	-	-	
		서교동	367-7대	156.7	156.7	-	-	
		서교동	367-30대	142.8	142.8	-	-	
		서교동	367-31대	298.8	298.8	-	-	
		서교동	367-36대	271.1	271.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	367-38대	240.0	240.0	-	-	
		서교동	367-39대	661.8	661.8	-	-	
SR-101	2,493.6	서교동	367-9대	120.3	120.3	-	-	
		서교동	367-11대	113.4	113.4	-	-	
		서교동	367-12대	323.6	323.6	-	-	
		서교동	367-13대	324.3	324.3	-	-	
		서교동	367-14대	232.7	232.7	-	-	
		서교동	367-15대	220.2	220.2	-	-	
		서교동	367-16대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	367-21대	252.9	252.9	-	-	
		서교동	367-22대	160.3	160.3	-	-	
		서교동	367-23대	139.2	139.2	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	367-25대	7.3	7.3	-	-	
		서교동	367-26대	148.1	148.1	-	-	
		서교동	367-27대	165.3	165.3	-	-	
		서교동	367-28대	120.7	120.7	-	-	
SR-102	1,304.2	서교동	368-1대	125.6	125.6	-	-	
		서교동	368-2대	155.7	155.7	-	-	
		서교동	368-30대	287.3	287.3	-	-	
		서교동	368-34대	104.5	104.5	-	-	
		서교동	368-35대	85.3	85.3	-	-	
		서교동	368-37대	114.4	114.4	-	-	
		서교동	368-38대	134.2	134.2	-	-	
		서교동	368-39대	164.6	164.6	-	-	
		서교동	368-40대	132.6	132.6	-	-	
SR-103	1,802.0	서교동	368-4대	459.9	459.9	-	-	
		서교동	368-11대	223.1	223.1	-	-	
		서교동	368-12대	232.1	232.1	-	-	
		서교동	368-13대	211.2	211.2	-	-	
		서교동	368-14대	174.5	174.5	-	-	
		서교동	368-15대	195.0	195.0	-	-	
		서교동	368-16대	166.0	166.0	-	-	
		서교동	368-17대	140.2	140.2	-	-	
SR-104	2,786.3	서교동	368-6대	130.2	170.5	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	368-19대	40.3		-		
		서교동	368-7대	190.1	190.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	368-8대	104.8	104.8	-	-	
		서교동	368-9대	126.0	126.0	-	-	
		서교동	368-10대	129.9	129.9	-	-	
		서교동	368-22대	851.2	861.8	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	368-44대	10.6		-		
		서교동	368-23대	140.2	158.7	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		서교동	368-42대	18.5		-		
		서교동	368-24대	260.5	262.8	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	368-43대	2.3		-		
		서교동	368-25대	295.9	295.9	-	-	
		서교동	368-26대	173.2	173.2	-	-	
		서교동	368-27대	74.6	74.6	-	-	
		서교동	368-28대	238.0	238.0	-	-	
SR-105	7,922.5	서교동	369-1대	248.3	248.3	-	-	
		서교동	369-3대	138.2	138.2	-	-	
		서교동	369-4대	785.8	785.8	-	-	
		서교동	369-5대	293.9	293.9	-	-	
		서교동	369-7대	298.0	298.0	-	-	
		서교동	369-8대	416.9	416.9	-	-	
		서교동	369-46대	45.4	355.5	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	369-9대	310.1		-		
		서교동	369-10대	259.8	259.8	-	-	
		서교동	369-11대	76.0	76.0	-	-	
		서교동	369-13대	227.8	227.8	-	-	
		서교동	369-17대	168.2	168.2	-	-	
		서교동	369-18대	182.8	182.8	-	-	
		서교동	369-20대	161.3	161.3	-	-	
		서교동	369-21대	166.9	166.9	-	-	
		서교동	369-22대	168.6	168.6	-	-	기 공동개발 완료
		서교동	369-34대	22.1	22.1	-	-	
		서교동	369-23대	171.2	171.2	-	-	
		서교동	369-24대	138.5	138.5	-	-	
		서교동	369-25대	362.6	362.6	-	-	
		서교동	369-26대	281.7	281.7	-	-	
		서교동	369-27대	172.6	172.6	-	-	
		서교동	369-28대	79.3	79.3	-	-	
		서교동	369-29대	99.2	99.2	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	369-30대	253.9	253.9	-	-	
		서교동	369-32대	135.9	135.9	-	-	
		서교동	369-33대	179.8	179.8	-	-	
		서교동	369-35대	201.0	201.0	-	-	
		서교동	369-36대	187.8	187.8	-	-	
		서교동	369-37대	181.2	181.2	-	-	
		서교동	369-38대	197.7	197.7	-	-	
		서교동	369-39대	226.4	226.4	-	-	
		서교동	369-40대	199.7	199.7	-	-	
		서교동	369-41대	226.4	226.4	-	-	
		서교동	369-42대	201.0	201.0	-	-	
		서교동	369-43대	214.5	214.5	-	-	
		서교동	369-44대	242.0	242.0	-	-	
SR-106	5,826.1	서교동	370-1대	99.2	99.2	-	-	
		서교동	370-5대	194.0	194.0	-	-	
		서교동	370-7대	84.0	84.0	-	-	
		서교동	370-9대	149.8	149.8	-	-	
		서교동	370-10대	145.8	145.8	-	-	
		서교동	370-11대	193.4	193.4	-	-	
		서교동	370-12대	229.1	229.1	-	-	
		서교동	370-13종	1,646.6	1,646.6	-	-	
		서교동	370-14대	284.3	284.3	-	-	
		서교동	370-15대	286.0	286.0	-	-	
		서교동	370-16대	315.0	315.0	-	-	
		서교동	370-17대	378.5	378.5	-	-	
		서교동	370-18대	174.9	174.9	-	-	
		서교동	370-19대	116.0	116.0	-	-	
		서교동	370-21차	150.7	150.7	-	-	
		서교동	370-26대	171.6	171.6	-	-	
		서교동	370-27대	83.0	83.0	-	-	
		서교동	370-28대	201.0	201.0	-	-	
		서교동	370-29대	58.8	58.8	-	-	
		서교동	370-30대	111.7	111.7	-	-	
		서교동	370-31대	140.5	140.5	-	-	
		서교동	370-32대	195.0	195.0	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		서교동	370-33대	417.2	417.2	-	-	
SR-107	1,073.8	서교동	370-2대	217.9	217.9	-	-	
		서교동	370-3차	60.5	60.5	-	-	
		서교동	370-22대	194.4	194.4	-	-	
		서교동	370-23대	290.9	290.9	-	-	
		서교동	370-24대	189.1	189.1	-	-	
		서교동	370-25대	121.0	121.0	-	-	
SR-108	803.8	서교동	365-2대	33.1	132.3	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	365-3대	66.1		-		
		서교동	365-9대	33.1		-		
		서교동	365-4대	9.9	66.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	365-11대	16.5		-		
		서교동	365-12대	27.4		-		
		서교동	365-24대	12.2		-		
		서교동	365-5대	66.1	66.1	-	-	
		서교동	365-7대	86.0	86.0	-	-	
		서교동	365-8대	92.6	155.4	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	365-10대	13.9		-		
		서교동	365-13대	13.2		-		
		서교동	365-14대	17.2		-		
		서교동	365-15대	18.5		-		
		서교동	365-16대	11.2	34.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	365-17대	22.8		-		
		서교동	365-18대	22.8	66.0	-	공동개발 (권장)	과소필지
		서교동	365-19대	10.2		-		
		서교동	365-20대	13.6		-		
		서교동	365-21대	6.9		-		
		서교동	365-22대	6.9		-		
		서교동	365-23대	5.6		-		
		서교동	365-26대	66.1	66.1	-	-	
		서교동	366-12대	131.9	131.9	-	-	
R-1	3,910.7	합정동	410-1대	137.5	137.5	-	-	
		합정동	410-2대	1,064.0	1,199.1	-	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		합정동	410-3대	135.1		-		
		합정동	410-4대	143.8	143.8	-	-	
		합정동	410-5대	186.9	186.9	-	-	
		합정동	410-7대	22.9	22.9	공동개발 (권장)	-	진입도로
		합정동	410-8대	82.9	82.9		-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		합정동	410-9대	125.0	125.0		-	
		합정동	410-12대	128.3	128.3		-	
		합정동	410-13대	84.5	84.5		-	
		합정동	410-14대	74.4	74.4		-	
		합정동	410-10대	143.5	143.5	-	-	
		합정동	410-11대	36.0	158.3	공동개발 (권장)	공동개발 (권장)	과소필지
		합정동	410-15대	122.3				
		합정동	410-17대	170.9	170.9	-	-	
		합정동	410-18대	170.9	170.9	-	-	
		합정동	410-19대	390.5	390.5	-	-	
		합정동	410-20대	138.6	138.6	-	-	
		합정동	410-21대	138.2	138.2	-	-	
		합정동	410-31대	414.5	414.5	-	-	
R-2	2,013.0	합정동	411-1대	170.9	170.9	-	-	
		합정동	411-2대	209.2	209.2	-	-	
		합정동	411-3대	175.2	175.2	공동개발 (권장)	-	
		합정동	411-14대	103.2	103.2		-	
		합정동	411-16대	144.5	144.5		-	
		합정동	411-18대	76.8	76.8		-	
		합정동	411-4대	155.0	155.0	공동개발 (권장)	-	
		합정동	411-9대	98.5	98.5		-	
		합정동	411-12대	111.3	111.3		-	
		합정동	411-13대	112.0	112.0		-	
		합정동	411-5대	235.4	235.4	-	-	
		합정동	411-6대	54.5	54.5	-	-	
		합정동	411-7대	226.4	226.4	-	-	
		합정동	411-8대	114.0	114.0	-	-	
		합정동	411-11대	26.1	26.1	-	-	진입도로
R-3	4,741.4	합정동	412-1대	254.3	254.3	-	-	
		합정동	412-2대	200.0	200.0	-	-	
		합정동	412-4대	260.6	260.6	-	-	
		합정동	412-5대	171.6	171.6	공동개발 (권장)	-	
		합정동	412-31대	142.5	142.5		-	
		합정동	412-7대	252.8	252.8	-	-	
		합정동	412-8대	140.8	140.8	-	-	
		합정동	412-9대	118.3	118.3	-	-	
		합정동	412-12대	330.1	330.1	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		합정동	412-13대	120.9	120.9	-	-	
		합정동	412-14대	242.9	242.9	-	-	
		합정동	412-16대	147.4	147.4	공동개발 (권장)	-	
		합정동	412-17대	148.1	148.1		-	
		합정동	412-19대	161.7	161.7	공동개발 (권장)	-	
		합정동	412-29대	158.0	158.0		-	
		합정동	412-20대	478.0	478.0	-	-	
		합정동	412-22대	219.2	219.2	공동개발 (권장)	-	
		합정동	412-23대	185.8	185.8		-	
		합정동	412-24대	197.7	197.7	-	-	
		합정동	412-25대	158.5	158.5	-	-	
		합정동	412-26대	215.9	215.9	-	-	
		합정동	412-27대	208.9	208.9	공동개발 (권장)	-	
		합정동	412-28대	227.4	227.4		-	
R-4	4,873.9	합정동	413-1대	310.2	310.2	-	-	
		합정동	413-2대	433.4	433.4	공동개발 (권장)	-	
		합정동	413-3대	228.4	228.4		-	
		합정동	413-4대	139.8	139.8	-	-	
		합정동	413-5대	808.2	808.2	공동개발 (권장)	-	
		합정동	413-28대	139.8	139.8		-	
		합정동	413-26대	167.9	167.9		-	
		합정동	413-27대	163.0	163.0		-	
		합정동	413-6대	127.1	127.1	공동개발 (권장)	-	
		합정동	413-13대	183.1	183.1		-	
		합정동	413-7대	493.7	493.7	-	-	
		합정동	413-8대	125.8	125.8	공동개발 (권장)	-	
		합정동	413-11대	183.1	183.1		-	
		합정동	413-9대	126.7	126.7	공동개발 (권장)	-	
		합정동	413-10대	183.1	183.1		-	
		합정동	413-15대	175.2	175.2	-	-	
		합정동	413-16대	183.1	183.1	-	-	
		합정동	413-18대	183.1	183.1	-	-	
		합정동	413-19대	183.1	183.1	-	-	기 공동개발 완료
		합정동	413-22대	5.3	5.3	-	-	
		합정동	413-25대	330.8	330.8	-	-	
R-5 (기존 마포 지구지구	2,305.1	서교동	356-1대	330.2	1,120.0	공동개발(지정): ⓐ:356-1,4	공동개발 (지정)	기 공동개발 완료 (차량출입불허구간)
		서교동	356-4대	789.8				

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
단위계획구역 R-1)		서교동	356-2대	430.4	430.4	공동개발(권장): ⓐ+356-2,3	-	
		서교동	356-3대	754.7	754.7		-	
R-6 (기존 마포지구 지구단위계획구역 R-3)	3,286.1	서교동	358-1대	457.5	457.5	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-72대	228.0	228.0		-	
		서교동	358-2대	514.0	514.0	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-70대	100.8	100.8		-	
		서교동	358-98대	259.5	259.5	-	-	
		서교동	358-99대	278.0	278.0	-	-	
		서교동	358-100대	299.2	299.2	-	-	
		서교동	358-101대	311.1	311.1	-	-	
		서교동	358-102대	301.2	301.2	-	-	
		서교동	358-103대	159.3	159.3	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-104대	173.2	173.2		-	
		서교동	358-105대	204.3	204.3		-	
R-7 (기존 마포지구 지구단위계획구역 R-4)	4,064.1	서교동	358-11대	182.8	182.8	-	-	
		서교동	358-12대	171.7	171.7	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-151대	146.5	146.5		-	
		서교동	358-14대	159.0	159.0	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-15대	284.0	284.0		-	
		서교동	358-16대	336.9	336.9	-	-	
		서교동	358-17대	380.8	380.8	-	-	
		서교동	358-18대	278.7	278.7	-	-	
		서교동	358-19대	194.7	194.7	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-20대	189.1	189.1		-	
		서교동	358-21대	197.7	197.7	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-22대	152.4	152.4		-	
		서교동	358-77대	246.3	246.3	-	-	
		서교동	358-80대	347.1	347.1	-	-	
		서교동	358-95대	121.0	121.0	-	-	
		서교동	358-96대	246.5	246.5	-	-	
		서교동	358-135대	242.3	242.3	-	-	
		서교동	358-152대	186.6	186.6	-	-	
R-8 (기존 마포지구 지구단위	1,354.7	서교동	358-25대	309.8	309.8	공동개발 (권장)	-	
		서교동	358-27대	154.0	154.0		-	
		서교동	358-28대	114.7	114.7		-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
계획구역 R-5)		서교동	358-29대	316.0	316.0		-	
		서교동	358-30대	196.0	196.0		-	기 공동개발 완료
		서교동	358-81대	40.7	40.7		-	
		서교동	358-71대	92.9	92.9		-	
		서교동	358-74대	130.6	130.6		-	
R-9 (기존 마포지구 지구단위 계획구역 R-7)	7,970.6	서교동	344-3대	232.7	232.7	-	-	
		서교동	344-5대	3.0	511.4	공동개발(지정): ⓐ:344-5,15	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		서교동	344-15대	508.4				
		서교동	344-13대	265.1	265.1	공동개발(권장): ⓐ+344-13	-	
		서교동	344-6대	422.5	422.5	공동개발 (지정)	-	
		서교동	344-9대	540.2	540.2		-	
		서교동	344-11대	346.4	971.9	공동개발 (권장)	-	
		서교동	344-12대	625.5			-	
		서교동	486대	5,026.8	5,026.8	-	-	
R-10 (기존 마포지구 지구단위 계획구역 R-6)	1,348.8	서교동	345-9대	921.3	1,251.9	공동개발 (권장)	-	
		서교동	345-30대	330.6			-	
		서교동	345-23대	96.9	96.9	-	-	
R-11 (기존 마포지구 지구단위 계획구역 R-2)	4,085.3	동교동	163-1대	114.0	114.0	-	-	
		동교동	163-2대	120.7	120.7	-	-	
		동교동	163-3대	132.2	132.2	-	-	
		동교동	163-4대	114.7	114.7	-	-	
		동교동	163-5대	116.0	119.0	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		동교동	163-25대	3.0		-		
		동교동	163-9대	459.2	459.2	-	-	
		동교동	163-6대	127.3	127.3	-	-	
		동교동	163-7대	171.6	171.6	-	-	
		동교동	163-8대	554.0	554.0	공동개발 (권장)	-	
		동교동	163-20대	474.4	474.4		-	
		동교동	163-10대	124.3	124.3	-	-	
		동교동	163-11대	171.2	171.2	-	-	
		동교동	163-12대	272.4	272.4	-	-	
		동교동	163-13대	94.9	94.9	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		동교동	163-14대	115.0	115.0	-	-	
		동교동	163-15대	115.0	115.0	-	-	
		동교동	163-16대	255.9	255.9	-	-	
		동교동	163-19대	236.7	236.7	-	-	
		동교동	163-21대	124.3	124.3	-	-	
		동교동	163-22대	188.5	188.5	-	-	
R-12	3,551.0	동교동	164-1대	159.3	159.3	-	-	
		동교동	164-2대	348.1	348.1	-	-	
		동교동	164-5대	179.5	179.5	-	-	
		동교동	164-6대	141.8	141.8	-	-	
		동교동	164-7대	124.9	124.9	-	-	
		동교동	164-8대	106.8	106.8	-	-	
		동교동	164-9대	103.8	105.2	-	공동개발 (권장)	세장형, 과소필지
		동교동	164-28대	0.7		-		
		동교동	164-29대	0.7		-		
		동교동	164-10대	96.9	96.9	-	-	
		동교동	164-11대	106.4	106.4	-	-	
		동교동	164-12대	82.3	82.3	-	-	
		동교동	164-13대	108.7	108.7	-	-	
		동교동	164-17대	213.6	213.6	-	-	
		동교동	164-18대	109.1	109.1	-	-	
		동교동	164-19대	110.4	110.4	-	-	
		동교동	164-20대	143.8	143.8	-	-	
		동교동	164-22대	310.8	310.8	-	-	
		동교동	164-23대	170.2	170.2	-	-	
		동교동	164-24대	267.4	267.4	-	-	
		동교동	164-30대	109.1	109.1	-	-	
		동교동	164-31대	203.3	203.3	-	-	
		동교동	164-32대	115.7	115.7	-	-	
		동교동	164-33대	155.4	155.4	-	-	
		동교동	164-34대	82.3	82.3	-	-	
R-13	1,041.0	동교동	168-2대	140.8	140.8	-	-	
		동교동	168-3대	229.8	229.8	-	-	

가구코드	가구면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
		동교동	168-4대	311.7	311.7	-	-	
		동교동	168-6대	114.0	114.0	-	-	
		동교동	168-7대	120.7	120.7	-	-	
		동교동	168-8대	124.0	124.0	-	-	

▌가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 가구코드 변경 - 기정 R-1 ~ R-7 → 변경 R-5 ~ R-11	◦ 마포지구 지구단위계획구역에서 편입된 가구코드의 중복에 따라 신규 가구코드로 변경	-
신설	◦ 가구 신설 - AR-8 ~ AR-12 - SR-31 ~ SR-108 - R-12 ~ R-13	◦ 지구단위계획구역 확장에 따라 신규 편입된 지역에 대하여 가구번호 및 면적 결정	-

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도 계획 : 변경

▮ 불허용도 결정(변경)조서

구 분		불 허 용 도	비 고
기정	A	▪ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ▪ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ▪ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ▪ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	독막로변
	B (마포지구)	▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당, 회의장 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ▪ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ▪ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	준주거지역 이면부 및 일반주거지역
	B' (개발진흥지구)	▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당, 회의장 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ▪ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ▪ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	이면부 및 일반주거지역
	C	▪ 불허용도B' 에서 제한하는 용도 ▪ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것은 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설	보행중심가로 (어울마당로)
변경	전 지역	▪ 전층 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당, 회의장 제외) - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-

구 분		불 허 용 도	비 고
		- 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 - 청소년보호법 제2조 5호 가목7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	
	A	▪ 1층부 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	독막로변
	B	▪ 전층 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마시술소 ▪ 1층부 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	이면주요 가로변

주) 1. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우, 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
2. 적용 구역의 구체적인 위치는 결정도 참조

▌ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 전 지역 전층 불허용도 신설	◦ 기정 불허용도 중 중복되는 용도를 전 지역 공통 사항으로 정리하여 계획의 인지성을 향상함	-
	◦ 1층부 불허용도 변경	◦ 대상지내 주요 가로변(A,B)에 주택건축으로 인해 가로활성화 기능의 단절을 예방하고자 1층부에 주거용도를 불허하고 그 외 층수에서 주거공간 확보는 허용함	-
	◦ 이면 주요가로변 전층 불허용도 신설	◦ 이면 주요가로변에 부적합한 시설의 입지를 예방하기 위한 전층 불허용도를 계획함	-

나. 권장용도 계획 : 변경

▌ 권장용도 결정(변경)조서

구 분				권 장 용 도	비 고
기정	개발진흥지구 지구단위계획	전지역		▪ 특정개발진흥지구 권장업종시설	-
		독막로변	1층 전면부	▪ 1층 전면부 - 제1종 근린생활시설 중 소매점 - 판매시설 중 상점 - 문화 및 집회시설 중 전시장	-
	마포지구 지구단위계획	1	전층	▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 공연장, 표구점, 학원 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원 ▪ 문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	홍대앞 서교로변 (現 홍익로)
			1층 전면부	▪ 건축법시행령 별표1 근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	

구 분				권 장 용 도	비 고
		지하층		▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전지역
변경	1	어울마당로/ 홍익로일대	1층부	▪ 1-1 : 제1·2종근린생활시설 중 소매점(의류, 서적) ▪ 1-2 : 제1·2종근린생활시설 중 소매점(잡화, 의류) ▪ 1-3 : 제1·2종근린생활시설 중 소매점(식품, 서적)	-
			전층	▪ 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪ 문화 및 집회시설 중 공연장	-
	2	와우산로변	전층	▪ 제2종근린생활시설중 서점, 사진관, 학원, 교습소 ▪ 문화 및 집회시설 중 전시장	-
	3	공항철도 일대	전층	▪ 단독/공동주택 중 외국인관광 도시민박업	-
	4	합정역 일대	전층	▪ 제1·2종근린생활시설 중 사무소, 출판사	-
	5	독막로변	전층	▪ 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원, 탁구장, 체육도장 ▪ 제2종근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장	-

주) 1. 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30% 이상 설치 시 인정(부설주차장/기계실/계단실/계단 등의 공용면적 제외)
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우, 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침 적용
3. '외국인관광 도시민박업' 은 관광진흥법 시행령에 따라 사업자 등록절차를 마치고 사업자 등록증을 발급받은 자에 한하여 권장용도로 인정

▮ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 어울마당로/홍익로일대 - 소매점, 공연장	◦ 어울마당로일대 공간별 특성을 고려한 지역특화용도 유도 ◦ 홍대 앞 문화·예술 활동공간 확보	-
	◦ 와우산로변 - 서점, 사진관, 학원, 교습소 - 전시장	◦ 디자인·출판업체와 연계 용도 유도 ◦ 홍대 앞 문화·예술 활동공간 확보	-
	◦ 공항철도 일대 - 외국인관광 도시민박업	◦ 외국인 관광객 숙박시설 확충	-
	◦ 합정역 일대 - 사무소, 출판사	◦ 디자인·출판업체 포함 중·소규모 사업체의 업무공간 확충	-
	◦ 독막로변 - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 - 탁구장, 체육도장	◦ 정주인구의 건강·여가 등 생활편의시설 유지 및 확충	-

다. 용도완화 계획 : 변경

▌용도완화 결정(변경)조서

구분	적용지역	건축법상 용도 분류		조례허용	완화규모	비 고
폐지	제2종일반주거지역 (20m 이상 가로에 접한 필지)	문화 및 집회시설	공연장	바닥면적 2,000㎡ 미만	바닥면적 3,000㎡ 미만 (20m 이상 도로에 접할 경우 제한 없음)	-
신설	제2종일반주거지역 (20m 이상 가로에 접한 필지)	업무시설	오피스텔	바닥면적 3,000㎡ 미만의 금융업소, 사무소, 공공업무시설 (오피스텔 허용사항 없음)	지상층 연면적의 40% 미만	-

주) 1. 오피스텔 용도완화는 단독필지 또는 자율적공동개발시 자주식주차가 가능한 1,000㎡ 이상 최대개발규모 이하 규모에서 적용하며, 대지형상이 부정형 또는 세장형이 되는 것을 지양함
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우, 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침 적용
3. 주차출입구는 가로의 연속성을 위하여 이면부 도로 또는 (공동)주차출입구에 한하여 계획하여야 하며, 1층부 필로티주차장 설치는 제한함
4. 용도완화시 1층부는 근린생활시설을 배치하고, 2층 이상에 사무소 등 일반업무시설(오피스텔 제외)을 지상층 연면적의 20% 이상 배치해야 함
5. 오피스텔 면적은 특정개발진흥지구 진흥계획에 따른 권장업종시설 도입 면적에서 제외

▌용도완화 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
폐지	◦ 제2종일반주거지역 용도(공연장)의 규모 완화 폐지 - 완화사항 : 바닥면적 2,000㎡ → 3,000㎡ 미만 (20m이상 도로에 접할 경우 제한 없음)	◦ 소극장 중심의 대상지내 공연문화 고려시 대상지내 필요한 공연장의 규모는 2,000㎡ 이내에서 충분히 도입 가능하여 용도완화 필요성 부족	-
신설	◦ 제2종일반주거지역내 도입 가능한 용도 완화 신설 - 완화사항 : 업무시설 중 오피스텔(지상층 연면적의 40% 미만)	◦ 대상지 내 20m 이상 가로에 접한 제2종일반주거지역에 1,000㎡ 이상 사업부지에 한하여 중·소기업, 재택근무자 등이 활용 가능한 소형오피스 공급을 통한 산업 활성화 유도 - 의무사항 : 1층부는 근린생활시설을 배치하고, 2층 이상에 사무소 등 일반업무시설(오피스텔 제외)을 지상층 연면적의 20% 이상 배치	-

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 계획 : 변경없음

▌ 건폐율 결정조서

구 분		건 폐 율	비 고
주거지역	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나. 용적률 계획 : 변경

▌ 용적률 결정(변경)조서

구분	용 도 지 역		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
기정	개발진흥지구 지구단위계획	제2종일반주거지역	200%	200% 이하	법적용적률 2배 이하	-
		제3종일반주거지역	250%	250% 이하	법적용적률 2배 이하	
	마포지구 지구단위계획	제3종일반주거지역	200%	230% 이하	-	상향지역 (2종→3종)
변경	홍대앞 지구단위계획	제2종일반주거지역	200%	220% 이하	법적용적률 2배 이하	-
		제3종일반주거지역	200%	230% 이하	250% 이하	상향지역 (2종→3종)
			250%	275% 이하	법적용적률 2배 이하	-

주) 1. 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제7항제1호'에 의거 법적용적률 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)

2. 『서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼』에 따라 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 개발진흥지구내 권장업종 설치에 의한 인센티브를 적용하지 않으므로 용도지역 상향지역(제2종일반주거지역⇒제3종일반주거지역)인 홍익로변은 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화(법적용적률120% 이내)사항을 적용하지 않으며, 세부사항은 민간부문 시행지침에 따름

▌용적률 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 제2종일반주거지역 허용용적률 변경 - 200% 이하 → 220% 이하 ◦ 제3종일반주거지역 허용용적률 변경 - 250% 이하 → 275% 이하	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준」 의 개정사항에 따른 용적률 계획체계 변경	-

다. 높이 계획 : 변경

▌높이 결정(변경)조서

구 분					높이계획 (기준/최고)	비 고
기정	개발진흥지구 지구단위계획	제3종일반 주거지역	독막로변	간선부	(60/70m 이하)	• 기준높이 완화항목 이행시 기준높이 완화 • 권장업종 유치시 최고높이 완화(120% 이내)
				이면부	(28/34m 이하)	
					(23/28m 이하)	
					(17/20m 이하)	
			이면 소가로구역		(-/20m 이하)	
		제2종일반 주거지역	와우산길, 잔다리길		(-/28m 이하)	• 권장업종 유치시 최고높이 완화(120% 이내)
			어울마당로		(-/24m 이하)	
			이면 소가로구역		(-/20m 이하)	
	마포지구 지구단위계획	제3종일반 주거지역	홍익로		(-/30m 이하)	• 건축법 제51조제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음 • 일반주거지역은 용도지역별 층수제한을 동시적용
변경	홍대앞 지구단위계획	제3종일반 주거지역	간선부		60m 이하	• 최고높이 완화 - 권장업종시설 유치시(120% 이내) - 공공시설등 설치시
			이면부		28m 이하	
					23m 이하	

구 분				높이계획 (기준/최고)	비 고
				17m 이하	
			홍익로	30m 이하	
			이면 소가로구역	20m 이하	
		제2종일반 주거지역	와우산로, 잔다리로	28m 이하	
			어울마당로	24m 이하	
			이면 소가로구역	20m 이하	

주) 1. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우, 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침 적용
2. 특정개발진흥지구 권장업종시설(연면적의 20% 이상 확보시) 지정된 비율에 따라 최고높이 완화 차등 적용
3. 전지역 {구-「건축법」 제60조제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D)} 적용배제
4. 일반주거지역은 용도지역별 층수제한을 동시 적용
5. 최고높이 완화 시, 적용높이는 소수점 둘째자리에서 버림

▌ 높이 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 기준높이 삭제 및 최고높이 계획으로 변경	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준」 의 높이계획 개정내용 반영 ◦ 기준높이 완화계획 폐지에 따른 기준높이 삭제 및 최고높이 계획으로 운영 · 관리 ◦ 최고높이 완화사항 명시	-

4. 건축물의 배치 · 형태에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치 및 건축선 계획 : 변경

▌ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)조서

구 분		위 치	계 획	비 고
기정	개발 진흥지구 지구단위계획	간선가로변 (15m 이상 도로)	건축한계선 3m	독막로변
			건축한계선 2m	와우산길변, 잔다리길변, 어울마당로변
		내부가로 (4m 이상 도로)	건축한계선 1m	보도 기설치도로, 양방향차선도로, 보행공간 협소도로, 주변지역계획과 연계된 도로 (지침도 위치표시)

구 분		위 치	계 획	비 고
	마포지구 지구단위계획	간선가로변 (20m 이상 도로)	건축한계선 3m	지침도 위치표시
		내부가로 (4m 이상 도로)	건축한계선 1m	
			건축한계선 2m	
변경	홍대앞 지구단위계획	간선가로변 및 이면주요가로변 (제3종일반주거지역)	건축한계선 3m	독막로변, 홍익로변
		이면 주요가로변	건축한계선 2m	와우산로변, 잔다리로변, 어울마당로변
		이면 소가로변	건축한계선 1~1.5m	보도 기설치도로, 양방향차선도로, 보행공간 협소도로, 주변지역계획과 연계된 도로 (지침도 위치표시)

▮ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 위치 및 계획 변경 - 위치 : 내부가로(4m 이상 도로) → 이면 소가로변 - 건축한계선 : 1,2m → 1m	◦ 개발진흥지구 지구단위계획 및 마포지구 지구단위계획의 해당 도로별 건축한계선 계획 유지 및 확대 적용 ◦ 홍대앞 지구단위계획 기준에 따라 홍익로 이면부 일부 도로 건축한계선 계획(2m)을 1m로 조정	-
신 설	◦ 이면 소가로변 - 건축한계선 1.5m 구간 신설	◦ 홍대 아트&디자인밸리와 인접한 이면 소가로변의 원활한 차량통행을 위하여 건축한계선 1.5m 구간 신설	

나. 건축물의 형태·외관 및 환경친화적 계획 : 변경

○ 기정

구 분		계 획 내 용	비고
계획기준		• ‘마포구 디자인 기본계획’ 및 ‘서울시 디자인 가이드라인’ 기준을 준용	-
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	-
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어서 설치 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없음 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	
	접도조건 양호대지	• 이면주거지 내 전면폭원이 전면도로 폭원의 1.5배 이상인 ‘접도조건 양호대지’에 대하여 건축물 전면에 필로티주차장 설치를 가급적 지양하고, 부득이 설치시 전면폭의 2/3 이하로 설치	
건축물 외관	외벽면	• 주변 경관과 조화되는 소재의 사용	-
	측면 이격공지	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고, 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 • 폭 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	
	야간경관조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 • 폭 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출금지	
	미관지구 건축물 전면부	• 도시미관을 저해하는 시설들을 설치 금지	
	건축물 재료	• 주변 경관과 조화되는 소재의 사용 • 소음차단을 위한 건축물외벽 흡음재료 권장 • 주택가 빛 공해방지를 위한 컷오프형 보안등 및 접이식 어닝 설치권장	
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」, ‘옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한완화 고시‘ 등 관련규정 준수	-
	지하철 및 지중화 관련시설	• 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	-
	담장 및 옹벽의 설치	• 담장허물기 권장 : 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	-
환경 친화	자연지반 보존	• 저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 조성 권장	-
	옥상녹화	• ‘서울시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의한 설치 권장	
	벽면녹화	• ‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화기법’에 의한 설치 권장	
	녹색 주차장	• 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	

구 분		계 획 내 용	비고
	중수도설치	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는바에 따를 것을 권장	
	빗물이용시설	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ , ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따를 것을 권장	
	신·재생에너지사용	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
	에너지 절약	• ‘건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규정’에 따를 것을 권장	
	에너지성능지표	• ‘건축물에너지 설계기준’에 따를 것을 권장	
	친환경건축물인증	• ‘친환경건축물 인증제도 세부지침’에 따를 것을 권장	
	생태면적률	• 건축물 신축시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’에 따른 건축유형별 생태면적률을 적용	-

주) 1. 그 외 규정되지 않은 사항은 ‘마포구 디자인 기본계획’ 및 ‘마포구 디자인 가이드라인’ 기준을 준용
2. 어울마당로변 건축허가대상 건축물에 대해서 마포구 건축위원회 자문을 받아 설치

○ 변경

구 분		계 획 내 용	비고
계획기준		• ‘마포구 공공디자인 진흥계획’ 및 ‘마포구 공공디자인 가이드라인’ 기준을 준용	
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	규제
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어서 설치 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없음 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지 • 어울마당로에 면한 필지의 단일 상점 전면부 길이는 최대 10m내외(±1m)의 범위에서 조성	
	접도조건 양호대지	• 이면주거지 내 전면폭원이 전면도로 폭원의 1.5배 이상인 ‘접도조건 양호대지’에 대하여 건축물 전면에 필로티 주차장 설치를 가급적 지양하고, 부득이 설치 시 전면폭의 2/3 이하로 설치	
건축물 외관	외벽면	• 주변 경관과 조화되는 소재의 사용	권장
	측면 이격공지	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고, 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 • 폭 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	
	야간경관조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 • 폭 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 금지	
	건축물 재료	• 주변 경관과 조화되는 소재의 사용 • 소음차단을 위한 건축물 외벽 흡음재료 권장 • 주택가 빛 공해방지를 위한 컷오프형 보안등 및 접이식 어닝 설치 권장	
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」, ‘옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 고시’ 등 관련규정 준수	규제
	지하철 및 지중화 관련시설	• 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	권장

구 분		계 획 내 용	비고
	담장 및 옹벽의 설치	• 담장 허물기 권장 : 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	권장
환경 친화	자연지반 보존	• 저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 조성 권장	권장
	옥상녹화	• ‘서울시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의한 설치 권장	
	벽면녹화	• ‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화기법’에 의한 설치 권장	
	녹색 주차장	• 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색 주차장 설치 권장	
	중수도 설치	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따를 것을 권장	
	빗물이용시설	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따를 것을 권장	
	신재생에너지사용	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
	에너지 절약	• ‘건축물 에너지 효율 등급 인증에 관한 규정’에 따를 것을 권장	
	에너지 성능지표	• ‘건축물 에너지 설계기준’에 따를 것을 권장	
	친환경건축물인증	• 친환경건축물 인증제도 세부 지침’에 따를 것을 권장	
	생태면적률	• 건축물 신축 시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무 지침’에 따른 건축유형별 생태면적률을 적용	규제

주) 1. 그 외 규정되지 않은 사항은 ‘마포구 공공디자인 진흥계획’ 및 ‘마포구 공공디자인 가이드라인’ 기준을 준용
2. 어울마당로 및 걷고싶은거리에 접한 필지 내 건축물은 마포구 공공디자인진흥위원회 자문 대상이며 마포구 공공디자인진흥위원회 심의(자문)대상이 변경 될 경우 변경된 기준을 따름

○ 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 건축물 형태 중 ‘개구부’ 내용 추가	◦ 어울마당로변 상점 전면부 길이 기준 추가	-
	◦ 건축물 외관 중 ‘미관지구 건축물 전면부’ 삭제	◦ 미관지구 폐지사항 반영하여 해당내용 삭제	-
	◦ 계획내용별 규제/권장사항 표기	◦ 계획의 운영·관리를 위한 계획내용의 규제 강도 표기	-

5. 인센티브 계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용적률 인센티브 계획 : 변경

1) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

○ 기정

▌ 마포지구 지구단위계획 서교로변(B)

완화기준			완화내용	비 고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	• 일부준수 : α= 0.05 적용 • 전체준수 : α= 0.1 적용 • 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.05
		적정개발규모유도	기준용적률×0.05	• 공동개발계획 되지 않은 단일필지
		맞벽건축	기준용적률×0.05	• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동 개발(권장)계획 미준수 필지
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	• 필로티 구조 : α = 0.2 • 개방형 구조 : α = 0.5
		쌈지형공지 침상형공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
	건축물 권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α 특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2)	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장 면적 제외) • α=0.1
		1층 전면부 권장용도		• 전면부 폭의 1/3 이상 접할 경우 인정
		지하층권장		• 최소면적 200㎡ 이상 해당층 바닥 면적의 30% 이상 만족시 인정
	도시경관 개선	가로지장물 수용	기준용적률×0.05	• 지중화 관련시설 수용
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.05	• 공동개발(지정)필지
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×2	-
의무형	환경 친화적 건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 필로티 및 주차장 면적 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.05	• 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 필로티형으로 조성된 면적 제외 • 기준용적률 × 0.05 이내
		중수도설치	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설설치 (저류,침투,이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치

완화기준			완화내용	비고
		신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상을 부담
		에너지 절약계획 도입	기준용적률× α	• 1등급 : α=0.08 • 2등급 : α=0.05 ※ 서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적 제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

○ 변경

▌유형1(어울마당로/홍익로 일대)

- 제2종일반주거지역 : 기준 200% / 허용 220% / 상한 법적용적률의 2배 이하
- 제3종일반주거지역 : 기준 200% / 허용 230% / 상한 250% 이하
- 제3종일반주거지역 : 기준 250% / 허용 275% / 상한 법적용적률의 2배 이하

분 야	항 목	완화기준	완화내용	기준면적	비고
탄소중립	저영향개발	저영향개발 사전협의 빗물분담량 확보 시	기준용적률×0.02	-	-
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물 인증 시	기준용적률×0.02	-	-
지역 맞춤형	지역 특화용도 도입	전층 권장용도 중 공연장 설치 시	기준용적률× (권장용도면적÷ 건축연면적)×0.24	건물전체 바닥면적의 30% 이상 (공용면적 제외)	-
		1층부 문화공간 확보시	기준용적률×0.07	1층 바닥면적의 50% 이상 (최소 40㎡ 이상)	-

주) 1. 공동개발(지정), 건축한계선, (공동)주차출입구 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련없이 의무이행을 원칙으로 함
2. 저영향개발 사전협의 대상 건축물(대지면적 1,000㎡ 이상, 연면적 1,500㎡ 이상, 20세대 이상 공동주택 등)은 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우에 한하여 허용용적률 인센티브 적용
3. '서울형 장애물 없는 건물 인증제' 는 서울시 담당 부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무
4. '1층부 문화공간' 은 공연·전시장 등 문화·예술활동을 위하여 사용되는 공간을 말하며 건축물 대장상 해당 면적을 '문화 및 집회시설' 용도로 명시해야 함

▌유형2(와우산로변)

• 제2종일반주거지역 : 기준 200% / 허용 220% / 상한 법적용적률의 2배 이하

분 야	항 목	완화기준	완화내용	기준면적	비고
탄소중립	저영향개발	저영향개발 사전협의 빗물분담량 확보 시	기준용적률×0.02	-	-
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물 인증 시	기준용적률×0.02	-	-
지역 맞춤형	지역 특화용도 도입	전층 권장용도 중 전시장 설치 시	기준용적률× (권장용도면적÷ 건축연면적)×0.24	건물전체 바닥면적의 30% 이상 (공용면적 제외)	-

주) 1. 공동개발(지정), 건축한계선, (공동)주차출입구 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련없이 의무이행을 원칙으로 함
2. 저영향개발 사전협의 대상 건축물(대지면적 1,000㎡ 이상, 연면적 1,500㎡ 이상, 20세대 이상 공동주택 등)은 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우에 한하여 허용용적률 인센티브 적용
3. '서울형 장애물 없는 건물 인증제' 는 서울시 담당 부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무

▌유형3(이면부 가로구역)

• 제2종일반주거지역 : 기준 200% / 허용 220% / 상한 법적용적률의 2배 이하

• 제3종일반주거지역 : 기준 250% / 허용 275% / 상한 법적용적률의 2배 이하

분 야	항 목	완화기준	완화내용	기준면적	비고
탄소중립	저영향개발	저영향 개발 사전협의 빗물분담량 확보 시	기준용적률×0.02	-	-
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물 인증 시	기준용적률×0.02	-	-
지역 맞춤형	지역 특화용도 도입	전층 권장용도 중 외국인관광 도시민박업 도입 인정 시	기준용적률× (권장용도면적÷ 건축연면적)×0.24	건물전체 바닥면적의 30% 이상 (공용면적 제외)	-

주) 1. 공동개발(지정), 건축한계선, (공동)주차출입구 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련없이 의무이행을 원칙으로 함
2. 저영향개발 사전협의 대상 건축물(대지면적 1,000㎡ 이상, 연면적 1,500㎡ 이상, 20세대 이상 공동주택 등)은 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우에 한하여 허용용적률 인센티브 적용
3. '서울형 장애물 없는 건물 인증제' 는 서울시 담당 부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무
4. 지역특화용도 도입 항목은 권장용도3(공항철도 일대) 지역에 한함

○ 변경사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 허용용적률 인센티브 분야 및 항목, 완화기준 변경	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준」 의 개정사항에 따라 인센티브 계획 변경 ◦ 저영향개발 및 유니버설디자인 적용 등 대상지내 실현 가능한 시 정책사항 완화기준으로 신설 및 지역특화용도에 대한 완화기준 수립	-

2) 상한용적률 인센티브 계획 : 변경

○ 기정

▌건축물 용적률 완화계획

구 분	완 화 조 건	비 고
공공시설 등 제공시 인센티브	상한용적률=허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 α토지: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 α건축물: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율	-
특정개발진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20~50%이상)	완화용적률 = 허용용적률+[허용용적률x(0.05~0.2)]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제7항 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제13조 준용

▌특정개발진흥지구 복합용도건축물의 권장업종 유치비율(주차장 제외)에 따른 별도 용적률 인센티브 적용 비율

권장업종 유치비율(연면적)	50% 이상	40% 이상 50% 미만	30% 이상 40% 미만	20% 이상 30% 미만
용적률 완화 적용비율	120%	115%	110%	105%

○ 변경

▌ 상한용적률 산정식

<table>
<tr><th>항 목</th><th>상한용적률 완화계획</th></tr>
<tr><td>공공시설 등 제공 시</td><td>
상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물·현금)
• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
• α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
• α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율
• α현금 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율
• 공공시설 등 부지 제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설 등 부지 제공 면적×(공공시설 등 제공 부지의 부지가액/ 용적률을 완화받는 부지의 부지가액)
• 건축물 환산 부지 면적(㎡) = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
• 현금 환산 부지 면적(㎡) = 현금 기부채납 비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분’ 포함
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용
</td></tr>
<tr><td>개발진흥지구 내 권장업종 설치 시</td><td>
• 권장업종 확보면적은 마포 특정개발진흥지구 진흥계획에 따라 지정된 권장업종 예정시설의 바닥면적의 합계로 인정
• 연면적 산정시 주차장 면적 제외
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 적용 제외
<table>
<tr><th>권장업종 예정시설 확보면적</th><th>상한용적률 산정</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>건물연면적의 20% 이상 30% 미만</td><td>조례용적률×1.05</td><td rowspan="4">• 「전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제13조
• 조례용적률의 1.2배 이하</td></tr>
<tr><td>건물연면적의 30% 이상 40% 미만</td><td>조례용적률×1.10</td></tr>
<tr><td>건물연면적의 40% 이상 50% 미만</td><td>조례용적률×1.15</td></tr>
<tr><td>건물연면적의 50% 이상</td><td>조례용적률×1.20</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>지하철 출입구 등 설치 시</td><td>
• 출입구 등 설치
– 대지에 설치시 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(출입구등의 건폐면적/대지면적)
– 건물에 설치시 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(출입구등의 연면적/건물 연면적)
• 연결통로 공사비용 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×1.2α(연결통로)
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용
</td></tr>
<tr><td>공개공지 등 설치 시</td><td>
• 공개공지 설치 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×{(공개공지 등 면적-의무면적)/대지면적}
• 특별건축구역 : 건축위원회에서 인정하는 경우
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함
</td></tr>
<tr><td>친환경 항목 적용 시</td><td>
상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률 x Σ친환경 건축물 인증 완화 비율(β)
• 친환경 건축물 인증 완화 비율(β)
– ①~③ 항목 중복 적용 시 완화 비율은 최대 15% 적용((Σ①~③)≤15%)
– ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행
※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용에 따름
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함
<table>
<tr><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
<table>
<tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr>
</table>
</td><td>② 녹색건축 인증
<table>
<tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr>
<tr><td>최우수 등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>우수 등급</td><td>3%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>③ 재활용 건축자재 사용</td><td>④ 장수명주택 인증</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

항 목	상한용적률 완화계획						
	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수
	완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%

주) 조례용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조 제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

○ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 상한용적률 완화계획 항목 및 기준 변경	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준」의 상한 용적률 인센티브 계획 개정내용 반영	-

나. 높이 완화계획 : 변경

1. 기준높이 완화계획 : 변경

▌기준높이 완화계획 결정(변경)조서

구분	완 화 항 목		완 화 기 준	위 치
기정	공개공지 또는 공개공간		(공개공지 등의 면적/대지면적)×기준높이 ※ 건축법상 의무면적 포함	독막로변
	공공 보행통로	대지내 공공보행통로	(통로면적/대지면적)×기준높이	
		지하공간 연결통로	(통로면적×1.5/대지면적)×기준높이	
	건폐율	저층부(5층 20m 이하) 건폐율 40% 이하	기준높이×0.1	
		탑상형(장변≤단변X2)이며 고층부 건폐율 35% 이하		
	1층 전면부 권장용도가 전면부 폭의 1/3이상 접할경우		기준 완화높이 = 4m	
	공동개발계획 또는 맞벽건축시		기준 완화높이 = 4m	
	조경 면적	도로전면 깊이 3m 이상 조성	(확보면적/대지면적)×기준높이	
		도로전면 면적 30㎡ 이상 조성		
변경	폐 지			

주) 1. '대흥로변 가로구역별 건축물 최고높이' 기준높이 완화항목 중 지구단위계획 및 현황에 대응하여 설정함
2. '건축물의 형태 및 외관에 관한 항목' 에 따른 기준높이 완화는 마포구 건축위원회의 심의 또는 자문을 통해 인정한 경우에 한함

▌기준높이 완화계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦기준높이 완화계획 폐지	◦「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준」의 높이계획 개정내용 반영 ◦최고높이 계획으로 운영 · 관리하기 위한 기준높이 및 기준높이 완화계획 폐지	-

2. 최고높이 완화계획 : 변경없음

▌최고높이 완화계획 결정조서

구 분	완 화 조 건	완 화 기 준	비고
지구단위계획 구역 전체	공공시설부지 제공에 따른 완화	• 완화높이 = 최고높이ⅹ (1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내	-
	공공시설 등 설치에 따른 완화	• 공공시설 등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 높이 제한을 완화하여 적용	-
	공공시설 등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우	• 공공시설 제공 및 설치에 따른 완화비율 합산 가능	-
특정개발 진흥지구	진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20~50% 이상)	• 완화높이 = 최고높이 ⅹ 1.05 ~ 1.2	-

주) 1. 완화높이는 최고높이의 1.2배 이내로 완화 가능하며, 공공시설등 제공에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복적용 가능
2. 권장업종시설 확보에 따른 완화높이의 적용비율(1.05~1.2)은 특정개발진흥지구 내 복합용도 건축물의 권장업종 유치비율에 따른 완화비율 적용(상한용적률 중복완화 가능)

다. 특정개발진흥지구 권장업종시설 및 완화사항 적용 구분도

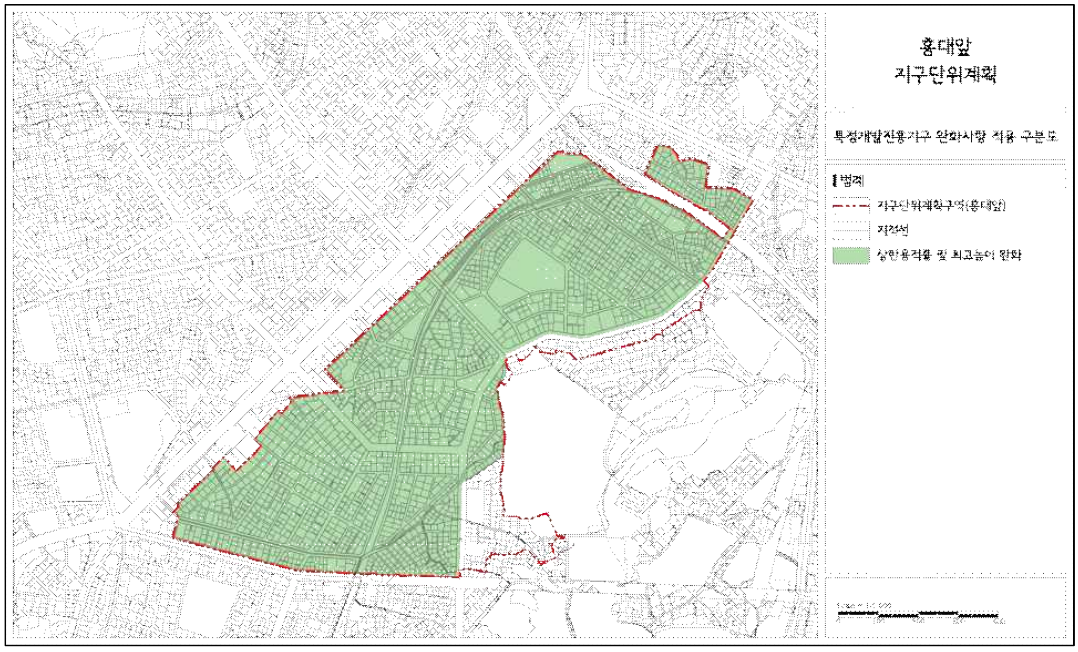
1) 디자인·출판산업 권장업종시설

대분류	업종 세세분류		내 용	건축법상 분류
	분류코드	업종		
디자인	71392	광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업	• 광고주 또는 광고대행업체와의 계약에 의하여 각종 광고물의 광고문안 작성 및 관련도안, 광고물의 설계, 방송광고 제작을 위한 시나리오 작성 등 광고에 관련된 광고물의 작성을 전문적으로 대리하는 산업활동	• 제2종근린생활시설 중 사무소, 서점, 출판사, 사진관 • 문화및집회시설 중 전시장 • 교육연구시설 중 연구소 • 업무시설 중 일반업무시설 • 기타 디자인 · 출판
	73201	인테리어 디자인업	• 건축성, 안전성, 기계 및 전기적 특성, 내부부착물 및 가구 등을 고려하여 사용상의 안전성, 편의성 및 미적요소 등을 충족시키는 실내공간 구성을 기획, 설계 및 관리하는 산업활동	
	73202	제품 디자인업	• 제품의 기능, 사용, 가치 및 외관 등을 최적화하도록 사양을 기획 및 디자인하는 산업디자인 서비스활동	

대분류	업종 세세분류		내 용	건축법상 분류
	분류코드	업종		
	73203	시각 디자인업	• 특정메시지, 이미지 또는 개념을 시각적으로 전달하거나 가상현상 등을 시각적으로 명확하게 전달 또는 표현하기 위한 시각전달 매체를 기획, 디자인 및 관리하는 산업활동	관련용도로 인정되는 시설
	73209	패션, 섬유류 및 광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업	• 기타 전문디자인을 수행하는 산업활동	
	73302	상업용 사진 촬영업	• 광고회사, 출판업자 및 기타 산업사용자를 대상으로 촬영서비스를 제공하는 산업활동	
출판	58111	교과서 및 학습서적 출판업	• 초,중,고등학교 교과서 및 교과관련 학습지, 참고서 등을 출판하는 산업활동	
	58112	만화 출판업	• 만화를 출판하는 산업활동	
	58113	일반 서적 출판업	• 학습서적, 만화 및 정기간행물을 제외한 각종 서적이나 서적 팜플렛을 출판하는 산업활동	
	58122	잡지 및 정기간행물 발행업	• 전문 또는 일반적인 내용에 관한 주간, 순간, 월간, 계간, 년간 등의 정기간행물 및 잡지 등을 발행하는 산업활동	
	58123	정기 광고간행물 발행업	• 부동산, 중고품 등의 각종상품의 거래, 산업활동 안내, 구인구직 등에 관한 광고간행물을 정기적으로 발행하는 산업활동	
	58190	기타 인쇄물 출판업	• 기타 출판업으로서 사진, 판화 및 우편엽서, 시간표, 캘린더, 예술복제품 및 기타 인쇄물을 발행하는 산업활동	

주) 특정개발진흥지구 권장업종시설은 도시관리계획(용도지구:특정개발진흥지구) 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2010-21호) 및 마포 디자인 · 출판 특정개발진흥지구 진흥계획 승인 고시(마포구고시 제2013-6호)에 따라 고시된 권장업종시설(디자인 · 출판산업)로서 진흥계획의 변경시 변경된 내용에 따름.

2) 특정개발진흥지구 완화사항(상한용적률 및 최고높이) 적용 구분도



4 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

○ 기정

구 분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	• 보도형 전면공지 – 보도와 접하는 건축선 후퇴부분 공지(결정도 참조) – 기존 보도와 단차 없이 조성 • 조성 지침 – 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 – 기조성된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 – 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 – 건축물 신축시 개발주체가 조성	–
공 개 공 지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 • 2개소 이내로 설치, 최소폭 5m 이상 • 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치	–
쌈지형 공지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 • 인접 대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	–
침상형 공지	• 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 • 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 접근이 용이한 구조로 설치	–
공공보행통로	• 보행의 통행을 위해 공공에게 개방되는 공간 • 조성은 건축물의 신축시 건축주가 시공하며, 신축하는 시기의 차이가 있는 경우 나중에 설치하는 건축주는 선시공된 재료 및 색상과 동일하거나 유사한 것으로 시공해야 함	–
보차혼용통로	• 대지내 공공통로 확보 • 일방차로 설치에 따른 기존보행, 차량통로 활성화를 위한 통로 확보	결정도 참조

○ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	• 보도형 전면공지 – 보도와 접하는 건축선 후퇴부분 공지(결정도 참조) – 기존 보도와 단차 없이 조성 • 차도형 전면공지 – 보도가 미조성된 도로변의 건축선 후퇴부분 공지(결정도 참조) – 기존 차도와 단차 없이 조성 – 어울마당로 등 유동인구가 많은 도로(제한적차량출입불허구간 계획 도로)는 보행공간으로 우선 조성 및 운영 • 조성 지침 – 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 – 기조성된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 – 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 – 건축물 신축시 개발주체가 조성	–

구 분	계 획 내 용	비 고
공 개 공 지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 • 2개소 이내로 설치, 최소폭 5m 이상 • 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치	-
쌈지형 공지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 • 인접 대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	-
침상형 공지	• 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 • 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 접근이 용이한 구조로 설치	-
공공보행통로	• 보행의 통행을 위해 공공에게 개방되는 공간 • 조성은 건축물의 신축시 건축주가 시공하며, 신축하는 시기의 차이가 있는 경우 나중에 설치하는 건축주는 선시공된 재료 및 색상과 동일하거나 유사한 것으로 시공해야 함	-
보차혼용통로	• 대지내 공공통로 확보 • 일방차로 설치에 따른 기존보행, 차량통로 활성화를 위한 통로 확보	결정도 참조

○ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 전면공지 중 차도형 전면공지	◦ 기존 결정고시(2016)시 누락된 차도형 전면공지에 관한 계획 추가	-

2. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

가. 차량동선 및 주차계획 : 변경

▌차량동선 및 주차 결정(변경)조서

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	차량출입 불허구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	• 개발진흥지구 지구단위계획 - 독막로변, 잔다리로, 와우산로 • 마포지구 지구단위계획 - 서교로
	선택적 차량출입 불허구간	• 원칙적으로 차량출입이 허용되나 건축시 건축주의 선택에 따라 주차장 설치를 완화받는 경우 대지안으로의 차량출입을 불허	• 개발진흥지구 지구단위계획 - 어울마당로, 어울마당로5길, 독막로7길, 양화로6길
	주차출입구	• 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 봄	• 개발진흥지구 지구단위계획 - 독막로, 잔다리로, 와우산로 • 마포지구 지구단위계획 - 서교로
변경	차량출입 불허구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	어울마당로 일부, 독막로, 잔다리로, 와우산로, 홍익로
	제한적 차량출입 불허구간	• 원칙적으로 차량출입이 허용되나 건축시 건축주의 선택에 따라 자율적으로 차량출입을 불허함	어울마당로 일부 및 어울마당로 연결 보차혼용도로, 홍대 후문 주거지역 일대
	주차출입구 (공동주차출입구)	• 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입구간 (인접한 2개 필지에 계획된 공동주차출입구 포함)내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 봄	독막로, 잔다리로, 와우산로, 홍익로 (지침도 위치 참고)

▌ 차량동선 및 주차 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	◦ 차량출입 불허구간 - 독막로, 잔다리로, 와우산로 계획구간 확대 - 어울마당로 일부 추가	◦ 구역계 확장에 따른 기존 계획구간 확대 및 어울마당로 북측 검고싶은거리조성 완료구간(보도 확폭에 따른 차량진출입 불가)에 '차량출입불허구간' 계획	-
	◦ 제한적 차량출입 불허구간 - 어울마당로 및 이면부 주요도로변('홍대 아트&디자인밸리' 인접필지 포함) 계획구간 확대	◦ 보행자 중심 가로활성화를 위하여 어울마당로를 중심으로 연계 가능한 이면도로에 '제한적차량출입불허구간' 계획	
	◦ 주차출입구(공동주차출입구) - 독막로, 잔다리로, 와우산로 계획구간 확대 및 기존 출입구 위치·종류 일부 변경	◦ 구역계 확장에 따른 기존 계획구간 확대 및 필지·건축물 현황을 고려한 출입구 위치·종류 일부 조정	

나. 부설주차장 설치기준 완화계획 : 변경

▌ 부설주차장 설치기준 완화 결정(변경)조서

구분		완화조건		완화내용 (부설주차장 설치기준)	비 고
기정	선택적 차량출입 불허구간	공공임대 공간제공 (무상임대)	5년 제공	100% 완화	• 무상임대 조건으로 서울특별시(마포구)와 공간협약체결을 한 경우에 한함 • 주차장 의무 확보면적 이상 (최소 50㎡ 이상)
변경	차량출입 불허구간, 제한적 차량출입 불허구간	• 공공에게 공간제공 시 (10년) - 건축허가 전 마포구 유관부서와 무상임대 계약을 체결하여 해당업체(단체)를 입주시키는 경우에 한함 - 주차장 의무 확보면적 이상(최소 50㎡ 이상)		100% 완화	-

주) 1. 단, 필지 형상, 공동개발 등에 의해 이면도로로 차량 진출입이 가능할 경우 부설주차장 설치기준 완화 대상에서 제외하며, 이 경우 부설주차장 설치기준 완화를 받지 못한 필지라 할지라도 '제한적차량출입불허구간' 에 주차장 출입구를 설치할 수 없음
2. 완화조건에 따라 제공된 공공공간을 활용할 '마포구 유관부서' 는 마포구 경제진흥과(디자인출판진흥지구 업무 주무부서)와 마포구 고용협력과(사회적경제 업무 주무부서)를 말하며, 각각 진흥계획 상 권장업종 분야 사업체를 입주시키거나 문화·예술분야 사회적경제 중간지원조직을 입주시키기 위해 활용함
3. 부설주차장 설치기준 100% 완화는 공공에게 공간 제공시에 한함
4. 주차장 설치비용 산정기준은 「서울특별시 마포구 주차장 설치 및 관리 조례」 제21조의 3 적용
5. 부설주차장 설치완화 적용시 공공임대공간 제공 면적은 특정개발진흥지구 진흥계획에 따른 권장업종시설 도입 면적에서 제외

▌부설주차장 설치기준 완화 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 적용구간 - 선택적 차량출입 불허구간 → 차량출입 불허구간, 제한적 차량출입 불허구간	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준」에 명시된 최신 용어로 수정하고, 공공공간 확보 범위를 확장시키기 위하여 적용구간에 차량출입 불허구간을 추가하였음	-
	◦ 완화조건 - 공공공간 무상임대기간 연장(5년→10년)	◦ 기 운영되고 있는 '공공에게 공간제공' 완화조건을 구체적으로 명시하고 '상가건물 임대차보호법' 개정사항 등을 고려하여 공공에게 무상임대하는 기간을 5년에서 10년으로 조정	
	◦ 세부기준 - 이면도로로 차량 진출입이 가능할 경우에도 '제한적차량출입 불허구간'에 주차장 출입구를 설치 불가 - 공공공간 활용부서 및 입주업체(단체) 기준 명시 - 공공임대공간 제공 면적은 특정개발진흥지구 권장업종시설 도입 면적에서 제외	◦ 부설주차장 설치기준 완화조건을 세부적으로 명시하여 계획의 운영·관리시 공공성 확보	

3. 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

• 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 따름

경 미 한 사 항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경
2. 가구(영 제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함)면적의 10%이내의 변경
3. 획지면적의 30% 이내의 변경
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경(층수변경이 수반되는 경우 포함)
5. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경
6. 건축선의 1미터 이내의 변경
7. 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만 용도지역 · 용도지구 · 도시계획시설 · 가구면적 · 획지면적 · 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외)
10. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경 포함시 5%) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
11. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구 또는 보행자출입구의 위치 변경 및 보행자출입구의 추가 설치
12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모
13. 대문 · 담 또는 울타리의 형태 또는 색채
14. 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
15. 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
16. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
17. 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
18. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
19. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 해당 법령을 적용

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 필지 간 공동개발의 지정 및 권장
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

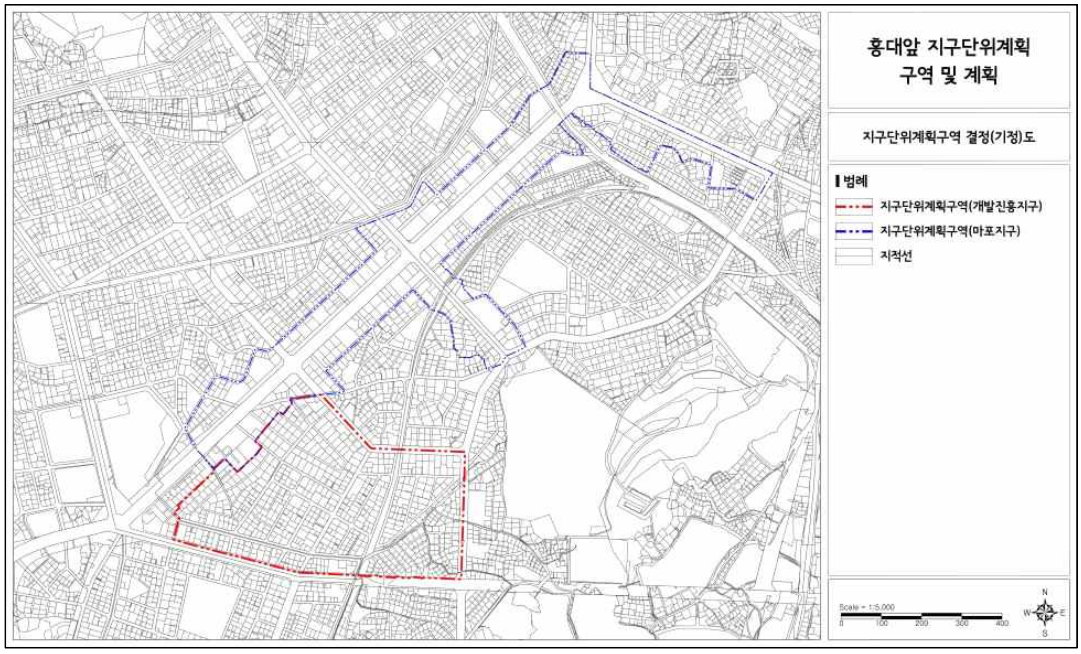
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

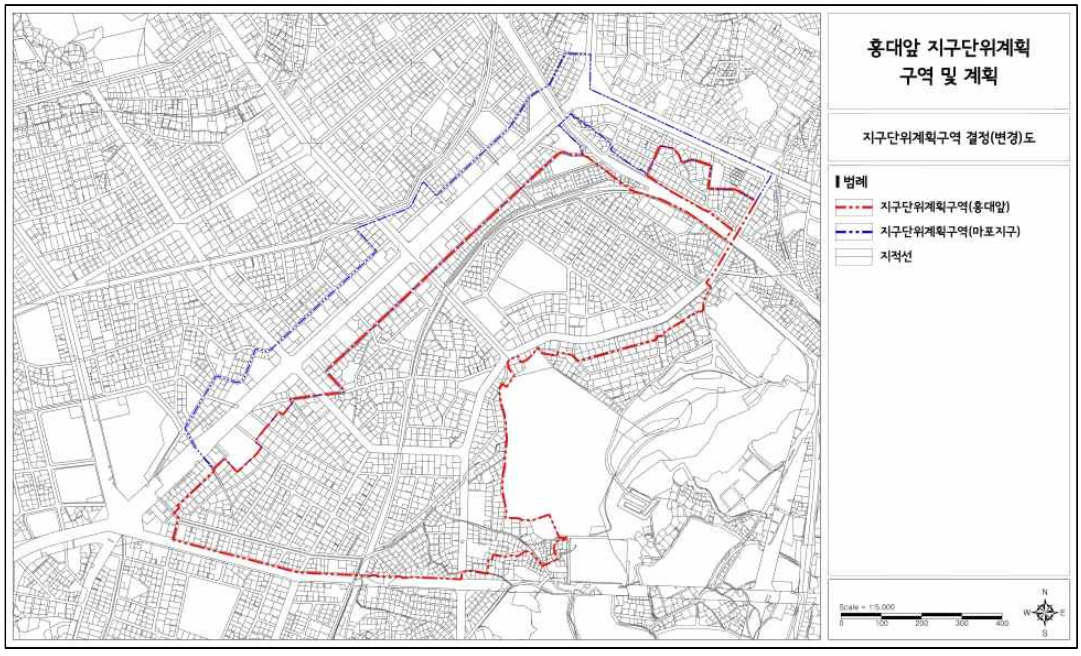
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382), 마포구 도시계획과(☎02-3153-9373)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(https://www.eum.go.kr) 및 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

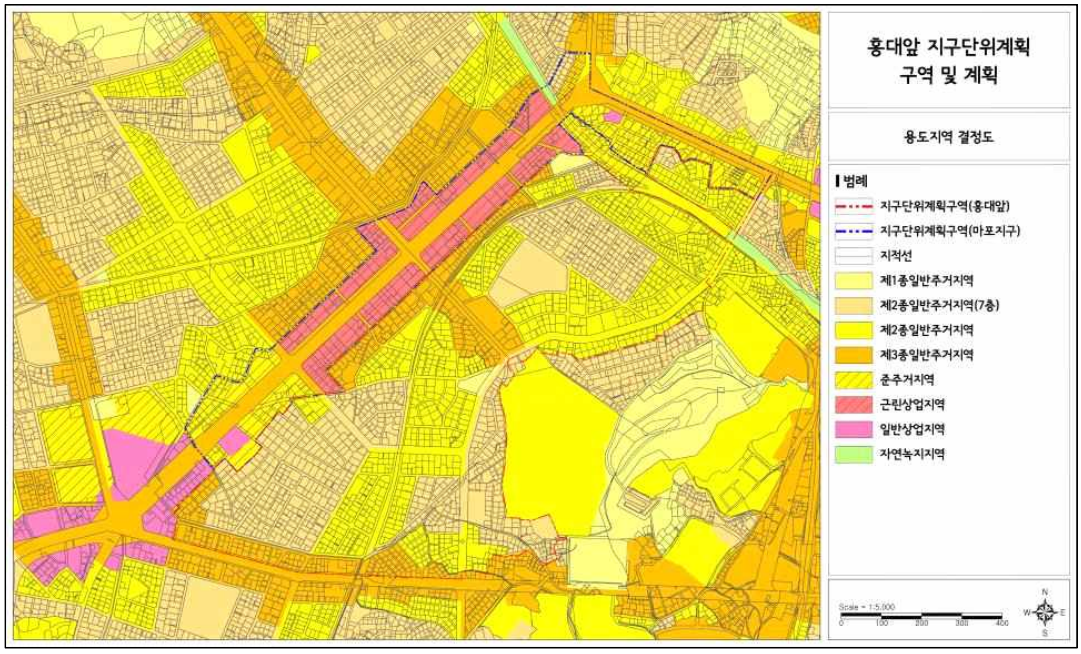
▌지구단위계획구역 결정(기정)도



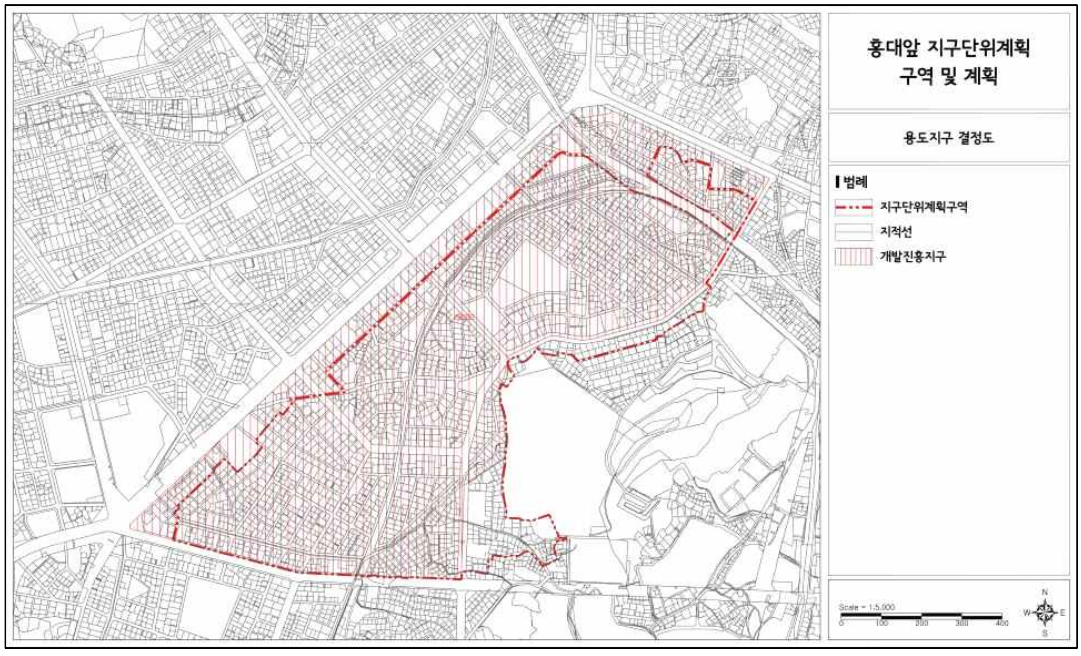
▌지구단위계획구역 결정(변경)도



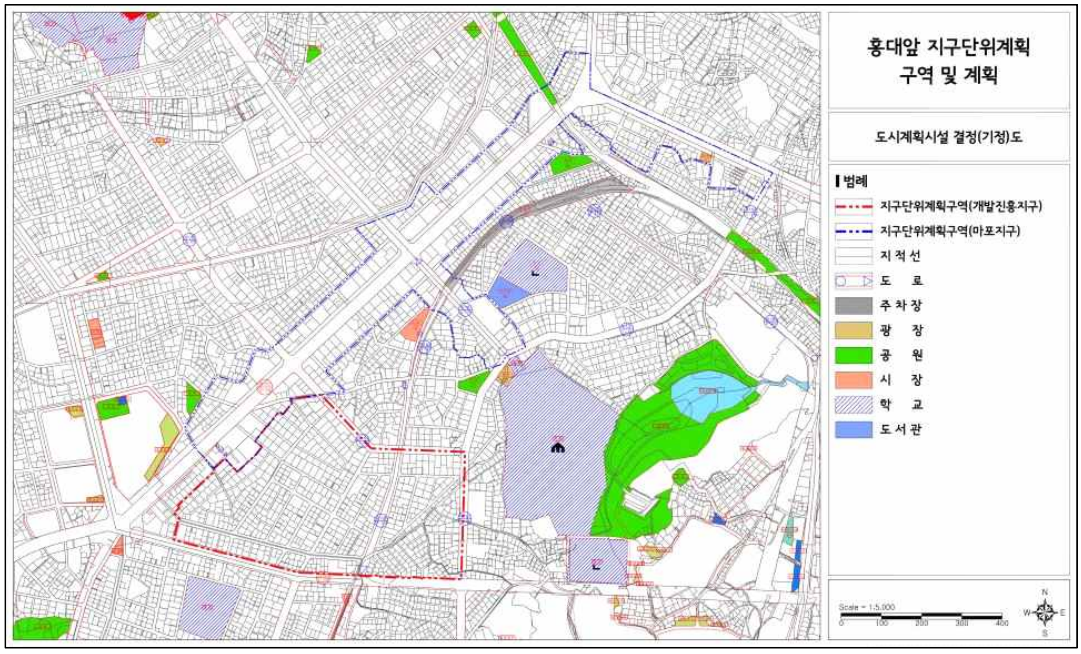
▌용도지역 결정도 : 변경없음



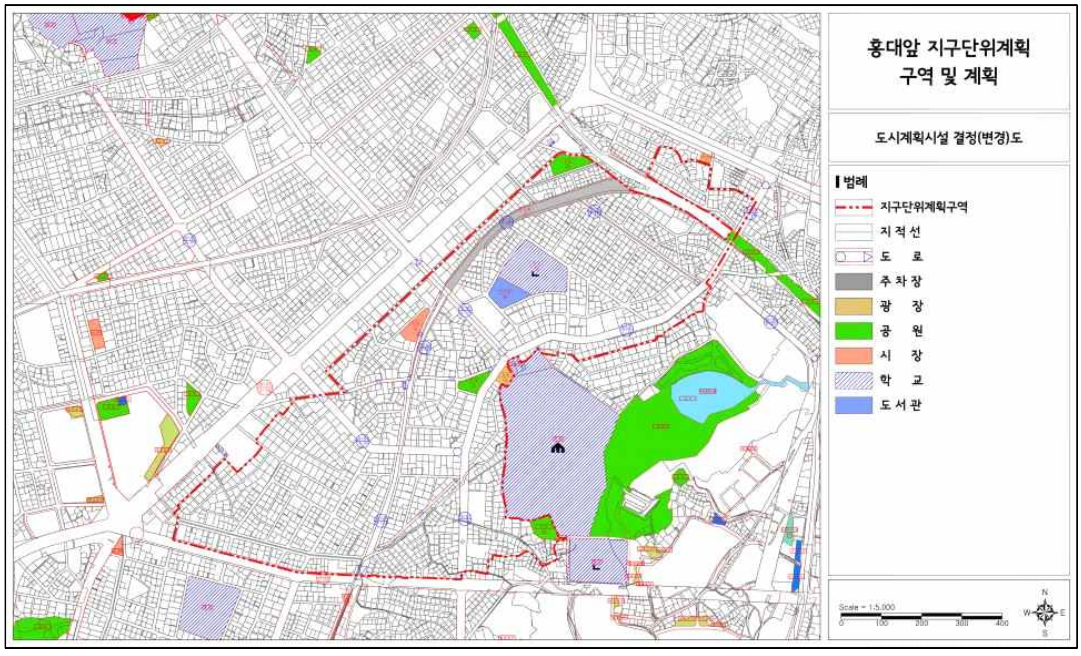
▌용도지구 결정도 : 변경없음



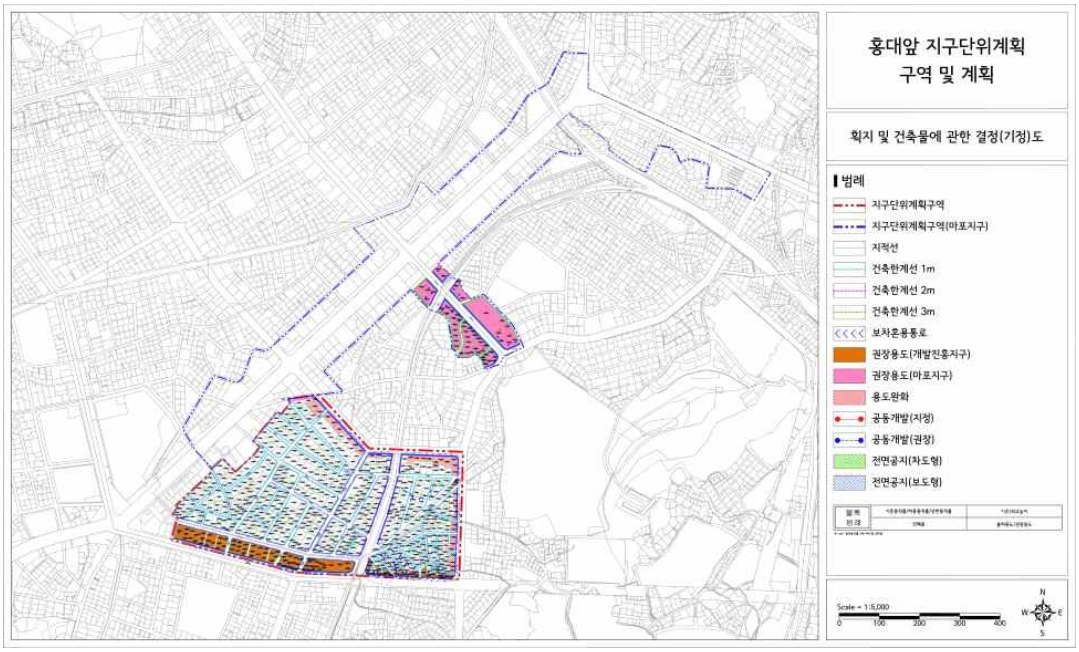
▌도시계획시설 결정(기정)도



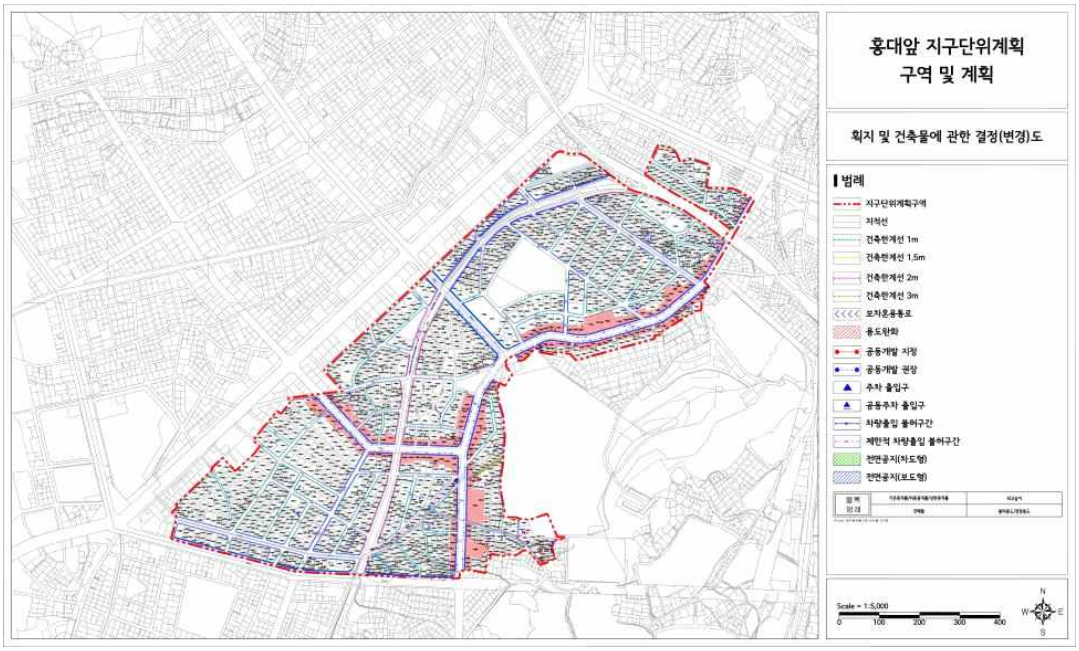
▌도시계획시설 결정(변경)도



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



◈ 서울특별시고시 제2025-244호

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

서울특별시고시 제1987-53호(1987. 2. 3.)로 지구단위계획구역 최초 결정, 서울특별시고시 제2013-381호(2013. 11. 14.)로 결정(변경)된 "마포지구 지구단위계획" 에 대하여 2024년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2024. 10. 23.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 마포구공고 제2025-449호(2025. 3. 13.)로 재열람 공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

2013년 재정비 이후 지역 여건 변화와 관련 제도 개정사항 등을 반영하고 특정개발진흥지구 내 권장업종 입지환경 조성 등을 위하여 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 조서

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

▮ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	270,547.6	감)32,023.0	238,524.6	서울시공고 제1987-53호 (1987.2.3.)	-

▮ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	마포지구 지구단위계획구역	◦ 구역면적 축소 - 270,547.6㎡ → 238,524.6㎡ (감 32,023.0㎡)	◦ 홍대 앞 일대의 효과적인 관리를 위하여 도시 공간적 역할 및 위상이 상이한 홍익로 일대를 제척(감 32,031㎡)하고 홍대앞 지구단위계획구역 내 편입 ◦ 경의선 홍대입구역 지구단위계획구역 경계부 용도지역 미변경 소규모 잔존지 용도지역 변경을 위한 구역계 일부 조정(증 8㎡)

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

▮ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	238,524.6	-	238,524.6	100.0	-
제1종일반주거지역	393.0	-	393.0	0.2	-
제2종일반주거지역(7층이하)	3,295.8	감) 83.6	3,212.2	1.3	-
제2종일반주거지역	1,133.2	-	1,133.2	0.5	-
제3종일반주거지역	84,355.6	감) 79.4	84,276.2	35.3	-
준주거지역	63,469.8	증) 163.0	63,632.8	26.7	-
근린상업지역	80,601.6	-	80,601.6	33.8	-
일반상업지역	4,416.5	-	4,416.5	1.9	-
자연녹지지역	859.1	-	859.1	0.4	-

▮ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유	비고
	기정	변경			
-	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	83.6	◦ 경의선 홍대입구역 지구단위계획구역 경계부 용도지역 미변경 소규모 잔존지에 대한 용도지역 변경	-
-	제3종일반주거지역	준주거지역	79.4	◦ 경의선 홍대입구역 지구단위계획구역 경계부 용도지역 미변경 소규모 잔존지에 대한 용도지역 변경	-

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

▌용도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	특정개발 진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	-	746,994.6 (104,678.5)	서울특별시고시 제2010-21호 (2010.1.28.)	디자인산업 출판산업

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

3. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

▌도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	7	11,595 (2,186)	379,610.9 (75,765.9)	4	3,280 (274)	62,546.0 (4,703.0)	2	8,300 (1,897)	317,000.0 (70,998.0)	1	15	64.9
광로	1	6,800 (1,801)	272,000.0 (68,079.0)	-	-	-	1	6,800 (1,801)	272,000.0 (68,079.0)	-	-	-
대로	1	1,500 (96)	45,000.0 (2,919.0)	-	-	-	1	1,500 (96)	45,000.0 (2,919.0)	-	-	-
중로	3	3,240 (234)	62,146.0 (4,303.0)	3	3,240 (234)	62,146.0 (4,303.0)	-	-	-	-	-	-
소로	2	55	464.9	1	40	400.0	-	-	-	1	15	64.9

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

▌도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	58	40	주간선 도로	6,800 (1,801)	북아현동(광로42) (동교동 183-1)	합정동(광장29) (서교동 395-46)	일반 도로	-	건고 제214호 (1978.08.02.)	신촌로 양화로
기정	대로	2	7	30	보조간선도로	1,500 (96)	서교동 (서교동 353-1)	성산동 (서교동 351-1)	일반 도로	-	건고 제2493호 (1966.06.21.)	월드컵북로
기정	중로	1	18	20	집산도로	1,550 (55)	동교동	하수동강변	일반 도로	-	건고 제177호 (1962.12.08.)	와우산로

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	19	20	집산도로	350 (52)	서교동 (서교동 354-2)	서교동 (서교동 354-1)	일반 도로	-	건고 제177호 (1962.12.08.)	홍익로
기정	중로	1	20	20	집산도로	1,340 (127)	서교동 (서교동 372-3)	성산동 (서교동 374-11)	일반 도로	-	건고 제2493호 (1966.06.21.)	잔다리로
기정	소로	1	(1)	10	국지도로	40	광로2-58 (양화로)	서교동 395-49	일반 도로	-	서고 제2017-115호 (2017.04.06.)	-
기정	소로	3	37	4	국지도로	15	동교동 167-64	동교동 167-63	일반 도로	-	서고 제2014-146호 (2014.04.17.)	입체적(공간적 범위) 결정

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

▌공간적 범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	규 모				최초결정일	비고
				길이	폭	높이 (해발고도 기준)	면적		
기정	-	소로 3-37호선	마포구 동교동 167-64	15m	4m	E.L +8m 이상	64.9㎡	서고 제2018-317호 (2018.10.04.)	-

나. 공간시설 : 변경없음

1) 광장 : 변경없음

▌광장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	광장	경관	마포구 동교동 179-10	507.9	서고 제2014-340호 (2014.10.2.)	평화공원

2) 공원 : 변경없음

▌공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	공원	근린	마포구 연남동 448-4 ~동교동 190-1	34,359.7 (859)	서고 제2011-401호 (2011.12.29.)	경의선 상부공원

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

3 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 : 변경없음

▌ 최대개발규모 결정조서

적용대상	최대개발규모	비 고
근린상업지역	3,000㎡	◦ 적용예외 - 최대개발규모를 초과하는 기존 필지 및 기개발지, 공동개발(지정 및 권장) 계획 필지 제외
준주거지역		
제2종일반주거지역	1,500㎡	

주) 1. 최대개발규모 적용 예외 대지는 현재의 필지 및 기 공동개발 되어있는 일단의 대지를 최대개발규모로 함
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용

나. 공동개발 : 변경없음

▌ 공동개발 결정조서

구 분	계 획 기 준	비고
획지계획	• 획지계획 최소화 • 구체적 개발계획이 있는 지역에 한하여 획지계획 유지	
공동개발 (지정)	• 적정개발규모를 유도하고 간선부 교통개선이 필요한 지역 - 기개발지 - 동일소유의 부정형 과소필지 - 부정형, 과소필지(개발불가)	
공동개발 (권장)	• 적정개발규모를 유도하고 간선부 교통개선이 필요한 지역 - 필지여건을 고려하여 인센티브계획과 연계한 계획적 개발이 필요한 필지	
자율적 공동개발	• 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	

다. 가구 및 획지계획 : 변경

▌ 가구 및 획지 결정(변경)조서

○ 기정

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
SR-1	2,628.9	서교동	392-18	100.0	948.1	공동개발(지정): ⓐ:392-18,25 공동개발(권장): ⓐ+392-1/ ⓐ+392-24	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	392-25	185.1			
		서교동	392-1	381.9			
		서교동	392-24	281.1			
		서교동	392-20	187.9	945.8	공동개발(지정): ⓐ:392-20,23,22/ⓑ:392-21,2,16 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ	공동개발(지정): 동일소유대지/공동건축완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	392-23	180.2			
		서교동	392-22	185.1			
		서교동	392-21	36.7			
		서교동	392-2	88.7			
		서교동	392-16	267.2			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	392-4	735.0	735.0		
SR-2	2,490.8	서교동	392-28	220.2	1203.3	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	392-34	370.9			
		서교동	392-33	612.2			
		서교동	392-31	210.2	703.7	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	392-32	195.0			
		서교동	392-11	158.7			
		서교동	392-10	139.8			
		서교동	392-12	243.3	583.8	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	392-14	195.0			
		서교동	392-15	145.5			
SR-3	8,729.0	서교동	378-4	260.8	817.4	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	378-5	556.6			
		서교동	378-1	224.5	477.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	378-2	111.7			
		서교동	378-3	140.8			
		서교동	378-7	2,673.1	2,673.1		획지분할 가능선
		서교동	378-8	283.0	600.7	공동개발(지정)	공동건축 완료
		서교동	378-9	317.7			
		서교동	378-10	2,121.1	2,121.1		
		서교동	378-12	324.0	931.6	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	378-15	200.3			
		서교동	378-16	266.1			
		서교동	378-17	141.2			
		서교동	378-13	365.6	1,108.1	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	378-14	345.1			
		서교동	378-18	198.7			
		서교동	378-19	198.7			
SR-4	1,287.9	서교동	395-44	179.4	1,287.9	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	395-45	790.5			
		서교동	395-46	318.0			
SR-5	6,735.9	서교동	494	6,735.9	6,735.9	특별계획구역	세부개발계획 수립
SR-6	2,335.0	서교동	395-166	2.335.0	2,335.0	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
SR-7	2,455.5	서교동	395-137	336.9	903.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	395-138	266.1			
		서교동	395-139	300.5			
		서교동	395-151	313.7	1,552.0	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	395-152	323.6			
		서교동	395-153	326.9			
		서교동	395-154	293.9			
		서교동	395-155	293.9			
SR-8	3,866.9	서교동	373-1	842.0	842.0		
		서교동	373-2	196.7	394.1	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	373-3	197.4			
		서교동	373-4	204.0	428.8	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	373-5	224.8			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	373-6	601.8	859.2	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	373-16	257.4			
		서교동	373-8	671.4	866.4	공동개발(지정)	동일소유대지
		서교동	373-14	195.0			
		서교동	373-7	113.1	311.1	공동개발(지정)	동일소유대지
		서교동	373-13	198.0			
		서교동	373-9	659.2	659.2		
SR-9	2,977.2	동교동	147-2	360.0	931.5	공동개발(지정): ⓐ:147-2,75 공동개발(권장): ⓐ+147-1	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모유도
		동교동	147-75	483.6			
		동교동	147-1	87.9			
		동교동	147-3	179.5	1,036.0	공동개발(지정): ⓐ:147-3,32/ ⓑ:147-4,5,34 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+147-33	공동개발(지정): 공동건축완료/ 동일소유 대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도/ 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	147-32	171.9			
		동교동	147-4	171.9			
		동교동	147-5	171.9			
		동교동	147-34	171.2			
		동교동	147-33	169.6			
		동교동	147-35	342.1	1,009.7	공동개발(지정): ⓐ:147-35,7,9/ ⓑ:147-11,12,84 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+147-6	공동개발(지정): 공동건축완료/ 동일소유대지, 과소필지/ 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	147-7	294.3			
		동교동	147-9	5.4			
		동교동	147-11	165.3			
		동교동	147-84	1.2			
		동교동	147-6	163.7			
		동교동	147-12	37.7			
SR-10	4,423.2	동교동	173-2	1,131.2	1,131.2		
		동교동	173-7	110.0	1,685.2	공동개발(지정): ⓐ:173-7,8,38,39/ ⓑ:173-10,43/ ⓒ:173-9,40/ ⓓ:173-14,31,33, 46,47,50 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+ⓒ+ⓓ+173-16 ,6	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대 적정개발규모 유도
		동교동	173-6	42.0			
		동교동	173-8	232.2			
		동교동	173-9	5.0			
		동교동	173-10	108.3			
		동교동	173-38	29.8			
		동교동	173-39	1.8			
		동교동	173-40	23.4			
		동교동	173-43	1.2			
		동교동	173-16	609.6			
		동교동	173-14	452.6			
		동교동	173-31	1.4			
		동교동	173-33	26.1			
		동교동	173-46	4.3			
		동교동	173-47	1.0			
		동교동	173-50	36.5			
		동교동	173-3	313.7	1,606.8	공동개발(지정): ⓐ:173-4,5,17,26,27 공동개발(권장): ⓐ+173-3	공동개발(지정): 공동건축 완료 공동개발(권장): 부정형 대지방지 및 적정개발규모 유도
		동교동	173-4	178.8			
		동교동	173-5	201.7			
		동교동	173-17	394.5			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	173-26	332.2			
		동교동	173-27	185.9			
SR-11	1,539.6	동교동	172-1	282.3	1,529.3	공동개발(지정): ⓐ:172-1,2,73/ ⓑ:172-78,74, 14,13,77 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 동일소유 대지, 과소필지/ 동일소유 대지, 공동건축 완료 공동개발(권장): 부정형, 과소필지의 공동개발 유도
		동교동	172-2	686.9			
		동교동	172-73	17.5			
		동교동	172-3	141.7			
		동교동	172-78	5.9			
		동교동	172-77	2.2			
		동교동	172-13	106.5			
		동교동	172-14	198.3			
		동교동	172-74	88.0			
		동교동	172-12	10.3	10.3		한국전력 지중공급설비 설치
SR-12	2,671.3	동교동	174-11	466.1	573.8	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	174-12	107.7			
		동교동	174-13	645.5	645.5		
		동교동	174-7	272.1	797.3	공동개발(지정): ⓐ:174-14,20,8 ⓑ:174-16,7 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ	공동개발(지정): 공동건축 완료/ 건축불가필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	174-8	238.0			
		동교동	174-16	110.6			
		동교동	174-14	82.1			
		동교동	174-20	94.5			
		동교동	174-2	114.6	654.7	공동개발(지정): ⓐ:174-19,2,3,17 공동개발(권장): ⓐ+174-4,6	공동개발(지정): 공동건축 완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모유도
		동교동	174-3	249.9			
		동교동	174-19	1.1			
		동교동	174-4	192.4			
		동교동	174-6	91.9			
		동교동	174-17	4.8			
SR-13	3,418.1	동교동	175-13	211.9	883.3	공동개발(지정): ⓐ:175-13,14/ ⓑ:175-12,11 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+175-15	공동개발(지정): 공동건축 완료/ 동일소유 대지 공동개발(권장): 적정개발규모 유도
		동교동	175-14	263.8			
		동교동	175-15	203.3			
		동교동	175-11	4.3			
		동교동	175-12	200.0			
		동교동	175-16	243.0	979.2	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	175-9	412.9			
		동교동	175-17	323.3			
		동교동	175-19	135.5	856.1	공동개발(지정): ⓐ:175-21,22 공동개발(권장): ⓐ+175-6,7,19,20	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	175-20	168.3			
		동교동	175-21	21.8			
		동교동	175-22	163.6			
		동교동	175-6	184.1			
		동교동	175-7	182.8			
		동교동	175-4	183.5	699.5	공동개발(지정): ⓐ:175-2,3 공동개발(권장): ⓐ+175-4,5,1	공동개발(지정): 부정형, 과소필지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	175-5	189.4			
		동교동	175-1	166.6			
		동교동	175-2	156.4			
		동교동	175-3	3.6			
SR-14	2,751.4	동교동	176-11	97.9	811.0	공동개발(지정):	공동개발(지정):

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	176-22	1.5		ⓐ:176-14,22/ ⓑ:176-13,21 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+176-12,11,10, 15	동일소유대지 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-14	162.8			
		동교동	176-21	21.5			
		동교동	176-13	162.3			
		동교동	176-12	74.0			
		동교동	176-15	170.2			
		동교동	176-10	120.8			
		동교동	176-16	166.0	606.2	공동개발(권장)	공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-17	166.9			
		동교동	176-9	131.4			
		동교동	176-8	141.9			
		동교동	176-6	192.6	701.5	공동개발(권장)	공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-7	177.0			
		동교동	176-18	167.6			
		동교동	176-19	164.3			
		동교동	176-20	164.3	632.7	공동개발(지정): ⓐ:176-5,30 공동개발(권장): ⓐ+176-1,4,20	공동개발(지정): 부정형, 과소필지/ 부정형, 과소필지 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-1	169.3			
		동교동	176-4	151.9			
		동교동	176-5	138.3			
		동교동	176-30	8.9			
SR-15	3,173.5	동교동	179-1	130.9	359.7	공동개발(지정):ⓐ:179-1,28 공동개발(권장):ⓐ+179-40	공동개발(지정): 세장형필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-28	126.3			
		동교동	179-40	102.5			
		동교동	179-2	7.2	421.8	공동개발(지정)	공동개발(지정): 동일소유대지/ 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-27	133.5			
		동교동	179-3	145.6			
		동교동	179-25	135.5			
		동교동	179-4	439.0	439.0		
		동교동	179-22	199.7	450.9	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	179-20	251.2			
		동교동	179-19	235.1	454.5	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-8	219.4			
		동교동	179-9	309.6	539.7	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-18	230.1			
		동교동	179-10	507.9	507.9		
SR-16	4,334.2	동교동	180-1	96.5	1,928.3	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	180-20	1,749.8			
		동교동	180-38	82.0			
		동교동	180-2	202.6	607.0	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	180-24	112.1			
		동교동	180-21	155.4			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	180-37	136.9			
		동교동	180-36	139.8	297.8	공동개발(권장)	부정형, 과소필지의 공동개발 유도
		동교동	180-35	158.0			
		동교동	180-19	227.8	227.8		
		동교동	180-18	215.9	215.9		
		동교동	180-33	101.8	287.3	공동개발(지정): ⓐ:180-14,40 공동개발(권장): ⓐ+180-33,34	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	180-14	129.2			
		동교동	180-34	48.6			
		동교동	180-40	7.7			
		동교동	180-41	10.7	131.6	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	180-16	120.9			
		동교동	180-25	11.2	638.5	공동개발(지정): ⓐ:180-25,7,28, 26,6,8,27 공동개발(권장): ⓐ+180-9,11,10, 31,29,32,12,30	공동개발(지정): 부정형, 과소필지(개발불가) 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	180-7	41.7			
		동교동	180-28	48.9			
		동교동	180-26	15.9			
		동교동	180-6	16.7			
		동교동	180-9	36.4			
		동교동	180-8	46.3			
		동교동	180-11	35.4			
		동교동	180-10	58.8			
		동교동	180-31	52.2			
		동교동	180-29	52.2			
		동교동	180-32	46.3			
		동교동	180-12	78.0			
		동교동	180-27	48.3			
		동교동	180-30	50.2			
SR-17	2,257.4	동교동	183-12	364.1	892.5	공동개발(지정): ⓐ:183-12,18 공동개발(권장): ⓐ+183-1,2	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	183-18	278.0			
		동교동	183-1	113.7			
		동교동	183-2	136.7			
		동교동	183-9	255.2	255.2		
		동교동	183-7	191.0	191.0		
		동교동	183-21	156.0	156.0		
		동교동	183-6	166.0	166.0		
		동교동	183-3	70.4	70.4		
		동교동	183-20	133.9	526.3	공동개발(지정): ⓐ:183-4,20 공동개발(권장): ⓐ+183-5	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	183-4	134.5			
		동교동	183-5	257.9			
NC-1	6,573.3	서교동	374-1	334.5	775.7	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	374-16	167.3			
		서교동	374-18	167.3			
		서교동	374-17	106.6			
		서교동	374-2	523.0	862.6	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	374-24	339.6			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	374-5	1,260.9	1,260.9		
		서교동	374-23	213.9	877.7	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	374-6	663.8			
		서교동	374-20	877.9	877.9		
		서교동	374-9	94.4	892.7	공동개발(권장)	공동건축 완료
		서교동	374-8	193.0			
		서교동	374-13	605.3			
		서교동	374-11	605.6	1,025.8	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	374-10	420.2			
NC-2	6,252.0	서교동	353-1	565.1	1,130.2	공동개발(지정)	공동건축 완료
		서교동	353-22	565.1			
		서교동	353-2	1,112.7	1,112.7		
		서교동	353-4	686.2	686.2		
		서교동	353-5	1,032.0	1,032.0		
		서교동	353-6	692.0	692.0		
		서교동	353-7	1,598.9	1,598.9		
NC-3	2,740.6	서교동	351-29	221.1	1,409.2	공동개발(지정): ⓐ:351-26,17 공동개발(권장): ⓐ+351-29,28,27,1	공동개발(지정): 동일소유대지/소규모필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	351-28	215.2			
		서교동	351-27	302.5			
		서교동	351-1	331.9			
		서교동	351-26	331.9			
		서교동	351-17	6.6			
		서교동	351-33	3.0	1,331.4	공동개발(지정): ⓐ:351-33,20,19 공동개발(권장): ⓐ+351-21,22,18,5	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	351-20	233.4			
		서교동	351-19	197.7			
		서교동	351-21	222.4			
		서교동	351-22	218.2			
		서교동	351-18	211.6			
		서교동	351-5	245.1			
NC-4	4,047.5	동교동	161-15	315.0	868.1	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	161-14	288.6			
		동교동	161-1	264.5			
		동교동	161-10	282.6	974.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	161-2	359.3			
		동교동	161-3	332.6			
		동교동	161-4	88.3	579.5	공동개발(지정): ⓐ:161-4,13 공동개발(권장): ⓐ+161-5	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	161-13	147.1			
		동교동	161-5	344.1			
		동교동	161-16	231.4	777.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	161-17	231.4			
		동교동	161-7	314.7			
		동교동	161-9	199.0	847.9	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	161-8	648.9			
NC-5	4,543.0	동교동	160-1	251.2	655.2	공동개발(지정)	동일소유 대지

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	160-7	381.2			
		동교동	160-6	22.8			
		동교동	160-4	1,611.7	1,611.7		
		동교동	160-5	2,276.1	2,276.1		
NC-6	5,230.0	동교동	159-1	774.0	1,067.6	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	159-2	231.1			
		동교동	159-3	62.5			
		동교동	159-5	1,693.8	1,693.8		
		동교동	159-6	1,317.5	1,317.5		
		동교동	159-16	281.0	1,151.1	공동개발(지정)	공동건축 완료
		동교동	159-12	500.8			
		동교동	159-11	78.7			
		동교동	159-10	89.6			
		동교동	159-8	201.0			
NC-7	2,690.2	동교동	156-2	1,147.2	1,147.2		
		동교동	156-7	268.8	1,543.0	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	156-6	135.0			
		동교동	156-5	103.4			
		동교동	156-4	86.8			
		동교동	156-10	334.5			
		동교동	156-8	614.5			
NC-8	1,670.8	동교동	155-36	116.3	428.7	공동개발(권장)	부정형, 과소필지의 공동개발 유도
		동교동	155-37	66.8			
		동교동	155-35	245.6			
		동교동	155-30	186.6	1,242.1	공동개발(지정): ⓐ:155-33,20 공동개발(권장): ⓐ+155-36,37,35, 30,31,32,19,18, 17,16,15	공동개발(지정): 부정형 과소필지 필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	155-31	175.5			
		동교동	155-32	113.4			
		동교동	155-33	8.6			
		동교동	155-20	337.2			
		동교동	155-19	70.1			
		동교동	155-18	73.4			
		동교동	155-17	122.6			
		동교동	155-16	72.7			
		동교동	155-15	82.0			
NC-9	3,061.3	동교동	155-27	3,061.3	3,061.3		
NC-10	3,545.8	서교동	372-1	807.9	1,145.1	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	372-2	337.2			
		서교동	372-5	243.0	1,097.3	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	372-6	305.5			
		서교동	372-7	305.8			
		서교동	372-8	243.0			
		서교동	372-9	296.5	1,303.4	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	372-10	433.0			
		서교동	372-3	573.9			
NC-11	7,182.0	서교동	371-1	191.7	1,603.6	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	371-3	195.0			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	371-4	270.7			
		서교동	371-23	286.0			
		서교동	371-7	660.2			
		서교동	371-10	2,030.1	2,030.1		
		서교동	371-12	480.3	480.3		
		서교동	371-13	477.4	887.3	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	371-18	409.9			
		서교동	371-19	378.2	378.2		
		서교동	371-14	690.0	1,802.5	공동개발(지정)	공동건축 완료
		서교동	371-24	501.5			
		서교동	371-17	422.5			
		서교동	371-25	188.5			
NC-12	9,036.3	서교동	354-1	208.9	2,325.2	공동개발(지정): ⓐ:354-1,3 공동개발(권장): ⓐ+354-22,2	공동개발(지정): 동일소유 대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-3	501.8			
		서교동	354-22	682.7			
		서교동	354-2	931.8			
		서교동	354-5	1,683.0	3,557.7	공동개발(지정): ⓐ:354-5,15,7,21 공동개발(권장): ⓐ+354-6,19,20	공동개발(지정): 동일소유 대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-15	198.3			
		서교동	354-7	275.7			
		서교동	354-21	275.4			
		서교동	354-6	463.5			
		서교동	354-19	330.9			
		서교동	354-20	330.9			
		서교동	354-8	640.7	1,376.6	공동개발(권장)	공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-9	735.9			
		서교동	354-10	489.9	489.9		
		서교동	354-11	494.5	1,286.9	공동개발(지정): ⓐ:354-12,13 공동개발(권장): ⓐ+354-11,14	공동개발(지정): 동일소유 대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-14	282.0			
		서교동	354-12	334.9			
		서교동	354-13	175.5			
NC-13	6,330.2	동교동	162-1	203.3	2,319.3	공동개발(지정): ⓐ:162-13,1/ ⓑ:162-17,6/ ⓒ:162-2,14 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+ⓒ+162-8,10	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 동일소유 대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	162-13	156.0			
		동교동	162-8	291.2			
		동교동	162-10	264.4			
		동교동	162-6	513.3			
		동교동	162-17	431.5			
		동교동	162-2	229.8			
		동교동	162-14	229.8			
		동교동	162-3	599.5	2,177.2	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	162-5	1,577.7			
		동교동	162-4	581.0	1,833.7	공동개발(지정)	공동건축 완료
		동교동	162-15	605.2			
		동교동	162-16	647.5			
NC-14	7,027.0	동교동	165-1	662.8	1,351.7	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	165-3	688.9			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	165-4	799.3	2,038.6	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	165-5	1,239.3			
		동교동	165-8	3,636.7	3,636.7		
NC-15	5,075.6	동교동	166-1	168.9	3,513.0	공동개발(지정): ⓐ:166-1,2/ ⓑ:166-16,6,7,8,9,14, 15,19,20 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+166-3,5	공동개발(지정) : 동일소유대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도/ 부정형,과소필지의 공동개발유도
		동교동	166-2	168.9			
		동교동	166-3	142.1			
		동교동	166-5	162.3			
		동교동	166-16	318.7			
		동교동	166-6	559.7			
		동교동	166-15	546.1			
		동교동	166-14	400.7			
		동교동	166-7	150.7			
		동교동	166-20	236.7			
		동교동	166-8	157.0			
		동교동	166-9	372.6			
		동교동	166-19	128.6			
		동교동	166-13	806.6	1,562.6	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	166-10	375.2			
		동교동	166-11	187.4			
		동교동	166-12	193.4			
NC-16	3,606.0	동교동	167-2	21.4	2,745.7	획지계획	-
		동교동	167-29	326.0	326.0	획지계획	
		동교동	167-24	469.4	469.4	획지계획	사업계획의 변경 및 가로활성화를 유도하기 위한 획지계획 수립 (기정 도시계획시설 폐지)
		동교동	167-63	7.0	64.9	도로	도시계획시설 결정
		동교동	167-64	57.9			
R-1	2,305.1	서교동	356-1	330.2	2,305.1	공동개발(지정): ⓐ:356-1,4 공동개발(권장): ⓐ+356-2,3	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		서교동	356-4	789.8			
		서교동	356-2	430.4			
		서교동	356-3	754.7			
R-2	1,028.4	동교동	163-8	554.0	1,028.4	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	163-20	474.4			
R-3	3,294.8	서교동	358-1	457.5	694.2	공동개발(지정):ⓐ:358-72,144 공동개발(권장): ⓐ+358-1	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		서교동	358-72	228.0			
		서교동	358-144	8.7			
		서교동	358-2	514.0	614.8	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	358-70	100.8			
		서교동	358-104	173.2	536.8	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	358-103	159.3			
		서교동	358-105	204.3			
		서교동	358-102	301.2	301.2		
		서교동	358-101	311.1	311.1		
		서교동	358-100	299.2	299.2		
		서교동	358-99	278.0	278.0		
		서교동	358-98	259.5	259.5		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
R-4	4,073.1	서교동	358-11	182.8	182.8		
		서교동	358-152	186.6	186.6		
		서교동	358-77	246.3	246.3		
		서교동	358-16	336.9	336.9		
		서교동	358-17	380.8	380.8		
		서교동	358-80	347.1	347.1		
		서교동	358-96	246.5	255.5	공동개발(권장)	부정형, 과소필지
		서교동	358-141	9.0			
		서교동	358-135	242.3	242.3		
		서교동	358-95	121.0	121.0		
		서교동	358-12	171.7	318.2	공동개발(권장)	공동건축 완료
		서교동	358-151	146.5			
		서교동	358-14	159.0	443.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	358-15	284.0			
		서교동	358-18	278.7	662.5	공동개발(지정): ⓐ:358-20,18 공동개발(권장): ⓐ+358-19	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		서교동	358-20	189.1			
		서교동	358-19	194.7			
		서교동	358-21	197.7	350.1	공동개발(권장)	부정형 필지의 공동개발 유도
		서교동	358-22	152.4			
R-5	1,354.7	서교동	358-74	130.6	1,354.7	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	358-71	92.9			
		서교동	358-81	40.7			
		서교동	358-30	196.0			
		서교동	358-29	316.0			
		서교동	358-28	114.7			
		서교동	358-27	154.0			
		서교동	358-25	309.8			
R-6	1,348.8	서교동	345-23	96.9	96.9		
		서교동	345-9	921.3	1,251.9	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	345-30	330.6			
R-7	7,970.6	서교동	486	5,026.8	5,026.8		
		서교동	344-3	232.7	232.7		
		서교동	344-5	3.0	776.5	공동개발(지정): ⓐ:344-5,15 공동개발(권장): ⓐ+344-13	공동개발(지정): 부정형, 과소필지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		서교동	344-15	508.4			
		서교동	344-13	265.1			
		서교동	344-6	422.5	962.7	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	344-9	540.2			
		서교동	344-11	346.4	971.9	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	344-12	625.5			
R-8	2,443.1	동교동	147-31	119.7	552.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	147-44	170.9			
		동교동	147-83	162.7			
		동교동	147-30	98.7			
		동교동	147-47	6.6	770.6	공동개발(지정): ⓐ:147-47,48	공동개발(지정): 동일소유대지
		동교동	147-48	132.2			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	147-46	115.4		공동개발(권장): ⓐ+147-46,43,42	공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	147-43	258.2			
		동교동	147-42	258.2			
		동교동	147-40	173.6	645.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	147-41	175.9			
		동교동	147-50	144.1			
		동교동	147-52	151.4			
		동교동	147-15	127.0	475.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	147-39	177.2			
		동교동	147-16	171.3			

○ 변경

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
SR-1	2,628.9	서교동	392-18	100.0	948.1	공동개발(지정): ⓐ:392-18,25 공동개발(권장): ⓐ+392-1/ ⓐ+392-24	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	392-25	185.1			
		서교동	392-1	381.9			
		서교동	392-24	281.1			
		서교동	392-20	187.9	945.8	공동개발(지정): ⓐ:392-20,23,22/ⓑ:392-21,2,16 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ	공동개발(지정): 동일소유대지/공동건축완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	392-23	180.2			
		서교동	392-22	185.1			
		서교동	392-21	36.7			
		서교동	392-2	88.7			
		서교동	392-16	267.2			
		서교동	392-4	735.0	735.0		
SR-2	2,490.8	서교동	392-28	220.2	1203.3	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	392-34	370.9			
		서교동	392-33	612.2			
		서교동	392-31	210.2	703.7	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	392-32	195.0			
		서교동	392-11	158.7			
		서교동	392-10	139.8			
		서교동	392-12	243.3	583.8	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	392-14	195.0			
		서교동	392-15	145.5			
SR-3	8,729.0	서교동	378-4	260.8	817.4	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	378-5	556.6			
		서교동	378-1	224.5	477.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	378-2	111.7			
		서교동	378-3	140.8			
		서교동	378-7	2,673.1	2,673.1		획지분할 가능선
		서교동	378-8	283.0	600.7	공동개발(지정)	공동건축 완료
		서교동	378-9	317.7			
		서교동	378-10	2,121.1	2,121.1		
		서교동	378-12	324.0	931.6	공동개발(권장)	적정개발규모 유도

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	378-15	200.3			
		서교동	378-16	266.1			
		서교동	378-17	141.2			
		서교동	378-13	365.6			
		서교동	378-14	345.1	1,108.1	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	378-18	198.7			
		서교동	378-19	198.7			
		서교동	395-44	179.4			
SR-4	1,287.9	서교동	395-45	790.5	1,287.9	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	395-46	318.0			
SR-5	6,735.9	서교동	494	6,735.9	6,735.9	특별계획구역	세부개발계획 수립
SR-6	2,335.0	서교동	395-166	2.335.0	2,335.0	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	395-137	336.9			
		서교동	395-138	266.1	903.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		서교동	395-139	300.5			
		서교동	395-151	313.7			
SR-7	2,455.5	서교동	395-152	323.6			
		서교동	395-153	326.9	1,552.0	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	395-154	293.9			
		서교동	395-155	293.9			
		서교동	373-1	842.0	842.0		
		서교동	373-2	196.7	394.1	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	373-3	197.4			
		서교동	373-4	204.0	428.8	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	373-5	224.8			
		서교동	373-6	601.8	859.2	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
SR-8	3,866.9	서교동	373-16	257.4			
		서교동	373-8	671.4	866.4	공동개발(지정)	동일소유대지
		서교동	373-14	195.0			
		서교동	373-7	113.1	311.1	공동개발(지정)	동일소유대지
		서교동	373-13	198.0			
		서교동	373-9	659.2	659.2		
		동교동	147-2	360.0			
		동교동	147-75	483.6	931.5	공동개발(지정): ⓐ:147-2,75 공동개발(권장): ⓐ+147-1	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모유도
		동교동	147-1	87.9			
		동교동	147-3	179.5			
		동교동	147-32	171.9			
		동교동	147-4	171.9			
SR-9	2,977.2	동교동	147-5	171.9	1,036.0	공동개발(지정): ⓐ:147-3,32/ ⓑ:147-4,5,34 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+147-33	공동개발(지정): 공동건축완료/ 동일소유 대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도/ 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	147-34	171.2			
		동교동	147-33	169.6			
		동교동	147-35	342.1			
		동교동	147-7	294.3	1,009.7	공동개발(지정): ⓐ:147-35,7,9/ ⓑ:147-11,12,84 공동개발(권장):	공동개발(지정): 공동건축완료/ 동일소유대지, 과소필지/ 공동개발(권장):
		동교동	147-9	5.4			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	147-11	165.3		ⓐ+ⓑ+147-6	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	147-84	1.2			
		동교동	147-6	163.7			
		동교동	147-12	37.7			
SR-10	4,423.2	동교동	173-2	1,131.2	1,131.2		
		동교동	173-7	110.0	1,685.2	공동개발(지정): ⓐ:173-7,8,38,39/ ⓑ:173-10,43/ ⓒ:173-9,40/ ⓓ:173-14,31,33, 46,47,50 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+ⓒ+ⓓ+173-16 ,6	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대 적정개발규모 유도
		동교동	173-6	42.0			
		동교동	173-8	232.2			
		동교동	173-9	5.0			
		동교동	173-10	108.3			
		동교동	173-38	29.8			
		동교동	173-39	1.8			
		동교동	173-40	23.4			
		동교동	173-43	1.2			
		동교동	173-16	609.6			
		동교동	173-14	452.6			
		동교동	173-31	1.4			
		동교동	173-33	26.1			
		동교동	173-46	4.3			
		동교동	173-47	1.0			
		동교동	173-50	36.5			
		동교동	173-3	313.7	1,606.8	공동개발(지정): ⓐ:173-4,5,17,26,27 공동개발(권장): ⓐ+173-3	공동개발(지정): 공동건축 완료 공동개발(권장): 부정형 대지방지 및 적정개발규모 유도
		동교동	173-4	178.8			
		동교동	173-5	201.7			
		동교동	173-17	394.5			
		동교동	173-26	332.2			
		동교동	173-27	185.9			
SR-11	1,539.6	동교동	172-1	282.3	1,529.3	공동개발(지정): ⓐ:172-1,2,73/ ⓑ:172-78,74, 14,13,77 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 동일소유 대지, 과소필지/ 동일소유 대지, 공동건축 완료 공동개발(권장): 부정형, 과소필지의 공동개발 유도
		동교동	172-2	686.9			
		동교동	172-73	17.5			
		동교동	172-3	141.7			
		동교동	172-78	5.9			
		동교동	172-77	2.2			
		동교동	172-13	106.5			
		동교동	172-14	198.3			
		동교동	172-74	88.0			
		동교동	172-12	10.3	10.3		한국전력 지중공급설비 설치
SR-12	2,671.3	동교동	174-11	466.1	573.8	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	174-12	107.7			
		동교동	174-13	645.5	645.5		
		동교동	174-7	272.1	797.3	공동개발(지정): ⓐ:174-14,20,8 ⓑ:174-16,7 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ	공동개발(지정): 공동건축 완료/ 건축불가필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	174-8	238.0			
		동교동	174-16	110.6			
		동교동	174-14	82.1			
		동교동	174-20	94.5			
		동교동	174-2	114.6	654.7	공동개발(지정):	공동개발(지정):

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	174-3	249.9		ⓐ:174-19,2,3,17 공동개발(권장): ⓐ+174-4,6	공동건축 완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모유도
		동교동	174-19	1.1			
		동교동	174-4	192.4			
		동교동	174-6	91.9			
		동교동	174-17	4.8			
SR-13	3,418.1	동교동	175-13	211.9	883.3	공동개발(지정): ⓐ:175-13,14/ ⓑ:175-12,11 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+175-15	공동개발(지정): 공동건축 완료/ 동일소유 대지 공동개발(권장): 적정개발규모 유도
		동교동	175-14	263.8			
		동교동	175-15	203.3			
		동교동	175-11	4.3			
		동교동	175-12	200.0			
		동교동	175-16	243.0	979.2	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	175-9	412.9			
		동교동	175-17	323.3			
		동교동	175-19	135.5	856.1	공동개발(지정): ⓐ:175-21,22 공동개발(권장): ⓐ+175-6,7,19,20	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	175-20	168.3			
		동교동	175-21	21.8			
		동교동	175-22	163.6			
		동교동	175-6	184.1			
		동교동	175-7	182.8			
		동교동	175-4	183.5	699.5	공동개발(지정): ⓐ:175-2,3 공동개발(권장): ⓐ+175-4,5,1	공동개발(지정): 부정형, 과소필지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	175-5	189.4			
		동교동	175-1	166.6			
		동교동	175-2	156.4			
		동교동	175-3	3.6			
SR-14	2,751.4	동교동	176-11	97.9	811.0	공동개발(지정): ⓐ:176-14,22/ ⓑ:176-13,21 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+176-12,11,10,15	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-22	1.5			
		동교동	176-14	162.8			
		동교동	176-21	21.5			
		동교동	176-13	162.3			
		동교동	176-12	74.0			
		동교동	176-15	170.2			
		동교동	176-10	120.8			
		동교동	176-16	166.0	606.2	공동개발(권장)	공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-17	166.9			
		동교동	176-9	131.4			
		동교동	176-8	141.9			
		동교동	176-6	192.6	701.5	공동개발(권장)	공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-7	177.0			
		동교동	176-18	167.6			
		동교동	176-19	164.3			
		동교동	176-20	164.3	632.7	공동개발(지정): ⓐ:176-5,30 공동개발(권장): ⓐ+176-1,4,20	공동개발(지정): 부정형, 과소필지/ 부정형, 과소필지 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대로서 신흥 환승역세권에 부합하는 공동개발 유도
		동교동	176-1	169.3			
		동교동	176-4	151.9			
		동교동	176-5	138.3			
		동교동	176-30	8.9			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
SR-15	3,173.5	동교동	179-1	130.9	359.7	공동개발(지정):ⓐ:179-1,28 공동개발(권장):ⓐ+179-40	공동개발(지정): 세장형필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-28	126.3			
		동교동	179-40	102.5			
		동교동	179-2	7.2	421.8	공동개발(지정)	공동개발(지정): 동일소유대지/ 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-27	133.5			
		동교동	179-3	145.6			
		동교동	179-25	135.5			
		동교동	179-4	439.0	439.0		
		동교동	179-22	199.7	450.9	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	179-20	251.2			
		동교동	179-19	235.1	454.5	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-8	219.4			
		동교동	179-9	309.6	539.7	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	179-18	230.1			
		동교동	179-10	507.9	507.9		
SR-16	4,334.2	동교동	180-1	96.5	1,928.3	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	180-20	1,749.8			
		동교동	180-38	82.0			
		동교동	180-2	202.6	607.0	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	180-24	112.1			
		동교동	180-21	155.4			
		동교동	180-37	136.9			
		동교동	180-36	139.8	297.8	공동개발(권장)	부정형, 과소필지의 공동개발 유도
		동교동	180-35	158.0			
		동교동	180-19	227.8	227.8		
		동교동	180-18	215.9	215.9		
		동교동	180-33	101.8	287.3	공동개발(지정): ⓐ:180-14,40 공동개발(권장): ⓐ+180-33,34	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	180-14	129.2			
		동교동	180-34	48.6			
		동교동	180-40	7.7			
		동교동	180-41	10.7	131.6	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	180-16	120.9			
		동교동	180-25	11.2	638.5	공동개발(지정): ⓐ:180-25,7,28,26,6,8,27 공동개발(권장): ⓐ+180-9,11,10,31,29,32,12,30	공동개발(지정): 부정형, 과소필지(개발불가) 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	180-7	41.7			
		동교동	180-28	48.9			
		동교동	180-26	15.9			
		동교동	180-6	16.7			
		동교동	180-9	36.4			
		동교동	180-8	46.3			
		동교동	180-11	35.4			
		동교동	180-10	58.8			
		동교동	180-31	52.2			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	180-29	52.2			
		동교동	180-32	46.3			
		동교동	180-12	78.0			
		동교동	180-27	48.3			
		동교동	180-30	50.2			
SR-17	2,257.4	동교동	183-12	364.1	892.5	공동개발(지정): ⓐ:183-12,18 공동개발(권장): ⓐ+183-1,2	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	183-18	278.0			
		동교동	183-1	113.7			
		동교동	183-2	136.7			
		동교동	183-9	255.2	255.2		
		동교동	183-7	191.0	191.0		
		동교동	183-21	156.0	156.0		
		동교동	183-6	166.0	166.0		
		동교동	183-3	70.4	70.4		
		동교동	183-20	133.9	526.3	공동개발(지정): ⓐ:183-4,20 공동개발(권장): ⓐ+183-5	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	183-4	134.5			
		동교동	183-5	257.9			
NC-1	6,573.3	서교동	374-1	334.5	775.7	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	374-16	167.3			
		서교동	374-18	167.3			
		서교동	374-17	106.6			
		서교동	374-2	523.0	862.6	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	374-24	339.6			
		서교동	374-5	1,260.9	1,260.9		
		서교동	374-23	213.9	877.7	공동개발(지정)	동일소유 대지
		서교동	374-6	663.8			
		서교동	374-20	877.9	877.9		
		서교동	374-9	94.4	892.7	공동개발(권장)	공동건축 완료
		서교동	374-8	193.0			
		서교동	374-13	605.3			
		서교동	374-11	605.6	1,025.8	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	374-10	420.2			
NC-2	6,252.0	서교동	353-1	565.1	1,130.2	공동개발(지정)	공동건축 완료
		서교동	353-22	565.1			
		서교동	353-2	1,112.7	1,112.7		
		서교동	353-4	686.2	686.2		
		서교동	353-5	1,032.0	1,032.0		
		서교동	353-6	692.0	692.0		
		서교동	353-7	1,598.9	1,598.9		
NC-3	2,740.6	서교동	351-29	221.1	1,409.2	공동개발(지정): ⓐ:351-26,17 공동개발(권장): ⓐ+351-29,28,27,1	공동개발(지정): 동일소유대지/소규모필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	351-28	215.2			
		서교동	351-27	302.5			
		서교동	351-1	331.9			
		서교동	351-26	331.9			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	351-17	6.6			
		서교동	351-33	3.0	1,331.4	공동개발(지정): ⓐ:351-33,20,19 공동개발(권장): ⓐ+351-21,22,18,5	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	351-20	233.4			
		서교동	351-19	197.7			
		서교동	351-21	222.4			
		서교동	351-22	218.2			
		서교동	351-18	211.6			
		서교동	351-5	245.1			
NC-4	4,047.5	동교동	161-15	315.0	868.1	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	161-14	288.6			
		동교동	161-1	264.5			
		동교동	161-10	282.6	974.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	161-2	359.3			
		동교동	161-3	332.6			
		동교동	161-4	88.3	579.5	공동개발(지정): ⓐ:161-4,13 공동개발(권장): ⓐ+161-5	공동개발(지정): 공동건축완료 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	161-13	147.1			
		동교동	161-5	344.1			
		동교동	161-16	231.4	777.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	161-17	231.4			
		동교동	161-7	314.7			
		동교동	161-9	199.0	847.9	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	161-8	648.9			
NC-5	4,543.0	동교동	160-1	251.2	655.2	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	160-7	381.2			
		동교동	160-6	22.8			
		동교동	160-4	1,611.7	1,611.7		
		동교동	160-5	2,276.1	2,276.1		
NC-6	5,230.0	동교동	159-1	774.0	1,067.6	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	159-2	231.1			
		동교동	159-3	62.5			
		동교동	159-5	1,693.8	1,693.8		
		동교동	159-6	1,317.5	1,317.5		
		동교동	159-16	281.0	1,151.1	공동개발(지정)	공동건축 완료
		동교동	159-12	500.8			
		동교동	159-11	78.7			
		동교동	159-10	89.6			
		동교동	159-8	201.0			
NC-7	2,690.2	동교동	156-2	1,147.2	1,147.2		
		동교동	156-7	268.8	1,543.0	공동개발(지정)	동일소유 대지
		동교동	156-6	135.0			
		동교동	156-5	103.4			
		동교동	156-4	86.8			
		동교동	156-10	334.5			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	156-8	614.5			
NC-8	1,670.8	동교동	155-36	116.3	428.7	공동개발(권장)	부정형, 과소필지의 공동개발 유도
		동교동	155-37	66.8			
		동교동	155-35	245.6			
		동교동	155-30	186.6	1,242.1	공동개발(지정): ⓐ:155-33,20 공동개발(권장): ⓐ+155-36,37,35, 30,31,32,19,18, 17,16,15	공동개발(지정): 부정형 과소필지 필지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	155-31	175.5			
		동교동	155-32	113.4			
		동교동	155-33	8.6			
		동교동	155-20	337.2			
		동교동	155-19	70.1			
		동교동	155-18	73.4			
		동교동	155-17	122.6			
		동교동	155-16	72.7			
		동교동	155-15	82.0			
NC-9	3,061.3	동교동	155-27	3,061.3	3,061.3		
NC-10	3,545.8	서교동	372-1	807.9	1,145.1	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	372-2	337.2			
		서교동	372-5	243.0	1,097.3	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	372-6	305.5			
		서교동	372-7	305.8			
		서교동	372-8	243.0			
		서교동	372-9	296.5	1,303.4	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	372-10	433.0			
		서교동	372-3	573.9			
NC-11	7,182.0	서교동	371-1	191.7	1,603.6	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	371-3	195.0			
		서교동	371-4	270.7			
		서교동	371-23	286.0			
		서교동	371-7	660.2			
		서교동	371-10	2,030.1	2,030.1		
		서교동	371-12	480.3	480.3		
		서교동	371-13	477.4	887.3	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	371-18	409.9			
		서교동	371-19	378.2	378.2		
		서교동	371-14	690.0	1,802.5	공동개발(지정)	공동건축 완료
		서교동	371-24	501.5			
		서교동	371-17	422.5			
		서교동	371-25	188.5			
NC-12	9,036.3	서교동	354-1	208.9	2,325.2	공동개발(지정): ⓐ:354-1,3 공동개발(권장): ⓐ+354-22,2	공동개발(지정): 동일소유 대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-3	501.8			
		서교동	354-22	682.7			
		서교동	354-2	931.8			
		서교동	354-5	1,683.0	3,557.7	공동개발(지정): ⓐ:354-5,15,7,21 공동개발(권장):	공동개발(지정): 동일소유 대지 공동개발(권장):
		서교동	354-15	198.3			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		서교동	354-7	275.7		ⓐ+354-6,19,20	간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-21	275.4			
		서교동	354-6	463.5			
		서교동	354-19	330.9			
		서교동	354-20	330.9			
		서교동	354-8	640.7	1,376.6	공동개발(권장)	공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-9	735.9			
		서교동	354-10	489.9	489.9		
		서교동	354-11	494.5	1,286.9	공동개발(지정): ⓐ:354-12,13 공동개발(권장): ⓐ+354-11,14	공동개발(지정): 동일소유 대지 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		서교동	354-14	282.0			
		서교동	354-12	334.9			
		서교동	354-13	175.5			
NC-13	6,330.2	동교동	162-1	203.3	2,319.3	공동개발(지정): ⓐ:162-13,1/ ⓑ:162-17,6/ ⓒ:162-2,14 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+ⓒ+162-8,10	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 동일소유 대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도
		동교동	162-13	156.0			
		동교동	162-8	291.2			
		동교동	162-10	264.4			
		동교동	162-6	513.3			
		동교동	162-17	431.5			
		동교동	162-2	229.8			
		동교동	162-14	229.8			
		동교동	162-3	599.5	2,177.2	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	162-5	1,577.7			
		동교동	162-4	581.0	1,833.7	공동개발(지정)	공동건축 완료
		동교동	162-15	605.2			
		동교동	162-16	647.5			
NC-14	7,027.0	동교동	165-1	662.8	1,351.7	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	165-3	688.9			
		동교동	165-4	799.3	2,038.6	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도
		동교동	165-5	1,239.3			
		동교동	165-8	3,636.7	3,636.7		
NC-15	5,075.6	동교동	166-1	168.9	3,513.0	공동개발(지정): ⓐ:166-1,2/ ⓑ:166-16,6,7,8,9,14, 15,19,20 공동개발(권장): ⓐ+ⓑ+166-3,5	공동개발(지정) : 동일소유대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 간선변 적정개발규모 유도/ 부정형,과소필지의 공동개발유도
		동교동	166-2	168.9			
		동교동	166-3	142.1			
		동교동	166-5	162.3			
		동교동	166-16	318.7			
		동교동	166-6	559.7			
		동교동	166-15	546.1			
		동교동	166-14	400.7			
		동교동	166-7	150.7			
		동교동	166-20	236.7			
		동교동	166-8	157.0			
		동교동	166-9	372.6			
		동교동	166-19	128.6			
		동교동	166-13	806.6	1,562.6	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치		대지면적 (㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	166-10	375.2			
		동교동	166-11	187.4			
		동교동	166-12	193.4			
NC-16	3,606.0	동교동	167-2	21.4	2,745.7	획지계획	-
		동교동	167-29	326.0	326.0	획지계획	
		동교동	167-24	469.4	469.4	획지계획	사업계획의 변경 및 가로활성화를 유도하기 위한 획지계획 수립 (기정 도시계획시설 폐지)
		동교동	167-63	7.0	64.9	도로	도시계획시설 결정
		동교동	167-64	57.9			
R-1	2,443.1	동교동	147-31	119.7	552.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	147-44	170.9			
		동교동	147-83	162.7			
		동교동	147-30	98.7			
		동교동	147-47	6.6	770.6	공동개발(지정): ⓐ:147-47,48 공동개발(권장): ⓐ+147-46,43,42	공동개발(지정): 동일소유대지 공동개발(권장): 적정개발규모유도
		동교동	147-48	132.2			
		동교동	147-46	115.4			
		동교동	147-43	258.2			
		동교동	147-42	258.2			
		동교동	147-40	173.6	645.0	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	147-41	175.9			
		동교동	147-50	144.1			
		동교동	147-52	151.4			
		동교동	147-15	127.0	475.5	공동개발(권장)	적정개발규모 유도
		동교동	147-39	177.2			
		동교동	147-16	171.3			

▌ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	◦ 가구 삭제 : 기정 R-1 ~ R-7 ◦ 가구번호 변경 : 기정 R-8 → 변경 R-1	◦ 지구단위계획구역 변경(홍익로변 제척)에 따른 가구번호 R-1 부터 R-7까지의 계획내용 삭제 및 가구번호 변경	-

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도 계획 : 변경없음

▌ 불허용도 결정조서

구분	불 허 용 도	비 고
A	▪ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ▪ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ▪ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(기존주유소 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) ▪ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	상업지역 및 준주거지역 전면블럭
B	▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당, 회의장 제외) ▪ 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ▪ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ▪ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) ▪ 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪ 청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	준주거지역 이면부 및 일반주거지역
C	▪ 지정용도 외 불허	동교동 173-2

주) 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용

나. 권장용도 계획 : 변경

▌ 권장용도 결정(변경)조서

구 분			권 장 용 도	비 고
기정	1	전층 권장	▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 공연장, 표구점, 학원 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원 ▪ 문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	홍대앞 서교로변 (現 홍익로)
		1층 전면부 권장	▪ 건축법시행령 별표1 근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	
	2	전층 권장	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ▪건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ▪건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ▪문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	양화로변 업무기능 특성화지역
		1층 전면부 권장	▪건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	

구 분			권장용도	비 고
			▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	
	3	전층 권장	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 ▪건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ▪건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ▪문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	동교동 로터리주변 (준주거지역)
		1층 전면부 권장	▪건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
	지하층 권장		▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전지역
변경	1	전층 권장	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ▪건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ▪건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ▪문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	양화로변 업무기능 특성화지역
		1층 전면부 권장	▪건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	
	2	전층 권장	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 ▪건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ▪건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ▪문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	동교동 로터리주변 (준주거지역)
		1층 전면부 권장	▪건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
	지하층 권장		▪ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전지역

주) 1. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 층별 권장용도 면적을 합산하여 산정 가능하며 주차장 면적은 제외)
2. 권장용도가 건축법에 규정된 면적상 근린생활시설에 해당될 경우에도 권장용도가 확보된 것으로 본다.

▌ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	◦ 권장용도1 삭제 - 홍대앞 서교로변(現 홍익로) 계획내용 삭제 ◦ 권장용도 번호 조정 - 권장용도2,3 → 권장용도1,2	◦ 지구단위계획구역계 변경에 따른 홍익로변 계획내용 삭제 및 권장용도 번호 조정	-

다. 지정용도 계획 : 변경없음

▌ 지정용도 결정조서

구 분	지정용도	비 고
서교동 354-5외 3필지	건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	-
서교동 354-10		
서교동 371-19주1)		
동교동 160-5주2)		
동교동 162-5주2)		
동교동 173-2주3)	공동주택(주거복합), 근린생활시설	-

주) 1. 서교동 371-19번지의 지정용도는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화시에만 적용
2. 전체 건축물 연면적의 80% 이상인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
3. 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 계획 : 변경

▌ 건폐율 결정(변경)조서

구 분	건폐율		비 고
	기정	변경	
제2종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	-
제3종일반주거지역	50% 이하	-	-
준주거지역	60% 이하	60% 이하	-
근린상업지역	60% 이하	60% 이하	-
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	-

▌건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 흥익로변 건폐율 계획내용 삭제 - 제3종일반주거지역 : 50% 이하	◦ 지구단위계획구역계 변경에 따른 흥익로변 계획내용 삭제	-

나. 용적률 계획 : 변경

▌용적률 결정(변경)조서

구분	용 도 지 역		접도조건	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
	종전 용도지역	변경 용도지역					
기정	제2종일반주거지역		-	200% 이하	200% 이하	-	-
	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	-	200% 이하	230% 이하	-	흥익로
	제2종일반주거지역	준주거지역	-	200% 이하	330% 이하	-	용도지역 변경일 (2006.3.16)
	제3종일반주거지역		-	200% 이하	250% 이하	-	흥익로
	제3종일반주거지역	준주거지역	8m 미만	250% 이하	300% 이하	-	용도지역 변경일 (2006.3.16)
			8m 이상	250% 이하	350% 이하	-	
	일반주거지역	근린상업지역	12m 미만	250% 이하	450% 이하	-	용도지역 변경일 (1998.5.12, 1996.7.13)
			12m 이상	300% 이하	500% 이하	-	
	서교동 354-5번지 외 3필지 (가구번호 : NC-12)		-	285% 이하	485% 이하	-	-
	준주거지역	일반상업지역	-	기본용적률 : 680%		법적용적률 이하	용도지역 변경일 (2021. 7. 15.) 동교동 173-2번지 (역세권 청년주택)
변경	제2종일반주거지역		-	200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하	-
	제2종일반주거지역	준주거지역	-	200% 이하	330% 이하	400% 이하	용도지역 변경일 (2006.3.16)
	제3종일반주거지역	준주거지역	8m 미만	250% 이하	300% 이하	400% 이하	용도지역 변경일 (2006.3.16)
			8m 이상	250% 이하	350% 이하	400% 이하	
	일반주거지역	근린상업지역	12m 미만	250% 이하	450% 이하	법적용적률 2배 이하	용도지역 변경일 (1998.5.12, 1996.7.13)
			12m 이상	300% 이하	500% 이하	법적용적률 2배 이하	
			-	285% 이하	485% 이하	858.5%	서교동 354-5번지 외 3필지 (가구번호 : NC-12)
	준주거지역	일반상업지역	-	기본용적률 : 680%		법적용적률 이하	용도지역 변경일 (2021.7.15.) 동교동 173-2번지 (역세권 청년주택)

주) 1. 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제7항제1호' 에 의거 법적 용적률 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)
2. 용도지역 상향지역의 허용용적률, 상한용적률 및 전 지역의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 산식에 의하며, 위 1항에 의한 완화량은 상한용적률을 초과할 수 없음
3. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
4. 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)
5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조[별표16]에 따른 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율 및 임대주택 추가 확보에 따른 주거용적률 완화 적용(서고 제2019-312호)
6. 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 「준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준」 적용 (서고 제2019-313호)
7. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 서고 제2021-92호(2021.2.18)로 일괄 재정비된 사항을 반영하여 용적률의 10% 이상 계획

▌용적률 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 홍익로변 용적률 계획내용 삭제 - 기준/허용 : 200%/230%	◦ 지구단위계획 구역계 변경에 따른 홍익로변 계획내용 삭제	-

다. 높이 계획 : 변경

▌높이 결정(변경)조서

구 분			높 이 계 획	비 고
기정	제2,3종일반주거지역		30m 이하	• 일반주거지역은 용도지역별 층수제한을 동시 적용
	준주거지역	이면부	30m 이하	
		간선부	60m 이하	
	근린상업지역		80m 이하	
	일반상업지역		90m 이하	• 동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함
변경	제2종일반주거지역		30m 이하	• 일반주거지역은 용도지역별 층수제한을 동시 적용
	준주거지역	이면부	30m 이하	-
		간선부	60m 이하	-
	근린상업지역		80m 이하	-
	일반상업지역		90m 이하	• 동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함

주) 동교동 173-2번지는 역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「서울특별시 도시계획 조례」 등 관련 규정을 준용하여 밀도계획 수립

▌ 높이 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변경	◦ 홍익로변 높이 계획내용 삭제 - 제3종일반주거지역 : 30m 이하	◦ 지구단위계획구역계 변경에 따른 홍익로변 계획내용 삭제	-

4. 건축물의 배치 · 형태에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 건축물의 배치 및 건축선 계획 : 변경없음

▌ 건축물의 배치 및 건축선 결정조서

구 분	위 치	계 획	비 고
건축선	간선가로변 (40m 이상 도로)	건축한계선 5m	지침도 위치 표시
	간선가로변 (20m 이상 도로)	건축한계선 3m	
	내부가로 (4m 이상 도로)	건축한계선 1m ~ 4m	
	동교동 167-29 인접대지	건축한계선 2.5m	-

나. 건축물의 형태·외관 및 환경친화적 계획 : 변경없음

▌ 건축물의 형태·외관 및 환경친화적 계획

구 분		계 획 내 용	비고
계획기준		• '마포구 공공디자인 진흥계획' 및 '마포구 공공디자인 가이드라인' 기준을 준용	-
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	규제
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어서 설치 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없음 • 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	

구 분		계 획 내 용	비고
건축물 외관	외벽면	• 주변 경관과 조화되는 소재의 사용	권장
	측면 이격공지	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 • 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	
	야간경관조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장. • 폭 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	
	탑상형 건축물	• 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장	
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」, '옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한완화 고시 ' 등 관련 규정 준수	규제
	지하철 및 지중화 관련시설	• 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	권장
	담장 및 옹벽의 설치	• 담장 허물기 권장 - 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	권장
환경 친화	자연지반 보존	• 저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 조성 권장	권장
	옥상녹화	• '서울시 보급형 옥상녹화 조성기법' 에 의한 설치 권장	
	벽면녹화	• '서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화기법' 에 의한 설치 권장	
	녹색 주차장	• 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	
	중수도설치	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 바에 따를 것을 권장	
	빗물이용시설	• '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 에 따를 것을 권장	
	신·재생 에너지사용	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
	에너지 절약	• '건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규정' 에 따를 것을 권장	
	에너지성능지표	• '건축물에너지 설계기준' 에 따를 것을 권장	
	친환경건축물인증	• '친환경건축물 인증제도 세부지침' 에 따를 것을 권장	
	생태면적률	• 건축물 신축시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침' 에 따라 건축 유형별 생태면적률을 적용	규제

주) 그 외 규정되지 않은 사항은 '마포구 공공디자인 진흥계획' 및 '마포구 공공디자인 가이드라인' 기준을 준용

5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기 정	서교동 기업형 임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구	마포구 서교동 395-43번지 일대	6,735.9	-

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

구 분	특별계획구역 계획지침
위 치	◦ 마포구 서교동 395-43외 5필지
면 적	◦ 6,735.9㎡
토지이용	◦ 청년층의 주거문제 개선을 위해 제정된 ‘서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례’에 따라 기업형 임대주택 공급촉진지구 지정
용도지역	◦ 준주거지역(3,450.56㎡) ◦ 일반상업지역(3,285.34㎡)
용도지구	◦ 변경없음 : 개발진흥지구
기반시설	◦ 진입도로 - 폭원 : 10m, 연장 : 40m
용 도	◦ 권장용도는 본 지구단위계획의 간선부 용도기준(양화로변 업무기능특성화 지역(숙박시설, 업무시설 제외))에 따름 ◦ 불허용도 전층 : · 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생화시설 중 안마원 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 · 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 가목 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 · 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 (기존 주유소 제외) · 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장제외) · 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 중 교정시설 · 건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 · 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성 게임물 취급업 · 청소년보호법 제2조5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입·고용 금지 업소 · 학교 보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 ◦ 지정용도 : 공동주택(주거복합) ※ 단, 지하1 · 2층, 지상1 · 2층 비주거용도 설치 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

구 분		특별계획구역 계획지침
밀도	건폐율	◦ 60% 이하
	용적률	◦ 기본용적률 – 준주거지역→일반상업지역 : 680% – 제2종일반주거지역→준주거지역 : 400% – 상한용적률 : 법적용적률 이하 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
	높이	◦ 준주거지역(간선변) : 60m 이하 ◦ 일반상업지역 : 80m 이하
기타	건축선	◦ 도로변 보행환경 개선을 위해 건축한계선 지정 – 양화로변 건축한계선(5m), 남서측 이면도로변 건축한계선(2m), 북동측 이면도로변 건축한계선(4m)
	차량출입 금지구간	◦ 지구단위계획에서 정한 구간내 대지로 차량진입을 불허함 ◦ 양화로변에서 ‘서교동 기업형 임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구’로 진출입 가능하도록 일부 차량 진입 허용
	전면공지	◦ ‘특별계획구역’ 내 남서측 이면도로변 보도형 전면공지(폭2m) 지정 – 전면공지(보도부속형) 2m중 일부를 활용하여 현황(진입)도로 10m 확보 ◦ ‘특별계획구역’ 내 북동측 이면도로변 차도형 전면공지(폭2m)에 면하여 보도형 전면공지(폭2m) 지정
운용기준		◦ 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함

다. 특별계획구역에 대한 용적률 완화항목 및 내용 : 변경없음

▌인센티브 적용기준(특별계획구역1) 결정조서

구 분		내 용	완화내용	비 고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공비율	• 공공기여율 16.91%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 ※ 전체 구역면적(6,735.9㎡)에 대한 비율임	기본용적률 541.59% 부여	• 모든 항목 충족 시 기본용적률 부여
주택건설기준	비주거비율	• 상업지역의 용도용적제 미적용 – 주거 : 비주거 = 9 : 1 적용		
	주거비율	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		

구 분		내 용	완화내용	비 고
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		

주) 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
2. 서울특별시고시 제2017-115호(2017. 4. 6.)에 고시된 사항임

▌공공기여 계획

구 분	면 적	기부채납 내용	기부채납 면적	비 고주1)
공공임대주택	건축연면적 10,662.317㎡	공공임대주택 부속토지	1,019.05㎡	15.13%
기반시설(도로)	부지면적 239.46㎡	도로 설치 및 제공	239.46㎡	3.55%
공공시설 (공연장, 공공업무시설)	건축연면적 4,502.10㎡	구분지상권 및 부속토지	1,075.79㎡	15.97%

주) 1. 전체 구역면적(6,735.9㎡)에 대한 기부채납(순부담) 비율임. 기반시설(도로)는 순부담 면적에서 제외
2. 서울특별시고시 제2017-115호(2017. 4. 6.)에 고시된 사항임

6. 인센티브 계획에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 완화계획 : 변경없음

▌건폐율 완화계획 결정조서

구 분	완 화 조 건	건폐율 완화내용	비 고
전지역	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공(기부채납 하는 경우에 한함)하는 경우 • 완화하여 적용되는 건폐율은 당해 용도지역에 적용되는 건폐율의 150%(1.5배)를 넘을 수 없다	당해 용도지역에 적용되는 건폐율 × (1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항, 지구단위계획수립지침 3-2-2

주) 공공시설 부지를 제공하여 건폐율 완화를 받은 경우, 동일한 이유로 중복하여 용적률 및 높이 완화를 받을 수 없음

나. 용적률 인센티브 계획 : 변경

1) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

○ 기정

▌ 적용기준A(양화로변)

완화기준			완화내용	비 고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	• 일부준수 : n=2→α=0.1, n=3 이상→α=0.2 • 전체준수 : α= 0.3 적용 • 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.1
		적정개발규모유도	기준용적률×0.1	•공동개발계획 되지 않은 단일필지
		맞벽건축	기준용적률×0.1	• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동개발(권장)계획 미준수 필지
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	• 필로티구조 : α = 1.5 • 개방형구조 : α = 3
		쌈지형공지 침상형공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
		권장위치 준수	기준용적률×0.05	• 권장위치 준수시 별도적용
	건축물 권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α 특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2)	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장 면적 제외) • α=0.5
		1층 전면부 권장용도		• 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정
		지하층권장		• 최소면적 200㎡ 이상 및 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정
	도시경관 개선	가로지장물 수용	기준용적률×0.2	• 지중화 관련시설 수용
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률×0.2	
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.1	• 공동개발(지정)필지
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×3	• 간선가로 및 이면가로변
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 조성대상 필지(도면에 표시) • 필로티구조 : α = 1 • 개방형구조 : α = 2
의무형	환경 친화적 건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 필로티 및 주차장 면적 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 필로티형으로 조성된 면적 제외 • 기준용적률×0.05 이내
		중수도설치	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설설치 (저류,침투,이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담
		에너지 절약계획 도입	기준용적률× α	• 1등급 : α=0.08 • 2등급 : α=0.05 ※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

▌ 적용기준B(서교로변)

완화기준			완화내용	비 고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	• 일부준수 : α= 0.05 적용 • 전체준수 : α= 0.1 적용 • 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.05
		적정개발규모유도	기준용적률×0.05	• 공동개발계획 되지 않은 단일필지
		맞벽건축	기준용적률×0.05	• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동개발(권장)계획 미준수 필지
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	• 필로티구조 : α = 0.2 • 개방형구조 : α = 0.5
		쌈지형공지 침상형공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
	건축물 권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α 특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2)	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장면적제외) • α= 0.1
		1층 전면부 권장용도		• 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정
		지하층권장		• 최소면적 200㎡ 이상 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정
	도시경관 개선	가로지장물 수용	기준용적률×0.05	• 지중화 관련시설 수용
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.05	• 공동개발(지정)필지
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×2	-
의무형	환경 친화적 건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 필로티 및 주차장 면적 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.05	• 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 필로티형으로 조성된 면적 제외 • 기준용적률 × 0.05 이내
		중수도설치	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설설치 (저류,침투,이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담

완화기준			완화내용	비 고
		에너지 절약계획 도입	기준용적률× α	• 1등급 : α=0.08 • 2등급 : α=0.05 ※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

○ 변경

▌적용기준A(양화로변)

완화기준			완화내용	비 고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률× α	• 일부준수 : n=2→α=0.1, n=3 이상→α=0.2 • 전체준수 : α= 0.3 적용 • 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.1
		적정개발규모유도	기준용적률×0.1	•공동개발계획 되지 않은 단일필지
		맞벽건축	기준용적률×0.1	• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동개발(권장)계획 미준수 필지
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]× α	• 필로티구조 : α = 1.5 • 개방형구조 : α = 3
		쌈지형공지 침상형공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)× α	
		권장위치 준수	기준용적률×0.05	• 권장위치 준수시 별도적용
	건축물 권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)× α 특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2)	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장 면적 제외) • α=0.5
		1층 전면부 권장용도		• 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정
		지하층권장		• 최소면적 200㎡ 이상 및 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정
	도시경관 개선	가로지장물 수용	기준용적률×0.2	• 지중화 관련시설 수용
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률×0.2	
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.1	• 공동개발(지정)필지
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×3	• 간선가로 및 이면가로변
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	• 조성대상 필지(도면에 표시) • 필로티구조 : α = 1 • 개방형구조 : α = 2
의무형	환경 친화적 건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 필로티 및 주차장 면적 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 필로티형으로 조성된 면적 제외 • 기준용적률×0.05 이내

완화기준			완화내용	비 고
		중수도설치	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설설치 (저류,침투,이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담
		에너지 절약계획 도입	기준용적률× α	• 1등급 : α=0.08 • 2등급 : α=0.05 ※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

○ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	◦ 홍익로변 허용용적률 인센티브 계획내용 삭제 - 적용기준B(서교로변) 삭제 - 적용기준B → 적용기준A 변경	◦ 지구단위계획구역계 변경에 따른 홍익로변 계획내용 삭제	-

2) 상한용적률 인센티브 계획 : 변경

○ 기정

▌상한용적률 산정식

상한용적률	상한용적률 = 허용용적률 x (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) 이내 ▪ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 ▪ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ▪ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

주) 1. 「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 제7조 제2항에 따라 지구단위계획안에서의 상한용적률 적용
2. 서울특별시고시 제2021-92호(2021.2.18)에 의해 일괄 재정비된 사항 반영
3. 도시계획 조례 및 해당 운영기준이 개정되는 경우 그를 따름

▌상한용적률 완화계획

구 분	완 화 조 건	비 고
공공시설부지 제공에 따른 완화	• 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.3 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내	「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 준용
공공시설 등 설치에 따른 완화	• 공공시설 등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 용적률을 완화하여 적용	
공공시설 등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우	• 공공시설 제공 및 설치에 따른 완화비율 합산 가능	

주) 1. 공공시설 부지를 제공하여 건폐율 완화를 받은 경우, 동일한 이유로 중복하여 용적률 완화를 받을 수 없음
2. 허용용적률이란 기준용적률에 허용용적률 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 산정된 용적률을 말하며 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 산정시에는 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 기준에 따름
3. 공공시설 등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 「서울특별시 도시계획 조례」로 정함

○ 변경

▌상한용적률 산정식

항 목	상한용적률 완화계획
공공시설 등 제공 시	상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물·현금) • 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 • α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 • α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율 • α현금 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율 • 공공시설 등 부지 제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설 등 부지 제공 면적×(공공시설 등 제공 부지의 부지가액/ 용적률을 완화받는 부지의 부지가액) • 건축물 환산 부지 면적(㎡) = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) • 현금 환산 부지 면적(㎡) = 현금 기부채납 비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용

<table>
<tr><th>항 목</th><th colspan="4">상한용적률 완화계획</th></tr>
<tr><td>개발진흥지구 내 권장업종 설치 시</td><td colspan="4">• 권장업종 확보면적은 마포 특정개발진흥지구 진흥계획에 따라 지정된 권장업종 예정시설의 바닥면적의 합계로 인정
• 연면적 산정시 주차장 면적 제외
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 적용 제외</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"><table><tr><th>권장업종 예정시설 확보면적</th><th>상한용적률 산정</th><th>비고</th></tr><tr><td>건물연면적의 20% 이상 30% 미만</td><td>조례용적률×1.05</td><td rowspan="4">• 「전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제13조
• 조례용적률의 1.2배 이하</td></tr><tr><td>건물연면적의 30% 이상 40% 미만</td><td>조례용적률×1.10</td></tr><tr><td>건물연면적의 40% 이상 50% 미만</td><td>조례용적률×1.15</td></tr><tr><td>건물연면적의 50% 이상</td><td>조례용적률×1.20</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>지하철 출입구 등 설치 시</td><td colspan="4">• 출입구 등 설치
- 대지에 설치시 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(출입구등의 건폐면적/대지면적)
- 건물에 설치시 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(출입구등의 연면적/건물 연면적)
• 연결통로 공사비용 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×1.2α(연결통로)
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용</td></tr>
<tr><td>공개공지 등 설치 시</td><td colspan="4">• 공개공지 설치 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×{(공개공지 등 면적-의무면적)/대지면적}
• 특별건축구역 : 건축위원회에서 인정하는 경우
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함</td></tr>
<tr><td>친환경 항목 적용 시</td><td colspan="4">상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률 x Σ친환경 건축물 인증 완화 비율(β)
• 친환경 건축물 인증 완화 비율(β)
- ①~③ 항목 중복 적용 시 완화 비율은 최대 15% 적용((Σ①~③)≤15%)
- ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행
※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용에 따름
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
<table><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table>
② 녹색건축 인증
<table><tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>
③ 재활용 건축자재 사용
<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15% 이상</th><th>20% 이상</th><th>25% 이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>
④ 장수명주택 인증
<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table></td></tr>
</table>

주) 1. 조례용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조 제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함
2. 공개공지 설치에 따른 용적률 완화계획은 허용용적률과 상한용적률 중 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

○ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	◦ 상한용적률 완화항목 및 계획내용 변경	◦ 기존 결정고시(2013)시 누락된 개발진흥지구 인센티브 반영 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준」의 상한용적률 인센티브 계획 개정내용 반영	-

3) 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 변경없음

위 치	용도지역	구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
서교동 354-5외 3필지 (가구번호 : NC-12)	근린 상업지역	지정용도	285% 이하	485% 이하	858.5% 이하	· 아주호텔 서교 · 서고 제2013-137호 (2013.5.2)
서교동 354-10 (가구번호 : NC-12)	근린 상업지역	지정용도	250% 이하	450% 이하	645% 이하	· 서교동 관광호텔 · 서고 제2014-21호 (2014.1.16)
동교동 160-5 (가구번호 : NC-5)	근린 상업지역	지정용도	300% 이하	500% 이하	832.67% 이하	· L7호텔 동교동 · 서고 제2015-63호 (2015.3.12)
동교동 162-5 (가구번호 : NC-13)	근린 상업지역	지정용도	300% 이하	493.45% 이하	731.74% 이하	· 홍대 켄싱턴 이코노미호텔 · 서고 제2015-364호 (2015.11.19)
서교동 371-19 (가구번호 : NC-11)	근린 상업지역	권장/ 일반용도	250% 이하	450% 이하	허용용적률× (1+1.3×가중치×α)	· 서교동 관광호텔 · 서고 제2016-382호 (2016.11.24)
		지정용도	250% 이하	450% 이하	693.18% 이하	

주) 1. 서교동 354-5외 3필지, 서교동 354-10, 서교동 371-19는 전체 건축물 연면적의 100%인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
2. 동교동 160-5, 동교동 162-5는 전체 건축물 연면적의 80% 이상인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
3. 서교동 371-19의 지정용도는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화시(객실비율 80% 이상인 경우에 한함)에만 적용하며, 지구단위계획 변경 없이 관광숙박시설이 아닌 용도로 사용 가능(용적률 완화 없음)

4) 역세권 청년주택(동교동 173-5) 용적률 계획 : 변경없음

▌용적률 계획

구분	용 도 지 역		기본용적률	상한용적률	비 고
	종전 용도지역	변경 용도지역			
기정	준주거지역	일반상업지역	680% 이하	법적용적률 이하	동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함

주) 서울특별시고시 제2021-365호(2021. 7. 15.)

▌용적률 완화계획

구 분		적 용 기 준		비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공비율	• 부지면적의 20%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속 토지면적 : 226.95㎡(20.06%)	• 동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족 시 기본용적률 부여
		• 완화용적률의 50% 공공임대주택 제공	• 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 1,786.14㎡(50.02%) • 부속토지 : 171.20㎡(15.13%)	
		-	• 공공임대주택 부속토지 면적 계 : 226.95㎡ + 171.20㎡ = 398.15㎡(35.20%)	
건축물 용도구분	비주거비율	• 10% 이상, 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 93.19 : 6.81	
	주거비율	• 80% 이상 90% 이하		
주택건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 : 23㎡, 30㎡, 43㎡, 44㎡, 50㎡ • 민간임대주택 : 23㎡, 30㎡, 43㎡, 44㎡, 50㎡	

구 분		적 용 기 준		비 고
			※ 전용 + 서비스면적	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 의무적으로 이행	• 친환경건축물(우수등급), 에너지효율 건축물(1등급) 이행 목표 적용	
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 100세대 이상~300세대 미만 – 커뮤니티시설 설치면적 150㎡ 이상	• 커뮤니티시설 204.78㎡ 계획 (공동육아방, 코인세탁실, 소통방, 옥상휴게공간)	

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

다. 최고높이 완화계획 : 신설

▌최고높이 완화계획 결정조서

구 분	완 화 조 건	비 고
공공시설부지 제공에 따른 완화	• 완화높이 = 최고높이 X (1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내	지구단위계획 구역 전체
공공시설 등 설치에 따른 완화	• 공공시설 등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 높이 제한을 완화하여 적용	
공공시설 등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우	• 공공시설 제공 및 설치에 따른 완화비율 합산 가능	
진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20~50% 이상)	• 완화높이 = 최고높이 X 1.05 ~ 1.2	특정개발 진흥지구

주) 1. 완화높이는 최고높이의 1.2배 이내로 완화 가능하며, 공공시설등 제공에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복적용 가능
2. 권장업종시설 확보에 따른 완화높이의 적용비율(1.05~1.2)은 특정개발진흥지구 내 복합용도 건축물의 권장업종 유치비율에 따른 완화비율 적용(상한용적률 중복완화 가능)

▌최고높이 완화계획 결정 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
신설	◦ 최고높이 완화항목 및 완화조건 신설	◦ 민간부문 시행지침에만 명시된 최고높이 완화계획 조서 신설 ◦ 기존 결정고시(2013)시 누락된 개발진흥지구 인센티브 반영	–

라. 특정개발진흥지구 권장업종시설 및 완화사항 적용 구분도

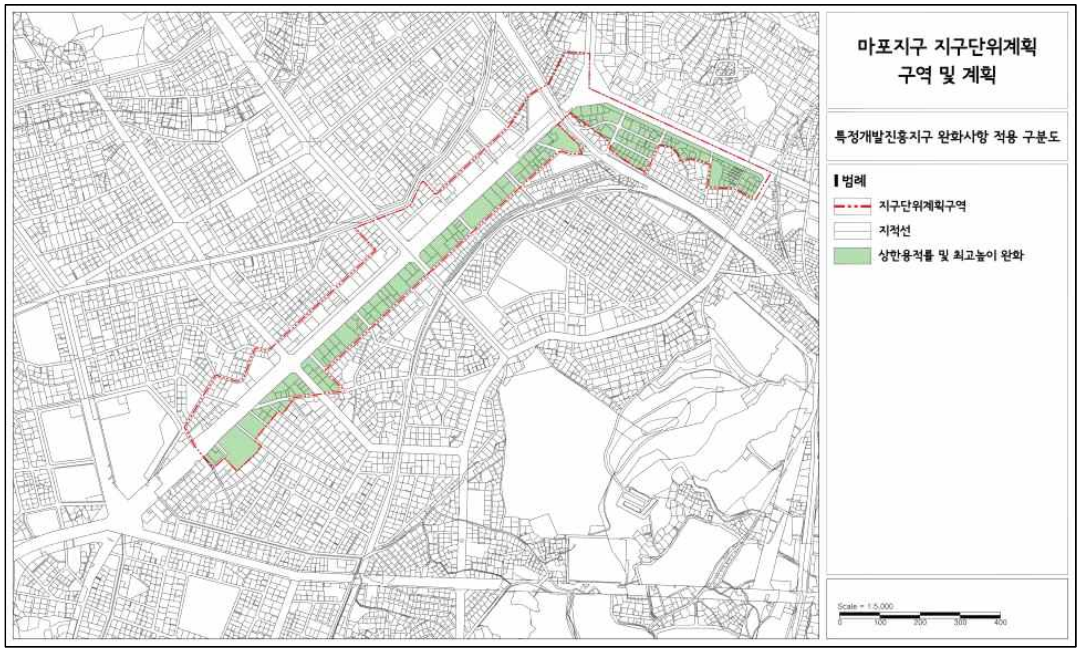
1) 디자인·출판산업 권장업종시설

대분류	업종 세세분류		내 용	건축법상 분류
	분류코드	업종		
디자인	71392	광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업	• 광고주 또는 광고대행업체와의 계약에 의하여 각종 광고물의 광고문안 작성 및 관련도안, 광고물의 설계, 방송광고 제작을 위한 시나리오 작성 등 광고에 관련된 광고물의 작성을 전문적으로 대리하는 산업활동	• 제2종근린생활시설 중 사무소, 서점, 출판사, 사진관 • 문화및집회시설 중 전시장 • 교육연구시설 중 연구소 • 업무시설 중 일반업무시설 • 기타 디자인 · 출판 관련용도로 인정되는 시설
	73201	인테리어 디자인업	• 건축성, 안전성, 기계 및 전기적 특성, 내부부착물 및 가구 등을 고려하여 사용상의 안전성, 편의성 및 미적요소 등을 충족시키는 실내공간 구성을 기획, 설계 및 관리하는 산업활동	
	73202	제품 디자인업	• 제품의 기능, 사용, 가치 및 외관 등을 최적화하도록 사양을 기획 및 디자인하는 산업디자인 서비스활동	
	73203	시각 디자인업	• 특정메시지, 이미지 또는 개념을 시각적으로 전달하거나 가상현상 등을 시각적으로 명확하게 전달 또는 표현하기 위한 시각전달 매체를 기획, 디자인 및 관리하는 산업활동	
	73209	패션, 섬유류 및 광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업	• 기타 전문디자인을 수행하는 산업활동	
	73302	상업용 사진 촬영업	• 광고회사, 출판업자 및 기타 산업사용자를 대상으로 촬영서비스를 제공하는 산업활동	
출판	58111	교과서 및 학습서적 출판업	• 초,중,고등학교 교과서 및 교과관련 학습지, 참고서 등을 출판하는 산업활동	
	58112	만화 출판업	• 만화를 출판하는 산업활동	
	58113	일반 서적 출판업	• 학습서적, 만화 및 정기간행물을 제외한 각종 서적이나 서적 팜플렛을 출판하는 산업활동	
	58122	잡지 및 정기간행물 발행업	• 전문 또는 일반적인 내용에 관한 주간, 순간, 월간, 계간, 년간 등의 정기간행물 및 잡지 등을 발행하는 산업활동	
	58123	정기 광고간행물 발행업	• 부동산, 중고품 등의 각종상품의 거래, 산업활동 안내, 구인구직 등에 관한 광고간행물을 정기적으로 발행하는 산업활동	

대분류	업종 세세분류		내 용	건축법상 분류
	분류코드	업종		
	58190	기타 인쇄물 출판업	• 기타 출판업으로서 사진, 판화 및 우편엽서, 시간표, 캘린더, 예술복제품 및 기타 인쇄물을 발행하는 산업활동	

주) 특정개발진흥지구 권장업종시설은 도시관리계획(용도지구:특정개발진흥지구) 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2010-21호) 및 마포 디자인 · 출판 특정개발진흥지구 진흥계획 승인 고시(마포구고시 제2013-6호)에 따라 고시된 권장업종시설(디자인 · 출판산업)로서 진흥계획의 변경시 변경된 내용에 따름.

2) 특정개발진흥지구 완화사항(상한용적률 및 최고높이) 적용 구분도



4 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

1. 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

▌대지내 공지 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	• 보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 - '특별계획구역' 내 남서측 이면도로변 보도형 전면공지 지정 (폭2m) : 전면공지(보도부속형) 2m 중 일부를 활용하여 현황(진입)도로 10m 확보 • 차도형 전면공지 - 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차없이 조성 • 조성 지침 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 기조성 된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	지침도 위치 표시
공 개 공 지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 • 2개소 이내로 설치, 최소폭 5m 이상 • 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치	지침도 위치 표시
쌈지형 공지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 • 인접 대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	
침상형 공지	• 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 • 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서접근이 용이한 구조로 설치	
공공보행통로	• 보행의 통행을 위해 공공에게 개방되는 공간 • 조성은 건축물의 신축시 건축주가 시공하며, 신축하는 시기의 차이가 있는 경우 나중에 설치하는 건축주는 선시공된 재료 및 색상과 동일하거나 유사한 것으로 시공해야 함	

주) 위 사항을 포함하여 그 외 규정되지 않은 사항은 「건축법」 및 「서울시 건축조례」 를 우선 적용

2. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

▌차량 동선 및 주차 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입불허구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	지침도 위치 표시
주차출입구	• 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 본다.	

▌주차장 완화구역 결정조서

구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
마포지구 지구단위계획구역 내 주차장 완화구역	마포구 동교동 167-25번지 일대	469.4	주차장 설치기준 100% 완화

※ 동교동 167-25번지 지상 2층 전체공간(전용면적: 약 154㎡)은 서울시 도시건축공동위원회 심의권고에 따른 공공기여 방안으로 공공에 공공지원시설로 5년간 무상임대 제공(단 대상지 및 면적 등 구체적인 사항은 추후 협약시 변경 가능)

3. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	용적률	공 공 기 여 율	비 고
준주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680% 이하	• 기본 공공기여율 : 부지면적의 20% 이상 (226.24㎡ 이상)	동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법적용적률 이하	• 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지 지분	

주) 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용
2. 공공기여 하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

4. 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

• 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 따름

경 미 한 사 항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경
2. 가구(영 제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함)면적의 10%이내의 변경
3. 획지면적의 30% 이내의 변경
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경(층수변경이 수반되는 경우 포함)
5. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경
6. 건축선의 1미터 이내의 변경
7. 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만 용도지역 · 용도지구 · 도시계획시설 · 가구면적 · 획지면적 · 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외)
10. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경 포함시 5%) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
11. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구 또는 보행자출입구의 위치 변경 및 보행자출입구의 추가 설치
12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모
13. 대문 · 담 또는 울타리의 형태 또는 색채
14. 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
15. 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
16. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
17. 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
18. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
19. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 해당 법령을 적용

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 필지 간 공동개발의 지정 및 권장
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

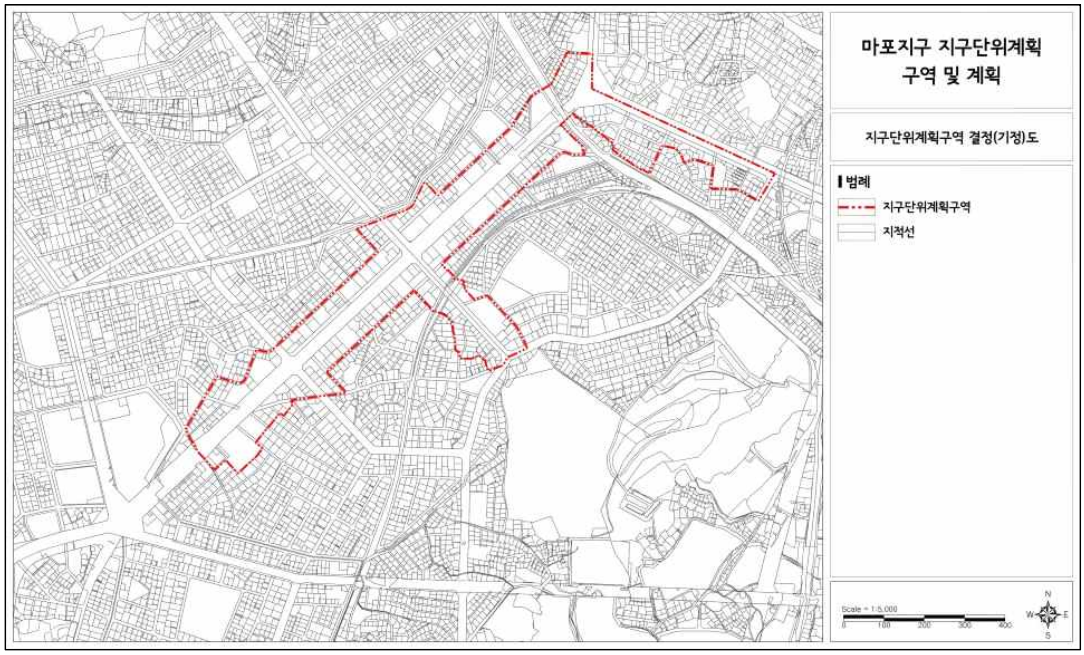
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

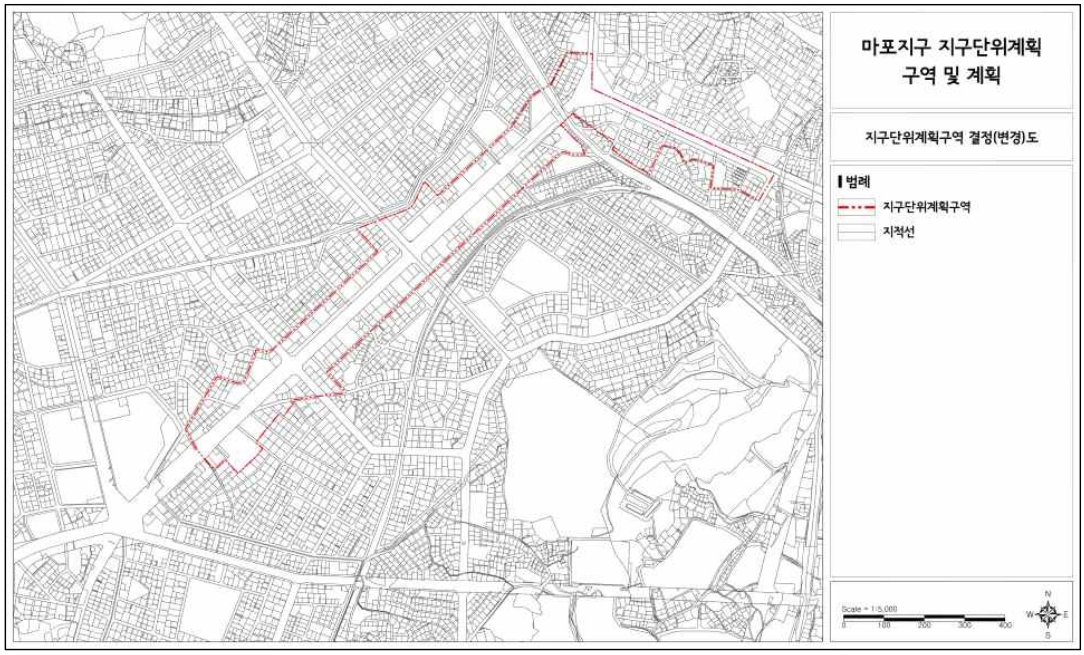
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382), 마포구 도시계획과(☎02-3153-9373)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(https://www.eum.go.kr) 및 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

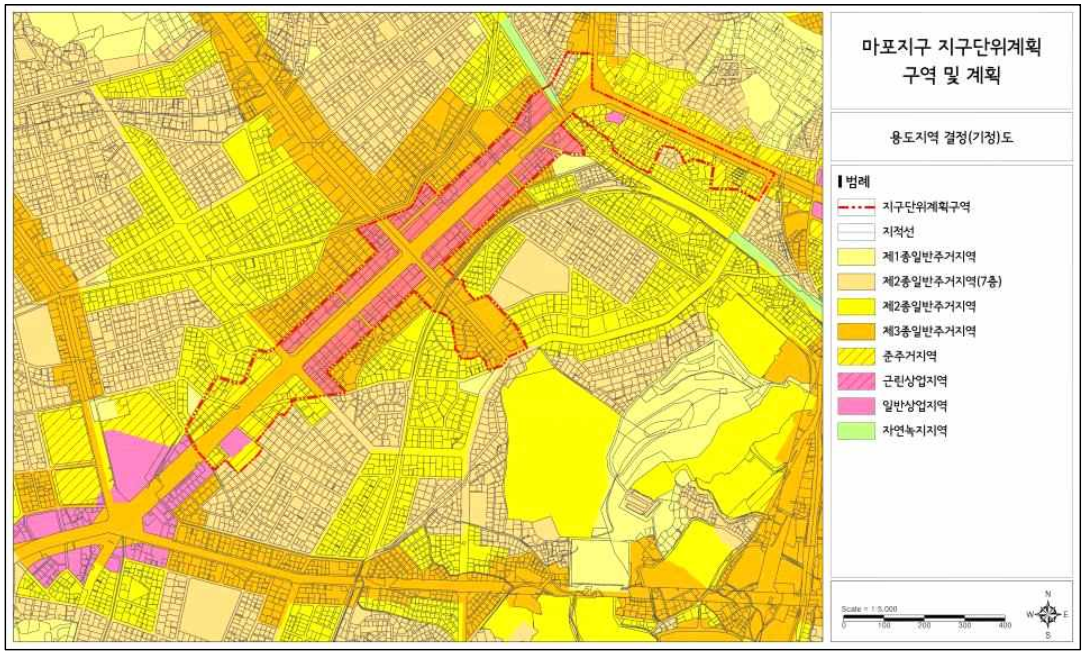
▌지구단위계획구역 결정(기정)도



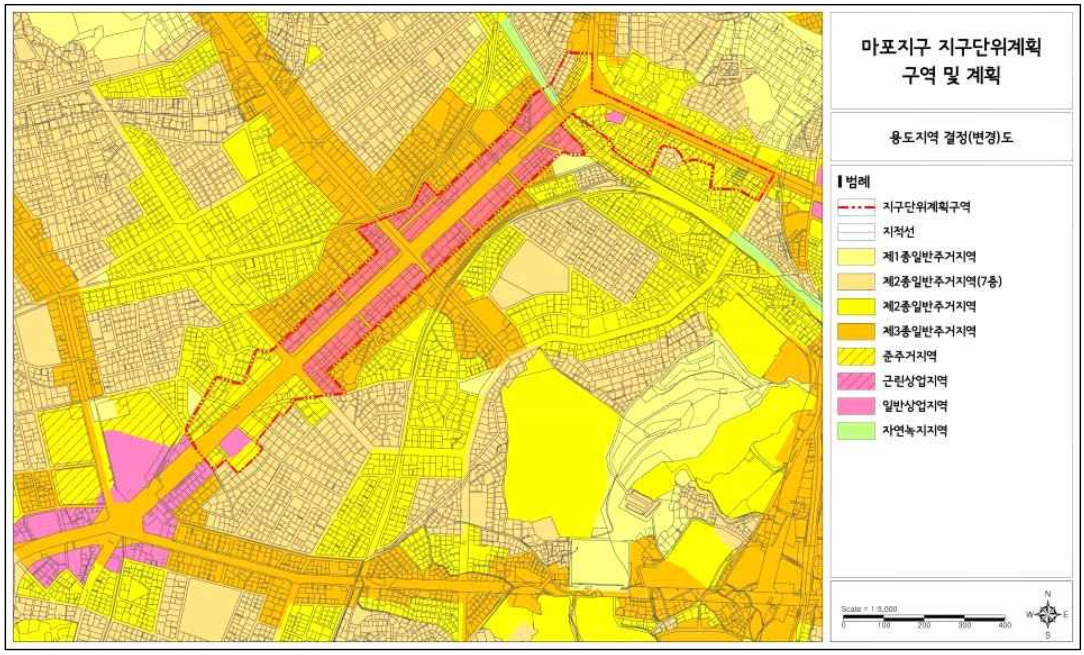
▌지구단위계획구역 결정(변경)도



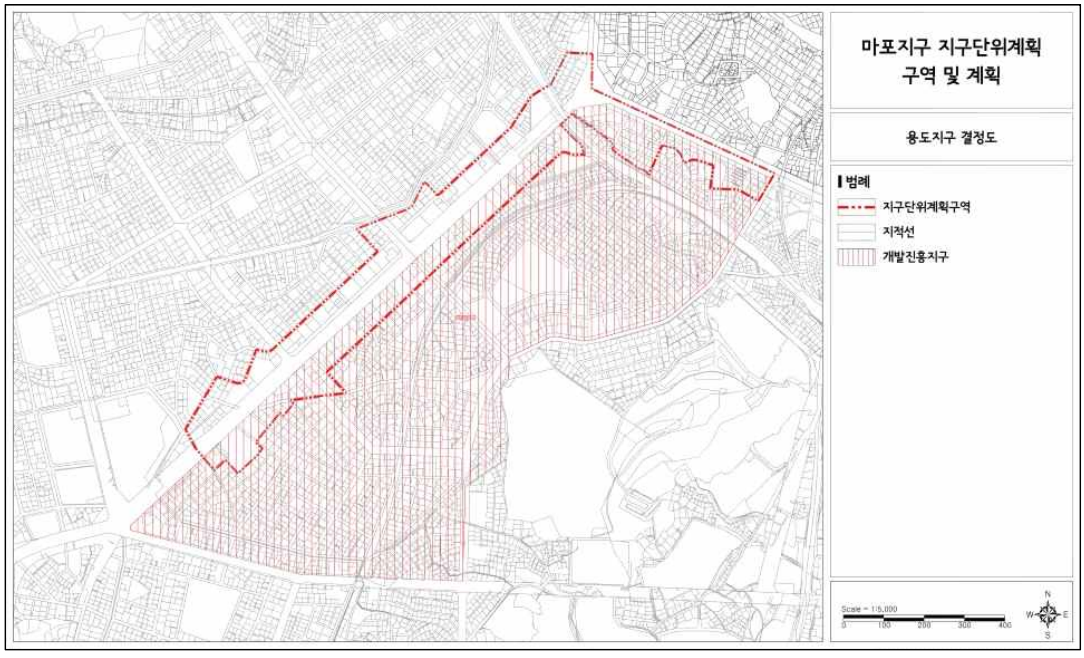
▌용도지역 결정(기정)도



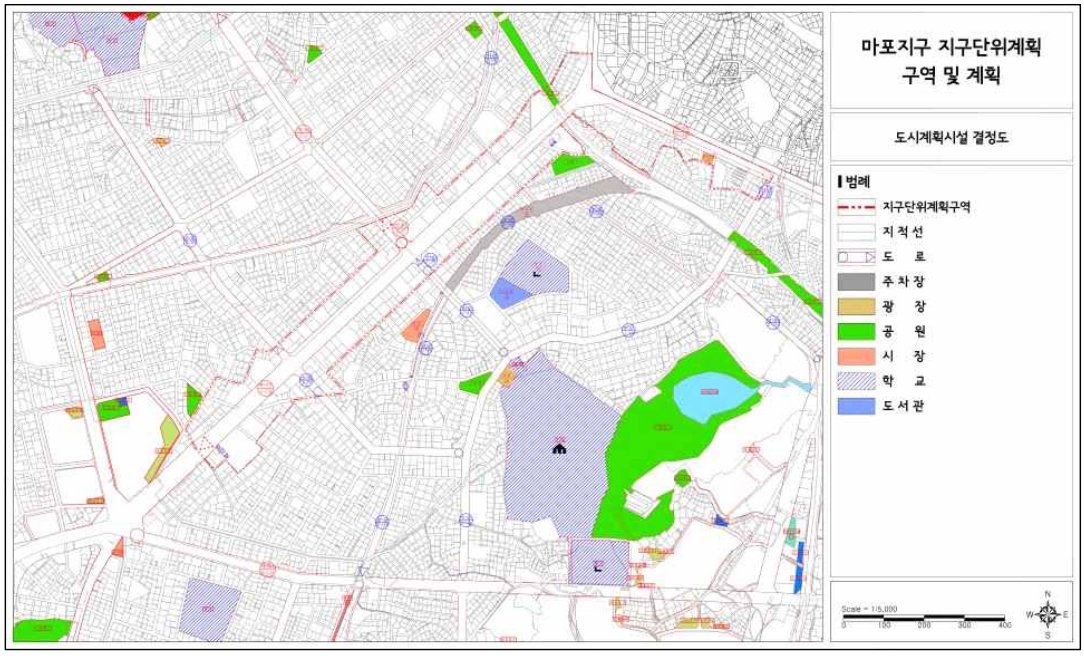
▌용도지역 결정(변경)도



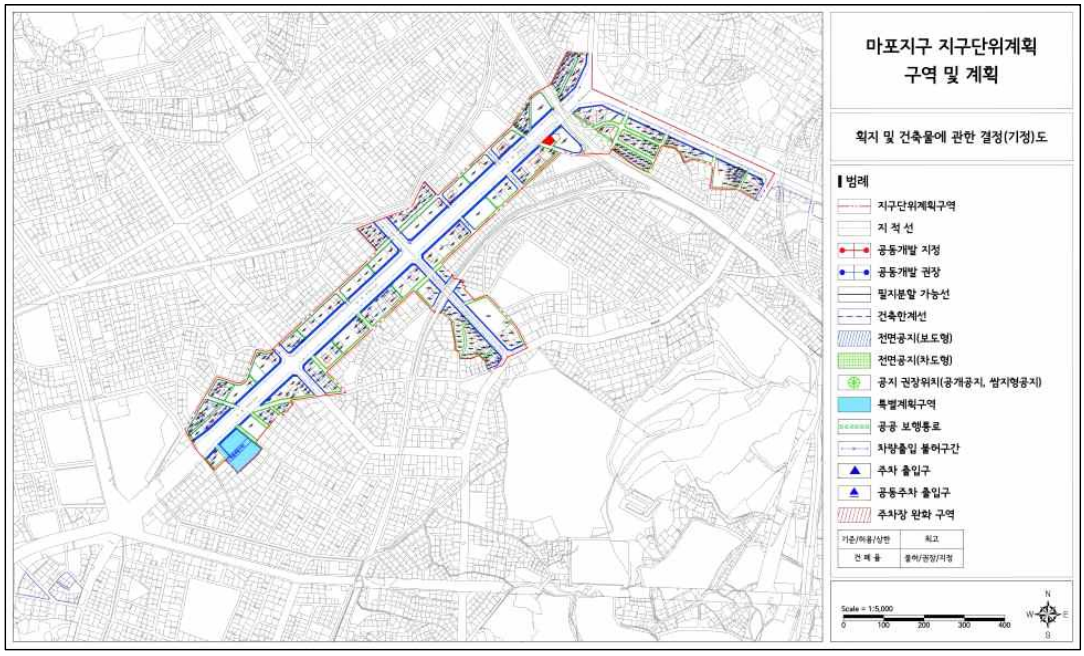
▌용도지구 결정도 : 변경없음



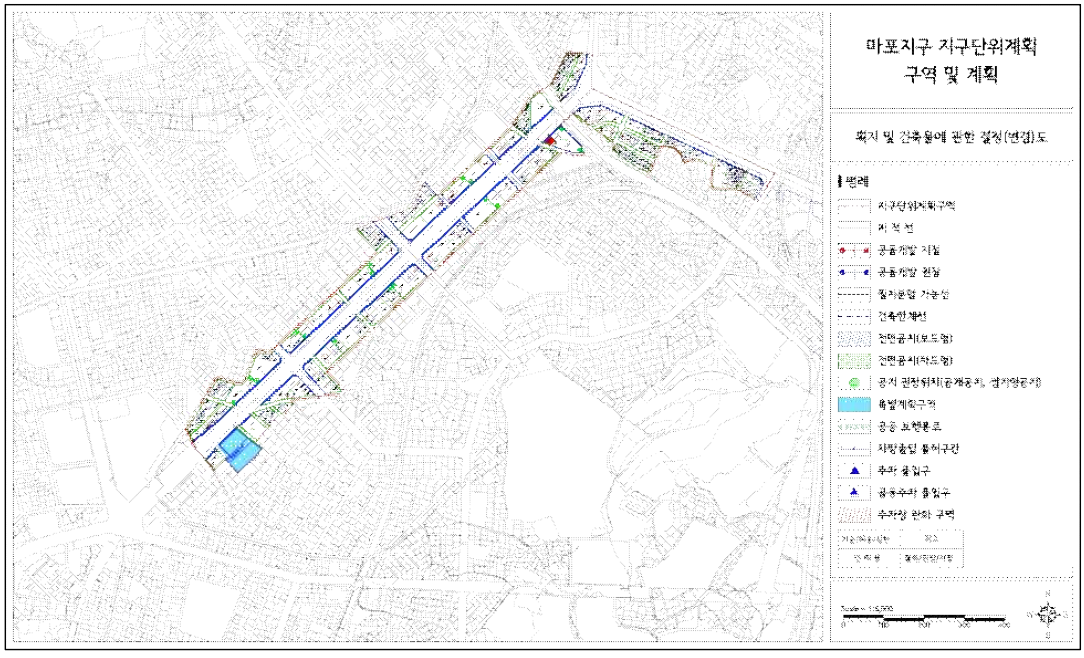
▌도시계획시설 결정도 : 변경없음



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



◈ 서울특별시고시 제2025-245호

하월곡1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대(이하 '하월곡1구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	하월곡1구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대	-	증) 78,371	78,371	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		78,371.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	14,415.9	18.4	
	도 로	6,610.3	8.4	
	공 원1	2,005.8	2.6	
	공 원2	3,964.2	5.1	
	사회복지시설	1,835.6	2.3	연면적 3,450㎡
획지	소 계	63,955.1	81.6	
	획 지	63,955.1	81.6	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		78,371.0	-	78,371.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	72,287.0	감) 60,099.4	12,187.6	15.6	
	제2종일반주거지역	113.0	-	113.0	0.1	
	제3종일반주거지역	5,971.0	증) 60,099.4	66,070.4	84.3	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	하월곡동 70-1번지 일대	제2종일반(7층)	제3종일반	60,099.4	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
수 입	소 계		1,387,173,826
	분양주택	조합원분양	454,313,000
		일반분양	796,788,000
	임대주택	의무임대	33,531,246
		국민주택규모임대	16,679,718
	근린생활시설		86,470,080
	매출부가세		-608,217
지 출	소 계		911,223,771
	공사비		607,327,801
	보상비		78,581,355
	관리비		4,496,000
	설계비		3,842,483
	감리비		22,219,871
	부대경비		156,648,980
	예비비		29,291,000
종전자산 추정액			399,537,119
※ 추정비례율 119.12% (총 수입(13,871.7억원) - 총지출(9,112.2억원) ÷ 종전자산(3,995.3억원)			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전 · 종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		정비사업비				
		-10.0%	-5.0%	0.0%	+5.0%	+10.0%
분양가 (일반분양 기준)	+10.0%	165.23%	157.86%	150.48%	143.11%	135.74%
	+5.0%	149.56%	142.18%	134.81%	127.44%	120.06%
	0.0%	133.87%	126.49%	119.12%	111.75%	104.37%
	-5.0%	118.09%	110.71%	103.34%	95.97%	88.59%
	-10.0%	102.67%	95.30%	87.92%	80.55%	73.18%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	128	8	국지도로	454	하월곡동 90-119	하월곡동 76-24	-	-	서울시고시 제1969-3호	-
폐지	소로	3	303	6	국지도로	254	하월곡동 82-230	하월곡동 77-239	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	314	6	국지도로	276	하월곡동 82-176	하월곡동 70-20	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	205	하월곡동 82-9	하월곡동 76-3	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
기정	소로	2	127	8	국지도로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	서울시고시 제1969-3호	도시계획시설(하천) 중복결정
변경	중로	2	A	8~17	국지도로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	285	하월곡동 82-244	하월곡동 80-75	-	-	-	-
신설	소로	2	B	8	국지도로	148	하월곡동 96-79	하월곡동 99-12	-	-	-	-

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-128	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-303	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-314	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-127	중로 2-A	중복결정 (일부구간 확폭)	• 도시계획시설(하천) 중복결정에 따른 도시계획시설(도로) 변경
-	소로 2-A	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 사업대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-B	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 고려한 도로 신설

나. 주차장

1) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	하월곡동 82-231번지	1,538	감)1,538	-	성북구고시 제2021-224호	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

다. 공원

1) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	-	증)2,005.8	2,005.8	-	-
신설	①	공원	소공원	하월곡동 74-1	-	증)3,964.2	3,964.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	신설	• 주변 학교를 고려하여 어린이공원 신설
①	공원	소공원	하월곡동 74-1	신설	• 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설

라. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	하월곡동 74-12번지	-	증)1,835.6	1,835.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	사회 복지시설	신설	• 지역 주민의 사회복지서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

■ 사회복지시설 건축물의 결정범위

건폐율	용적률	높이(층 또는 m)	비고
60% 이하	200% 이하	-	연면적 3,450㎡

마. 하천

1) 하천 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (㎞)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	④	월곡천	하천	하월곡동 90-1	하월곡동 5-6	630	15-20	서울시고시 제1978-354호	중로2-4 구간 중복결정

6. 공동이용시설 설치

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
관리사무소		10㎡+(세대수-50)*0.05㎡	107.00	195.48	
주민 공동 시설	경로당	서울시 주민공동시설 면적기준	725.00	790.22	
	어린이집	서울시 주민공동시설 면적기준	725.00	809.90	
	어린이놀이터	500㎡+세대수*0.7㎡	1,893.00	2,200.00	
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡이상	-	342.59	
	작은도서관	서울시 주민공동시설 면적기준	298.00	300.00	
	주민운동시설	체육시설의 설치 이용에관한 법률 시행령	-	1,235.00	
	경비실	-	-	40.00	
근린생활시설		-	-	7,319.50	

※주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)
※주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	하월곡1 주택정비형 재개발구역	78,371	하월곡동 70-1번지 일대	546	-	-	546	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)/최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
신설	하월곡1 주택정비형 재개발구역	78,371	획지	63,955.1	하월곡동 70-1번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50.0 이하	265.1 이하	300.0 이하	100m이하 /35층이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획 : 1,990세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)

구분		총 세대	
		세대수	비율(%)
계		1,990	100.0
60㎡이하	39㎡	376	18.9
	59㎡	784	39.4
60~85㎡이하	84㎡	830	41.7
85㎡초과	-	-	-

구분	건립규모	임대주택		
		소계	40㎡ 이하	40㎡ 이상
초과용적률 전 세대수	1,782	270	108	162
구성비 (%)	100.00	15.2	6.1	9.1
임대주택 구성비(%)	-	100.0	40.0	60.0

※ 총세대수에 기부채납 임대주택 29세대 포함
• 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50% 이상 공급
▶ (299.9%-265.1%)×50%×63,955.1=11,128.2㎡≤계획 11,190.0㎡
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]▶계획 100%
• 임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶전체 세대수의 15.2%
• 전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 의무임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 40.0%, 6.1%
※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(208세대) 제외

정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)
265.1%	299.9%	34.8%	17.4%	11,190.0㎡ (11,128.2㎡)

심의완화 사항

• 기준용적률 완화 20.0% (40㎡이하 10%, 50~60㎡이하 10%)
• 허용용적률(31.2%) : 공공보행통로2.8%, 열린단지5%, 우수디자인+장수명주택15%
- 20% × 사업성 보정계수 1.56
• 임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)

건축물의 건축선 등에 관한 계획

• 오패산로변 : 5m
• 오패산로 3길변 : 3m
• 신설도로변(남, 북측) : 3m
• 사회복지시설 : 3m

기타 사항

• 공공보행통로 : 1개소(폭 6m)
• 보차혼용통로 : 1개소(폭 6m)
• 차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 3개소(오패산로, 오패산로3길, 북측신설도로)

※ 대공방어협조구역(고도제한 130m)임을 감안한 높이계획 수립

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산정내용								
		사업면적(㎡)	대지면적 (획지)(㎡)	신설 정비기반시설(㎡)					신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)
				소계	토지	임대주택 대지지분	임대주택 환산부지	건축물 환산부지		
토지이용계획		78,371.0	63,955.1	17,238.7	14,415.9	683.1	774.1	1,365.6	3,512.4	7,615.4
공동주택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담 면적 : 6,110.9㎡ = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (14,415.9㎡ + 683.1㎡ + 774.1㎡ + 1,365.6㎡) - 3,512.4㎡ - 7,615.4㎡ = 17,238.7㎡ - 3,512.4㎡ - 7,615.4㎡ = 6,110.9㎡								
	토지 기부채납	• 토지 기부채납 : 3,971.2㎡ = (도로 + 공원 + 사회복지시설 + 임대주택 기부채납 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (6,610.3㎡ + 5,970.0㎡ + 1,835.6㎡ + 683.1㎡) - 11,127.8㎡ = 3,971.2㎡								
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물 토지 환산면적 : 1,365.6㎡ = ((사회복지시설 연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) = ((3,450㎡ × 2,108,182원) / 6,459,476원) + ((735㎡ × 2,108,182원) / 6,459,476원) = 1,365.6㎡ ※ 수도권정비계획법 제14조에 따른 '표준건축비' 준용, 부가세 제외하여 산정								
	임대주택 환산부지	• 임대주택 토지 환산면적 : 774.1㎡ = ((임대주택 연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) = ((878.55㎡ × 2,023,838원)+(1,170.82㎡ × 2,065,152원) / 6,459,476원) + ((877.09㎡ × 917,273원) / 6,459,476원) ※ [주택법 분양가상한제 기본형 건축비] 준용, 지상, 지하 별도								
	기준 용적률	• 211.2% (소형주택공급에 따른 기준용적률 완화 : 191.2% + 20%) - 191.2% : 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제3종일반주거지역 가중평균								
	허용 용적률	• 242.4% - 보정계수 적용: 20% × 1.56 = 31.2% - 기준용적률 211.2% + 31.2% = 242.4%								
	상한 용적률	• 265.1% = (기준용적률 + 기준용적률 상향 + (허용용적률 인센티브량 × 사업성보정계수) + (허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α + 0.7 × α' + 1.0 × α'') = (191.2% + 20% + (20% × 1.56) + (211.2% × (1.3 × 0.9825 × 0.0627 + 0.7 × 0.0215 + 1.0 × 0.0122) = 265.1% ※ α = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지로 제공하는 면적의 비율 = 3,971.2 / (63,955.1 - 683.1) = 0.0627 ※ α' 건축물 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 = 1,365.6/ (63,955.1 - 683.1) = 0.0215 ※ α'' 임대주택 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 = 774.1/ (63,955.1 - 683.1) = 0.0122 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률 (가중평균) = 0.9825								
	예정법적 상한용적률	299.98%(300.0% 이하)								

2) 가중치 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용 용적률(B)	A x B	토지 가중치
계	-	-	15,099.0	11,127.8	3,971.2	-	8,241.09	
도로, 공원, 사회복지시설	제2종(7층)	-	12,192.7	10,339.4	1,853.3	190%	3,521.27	0.9825
	제2종		133.8	18.7	115.1	210%	241.71	
	제3종		2,089.4	769.7	1,319.7	230%	3,035.31	
임대주택 지분	-	제3종	683.1	-	683.1	211.2%	1,442.80	

3) 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▸기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 58.57㎡(39㎡공급면적)×253세대 / 63,955.1㎡(대지면적) = 23.2%	최대 10%
50~60㎡ 이하	▸기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 83.63㎡(59㎡공급면적)×608세대 / 63,955.1㎡(대지면적) = 79.5%	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▸주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α= 1이하 - 적용 : 191.2% × (932.9 / 63,955.1) × 1 = 2.8%	10%p 이내
열린단지	▸단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) - 적용 : 5%	5%p 이내
우수디자인 + 장수명주택	▸우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) - 적용 : 최우수 15%	15%p 이내
허용용적률 인센티브 합계		20.0%p
사업성 보정계수	▸사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,861,129 /□3,764,351 = 1.5570□≒ 1.56	1.0~ 2.0
허용용적률 인센티브 적용		31.2%p

5) 기부채납 계획

구분	시설명	시 설 규 모	산출 근거	비 고
도로	중로 2-A	• B = 8~17m, L = 850m	-	
	소로 2-A	• B = 8m, L = 285m	-	
	소로 2-B	• B = 8m, L = 148m	-	
공원	어린이공원	• 어린이공원 신설 면적 : 2,005.8㎡	-	
	소공원	• 소공원 신설 면적 : 3,964.2㎡	-	
사회복지시설		• 사회복지시설 면적 : 1,835.6㎡ - 지상연면적 : 3,450㎡, 지하연면적 : 734㎡ - 토지환산면적 : 1,365.6㎡	• 「수도권정비계획법」 제14조에 따른 표준건축비	성북구
임대주택		• 세대수 : 29세대 - 39㎡: 15세대, 59㎡: 14세대 - 토지환산면적 : 774.1㎡	• 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형건축비	

※평균 부지가액 : 3,229.738원/㎡

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	1,782	-	전체 세대수(1,990세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(208세대) 제외
의무 공공임대주택세대수	270	15.2	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 1,782 × 15% = 268 ≤ 계획 270세대
40㎡ 이하	108	6.1	임대주택의 30% 이상 (270×30%= 81 ≤ 108세대) 총 세대수의 5% 이상 (1,782×5%= 90 ≤ 108세대)
50㎡~60㎡ 이하	108	6.1	-
60㎡ 이상	54	3.0	-

※공공주택 및 소형 · 국민주택 규모 · 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="4">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="4">299.9% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">265.1% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">299.9% - 265.1% = 34.8%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">34.8% × 0.5 = 17.4%
63,955.1㎡ × 17.4% = 11,128.2㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">11,128.2㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>59.9</td><td>83.63</td><td>27</td><td>2,258.0</td></tr>
<tr><td>84.9</td><td>116.0</td><td>77</td><td>8,932.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>104</td><td>11,190.0</td></tr>
</table>

※공공주택 및 소형 · 국민주택 규모 · 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경 보전	자연환경	• 절 · 성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	비오톱유형평가 : 5등급 개별비오톱 : 평가제외 및 도로 생태·자연도 3등급 권역 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워트	녹지연결성 확보	성북구 내 녹지지역 27.06% 성북구 내 개소 기준 어린이공원, 면적은 도시자연공원이 대부분의 비중 차지	조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
수질	수질오염 최소화	수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람·열	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
자원순환	폐기물 발생량 최소화	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	성북구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	공사시 소음·진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 및 가설휀스 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)하월곡1구역 주택정비형 재개발사업조합	현황 : 467세대 계획 : 1,990세대 증) 1,523세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도 제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV설치 운영	-
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	-
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	하월곡1구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대	-	증)78,371	78,371	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		78,371.0	-	78,371.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	72,287.0	감)60,099.4	12,187.6	15.6	-
	제2종일반주거지역	113.0	-	113.0	0.1	-
	제3종일반주거지역	5,971.0	증)60,099.4	66,070.4	84.3	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	하월곡동 70-1번지 일대	제2종일반(7층)	제3종일반	60,099.4	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	128	8	국지도로	454	하월곡동 90-119	하월곡동 76-24	-	-	서울시고시 제1969-3호	-
폐지	소로	3	303	6	국지도로	254	하월곡동 82-230	하월곡동 77-239	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	314	6	국지도로	276	하월곡동 82-176	하월곡동 70-20	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	205	하월곡동 82-9	하월곡동 76-3	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
기정	소로	2	127	8	국지도로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	서울시고시 제1969-3호	도시계획시설(하천) 중복결정
변경	중로	2	A	8~17	국지도로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	285	하월곡동 82-244	하월곡동 80-75	-	-	-	-
신설	소로	2	B	8	국지도로	148	하월곡동 96-79	하월곡동 99-12	-	-	-	-

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-128	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 3-303	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-314	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 3-	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-127	중로 2-A	중복결정 (일부구간 확폭)	• 도시계획시설(하천) 중복결정에 따른 도시계획시설(도로) 변경
-	소로 2-A	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 사업대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-B	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 고려한 도로 신설

2) 주차장

가) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	하월곡동 82-231번지	1,538	감)1,538	-	성북구고시 제2021-224호	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

3) 공원

가) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	-	증)2,005.8	2,005.8	-	-
신설	①	공원	소공원	하월곡동 74-1	-	증)3,964.2	3,964.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	신설	• 주변 학교를 고려하여 어린이공원 신설
①	공원	소공원	하월곡동 74-1	신설	• 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설

4) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회복지시설	하월곡동 74-12번지	-	증)1,835.6	1,835.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	사회복지시설	신설	• 지역 주민의 사회복지서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

■ 사회복지시설 건축물의 결정범위

건폐율	용적률	높이(층 또는 m)	비고
60%이하	200%이하	-	연면적 3,450㎡

5) 하천

가) 하천 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (㎞)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	④	월곡천	하천	하월곡동 90-1	하월곡동 5-6	630	15-20	서울시고시 제1978-354호	중로2-4 구간 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지	63,955.1	하월곡동 70-1번지 일대	63,955.1	공동주택 및 부대복리시설
사회복지시설	사회복지시설	1,835.6	하월곡동 74-12번지 일대	1,835.6	사회복지시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	허용용도	비 고
신 설	획지	63,955.1	•건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 •주택법 제2조 제13호 · 제14호에 따른 부대복리시설	허용용도 외 용도는 불허
신 설	사회복지시설	1,835.6	•건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제11호 노유자시설 - 제10호 교육연구시설중 도서관 - 제12호 수련시설 중 생활권수련시설 - 제14호 공공업무시설 - 제3호 제1종근린생활시설, 제4호에 따른 제2종근린생활시설 중 제10호 도서관, 제11호 노유자시설, 제12호 생활권수련시설, 제14호 공공업무시설과 유사한 시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신 설	사회복지시설	제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비고
신 설	획지	제3종일반	211.2%	242.4%	265.1%	300.0%	-
신 설	사회복지시설	제2종(7층)일반	관련법규에 의함				-

■ 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▸기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 58.57㎡(39㎡공급면적)×253세대 / 63,955.1㎡(대지면적) = 23.2%	최대 10%
50~60㎡ 이하	▸기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 83.63㎡(59㎡공급면적)×608세대 / 63,955.1㎡(대지면적) = 79.5%	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▸주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α= 1이하 -적용 : 191.2% × (932.9 / 63,955.1) × 1 = 2.8%	10%p 이내
열린단지	▸단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시) -기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) -적용 : 5%	5%p 이내
우수디자인 + 장수명주택	▸우수디자인 및 장수명주택 인증 -기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) -적용 : 최우수 15%	15%p 이내
허용용적률 인센티브 합계		20.0%
사업성 보정계수	▸사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : 5,861,129 /□3,764,351 = 1.5570□≒ 1.56	1.0~ 2.0
허용용적률 인센티브 적용		31.2%p

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		합계
		공공시설등 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지	22.7%	34.8%	57.5%

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신설	획지	제3종일반주거지역	35층이하(100m)	공동주택 및 부대복리시설
신 설	사회복지시설	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

※ 대공방어협조구역(고도제한 130m)임을 감안한 높이계획 수립

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	구 분	적용위치	계획내용
신 설	건축한계선	획지	• 오패산로변 : 5m • 오패산로 3길변 : 3m • 신설도로변(남, 북측) : 3m • 사회복지시설 : 3m

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물 배치 및 외관, 형태계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 주변지역의 특성에 맞는 형태와 높이가 되도록 주동배치 – 대상지 중앙 : 상징적 형태의 고층 주동배치 – 오패산로변 : 중층 주동배치 – 오패산로3길변 : 중저층 주동배치 • 오패산로3길변 중저층 주거동은 'ㄷ' 자형 건축배치 권장 – 가로변의 연속적인 입면 조성, 단지내 위요감 있는 내부공간 형성
근린생활 시설 및 주민공동 시설	공동주택 사업부지	• 근린생활시설은 가로에 면하도록 주거동 하부 연도형으로 계획 • 기존상권 입지 및 주변 상권과의 연속성 확보를 위하여 오패산로 및 오패산로3길 배치 • 주민공동시설은 공공보행통로 및 단지내 보행로 주변 우선 배치
스카이라인 및 경관계획	공동주택 사업부지	• 대상지 서측의 학교·저층주거지 및 동측 연접 주거단지의 높이를 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획 • 숭곡초교에서 오패산로16길 및 오동공원 방향으로 이어지는 공공보행통로가 충분한 개방감을 확보하여 통경축이 되도록 계획 • 오패산로3길 및 공원에 면한 주동은 특화 발코니, 특화 측벽 계획으로 다채로운 입면 구현
가로공간 및 동선계획	공동주택 사업부지	• 오패산로3길은 활력있는 생활가로가 되도록 저층부에 개방적인 형태의 소규모상가 및 부대시설등 배치 – 상가 전면부와 차도 사이에 월곡천 물길을 계획요소로 하는 조경계획 권장
친환경 계획 (권장)	공동주택 사업부지	• 공공시설은 옥상녹화 및 벽면녹화 계획 • 공공시설 및 주거동 하부 근린생활시설은 친환경 외장재사용 및 태양열 집열판 설치 • 공원 및 단지내 조경공간에 신재생에너지를 활용한 파고라, 가로등, 벤치등 설치

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지내 공지 등에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	공동주택 내	• 폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 동서방향으로 조성 [지역권설정(등기)]
보차혼용통로	사회복지시설 내	• 토지이용 효용 제고 및 주변 도로와의 연결성 등 고려하여 사회복지시설 내 보차혼용통로설치 (폭원 6m) ※ 신설도로(남측) 및 오패산로5길과의 연속성이 유지되도록 함

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	비오톱유형평가 : 5등급 개별비오톱 : 평가제외 및 도로 생태·자연도 3등급 권역 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워트	녹지연결성 확보	성북구 내 녹지지역 27.06% 성북구 내 개소 기준 어린이공원, 면적은 도시자연공원이 대부분의 비중 차지	조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
수질	수질오염 최소화	수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전협의 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람·열	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
자원순환	폐기물 발생량 최소화	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	성북구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	공사시 소음·진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 및 가설휀스 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

구분	공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		1,990	1,587	403	104	104
39타입	58.57	376	253	123	-	-
59타입	83.63	784	635	149	27	27
84타입	116.00	830	699	131	77	77

4) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- Ⓐ -	• 사업지구 주변교차로 신호주기 최적 신호운영 방안 제시 • 사업지구 서측 오패산로3길상 도로부지를 활용하여 보도 및 차로운영계획 재수립 - B=11.4~23.0m → 16.0~26.3m, L=434m • 사업지구 내부 및 외부 접속부 교차로 운영계획 수립(2개소)
진출입 동선	Ⓑ Ⓒ Ⓓ - - Ⓔ - Ⓕ Ⓖ	• 사업지구 동측 오패산로상 차량주출입구 설치 및 교차로 운영방안 제시 - 가 · 감속 완화차로 설치 : 감속차로 B=3.0m, L=60.0m (테이퍼포함) : 가속차로 B=3.0m, L=120.0m (테이퍼포함) - 사업지 진입좌회전 차로확보 : L=62m(테이퍼포함) - 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상) - 차량 진 · 출입구 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치 • 사업지구 서측 및 북측 차량부출입구 설치 - 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상) - 차량 진 · 출입구 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치 • 사업지구 남측 및 북측 내부도로 개설 및 차로운영계획 수립 - 남측 내부도로 : B=8.0m, L=147m(왕복 2차로) - 북측 내부도로 : B=8.0m, L=278m(왕복 2차로)
대중교통 및 보행	- - -	• 사업지구 전구간 건축한계선을 이용한 여유공간에 보행자들을 위한 보행공간 설치 • 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치(7개소) 및 이설(11개소) • 향후 세부 건축계획 수립시 사업지내부 법정기준을 충족하는 자전거보관소 설치

구분	지점	개 선 방 안
주차 시설	-	• 법정주차 및 주차수요 주차공급방안 수립 - 법정주차대수 : 1,799대 - 주차수요대수 : 2,133대 (2033년, 법정의 118.6%) - 향후 세부적인 건축계획 수립시 각 시설규모에 맞는 법정 및 주차수요를 충족하는 적정 계획주차대수(부설주차장) 설치
교통안전 및 기타	- - -	• 시거불량구간 반사경 설치(2개소) • 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치(5개소) • 교통안전 표지판 및 노면표시 설치 - 좌회전금지 규제표지판(2개소) 및 노면표시

Ⅲ. 2024년 제14차(‘24. 12. 24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 견	조 치 계 획
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○ 조건사항 - 대상지 서측 도로 폭원 계획, 건축물 배치 및 층수 계획은 신속통합기획 가이드 유지 할 것 - 신속통합기획 가이드 상 공원변 주동 하부에 조성토록 한 문화시설에 대한 남측 사회복지시설 내 통합조성계획은 각 시설별 수요 및 필요 면적과 연계하여 통합 및 분산배치 방안에 대해서 면밀 검토 할 것	- 대상지 서측 도로 폭원 계획, 건축물 배치 및 층수 계획은 신속통합기획 가이드 유지하였음 - 문화시설, 사회복지시설은 성북구 수요조사를 통해 면적을 도출하였고, 활용성 증대를 위해 획지내 분산 배치가 아닌 사회복지시설 내 통합설치하여 복합시설로 운영 관리하겠음

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

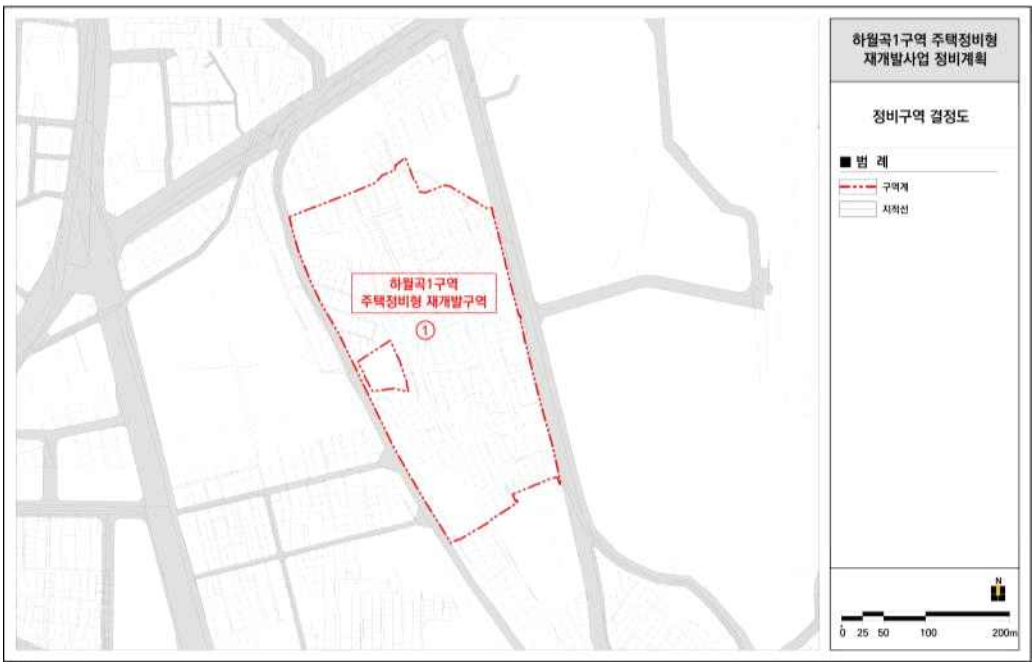
Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232), 성북구 도시정비신속추진단(☎02-2241-2842)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

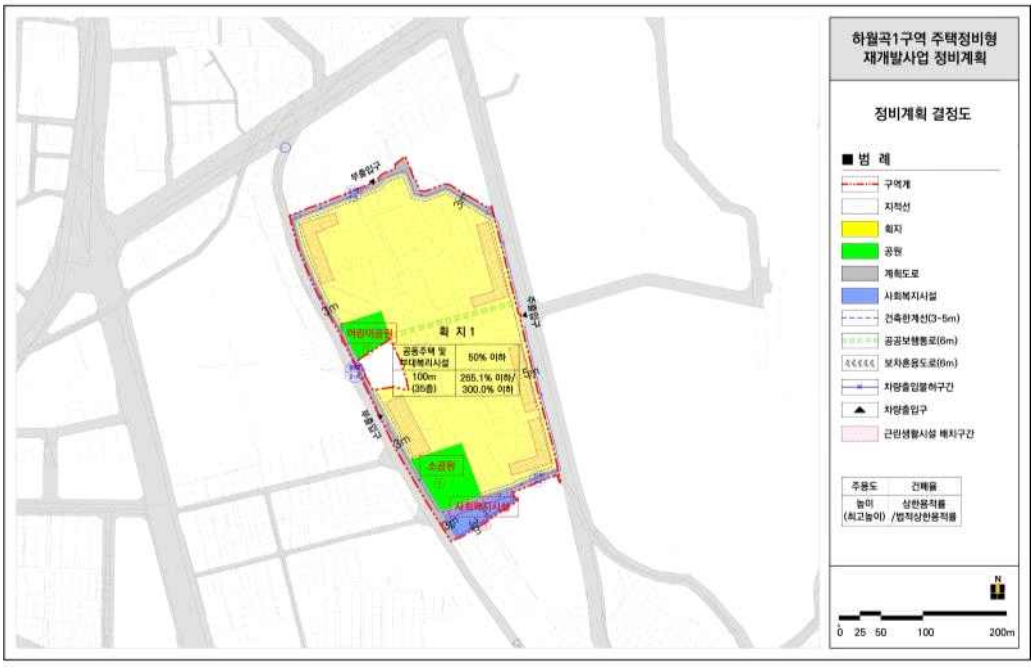
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

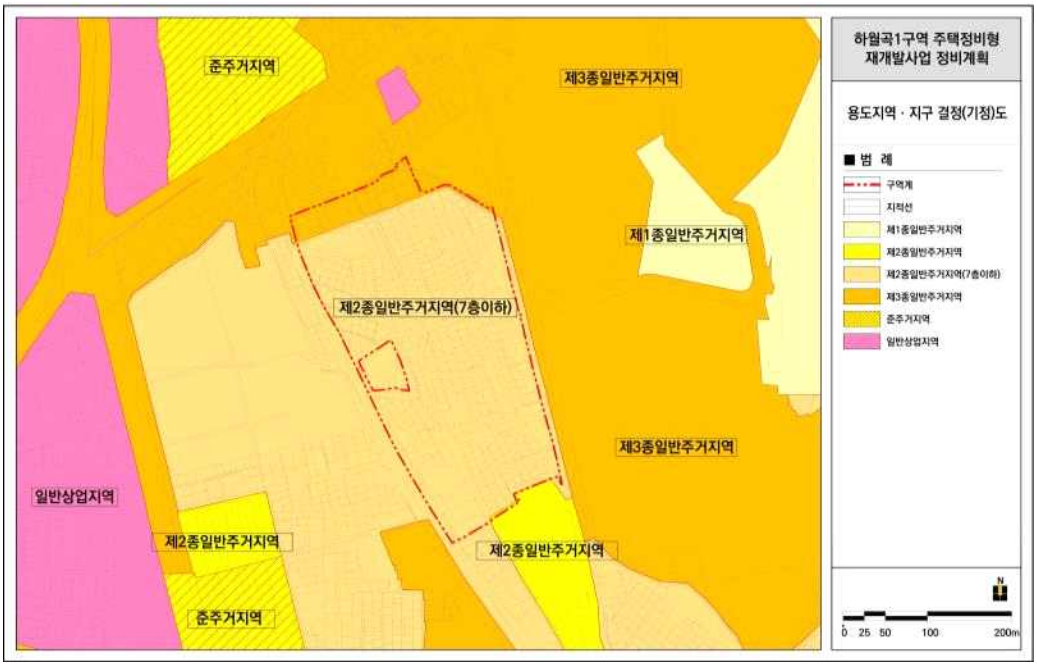
□정비구역 결정도(신설)



□정비계획 결정도(신설)

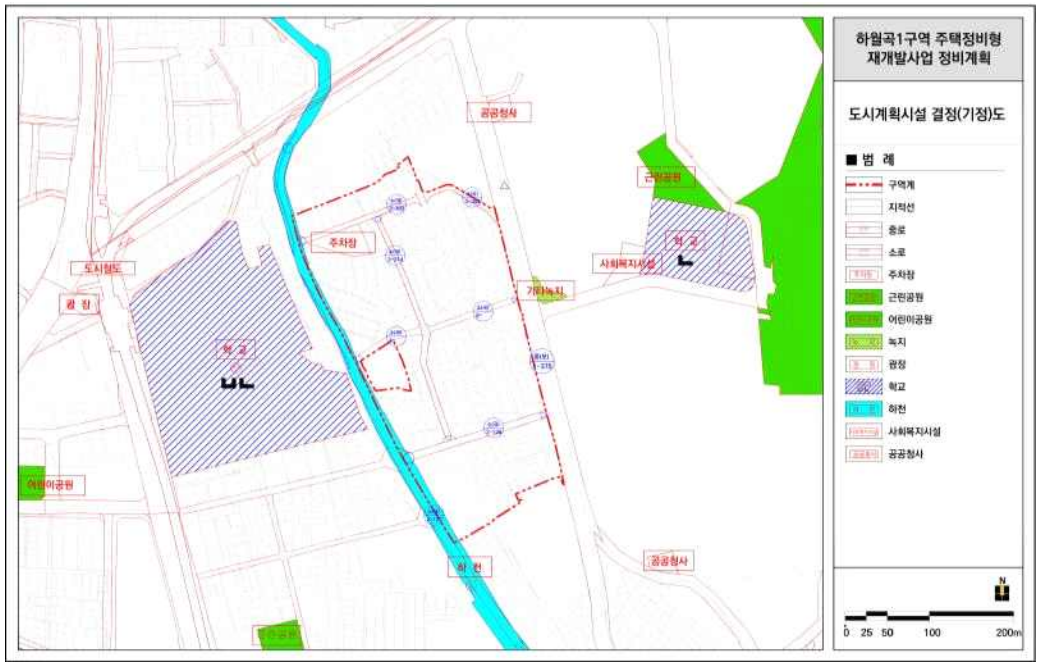


□용도지역 결정도(기정)



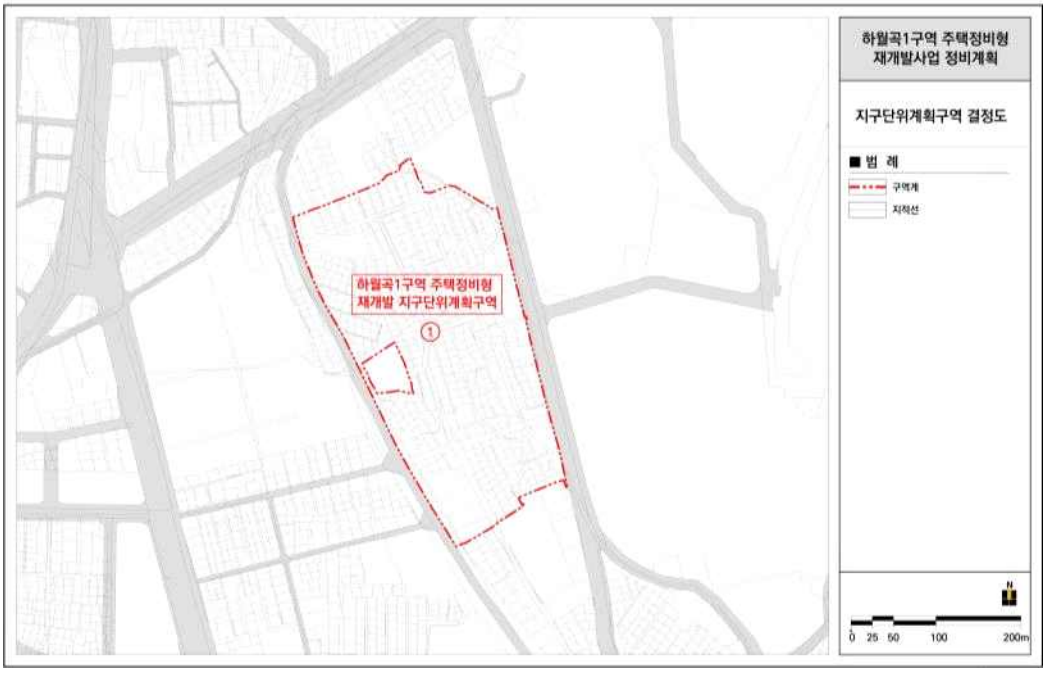
□용도지역 결정도(변경)

□도시계획시설 결정도(기정)

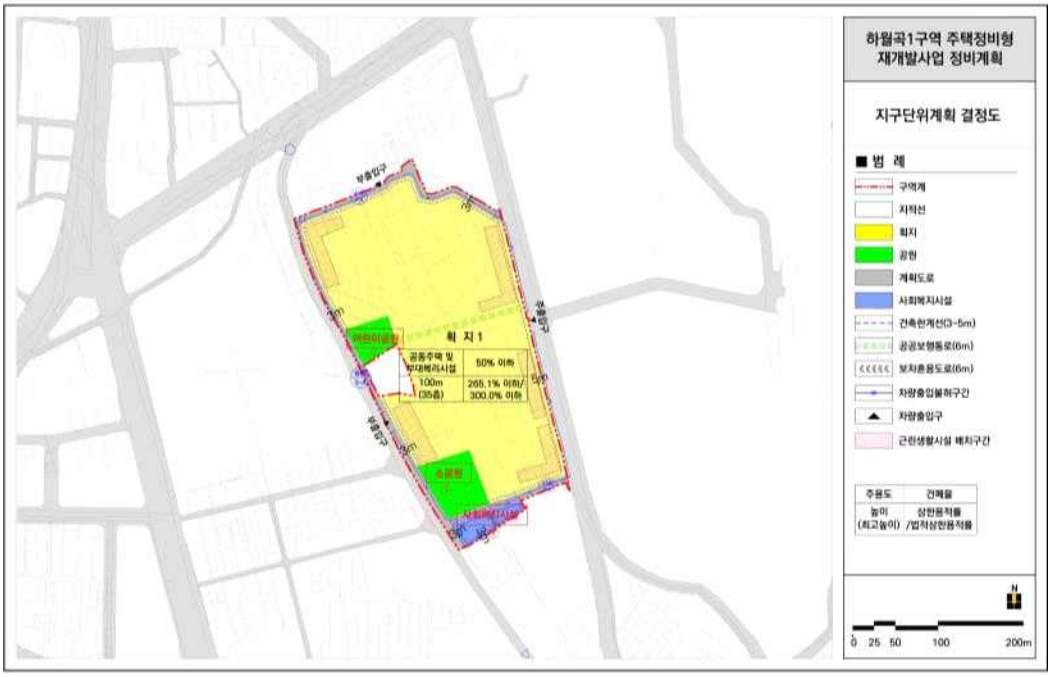


□도시계획시설 결정도(변경)

□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)



◈ 서울특별시고시 제2025-246호

도시계획시설(학교) 및 세부시설조성계획(기본계획) 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제205호(1985.5.7.)로 도시관리계획(도시계획시설:학교)으로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2001-270호(2001.8.16.)로 도시계획시설(학교) 결정(변경) 및 세부시설조성계획 결정(기본계획 수립), 제2022-192호(2022.4.21.)로 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)된 종로구 명륜동3가 53-21번지 일대 성균관대학교에 대하여 2025년 제4차 도시계획위원회 심의(2025.3.19.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제2조에 따라 다음과 같이 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 결정 취지

○ 성균관대학교에 첨단분야 미래인재 육성 및 산·학·연 협력 활성화를 위해 미래혁신관인 혁신성장시설 조성 및 교사시설을 확충을 위한 금잔디관 신축계획을 반영하여 세부시설조성계획을 결정(변경)하고자 함

2. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

가. 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 : 변경없음

시설명	시설의 종 류	구 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
학 교	대학 (성균관 대학교)	합 계	종로구 명륜동3가 53-21일대	131,690.20	-	131,690.20	건설부고시 제205호 (1985.5.7)	-
		본교 캠퍼스	종로구 명륜동3가 53-21일대	127,383.80	-	127,383.80		변경없음
		양현관 캠퍼스	종로구 명륜동3가 1-1177일대	2,452.80	-	2,452.80		변경없음
		기숙사 캠퍼스	종로구 명륜동3가 61-23일대	1,853.60	-	1,853.60		변경없음

나. 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 조서

1) 구역계획

구 분	구 역				번호	면 적 (㎡)			비 고
	기 정		변 경			기 정	변 경	변경후	
본교 캠퍼스	관리	일반관리구역	관리	일반관리구역	①	31,507.00	-	31,507.00	변경없음
					②	24,773.50	감) 4,196.00	20,577.50	선형,면적변경
					③	9,466.00	-	9,466.00	변경없음
					④	2,456.80	-	2,456.80	변경없음
	유지	상징경관구역		혁신성장구역	⑤	4,259.00	증) 4,196.00	8,455.00	선형,면적,구역변경
		외부활동구역		일반관리구역	⑥	6,665.00	-	6,665.00	구역변경
			유지	외부활동구역	⑦	7,614.00	-	7,614.00	변경없음
	보존	녹지보존구역	보존	녹지보존구역	⑧	32,323.50	-	32,323.50	변경없음
	소 계					119,064.80	-	119,064.80	
양현관 캠퍼스	관리	일반관리구역	관리	일반관리구역	①	2,452.80	-	2,452.80	변경없음
	소 계					2,452.80	-	2,452.80	
기숙사 캠퍼스	관리	일반관리구역	관리	일반관리구역	①	1,853.60	-	1,853.60	변경없음
	소 계					1,853.60	-	1,853.60	
계						123,371.20	-	123,371.20	

※ 본교캠퍼스 ⑧구역 녹지보존구역 내 공원 중복결정 면적(8,319.0㎡) 제외

2) 밀도계획(건폐율)

구분		총면적	공원	산정 면적(㎡)	조 례 건폐율(%)	사용 건폐율(%)		관리 건폐율(%)		비고
						기정	변경	기정	변경	
본교 캠퍼스	제1종 일반주거지역 (자연경관지구)	112,370.40	-	112,370.40	30.00	22.13	27.67	25.00	30.00	-
	제1종 일반주거지역	4,237.60	-	4,237.60	60.00	19.73	27.12	25.00	34.34	
	제2종 일반주거지역	2,456.80	-	2,456.80	60.00	31.96	31.96	32.00	32.00	
	자연녹지지역	8,319.00	8,319	-	-	-	-	-	-	
	소계	127,383.80	8,319	119,064.80	31.69	-	27.74	-	30.20	
양현관 캠퍼스	제1종 일반주거지역	2,452.80	-	2,452.80	60.00	56.83	56.83	60.00	60.00	
	소계	2,452.80	-	2,452.80	60.00	-	56.83	-	60.00	
기숙사 캠퍼스	제1종 일반주거지역	1,853.60	-	1,853.60	60.00	32.15	32.15	35.00	35.00	
	소계	1,853.60	-	1,853.60	60.00	-	32.15	-	35.00	
계		131,690.20	8,319	123,371.20	32.68	-	28.38	-	30.86	

※ 자연녹지지역[공원] 면적(8,319㎡)을 제외한 면적(119,064.8㎡)을 밀도산정 기준면적으로 함
※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리건폐율 구분

3) 밀도계획(용적률)

구분		총면적	공원	산정 면적(㎡)	조 례 용적률(%)	총 사용 용적률(%)		총 관리용적률(%)		비고
						기정	변경	기정	변경	
본교 캠퍼스	제1종 일반주거지역 (자연경관지구)	112,370.40	-	112,370.40	150.00	94.93	112.90	102.00	116.00	-
	제1종 일반주거지역	4,237.60	-	4,237.60	150.00		128.09		135.93	
	제2종 일반주거지역	2,456.80	-	2,456.80	200.00	143.85	143.85	145.00	145.00	
	자연녹지지역	8,319.00	8,319	-	-	-	-	-	-	
	소계	127,383.8	8,319	119,064.80	151.03	-	114.08	-	117.31	
양현관 캠퍼스	제1종 일반주거지역	2,452.80	-	2,452.80	150.00	129.57	129.57	130.00	130.00	
	소계	2,452.80	-	2,452.80	150.00	-	129.57	-	130.00	
기숙사	제1종	1,853.60	-	1,853.60	150.00	112.56	112.56	115.00	115.00	

구분		총면적	공원	산정 면적(㎡)	조 례 용적률(%)	총 사용 용적률(%)		총 관리용적률(%)		비고
						기정	변경	기정	변경	
캠퍼스	일반주거지역									
	소계	1,853.60	-	1,853.60	150.00	-	112.56	-	115.00	
계		131,690.20	8,319	123,371.20	151.00	-	114.37	-	117.53	

※ 자연녹지지역[공원] 면적(8,319㎡)을 제외한 면적(119,064.8㎡)을 밀도산정 기준면적으로 함
※ 국토계획법 제84조 규정에 의거 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 기준을 적용하여 용도지역별 관리건폐율 구분

4) 구역별 밀도계획(용적률)

구분		구역면적(㎡)		조례 용적률		사용 용적률		이전 용적률		관리 용적률		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
본교	①	31,507.0	31,507.0	150.00	150.00	137.41	137.41	-	-	145.00	145.00	
	②	24,773.5	20,577.5	150.00	150.00	169.69	188.59	+35.00	+40.00	185.00	190.00	⑧구역에서 8,231.00㎡ 용적 이전받음
	③	9,466.0	9,466.0	150.00	150.00	224.43	224.43	+75.00	+75.00	225.00	225.00	⑦구역에서 7,100.00㎡ 용적 이전받음
	④	2,456.8	2,456.8	200.00	200.00	143.85	143.85	-	-	145.00	145.00	
	⑤	4,259.0	8,455.0	150.00	150.00	96.78	256.94	-	+110.00	97.00	260.00	⑧구역에서 9,300.50㎡ 용적 이전받음
	⑥	6,665.0	6,665.0	150.00	150.00	-	108.40	-126.39	-	5.00	115.00	일반관리구역 전환으로 용적 이전 취소
	⑦	7,614.0	7,614.0	150.00	150.00	-	-	-93.25	-93.25	5.00	5.00	③구역으로 7,100.00㎡ 용적 이전
	⑧	32,323.5	32,323.5	150.00	150.00	-	-	-	-54.24	-	-	②구역으로 8,231.00㎡ ⑤구역으로 9,300.50㎡ 용적 이전
	소계	119,064.8	119,064.8	-	151.03	-	114.08	-	-	-	117.31	

구분		구역면적(㎡)		조례 용적률		사용 용적률		이전 용적률		관리 용적률		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
양현관	①	2,452.8	2,452.8	150.00	150.00	129.57	129.57	-	-	130.00	130.00	
	소계	2,452.8	2,452.8	-	150.00	-	129.57	-	-	-	130.00	
기숙사	①	1,853.6	1,853.6	150.00	150.00	112.56	112.56	-	-	115.00	115.00	
	소계	1,853.6	1,853.6	-	150.00	-	112.56	-	-	-	115.00	
계		123,371.2	123,371.2	-	151.00	-	114.37	-	-	-	117.53	

※ 녹지보존구역 내 공원 중복결정 면적(8,319㎡) 제외

5) 구역별 밀도계획(높이)

구역		높이(m)		비고
기정	변경	기정	변경	
①일반	①일반	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지) · 지표에서부터 12m 이하	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지) · 지표에서부터 12m 이하	
②일반	②일반	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지) · 지표에서부터 12m~20m(5층) 이하	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지) · 지표에서부터 12m~20m(5층) 이하	
③일반	③일반	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	
④일반	④일반	· 지표에서부터 16m 이하	· 지표에서부터 16m 이하	
⑤상징	⑤혁신	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지) · 지표에서부터 20m(5층) 이하	· 지표에서부터 52m 이하	혁신성장구역 도입

구역		높이(m)		비고
기정	변경	기정	변경	
⑥외부	⑥일반	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	일반관리구역 전환
⑦외부	⑦외부	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	
⑧녹지	⑧녹지	-	-	
①일반	①일반	· 지표에서부터 12m이하	· 지표에서부터 12m이하	
①일반	①일반	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	· 지표에서부터 12m 이하 (기존건축물 높이 유지)	

※ 기존 건축물 높이 유지 구역은 향후 신축시 경관지구 높이규정 준수
※ 녹지보존구역 내 공원 중복결정 면적(8,319㎡) 제외
※ 구역별 높이계획 : 고시도면 참조

6) 변경 건축물 조서

- 본교캠퍼스

구분	구역	건물명	건축면적(㎡)		연면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		층수 (지하/지상)		비고
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
본교캠퍼스	⑤ 혁신	교수회관	1,202.08	-	4,162.25	-	4,121.75	-	1/5	-	철거
		제2경영관 →미래혁신관	1,461.64	3,931.34	12,296.22	29,945.55	3,228.93	21,723.91	4/3	2/11	계획변경 (혁신성장시설)
	⑥ 일반	금잔디관	-	5,271.46	-	15,809.28	-	7,224.64	-	2/2	건축계획
	계		2,663.72	9,202.80	16,458.47	45,754.83	7,350.68	28,948.55			

※ 건축물의 규모, 위치 등 세부시설조성계획 결정(변경) 상세내용은 결정도면에 의함

7) 혁신성장계획

– 혁신성장 용도 및 건축물 조서

<table>
<tr><th>건물명</th><th>구역</th><th>건축면적</th><th>연면적</th><th>높이/층수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>미래혁신관
(금회신축)</td><td>⑤</td><td>3,931.34㎡</td><td>• 연면적
: 29,945.55㎡
• 용적률산정용연면적
: 21,723.91㎡</td><td>• 기준:20m이하
• 완화:52m이하</td><td>〈혁신성장기능〉
■ 연면적 : 12,390.20㎡
① 산학혁신(3,265.33㎡)
:교원창업부설연구소,인재교육원,교육혁신원,
RISE센터,디자인Fab,빅데이터실,
캠퍼스타운사업단
② 미래인재육성(5,048.43㎡)
:신설학과 연구공간,교수실,강의실,세미나실
③ 지역기여용도(4,076.44㎡)
-지상:갤러리, 강의실(717.17㎡)
-지하:강의실,북하우스,공유자전거정류장(102.77㎡)
주차장(3,256.50㎡)
〈교육연구시설〉
■ 연면적 : 12,692.98㎡
-강의실,연구실

〈면적기준〉
<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>적용</th></tr><tr><td>혁신성장기능</td><td>50%이상</td><td>57.03%</td></tr><tr><td>산학혁신·미래인재육성</td><td>30%이상</td><td>38.27%</td></tr></table>※기준: 지상연면적
(지역기여용도 지하연면적 30%,지하주차장 100%적용)</td></tr>
</table>

※ 완화높이 : 시설의 용도 및 입지특성을 고려하여 1.5D사선적용을 완화한 높이

3. 2025년 제4차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과(`25.3.19., 수정가결)

– 밀도(용적률) 계획, 건축계획, 혁신성장계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영

4. 관계도면 : 도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 도면 (열람장소에 비치된 도면과 같음)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 열람장소 : 서울특별시 시설계획과 및 종로구 도시개발과에 비치하고 있습니다.

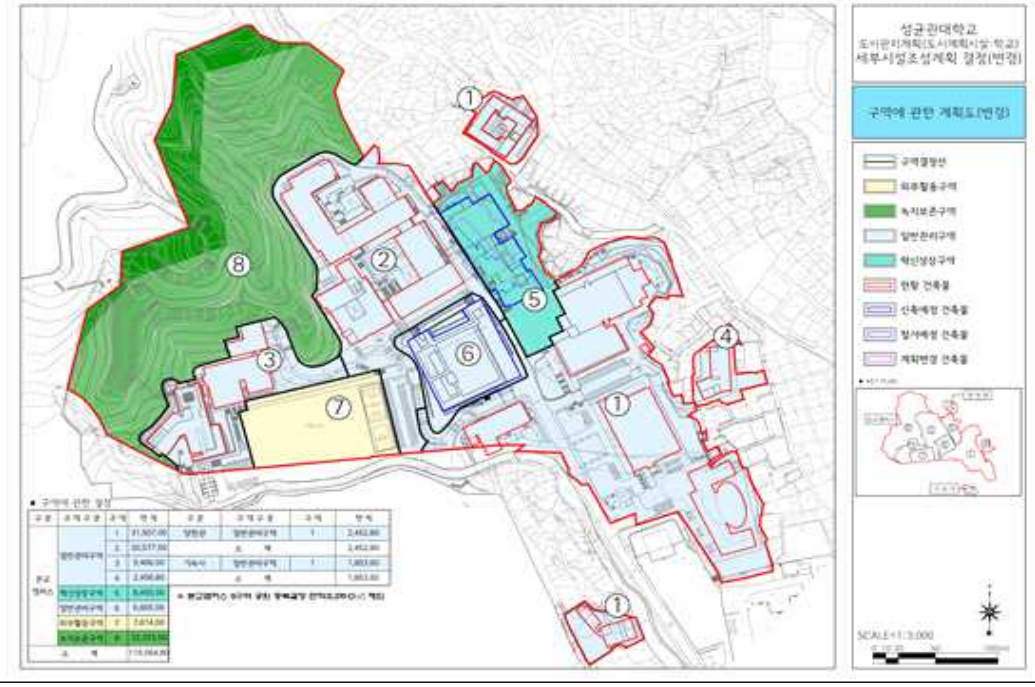
– 서울특별시 시설계획과 : 서울특별시 중구 서소문로 124,11층(☏2133-8413)

– 종로구 도시개발과 : 서울특별시 종로구 종로1길 36,9층(☏2148-2664)

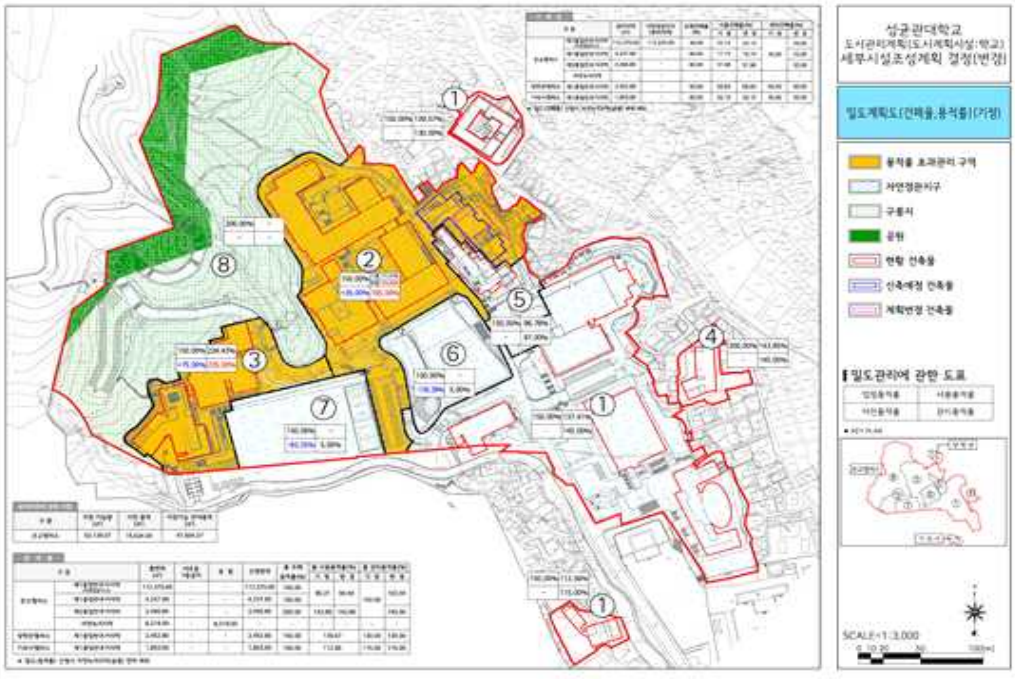
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획 포털(http://urban.seoul.go.kr) 및 토지이용규제정보서비스(https://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 구역계획도(기정)

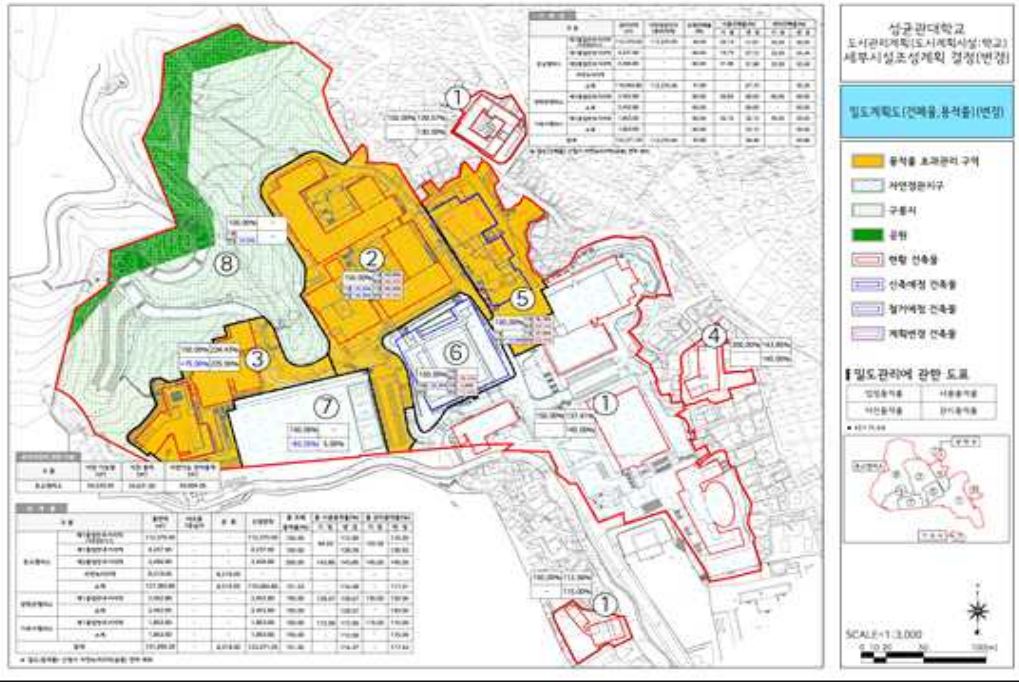
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 구역계획도(변경)



도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 밀도계획도(건폐율, 용적률)(기정)



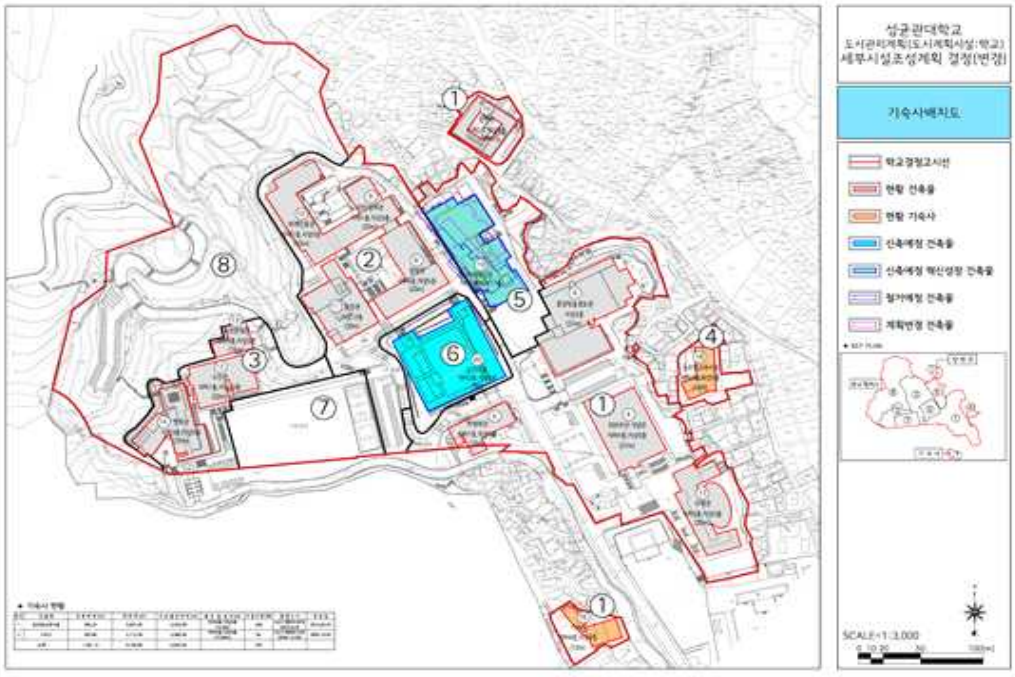
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 밀도계획도(건폐율, 용적률)(변경)



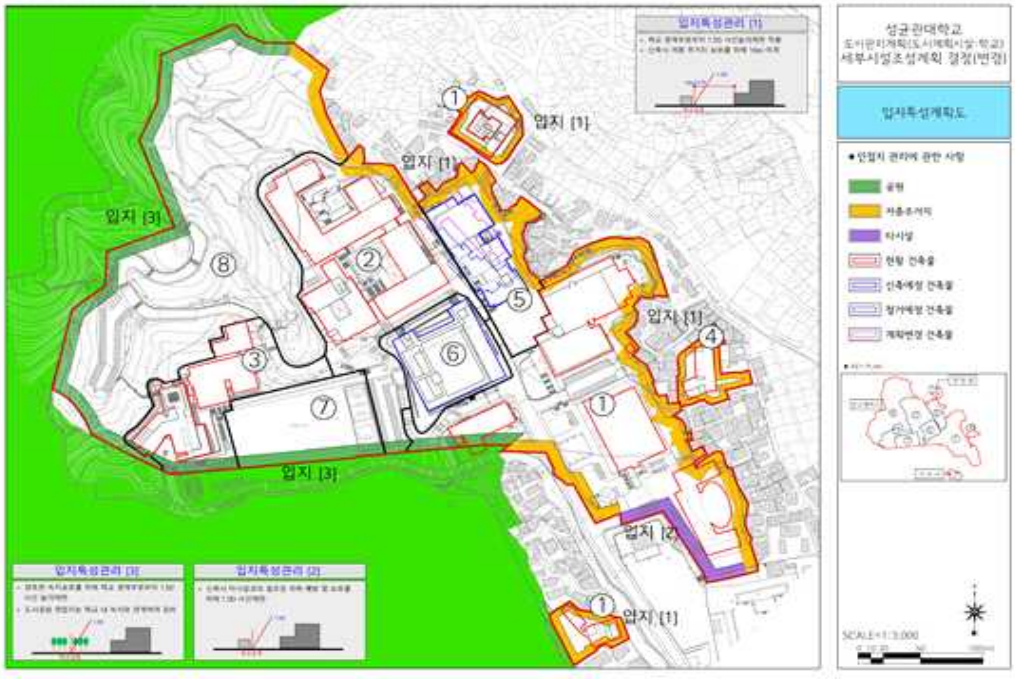
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 밀도계획도(높이)(기정)

도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 밀도계획도(높이)(변경)

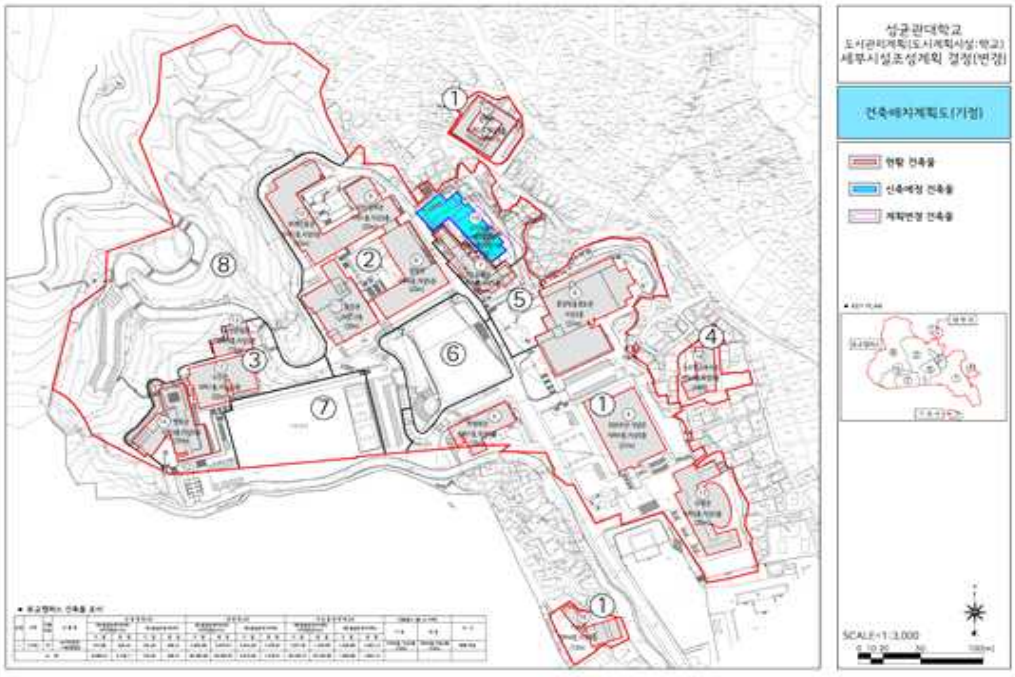
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 기숙사배치도(변경없음)



도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 입지특성계획도(변경없음)

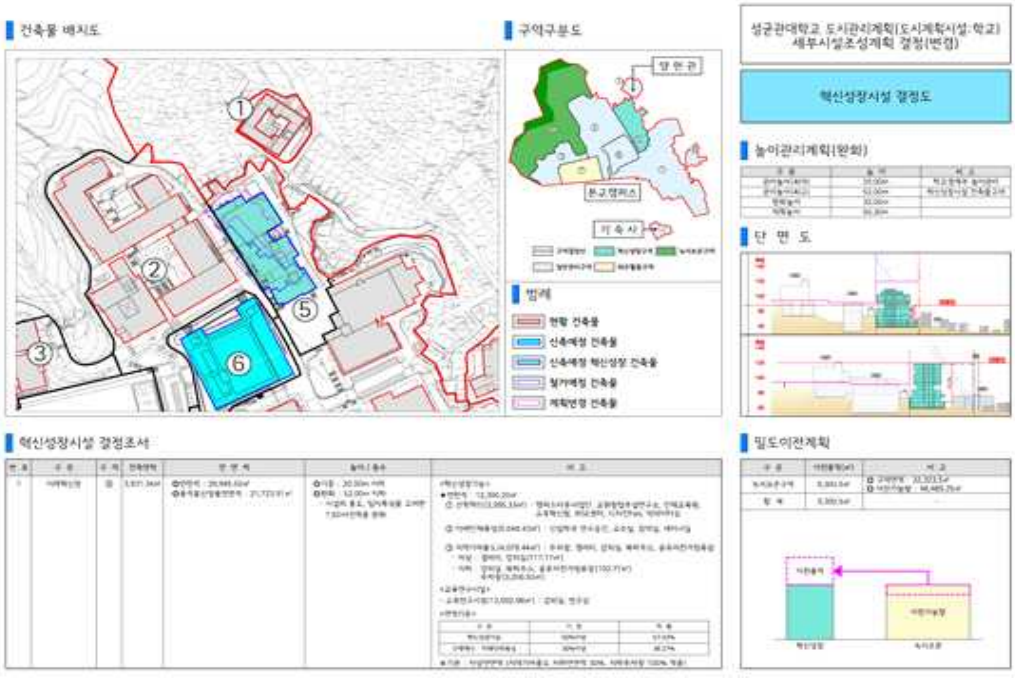


도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 건축배치계획도(기정)

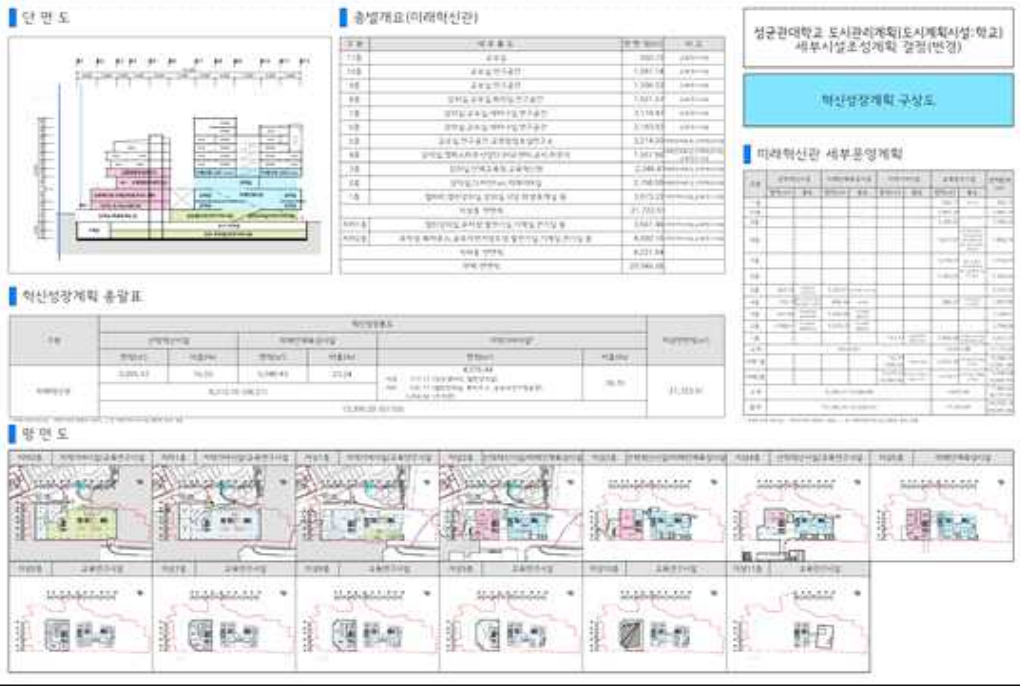


도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 건축배치계획도(변경)

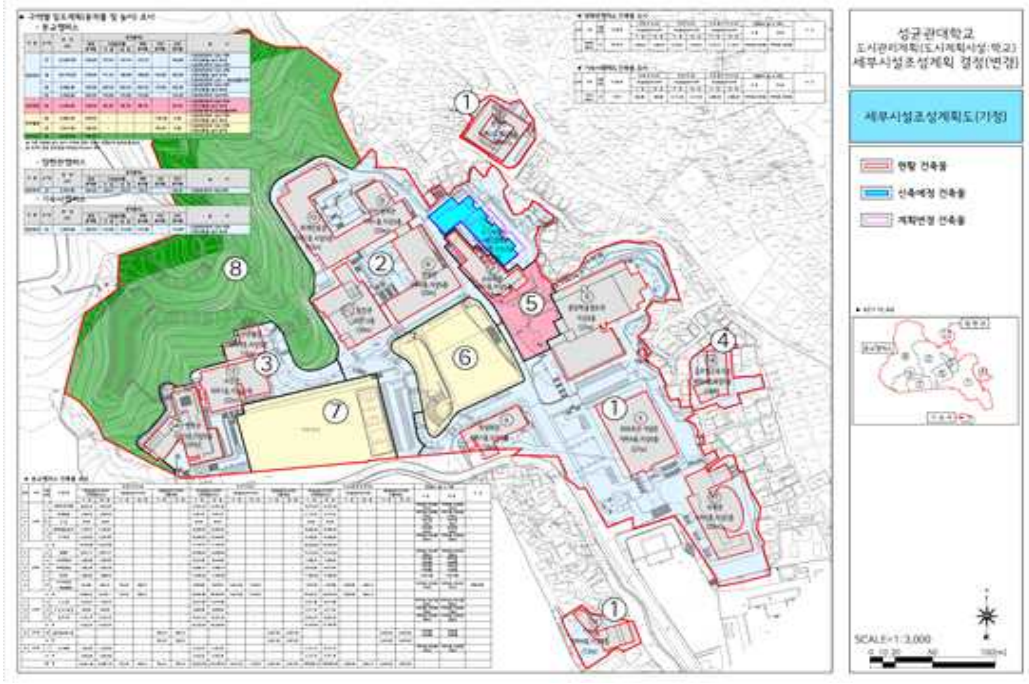
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 혁신성장시설 결정도



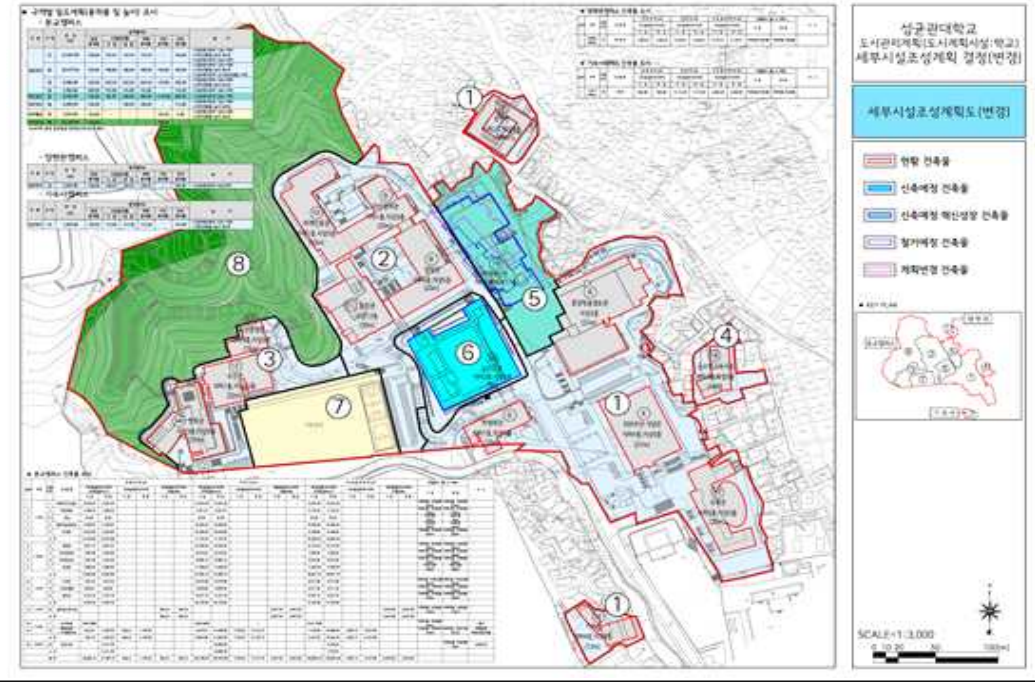
도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 혁신성장계획 구상도



도시계획시설(학교) 세부시설조성계획도(기정)



도시계획시설(학교) 세부시설조성계획도(변경)



◈ 서울특별시고시 제2025-247호

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역 “용적률체계 등” 결정 변경]

논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역에 대하여 2025년 제4차 서울특별시 도시건축공동위원회 심의(2025.03.12.) 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, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 「서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(2024.04.18.)에 따른 지구단위계획구역 내 용적률체계 개편사항을 반영하기 위해 지구단위계획을 변경 결정하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브

▢ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 등 90개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼
강동구	천호지구, 고덕택지
강북구	삼양지구, 수유·번동, 4.19사거리, 가오리역
강서구	가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변
관악구	대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변
광진구	화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리
구로구	온수역 일대
금천구	가산, 금천구심
노원구	월계생활권중심, 수락지구중심, 상계역주변
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부

자치구	구역명
마포구	아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 충현
서초구	서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수
성동구	마장축산물시장 일대
성북구	보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심제1지구, 문정 택지지구, 개롱
양천구	서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대주변, 한남, 용산공원동측
은평구	응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로
중구	약수, 신당·청구 역세권일대
중랑구	면목생활권중심, 면목지구중심, 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구

▢ 용적률 계획

1. 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

① 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역

– 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하

– 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하

– 상한용적률 : 법적용적률*의 2배 이하

* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

○ 용도지역 변경이 없는 지역 (1991.05.01. 이전 결정 또는 변경)

구 분		기 정			변 경		
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
주거지역	제1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하	150%이하	165%이하	법적용적률의 2배 이하
	제2종일반	200%이하	200%이하		200%이하	220%이하	
	제3종일반	250%이하	250%이하		250%이하	275%이하	
	준주거	300%이하	400%이하		400%이하	440%이하	
상업지역	근린상업	400~500%이하	600%이하		600%이하	660%이하	
	일반상업	500~600%이하	800%이하		800%이하	880%이하	

○ 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경)

구 분	기 정			변 경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반주거→준주거	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배 이하	400%이하	440%이하	법적용적률의 2배 이하
준주거→일반상업	400%이하	660%이하		800%이하	880%이하	
일반주거→일반상업	300%이하	630%이하		800%이하	880%이하	

② 허용용적률을 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률보다 하향하여 별도로 정한 지역

- 기준용적률 : 변경 전 허용용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하

〈 용도지역 용적률을 하향하여 운영하는 경우 산정 예시〉

- 허용용적률을 용도지역 용적률보다 하향하여 운영하는 지역에 산정 방식에 따라 적용

△△지구단위계획구역

구 분	기 정			변 경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
준주거지역	250%이하	300%이하	법적용적률의 2배 이하	300%이하	300% x 1.1 = 330%이하	법적용적률의 2배 이하
일반상업지역	400%이하	500%이하		500%이하	500% x 1.1 = 550%이하	

2. 특별계획(가능)구역, 녹지지역, 전용주거지역, 준공업지역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

▢ 허용용적률 인센티브

1. 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

■ 기정 : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항

■ 변경

① 공통 사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

○ 운영 기준

○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
○ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
- 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버셜 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
○ 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
- UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치
○ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

② '① 공통 사항'의 기준을 지구단위계획구역별로 별도로 적용하는 사항

○ '가로지장물 이전설치'를 허용용적률 인센티브로 추가 인정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브 항목		산정 기준	계획기준	비고
		구분	유형			
광진구	화양I	지역 맞춤	가로지장물 이전설치	기준용적률 x0.05	• 가로지장물을 이전설치 하는 경우	-
은평구	불광					분전반, 자전거보관소

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

○ ‘전선지중화 설치’의 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브 항목		산정 기준	계획기준	비고
		구분	유형			
송파구	잠실광역중심 제1지구, 문정, 개롱	지역 맞춤	전선지중화 설치	기준용적률x0.03	• 가로지장물 지중화 또는 대지내 이전설치 하는 경우	-

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

○ ‘공공보행통로 설치’를 ‘공공보행통로 및 보차혼용통로 설치’로 적용하여 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브 항목		산정 기준	계획기준	비고
		구분	유형			
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심 제1지구	녹지 생태 도심	공공보행통로 및 보차혼용통로 설치	기준용적률x0.03	• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	-

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

▢ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서 : 관계 도서 참조

○ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역별 결정(변경) 조서는 관계 도서와 같음

※ 본 결정고시는 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름

2 상한용적률 인센티브

▢ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼
강동구	암사지구, 천호지구, 고덕택지
강북구	삼양지구, 수유·번동, 4.19사거리, 가오리역
강서구	가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변
관악구	대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변
광진구	화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리
구로구	온수역 일대
금천구	가산, 금천구심, 가산동 237번지 일대 준공업지역
노원구	월계생활권중심, 수락구역, 상계역주변

자치구	구역명
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부
마포구	아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 충정, 충현
서초구	서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수
성동구	마장축산물시장 일대, 성수 IT 산업·유통 개발진흥지구
성북구	보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 장지택지개발사업지구, 잠실광역중심제1지구, 서울마천, 문정 택지지구, 개롱
양천구	서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신트리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변, 신정3 국민임대주택단지
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대주변, 한남, 용산공원동측
은평구	응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로
중구	약수, 신당·청구 역세권일대
중랑구	면목생활권중심, 면목지구중심, 상봉생활권중심, 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구

1. 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

■ 기정

– ‘공공시설등 제공’ 또는 ‘지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치’에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (상한용적률 인센티브에 관한 사항이 결정되어있지 않은 경우 포함)

■ 변경

1) 공공시설등 제공

① 산정식

○ 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0** x α현금·건축물

○ 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

○ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

- 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
- 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함

○ α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

○ α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

○ α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

② 운영 기준

○ 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획승인 또는 인 · 허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음

○ 건축물 · 현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물 · 현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구 · 환기구 · 배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공

○ 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우

○ 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치 · 제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

○ 대지에 설치할 경우

: 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내

○ 건물에 설치할 경우

: 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

○ 연결통로 공사비

: ‘공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

■ 기정

– 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브가 결정되어있지 않은 경우 포함)

· 「건축법」에 따른 공개공지등 설치

· 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시

· 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시

· 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)

· 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

■ 변경

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

○ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치

○ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시

○ 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시

○ 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)

○ 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율

○ 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)

○ 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

○ 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수

○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제

(예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증

등)

○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

○ 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용

- 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
- 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
- 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토

○ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내(준공업지역은 1.4배) 적용

○ 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지

○ 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도(상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토

- 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

3 기타사항

▢ 대상 : 수유·번동 지구단위계획구역 등 8개 지구단위계획구역

1. 건축물에 관한 계획 등 : 신설

자치구	지구단위계획구역	구분		적용기준	비고
강북구	수유·번동	대지안의 공지	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡이상, 전면도로에 면하는 면적폭은 5m이상	-
중랑구	면목지구중심	권장용도		• 지하주차장	-
	면목생활권중심	권장용도		• 부설주차장	-
송파구	위례성길, 삼전, 잠실광역중심 제1지구	대지안의 공지	쌈지형 공지	• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치	권장
	문정		공개공지	• 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서, 지침에 의해 설치	권장
	잠실광역중심제1지구, 문정	기타	가로지장물 지중화 또는 이전설치	• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허	권장

자치구	지구단위계획구역	구분		적용기준	비고
	문정	통로	지하연결통로 설치	• 건물내부 또는 대지내설치	권장
	개롱	대지안의 공지	쌈지형 공지	• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치	-
		기타	가로지장물 지중화 또는 이전설치	• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허	-
	잠실광역중심제1지구	관광숙박시설 버스 주·정차시설 (25인승기준)		• 관광숙박시설 건립시, '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준' 에 따른 주정차공간 의무확보 대상 외 주정차공간 확보 - 규모: 25인승 기준	권장

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

▢ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 관계도서 참조

○ 기타사항에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서와 같음

4 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

▢ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 등 90개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼
강동구	천호지구, 고덕택지
강북구	삼양지구, 수유·번동, 4.19사거리, 가오리역
강서구	가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변
관악구	대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변
광진구	화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리
구로구	온수역 일대
금천구	가산, 금천구심
노원구	월계생활권중심, 수락지구중심, 상계역주변
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부
마포구	아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 충현
서초구	서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수

자치구	구역명
성동구	마장축산물시장 일대
성북구	보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심제1지구, 문정 택지지구, 개롱
양천구	서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대주변, 한남, 용산공원동측
은평구	응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로
중구	약수, 신당·청구 역세권일대
중랑구	면목생활권중심, 면목지구중심, 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구

1. 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

■ 기정

– 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항이 결정되어 있는 경우

■ 변경

○ 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지

○ 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

– 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우

– 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

- 금회 지구단위계획 결정(변경)에서 제외된 지역은 별도의 지구단위계획 결정(변경) 절차를 통해 금회 변경되는 사항의 적용 가능
- 금회 지구단위계획 결정(변경)으로 높이계획, 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 계획 등의 변경이 필요한 경우 지구단위계획의 (경미한)결정(변경)을 통해 변경 가능
- 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브, 건축물에 관한 계획, 경미한 사항과 관련된 사항이 금회 지구단위계획 결정(변경)사항과 상이한 경우 금회 결정(변경) 사항을 우선 적용

Ⅳ. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8374) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.

■ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서

☐ 금회 허용용적률 인센티브가 변경되는 경우의 운영기준(공통사항)

○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

○ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

– 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버셜 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치

○ 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)

– UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화 용도 도입, 전선지중화 설치

○ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

☐ 강남구

○ 논현지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
다. 건축물의 건폐율·용적률 계획</td><td>
2) 계획내용
■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">논현지구</td><td>간선도로변(N1)</td><td rowspan="2">300% 이하</td><td rowspan="2">360% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변(N2)</td></tr>
</table>
■ 용적률 완화
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>적용기준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">획지계획</td><td>획지단위 개발</td><td>2필지이상 획지선 준수시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">공동개발</td><td>공동개발(권장)</td><td>획지간 공동개발 준수시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물용도</td><td rowspan="2">권장[1]용도</td><td>전 층</td><td>연면적의 20%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/주차장제외연면적)×0.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td>1층 및 지하층</td><td>해당층 바닥면적의 50%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/해당층바닥면적) ×0.1</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지내 공지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×((설치면적–의무면적)/대지면적)×α</td><td>· 괴로티형구조 : α= 0.5
· 개방형구조 : α= 1.2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>쌈지형[2]·침상형 공지</td><td>위치준수, 형태 및 규모 조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 괴로티형구조 : α= 0.5
· 침상형구조 : α= 0.8
· 개방형구조 : α= 1.2</td></tr>
<tr><td>전 면[3]·공 지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지내 공공보행통로</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 지침준수시 α=0.5(괴로티형)</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 계획내용
■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">논현지구</td><td>간선도로변(N1)</td><td rowspan="2">400% 이하</td><td rowspan="2">440% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변(N2)</td></tr>
</table>
■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="5">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

통 로	보차혼용통로	개방형구조 조성시	·기준용적률×(조성면적/대지면적)	α=1.0 (개 방 형) –
지하철관련시설 대지내 설치시		조성시	·기준용적률×0.1	·지하철관련시설(지하출입구, 엘리베이터등) 대지내 설치시 (지하철역사 인접필지)
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	조성시	·기준용적률×0.05	–
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	조성시	·기준용적률×(자연지반보존/대지면적)×0.2	–
	옥상녹화	조성시	·기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	–

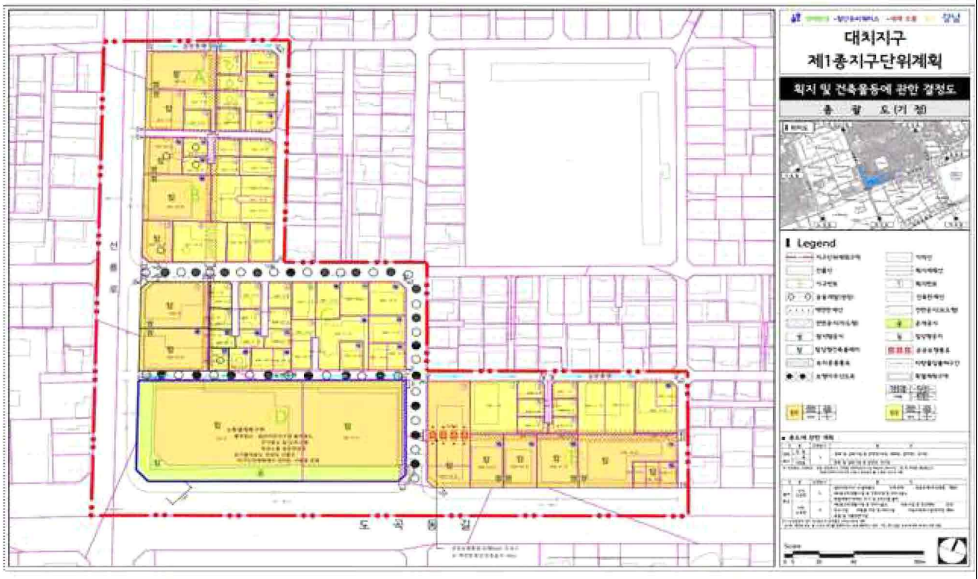
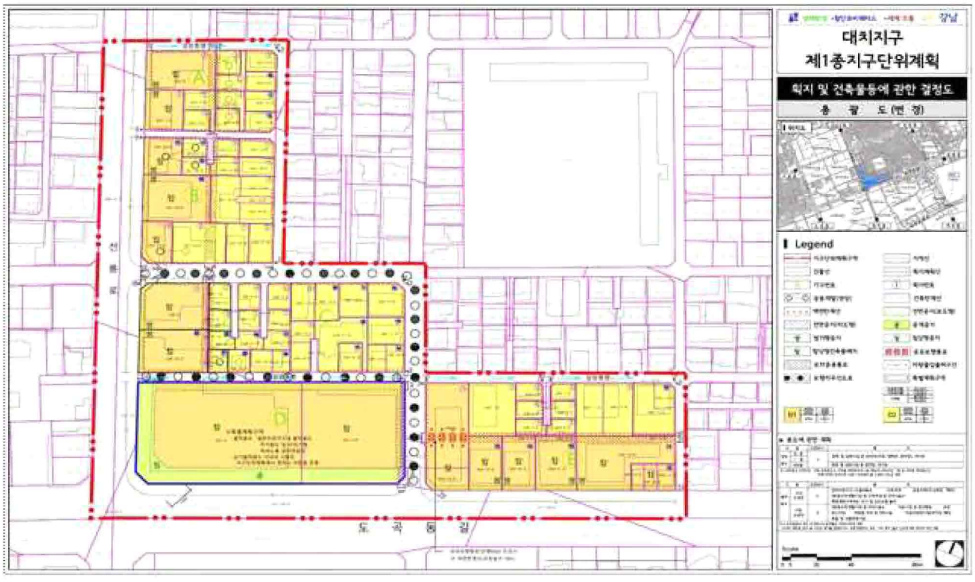
주1) 전층권장용도 인센티브와 1층 및 지하층 권장용도 인센티브는 중복적용 불가
2) 위치가 지정된 획지는 위치 및 형태·규모를 모두 준수시, 그 외 획지는 형태·규모를 준수하여 조성시 인센티브 부여
3) 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지면적 제외
※ 기준용적률과 용적률완화의 합은 지정된 허용용적률을 초과할 수 없음

생태 도심	공공보행통로 설치	×0.05 기준용적률 ×0.03	기준 상 인정한도 이상 설치시 • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역 맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

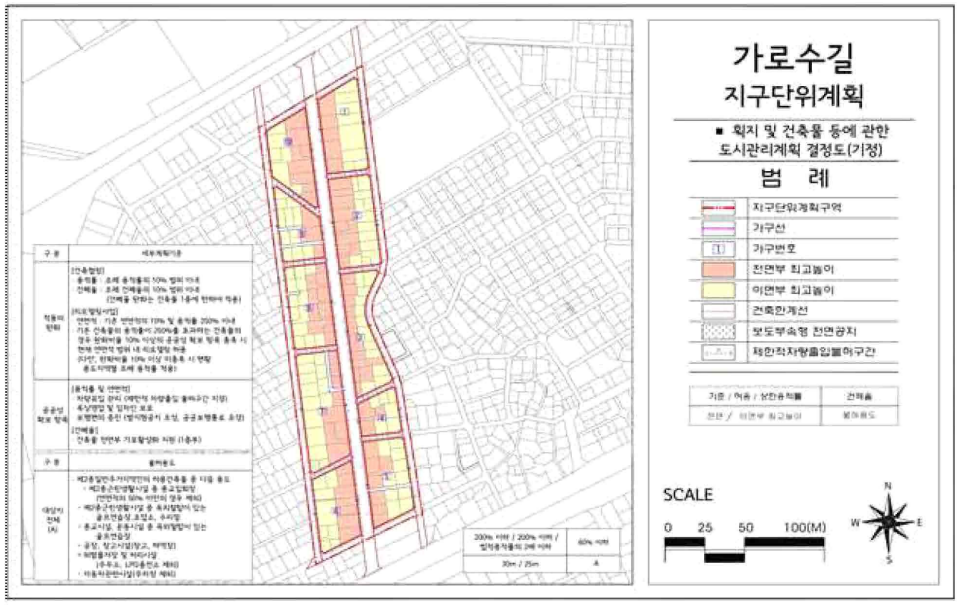
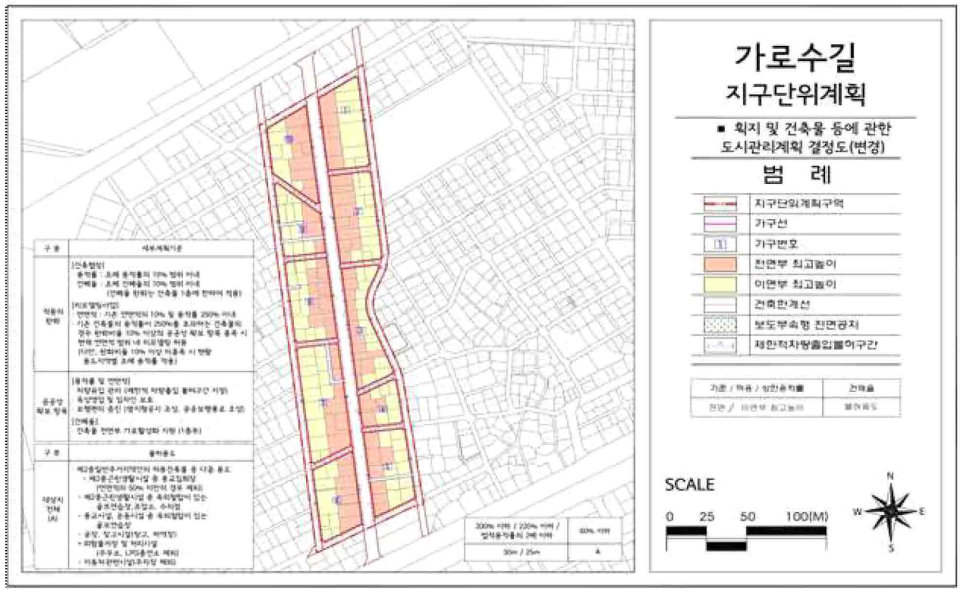
○ 대치지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
다. 건축물의 건폐율·용적률 계획</td><td>
2) 계획내용
■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대치지구</td><td>간선도로변(D1)</td><td rowspan="2">300% 이하</td><td rowspan="2">360% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변(D2)</td></tr>
</table>
■ 용적률 완화
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>적용기준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">획지계획</td><td>획지단위 개발</td><td>2필지이상 획지선 준수시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공동개발</td><td>공동개발 (권장)</td><td>획지간 공동개발 준수시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td>권장[1]</td><td>전 층</td><td>연면적의 20%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/주차장제외연면적)×0.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>1층 및 지하층</td><td>해당층 바닥면적의 50%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/해당층바닥면적) ×0.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대지내 공지</td><td colspan="2">공개공지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α</td><td>· 피로티형구조 : α= 0.5
· 개방형구조 : α= 1.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형[2]·침상형 공지</td><td>위치준수, 형태 및 규모 조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 피로티형구조 : α= 0.5
· 침상형구조 : α= 0.8
· 개방형구조 : α= 1.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">전 면[3] 공 지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지내 공공보행통로</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 지침준수시 α=0.5(피로티형) α=1.0 (개 방 형)</td></tr>
<tr><td colspan="2">통 로</td><td>보차혼용통로</td><td>개방형구조 조성시</td><td>·기준용적률×(조성면적/대지면적)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">지하철관련시설 대지내 설치시</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>· 지하철관련시설(지하출입구, 엘리베이터등) 대지내 설치시 (지하철역사 인접필지)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차 및 차량 동선</td><td>공동주차 통로 및 출입구</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환경 친화적 건축물</td><td colspan="2">자연지반 보존</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(자연지반보존/대지면적)×0.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">옥상녹화</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 전층권장용도 인센티브와 1층 및 지하층 권장용도 인센티브는 중복적용 불가
2) 위치가 지정된 획지는 위치 및 형태·규모를 모두 준수시, 그 외 획지는 형태·규모를 준수하여 조성시 인센티브 부여
3) 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지면적 제외
※ 기준용적률과 용적률완화의 합은 지정된 허용용적률을 초과할 수 없음
</td><td>
2) 계획내용
■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대치지구</td><td>간선도로변(D1)</td><td rowspan="2">400% 이하</td><td rowspan="2">440% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변(D2)</td></tr>
</table>
■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 가로수길 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물의 밀도계획</td><td>2) 용적률
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>제2종일반 주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>기반시설 기부채납 (법적용적률의 2배이하)</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 상한용적률은 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
(상한용적률 = 기준/허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α토지 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율
- α현금·건축물 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 현금 및 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율</td><td>2) 용적률
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>제2종일반 주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>기반시설 기부채납 (법적용적률의 2배이하)</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정
다. 건축물의 용적률·건폐율 완화계획</td><td>-</td><td>■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분</th><th rowspan="2">유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td rowspan="3">UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr></tr>
<tr></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
천선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr></tr>
<tr></tr>
</table></td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도	
기정	
변경	

○ 청담지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
다. 건축물의 건폐율·용적률 계획</td><td>
2) 계획내용
■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">청담지구</td><td>간선도로변(C1)</td><td rowspan="2">300% 이하</td><td rowspan="2">360% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변(C2)</td></tr>
</table>
■ 용적률 완화
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>적용기준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획 지 계 획</td><td>획지단위 개발</td><td>2필지이상 획지선 준수시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>–</td></tr>
<tr><td>공 동 개 발</td><td>공동개발 (권장)</td><td>획지간 공동개발 준수시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용 도</td><td rowspan="2">권장[1] 용도</td><td>전 층</td><td>연면적의 20%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/주차장제외연면적)×0.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td>1층 및 지하층</td><td>해당층 바닥면적의 50%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/해당층바닥면적) ×0.1</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">비권장 용도</td><td colspan="3">–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공 지</td><td colspan="2">공 개 공 지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α</td><td>· 피로티형구조 : α= 0.5
· 개방형구조 : α= 1.2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">쌈지형[2] 침상형 공지</td><td rowspan="2">위치준수, 형태 및 규모 조성시</td><td rowspan="2">·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 피로티형구조 : α= 0.5
· 침상형구조 : α= 0.8
· 개방형구조 : α= 1.2</td></tr>
<tr><td>전 면[3] 공 지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 통 로</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 지침준수시 α=0.5(피로티형) α=1.0 (개 방 형)</td></tr>
<tr><td colspan="2">보차혼용통로</td><td>개방형구조 조성시</td><td>·기준용적률×(조성면적/대지면적)</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">지하철관련시설 대지내 설치시</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>· 지하철관련시설(지하출입구, 엘리베이터등) 대지내 설치시 (지하철역사 인접필지)</td></tr>
<tr><td>주차 및 차량 동선</td><td>공동주차 통로 및 출입구</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>–</td></tr>
<tr><td>환경 친화적 건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(자연지반보존/대지면적)×0.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td></td><td>옥상녹화</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3</td><td>–</td></tr>
</table>
주1) 전층권장용도 인센티브와 1층 및 지하층 권장용도 인센티브는 중복적용 불가
2) 위치가 지정된 획지는 위치 및 형태·규모를 모두 준수시, 그 외 획지는 형태·규모를 준수하여 조성시 인센티브 부여
3) 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지면적 제외
※ 기준용적률과 용적률완화의 합은 지정된 허용용적률을 초과할 수 없음
</td><td>
2) 계획내용
■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">청담지구</td><td>간선도로변(C1)</td><td rowspan="2">400% 이하</td><td rowspan="2">440% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변(C2)</td></tr>
</table>
■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제3열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

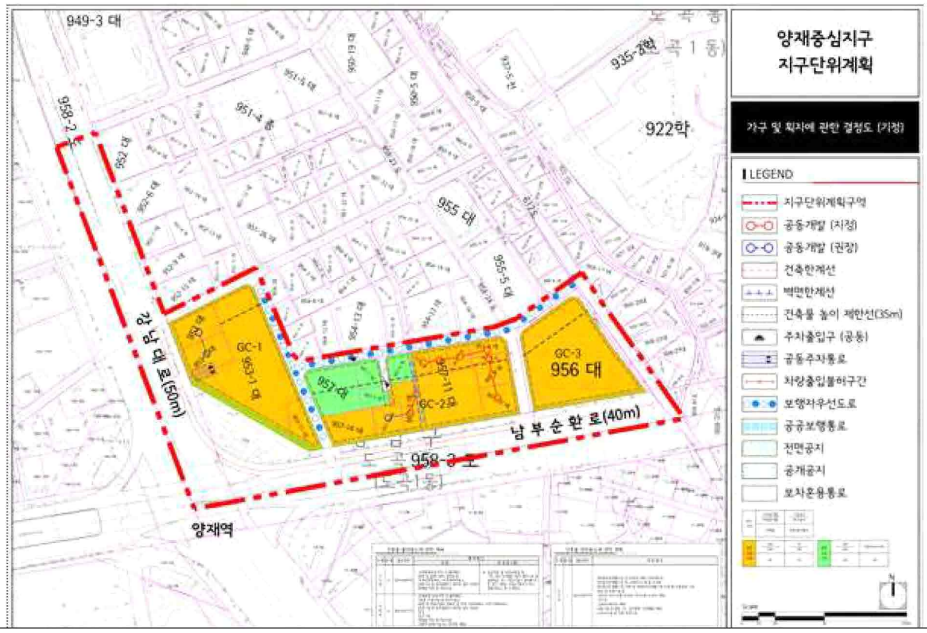
획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 양재중심지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서</td><td>
나. 건축물의 밀도 결정조서
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>300%</td><td>630%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
</table>
주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표53]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역의 경우 [별표53] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표53] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%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.
주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

■ 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 결정조서
▶ 용적률 인센티브 항목 및 내용
<table>
<tr><th colspan="2">위 치</th><th colspan="2">인센티브 세부기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">일반상업지역</td><td rowspan="2">중점 인센티브</td><td>권장용도</td><td>•기준용적률 × (권장용도 면적 / 연면적) × 2.0</td><td>특화지역 육성</td></tr>
<tr><td>화장실 개방</td><td>•기준용적률 × 0.2</td><td>안전하고 쾌적한 도심 조성</td></tr>
<tr><td rowspan="9">계획 유도 인센티브</td><td>공개공지</td><td>•기준용적률 × {(설치면적–의무면적) / 대지면적} × 10.0</td><td>종사자를 위한 녹지공간 조성 유도</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>•기준용적률 × {(설치면적–의무면적) / 대지면적} × 2.0</td><td>가로변 보행환경개선</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>•기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2</td><td>가로변 보행환경개선</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>•기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2</td><td>이면부 진입도로 확보</td></tr>
<tr><td>공동주차 출입구</td><td>•기준용적률 × 0.2</td><td>간선부 원활한 교통소통 유도</td></tr>
<tr><td>공동개발 (권장)</td><td>•기준용적률 × 0.06</td><td>간선부 적정개발규모 유도</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>•기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.2</td><td>도심녹화 및 열섬효과 예방</td></tr>
<tr><td>중수도 설치</td><td>•기준용적률 × 0.05</td><td>환경친화 건축물 설치 유도</td></tr>
<tr><td>빗물관리 시설</td><td>•기준용적률 × 0.05</td><td>환경친화 건축물 설치 유도</td></tr>
</table>
주1) 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지, 건축선 후퇴 등은 인센티브를 부여하지 아니함
주2) 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 주택을 제외한 전체 연면적의 20%이상 설치 시에 인센티브 부여
주3) 옥상녹화는 법정 조경으로 산입된 면적은 제외하며 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
주4) 중수도시설 설치는 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용하며, 관련법상 의무 시설인 경우 제외
주5) 빗물펌프시설설치는 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 X 0.05 또는 대지면적 X 0.02 이상이 되도록 설치</td><td>
나. 건축물의 밀도 결정조서
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800%</td><td>880%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
</table>
주1) 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

■ 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 결정조서
▶ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td></td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

가구 및 획지에 관한 결정도	
기정	

○ 압구정로변 지구단위계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
2. 건축물 등에 관한 결정(변경)
나. 건축물의 밀도</td><td>
2) 용적률
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>제3종일반주거지역</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td rowspan="2">[허용용적률×(1+L3×가중치×α(도로)+0.7α(건축물))]</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
주) 상한용적률은 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용.
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율.
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율.
주) 용도지역 혼재필지의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정에 따라 가중 평균 적용.
주) 사업부지내 용도지역 상이할 경우 (가중치 : $\frac{B'}{A'}=\frac{(a\times a1+b\times b1)/(a+b)}{(A\times a1+B\times b1)/(A+B)}$)
– 사업부지 허용(기준)용적률(A') : $\frac{A\times a1+B\times b1}{A+B}$, 공공시설 제공부지 허용(기준)용적률(B') : $\frac{a\times a1+b\times b1}{a+b}$
– a, b : 기부채납부지 면적, A, B : 사업부지 면적
– a1, b1 : a, A의 용적률, b, B의 용적률
</td><td>
2) 용적률
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td></tr>
</table>
주) 용도지역 혼재필지의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정에 따라 가중 평균 적용.
주) 사업부지내 용도지역 상이할 경우 (가중치 : $\frac{B'}{A'}=\frac{(a\times a1+b\times b1)/(a+b)}{(A\times a1+B\times b1)/(A+B)}$)
– 사업부지 허용(기준)용적률(A') : $\frac{A\times a1+B\times b1}{A+B}$, 공공시설 제공부지 허용(기준)용적률(B') : $\frac{a\times a1+b\times b1}{a+b}$
– a, b : 기부채납부지 면적, A, B : 사업부지 면적
– a1, b1 : a, A의 용적률, b, B의 용적률
</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
2. 건축물 등에 관한 결정(변경)
다. 용적률 인센티브 계획</td><td>
2) 허용용적률 인센티브
■ 친환경 인센티브 운영 기준
<table>
<tr><th>항목</th><th>세분</th><th colspan="3">세 부 계 획 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="13">환경친화에너지효율화</td><td rowspan="3">녹색건축인증</td><td>최우수(그린 1등급)</td><td>기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="13">세부는 모두 1등급 만족시 : 기본용적률 ×04</td><td rowspan="3">• 녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용
• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수</td></tr>
<tr><td>최우수(그린 2등급)</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>최우수(그린 3등급)</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="4">에너지효율등급인증</td><td>에너지효율 1등급</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>에너지효율 2등급</td><td>기준용적률 × 0.06</td></tr>
<tr><td>에너지효율 3등급</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="5">신재생에너지 보급확대</td><td>1등급 : 20%초과</td><td>기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="5">• 건축물 인증 심사기준 적용</td></tr>
<tr><td>2등급 : 20%이하 15%초과</td><td>기준용적률 × 0.10</td></tr>
<tr><td>3등급 : 15%이하 10%초과</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>4등급 : 10%이하 5%초과</td><td>기준용적률 × 0.06</td></tr>
<tr><td>5등급 : 5%이하 3%초과</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td>중수도시설설치</td><td colspan="3">기준용적률 × 0.04</td><td>• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
• 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물관리시설설치</td><td colspan="3">기준용적률 × 0.04</td><td>• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제생협 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

			함이 건축면적×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1	• 기준용적률 × 0.05 이내

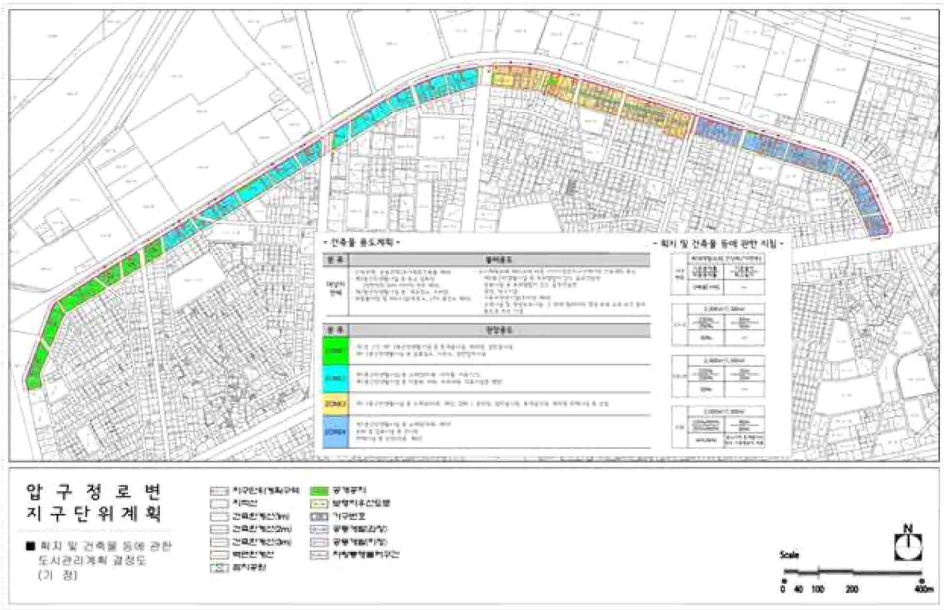
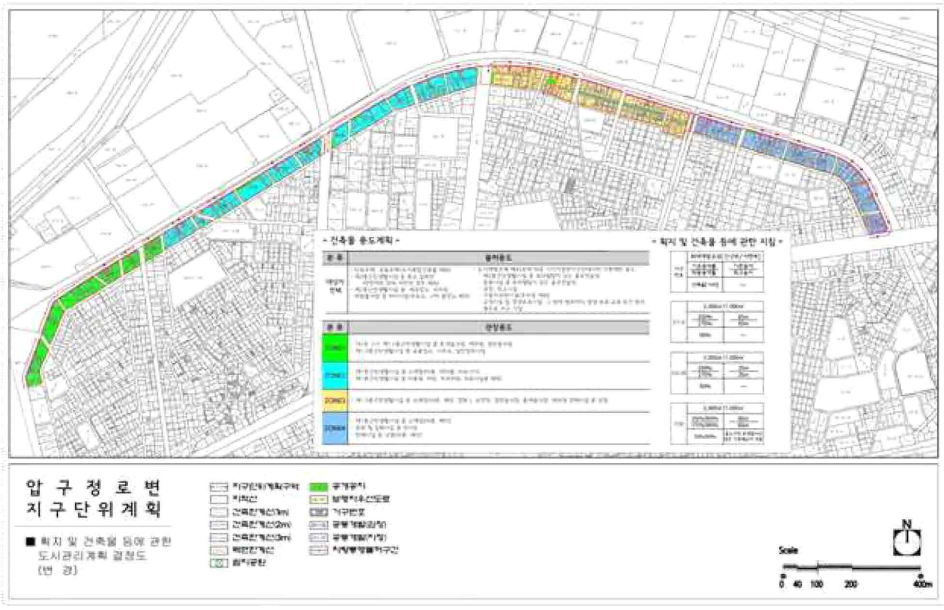
주) 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30%초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가.

■ 계획유도 인센티브 항목

구분	내용	완화조건	완화내용		비 고
공동개발에 관한 사항	공동개발(지정)	준수 시	기준용적률 × 0.01		최대개발규모 이내에 한함
	자율적 공동개발	준수 시	기준용적률 × α		2필지 : α=0.10, 3필지 : α=0.15 4필지 : α=0.20, 5필지이상 : α=0.25
용도에 관한 사항	권장용도	지상층 연면적 10% 이상	(a/A)×0.1×기준용적률		a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적(지상층)
		지하1층~지상층 연면적 10%이상	(a/A)×0.1×기준용적률		a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적(지하1층~지상층) ※ 단, 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 제2종근린생활시설(공연장) 설치에 한함
		지상층 연면적의 10%~50%이상	지상층 10%	높이완화 2m	B= $\frac{a/A \times 100\%}{10\%}$ a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적(지상층) ※ B 값은 버림 후 자연수로 적용 ※ 단, 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 제2종근린생활시설(공연장) 설치에 한함
			지상층 10% 초과 지상층 50% 미만	2m ×B	
			지상층 50% 이상	높이완화 10m	
대지내 공지에 관한 사항	전면공지	보도 및 차도 부속형 전면공지 설치	[(a-b)/A]×0.7×기준용적률		a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
	공개공지, 쌈지형 공지	위치준수 및 조성 시	[(a-b)/A]×1.0×기준용적률		a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
	벽면한계선	위치준수 및 조성 시	[(a-b)/A]×1.2×기준용적률		a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
주차 및 차량동선에 관한 사항	부설주차장	법정주차대수의 1.5배이상 설치 시	기준용적률 × 0.10		
	공동주차	설치 시	기준용적률 × 0.02		

	통로	

주) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
주) 건축선 후퇴에 따른 의무조성 부분은 인센티브 적용 시 제외.
주) 권장용도는 건축물 전체 용도가 지상층 연면적의 10% 이상 준수 시 인센티브 부여하며, 공연장 및 전시장을 설치할 경우 지하1층 이상(지하1층~지상층)에 도입될 경우에 한하여 적용
주) 권장용도(공연장 및 전시장)도입에 따른 높이 완화 기준은 해당 용도가 지상층에 위치하는 경우만 적용하며, 지상층 연면적 10%당 높이완화 2m를 기준으로 적용.
주) 2이상의 항목에 해당하는 경우 그 중 유리한 항목을 적용하도록 한다. 예를 들면 주차통로의 조성을 위하여 벽면한계선을 지정한 대지의 경우 벽면한계선 준수에 따른 인센티브와 주차통로 조성에 따른 인센티브를 각각 산출하여 그 중 유리한 것을 적용하게 된다.

획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도	
기정	
변경	

○ 개포택지개발지구 지구단위계획구역

구분	기정	변경
나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 2) 건축물의 개발밀도	(1) 용적률 적용 – 개포택지개발지구(개포지구)	(1) 용적률 적용 – 개포택지개발지구(개포지구)

– 개포택지개발지구(개포지구)

구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
간선도로변(K1)	300%이하	360%이하	–
이면도로변(K2)			–
이면블럭(K3)	250%이하	300%이하	–

– 개포택지개발지구(개포지구)

구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
간선도로변(K1)	400%이하	440%이하	–
이면도로변(K2)			–
이면블럭(K3)	300%이하	330%이하	–

– 개포택지개발지구(공동주택)

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
특별계획구역		제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	230% 이하	
		제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	
기타지역	주거지역	제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	–	
		제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하	–	
	상업지역	삼성로·개포동길변	600% 이하	800% 이하	–	
		이면부	400% 이하	500% 이하	–	

※ 특별계획구역의 상한용적률은 [허용용적률+(기준용적률×1.2α×가중치)이내]를 적용하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(서부개발계획) 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+1.2×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 이내) 적용

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울 특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표 3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

– 상업지역 중 이면부의 경우 [별표5] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표5] 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, 2018.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

– 개포택지개발지구(공동주택)

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
특별계획구역		제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	230% 이하	
		제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	
기타지역	주거지역	제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	–	
		제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	–	
	상업지역	삼성로·개포동길변	800% 이하	880% 이하	–	
		이면부	500% 이하	550% 이하	–	

※ 특별계획구역의 상한용적률은 [허용용적률+(기준용적률×1.2α×가중치)이내]를 적용하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(서부개발계획) 수립 또는 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울 특별시 도시계획조례」 제55조 및 동조례 [별표16]을 따름

– 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구)

도면표시	위치	계획내용		비고
		기준용적률	허용용적률	
R1	제1종일반주거지역	130% 이하	150% 이하	· 적용구역 : 제1종일반주거지역(R1)
R2	제2종일반주거지역(7층이하)	180% 이하	200% 이하	· 적용구역 : 제2종일반주거지역(7층이하)(R2)
R3	제2종일반주거지역			· 적용구역 : 제2종일반주거지역(R3)
R4	제3종일반주거지역(이면부)	220% 이하	250% 이하	· 적용구역 : 제3종일반주거지역(R4)
R5	제3종일반주거지역(간선부)			· 적용구역 : 제3종일반주거지역(R5)

주) 상이한 계획을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 토로에 면한 필지의 규정 적용

– 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구)

도면표시	위치	계획내용		비고
		기준용적률	허용용적률	
R1	제1종일반주거지역	150% 이하	165% 이하	· 적용구역 : 제1종일반주거지역(R1)
R2	제2종일반주거지역(7층이하)	200% 이하	220% 이하	· 적용구역 : 제2종일반주거지역(7층이하)(R2)
R3	제2종일반주거지역			· 적용구역 : 제2종일반주거지역(R3)
R4	제3종일반주거지역(이면부)	250% 이하	275% 이하	· 적용구역 : 제3종일반주거지역(R4)
R5	제3종일반주거지역(간선부)			· 적용구역 : 제3종일반주거지역(R5)

주) 상이한 계획을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 토로에 면한 필지의 규정 적용

<table>
<tr>
<td>나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서</td>
<td>

(2) 용적률 완화항목 및 완화내용

– 개포택지개발지구(개포지구)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>적용기준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획지계획</td><td colspan="2">획지단위개발</td><td>2필지이상 획지설 준수시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>–</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td colspan="2">공동개발 (권장)</td><td>획지간 공동개발 준수시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장[1] 용도</td><td>전 층</td><td>연면적의 20%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/주차장제외연면적)×0.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td>1층 및 지하층</td><td>해당층 바닥면적의 50%이상 수용시</td><td>·기준용적률×(권장용도면적/해당층바닥면적) ×0.1</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td colspan="2">공 개 공 지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×{(설치면적–의무면적)/대지면적}×α</td><td>· 피로티형구조 : α= 0.5
· 개방형구조 : α = 1.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형[2] 침상형 공지</td><td>위치준수, 형태 및 규모 조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 피로티형구조 : α= 0.5
· 침상형구조 : α = 0.8
· 개방형구조 : α = 1.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">전 면[3] 공 지</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 통로</td><td colspan="2">공공보행 통로</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>· 지침준수시 α=0.5(피로티형)
α=1.0 (개 방 형)</td></tr>
<tr><td colspan="2">보차혼용 통로</td><td>개방형구조 조성시</td><td>·기준용적률×(조성면적/대지면적)</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="3">지하철관련시설 대지내 설치시</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×0.1</td><td>· 지하철관련시설(지하출입구, 엘리베이터등) 대지내 설치시 (지하철역사 인접필지)</td></tr>
<tr><td>주차 및 차량</td><td colspan="2">공동주차통로 및 출입구</td><td>조성시</td><td>·기준용적률×0.05</td><td>–</td></tr>
</table>

(2) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

– 개포택지개발지구(개포지구)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드 스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
</table>

</td>
<td>

– 개포택지개발지구(단독주택지 2-1지구, 2-2지구, 4지구)

<table>
<tr><th rowspan="2">도면표시</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>제2종일반주거지역</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 「서울 특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름

– 개포택지개발지구(단독주택지 2-1지구, 2-2지구, 4지구)

<table>
<tr><th rowspan="2">도면표시</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>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>R2</td><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>220% 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>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>R4</td><td>제3종일반주거지역 (이면부)</td><td rowspan="2">250% 이하</td><td rowspan="2">275% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>R5</td><td>제3종일반주거지역 (간선부)</td><td></td></tr>
<tr><td>C</td><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 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 「서울 특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

</td>
</tr>
</table>

동선				
환경친화적 건축물	자연지반 보존	조성시	·기준용적률×(자연지반 보존 / 대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	조성시	·기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	-

주1) 최중권장용도 인센티브와 1종 및 지하층 권장용도 인센티브는 중복적용 불가
2) 위치가 지정된 획지는 위치 및 형태·규모를 모두 준수시, 그 외 획지는 형태·규모를 준수하여 조성시 인센티브 부여
3) 미완지구에 의한 건축성 주택로 발생된 공지면적 제외
※ 기준용적률과 용적률완화의 합은 지정된 허용용적률을 초과할 수 없음

- 개포택지개발지구(공동주택)

▌제2종일반주거지역

유형	항 목	인센티브 적용 기준	완 화 내 용
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.2
	주차계획	공동주차 출입구 또는 공용주차장 설치시	기준용적률 × 0.05
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적)}×α
	건축물용도	권장용도준수	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.1
	건축물 형태	탑상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.04
의무형	친환경계획에 관한 사항		공통사항 참조

▌제3종일반주거지역

유형	항 목	인센티브 적용 기준	완 화 내 용
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.25
	주차계획	공동주차 출입구 또는 공용주차장 설치시	기준용적률 × 0.07
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적)}×α
	건축물 용도	권장용도준수	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.15
	건축물 형태	탑상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.05
의무형	친환경계획에 관한 사항		공통사항 참조

▌일반상업지역(이면부)

유형	항 목	인센티브 적용 기준	완화내용
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.5
	주차계획	공동주차 출입구 또는 공용주차장 설치시	기준용적률 × 0.08
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적)}×α
	건축물 용도	권장용도준수	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.15
	건축물 형태	탑상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.06

- 개포택지개발지구(공동주택)

▌기타지역

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 친선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

의무형	친환경계획에 관한 사항	공통사항 참조

▌일반상업지역(간선변)

유형	항 목	인센티브 적용 기준	완화내용
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.7
	주차계획	공동주차 출입구 또는 공용주차장 설치시	기준용적률 × 0.1
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적)}×α
	건축물 용도	권장용도준수	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.2
	건축물 형태	탑상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.08
의무형	친환경계획에 관한 사항		공통사항 참조

- 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구, 2-1지구, 2-2지구, 4지구)

■ 용적률 인센티브 적용기준(제1종일반주거지역)(R1)

구 분	항 목	세 분	완화기준		비고
유도형	건축물 용도	권장 용도	• 기준용적률×(권장용도 연면적/주차장제외연면적)	×0.35	-
규제형	건축한계선		• 인센티브 정량(10%) 부여	-	-
의무형	환경친화적 건축물		• 용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-	자연재난 대지면적 10%↑준 옥상녹화 대지면적 20%↑준

주) 상기 용적률 인센티브 적용기준은 "서울특별시 지구단위계획 수립기준" 4-6-3 (1)의 내용에 근거하여 해당 지구단위계획의 목적달성을 위한 인센티브 항목을 일부 정량화한 사항임

■ 용적률 인센티브 적용기준(제2종일반주거지역)(R2,R3)

구 분	항 목	세 분	완화기준		비고
유도형	건축물 용도	권장 용도	• 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적)	×0.15	-
	쌈지형/쉼상형 공지		• 기준용적률×(제공면적/대지면적)	×0.3	최소 25㎡기준
	공공보행통로/보차혼용통로		• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	×0.05	-
규제형	건축한계선		• 인센티브 정량(10%) 부여	-	-
의무형	환경친화적 건축물		• 용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-	자연재난 대지면적 10%↑준 옥상녹화 대지면적 20%↑준

주) 상기 용적률 인센티브 적용기준은 "서울특별시 지구단위계획 수립기준" 4-6-3 (1)의 내용에 근거하여 해당 지구단위계획의 목적달성을 위한 인센티브 항목을 일부 정량화한 사항임

■ 용적률 인센티브 적용기준(제3종일반주거지역)(R4,R5)

구 분	항 목	세 분	완화기준		비고
유도형	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 연면적/주차장제외연면적)	×0.15	-
	쌈지형/쉼상형 공지		• 기준용적률×(제공면적/대지면적)	×0.3	최소 25㎡기준
	공공보행통로/보차혼용통로		• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	×0.15	-
규제형	건축한계선		• 인센티브 정량(15%) 부여	-	-
의무형	환경친화적 건축물		• 용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-	자연재난 대지면적 10%↑준 옥상녹화 대지면적 20%↑준

주) 상기 용적률 인센티브 적용기준은 "서울특별시 지구단위계획 수립기준" 4-6-3 (1)의 내용에

- 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구, 2-1지구, 2-2지구, 4지구)

■ R1, R2, R3, R4, R5, C

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

■ R2-a

구 분	항 목	세 분	완화기준		비고
유도형	건축물 용도	권장 용도	• 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적)	×0.15	-

근거하여 해당 지구단위계획의 목적달성을 위한 인센티브 항목을 일부 정량화한 사항임

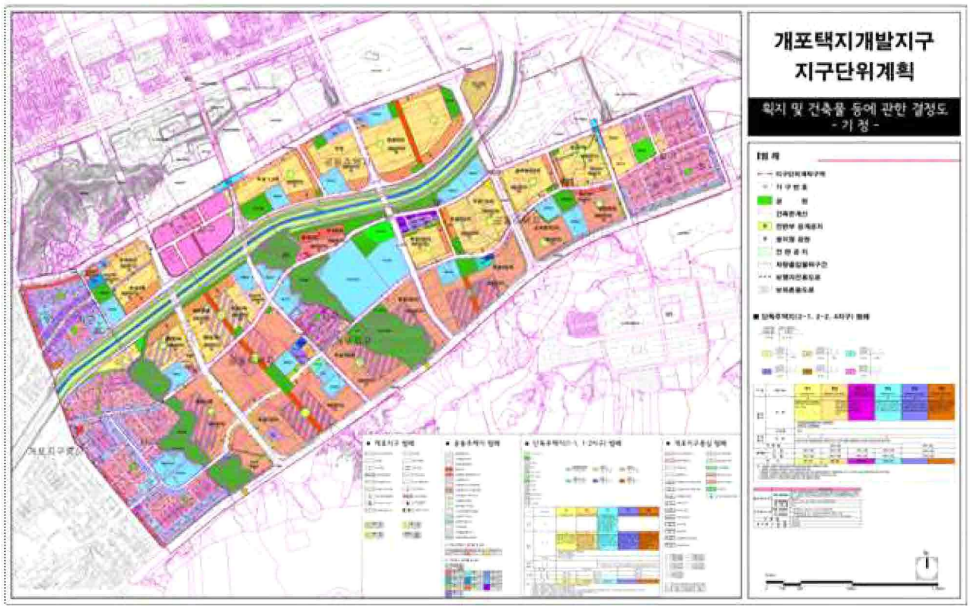
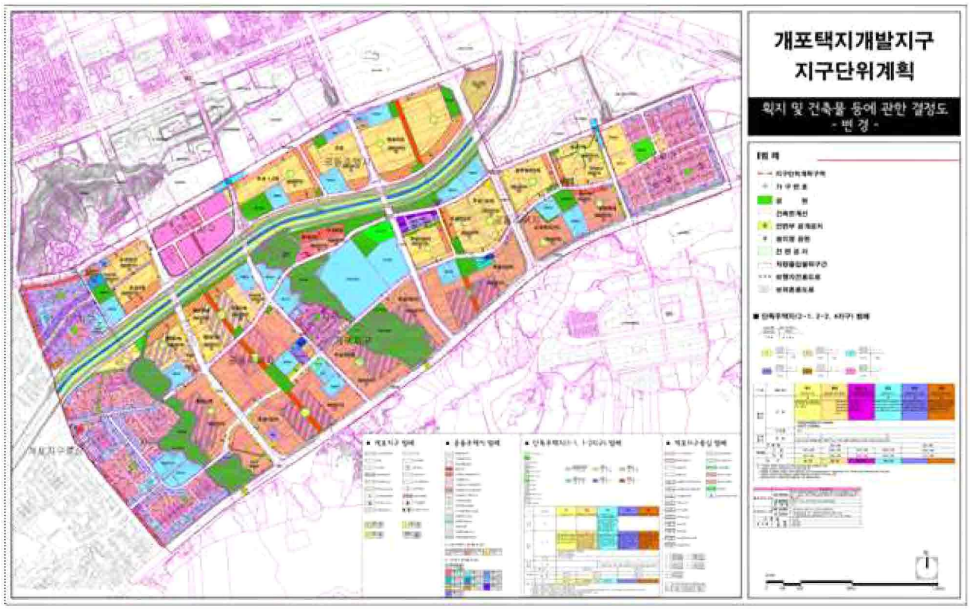
■ 용적률 인센티브 적용기준(일반상업지역)(C)

구 분	항 목	세 분	완화기준		비고
유도형	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적)	×0.3	–
	공개공지		• 기준용적률×{(설치면적–의무면적)/대지면적}	×1.5	
	쌈지형/길상형 공지		• 기준용적률×(제공면적/대지면적)	×1.5	–
	공공보행통로/보차혼용통로		• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	×1.5	–
규제형	건축한계선		• 인센티브 정량(100%) 부여	–	–
의무형	환경친화적 건축물		• 용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	–	–

주) 상기 용적률 인센티브 적용기준은 "서울특별시 지구단위계획 수립기준" 4-5-3 (1)의 내용에 근거하여 해당 지구단위계획의 목적달성을 위한 인센티브 항목을 일부 정량화한 사항임

	쌈지형/길상형 공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)	×0.3	최소 25㎡기준
	공공보행통로/보차혼용통로	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	×0.05	–
규제형	건축한계선	• 인센티브 정량(10%) 부여	–	–
의무형	환경친화적 건축물	• 용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	–	자연지반 대지면적 10%기준 옥상녹화 대지면적 20%기준

주) 상기 용적률 인센티브 적용기준은 "서울특별시 지구단위계획 수립기준" 4-5-3 (1)의 내용에 근거하여 해당 지구단위계획의 목적달성을 위한 인센티브 항목을 일부 정량화한 사항임

지구단위계획 결정도	
기정	
변경	

○ 역삼 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서</td><td>
나. 건축물의 건폐율, 용적률 계획
(1) 가구번호 A1,A2,B1,B2,C1,C2
<table>
<tr><th>구분</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>50% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>·기준 : 230% 이하
·허용 : 250% 이하
·상한
1) 공공시설부지 제공(도시계획조례 제55조 10항)
- 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × a토지 + 0.7× a건축물)이하
α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
α(건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
2) 지하철 출입구,환기구,배전함 등을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우(서울시 도시계획 조례 제55조 18항)
- 대지에 설치할 경우: 용적률 × (지하철출입구등의 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 연면적 / 건물 연면적) 이내</td><td></td></tr>
</table>
(2) 가구번호 B3(역삼동 765-32) : 생략
</td><td>
나. 건축물의 건폐율, 용적률 계획
(1) 가구번호 A1,A2,B1,B2,C1,C2
<table>
<tr><th>구분</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>50% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>·기준 : 250% 이하
·허용 : 275% 이하
·상한 : 법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
</table>
(2) 가구번호 B3(역삼동 765-32) : 변경 없음
</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서</td><td>
다. 건축물의 용적률 인센티브 계획
(1) 계획유도 인센티브 항목
<table>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th></th><th>완 화 기 준</th></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>건축한계선</td><td>전면 공지</td><td>· 기준용적률X {(제공면적-의무면적)÷대지면적}X3.0</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>조성 형태, 규모 준수 시</td><td>· 기준용적률X {(설치면적-의무면적)÷대지면적}X2.0
※필로티형일경우 계수 1.5 적용</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td></td><td>· 기준용적률X {(설치면적-의무면적)÷대지면적}X2.0</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로 및 출입구</td><td>준수 시</td><td>· 기준용적률X0.1
※간선가로변 공동주차 출입구 계획된 대지</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발권장</td><td></td><td>· 기준용적률X α [α=0.1(2필지),0.2(3,4필지)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물용도</td><td>권장</td><td>준수 시</td><td>· 기준용적률 X (권장용도 면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) 0.6</td></tr>
<tr><td>저층부 가로활성화 용도</td><td>준수 시</td><td>· 기준용적률 X 0.1
※ 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치 등</td><td>준수 시</td><td>· 기준용적률 X 0.2
※건물내부 또는 대지내설치시</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>건축물 내 공익시설</td><td>준수 시</td><td>· 기준용적률 X (제공면적 ÷ 연면적) X 4
※공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보</td></tr>
</table>
</td><td>
다. 허용용적률 인센티브
- 적용대상 : 제3종일반주거지역(특별계획구역 제외)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

개방	설치		육시설 등 자치구 도시계획위원회 심의시인정한 시설에 한함.				전선지중화 설치			

(2) 친환경 인센티브 항목

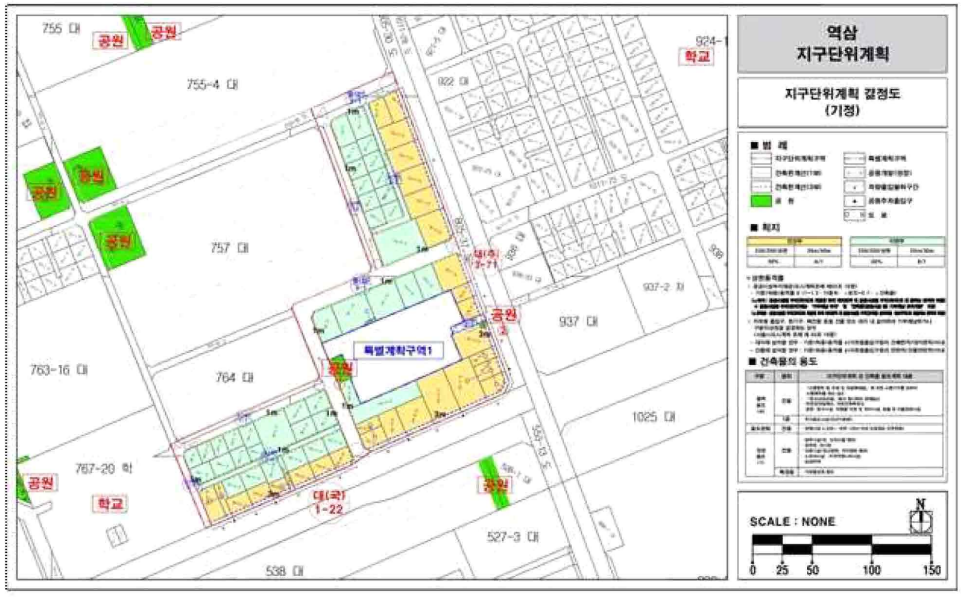
항목	구 분	산 정 기 준		비 고
환경친화에너지효율화	녹색건축인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 · 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 · 우 량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세부준공모두최고등급만족시기준용적률 × 04	·녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ·서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지효율등급인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생에너지보급확대	· 공급률 20%초과 : 기준용적률 × 0.12 · 공급률 20%이하 15%초과 : 기준용적률 × 0.10 · 공급률 15%이하 10%초과 : 기준용적률 × 0.08 · 공급률 10%이하 5%초과 : 기준용적률 × 0.06 · 공급률 5%이하 3%초과 : 기준용적률 × 0.04		·공급률 : 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도시설설치	·기준용적률 × 0.04		·총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 ·관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설설치	·기준용적률 × 0.04		·빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	·기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1		·법정조경으로 산입된 면적 제외 ·녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반보존	·기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2		·자연토양 및 투수성 포장 ·지하구조물 미설치시
	녹색주차장	·기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.2		·기준용적률 0.05 이내

※ 용적률 인센티브 적용기준(공통사항)

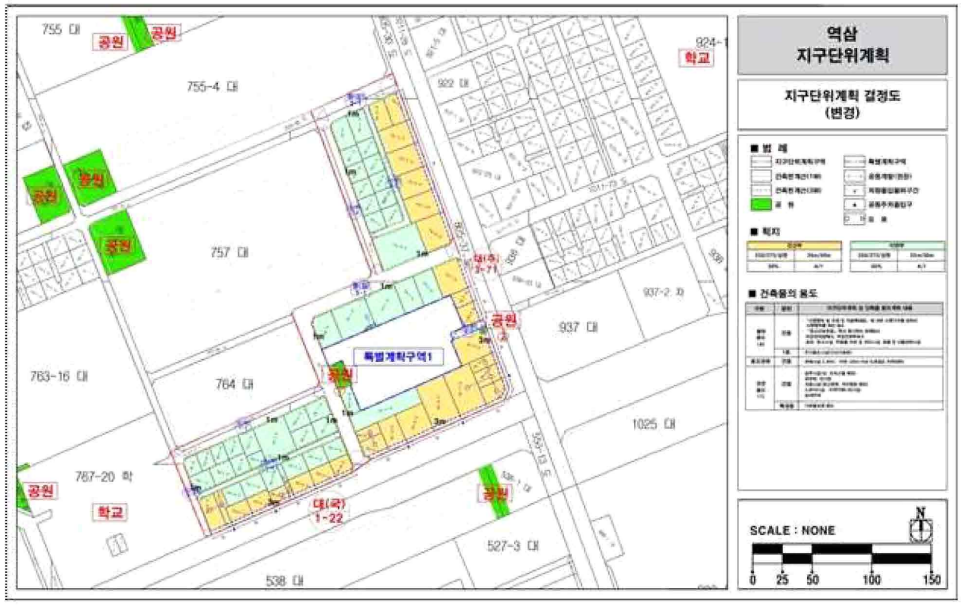
- 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용 용적률
  - 친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브는 70% 이내
  - 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
- 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시 인센티브 부여
- 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분 등 관련규정상 의무 하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
- 건축물 내 공익시설 설치는 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시·건축공동위원회(자치구) 심의에서 인정하는 경우에 해당함
- 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외
- 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외함
- 친환경 인센티브 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정 시 제외함
  (친환경 인센티브 = 친환경 항목 조성에 따른 인센티브 – 법적의무 인센티브)
- 친환경 인센티브 2개 항목 의무 적용

지구단위계획 결정도

기정



변경



□ 강동구

○ 천호지구 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서 나. 건축물에 관한 결정조서 4) 건축물의 밀도 결정 조서	나) 용적률 결정(변경)조서 라) 용적률 완화항목 및 완화기준 ○ 용적률 인센티브 적용유형	나) 용적률 결정(변경)조서 라) 허용용적률 인센티브 ○ 용적률 인센티브 적용유형

기정 - 나) 용적률 결정(변경)조서

용도지역	접도조건		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고 (종전 용도지역)
일반상업	간선변 (천호대로,양재대로)		600%	800%	법적 용적률의 2배이하	일반상업
	10m이상 25m미만		500%	700%		
	10m 미만	중심가로변	450%	600%		
		그 외	400%	500%		
일반상업	-		400%	660%	800%	준주거
일반상업	-		300%	630%	800%	일반주거
근린상업	-		300%	500%	600%	일반주거
근린상업	-		400%	530%	600%	준주거
준 주 거	-		300%	360%	400%	일반주거
준 주 거	-		400%	400%	법적 용적률의 2배이하	일반상업
제 3 종 일반주거	-		230~250%	250%		일반주거

주 1) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
2) 관광숙박시설, 공동주택, 역세권 장기전세주택 등 2개시 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른다.
3) 「공공주택특별법」 제40조의2제1항에 따른 공공양대주택의 경우 같은법 제40조의6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용
4) 특별계획구역 및 특별계획가능구역의 용적률은 별도로 정함
5) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 기본용적률 680% 이하 적용
6) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

변경 - 나) 용적률 결정(변경)조서

용도지역	접도조건		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고 (종전 용도지역)
일반상업	간선변 (천호대로,양재대로)		800%	880%	법적 용적률의 2배이하	일반상업
	10m이상 25m미만		700%	770%		
	10m 미만	중심가로변	600%	660%		
		그 외	500%	550%		
일반상업	-		400%	660%	800%	준주거
일반상업	-		300%	630%	800%	일반주거
근린상업	-		300%	500%	600%	일반주거
근린상업	-		400%	530%	600%	준주거
준 주 거	-		300%	360%	400%	일반주거
준 주 거	-		400%	440%	법적용적률의 2배이하	일반상업
제 3 종 일반주거	-		250%	275%		일반주거

주 1) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
2) 관광숙박시설, 공동주택, 역세권 장기전세주택 등 2개시 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른다.
3) 「공공주택특별법」 제40조의2제1항에 따른 공공양대주택의 경우 같은법 제40조의6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용
4) 특별계획구역 및 특별계획가능구역의 용적률은 별도로 정함
5) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 기본용적률 680% 이하 적용
6) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

기정 - 라) 용적률 완화항목 및 완화기준 / ○ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반상업 지역	R1	600	800	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 • 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	R2	500	700	
	R3	450	600	
	R4	400	500	
	R5	300	630	
		400	660	
	R6	500	700	• 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성
근린상업 지역	O1	400	530	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 • 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	O2	300	500	
준주거 지역	P1	300	360	
	P2	300	360	• 건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도
일반주거지역	H1	230	250	
역세권	Y1	400	600	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 및 간선변 활성화
	Y2	300	400	
	Y3[1]	400	400	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 • 대지내공지 및 통로를 통한 자전거의 연계
		250	350	

주1) Y3 유형은 C3 특별계획구역으로 용도지역 변경에 따라 2개의 용적률이 하나의 사업부지에 적용, 각각의 용적률별 면적 대비 가중평균을 통해 통합용적률(기준/허용)을 산출 후 인센티브 적용
주2) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 별도의 용적률 완화항목 적용

변경 - 라) 허용용적률 인센티브 / ○ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반상업 지역	R1	800%	880%	건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 • 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선 • 용적률 체계 개편 적용
	R2	700%	770%	
	R3	600%	660%	
	R4	500%	550%	
	R5	300	630	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 • 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
		400	660	
	R6	700%	770%	• 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성 • 용적률 체계 개편 적용
근린상업 지역	O1	400	530	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 • 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 • 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	O2	300	500	
준주거 지역	P1	300	360	
	P2	300	360	• 건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도
	P3	400	440	• 용적률 체계 개편 적용
일반주거지역	H1	250	275	• 건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도 • 용적률 체계 개편 적용
역세권	Y1	400	600	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 및 간선변 활성화
	Y2	300	400	
	Y3[1]	400	400	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 • 대지내공지 및 통로를 통한 자전거의 연계
		250	350	

주1) Y3 유형은 C3 특별계획구역으로 용도지역 변경에 따라 2개의 용적률이 하나의 사업

○ R5,O1,O2,P1,P2,H1,Y1,Y2,Y3 : 생략

○ R1

구 분			계 획 내 용	
가구번호			C2, D2, E3, F1, F2, F3	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			간선변	
용적률(기준/허용)			600/800	
중점계획목표			건축물의 권장용도 수용을 통한 간선기능 강화 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선	
항 목		세부항목	완 화 기 준	
계획유도	공동개발	공동개발(권장, 자율적)	기준용적률 × α	• 150~500㎡ 미만 α=0.03 • 500~1,000㎡ α=0.06 • 1,000~1,500㎡ α=0.09 • 1,500㎡ 이상 α=0.1 • 공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 +0.05
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.7	
		저층부 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.3	
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.7	
	주차계획	공동주차 출입구	기준용적률 × 0.1	
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조	

○ R2

구 분			계 획 내 용	
가구번호			E1, E2, E3, F1, F2, F3	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			폭 10~25m 미만 도로변	
용적률(기준/허용)			500/700	
중점계획목표			개발규모 확대 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 서비스기능 강화	
항 목		세부항목	완 화 기 준	
계획유도	공동개발	공동개발(자율적)	기준용적률 × α	• 150~300㎡ 미만 α=0.1 • 300~450㎡ α=0.12 • 450~600㎡ α=0.15 • 600㎡ 이상 α=0.18
	건축물용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.5	
		저층부 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.2	
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.4	
	주차계획	자주식주차	기준용적률 × 0.1	
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조	

○ R3

구 분			계 획 내 용	
가구번호			E1, E2	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			10m미만 중점가로변	
용적률(기준/허용)			450/600	
중점계획목표			개발규모 확대 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 서비스기능 강화	
항 목		세 부 항 목	완 화 기 준	
계획유도	공동개발	공동개발(자율적)	기준용적률 × α	• 150~300㎡ 미만 α=0.1 • 300~450㎡ α=0.12 • 450~600㎡ α=0.15 • 600㎡ 이상 α=0.18
	건축물용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.5	
		저층부 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.2	
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.15	
	주차계획	자주식주차	기준용적률 × 0.08	
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조	

부지에 적용, 각각의 용적률별 면적 대비 가중평균을 통해 통합용적률(기준/허용)을 산출 후 인센티브 적용

주2) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 별도의 용적률 완화항목 적용

○ R5,O1,O2,P1,P2,Y1,Y2,Y3 : 변경없음

○ R1, R2, R3, R4, R6, H1

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹색생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

○ P3 (신설)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹색생태	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	

○ R4

구 분		계 획 내 용		
가구번호		E1, E3, F1, F2, F3		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		10m 미만 도로변(중심가로 외)		
용적률(기준/허용)		400/500		
중점계획목표		개발규모 확대 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 서비스기능 강화		
항 목		세부항목	완 화 기 준	
계획유도	공동개발	공동개발(자율적)	기준용적률 × α	• 150~300㎡ 미만 α=0.1 • 300~450㎡ α=0.12 • 450~600㎡ α=0.15 • 600㎡ 이상 α=0.18
	건축물용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.3	
		저층부 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.2	
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.15	
	주차계획	자주식주차	기준용적률 × 0.06	
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조	

○ R6

구 분		계 획 내 용		
가구번호		B, C1, D1, D2		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		폭 10~25m 미만 도로변		
용적률(기준/허용)		500/700		
중점계획목표		공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성		
항 목		세부항목	완 화 기 준	
계획유도	공동개발	공동개발(권장, 자율적)	기준용적률 × 1.5α	• 150~300㎡ 미만 α=0.1 • 300~450㎡ α=0.12 • 450~600㎡ α=0.15 • 600㎡ 이상 α=0.18 • 공동개발(권장)계획 준수시 +0.05
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.5	
	대지내공지	쌈지형공지, 공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × α	• 개방형 α=3 • 필로티형 α=1.5
		건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.5	
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조	

도심	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서
나. 특별계획가능구역에 대한 계획내용
2) 특별계획가능구역 해제시 지침

라) 건축물의 개발밀도 결정조서

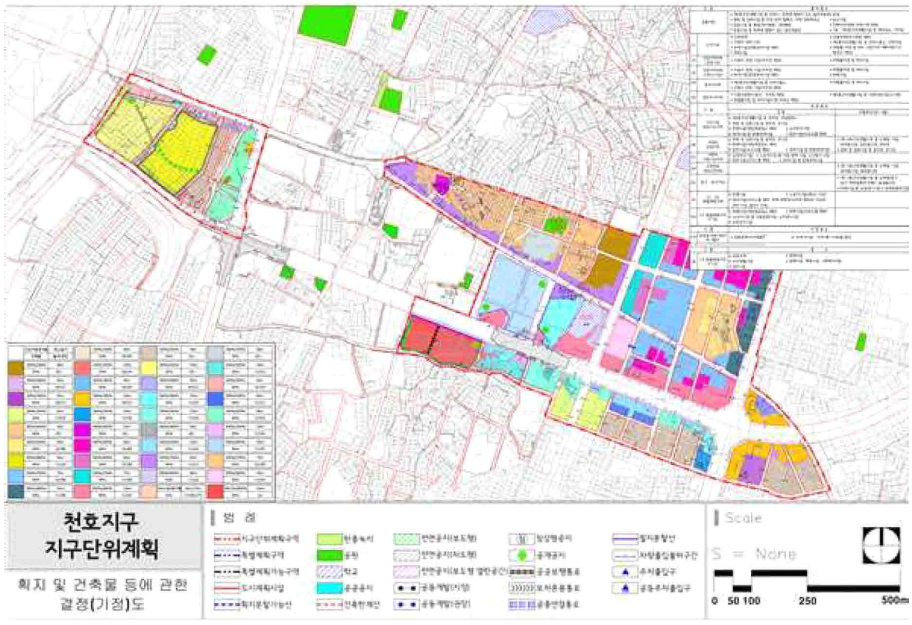
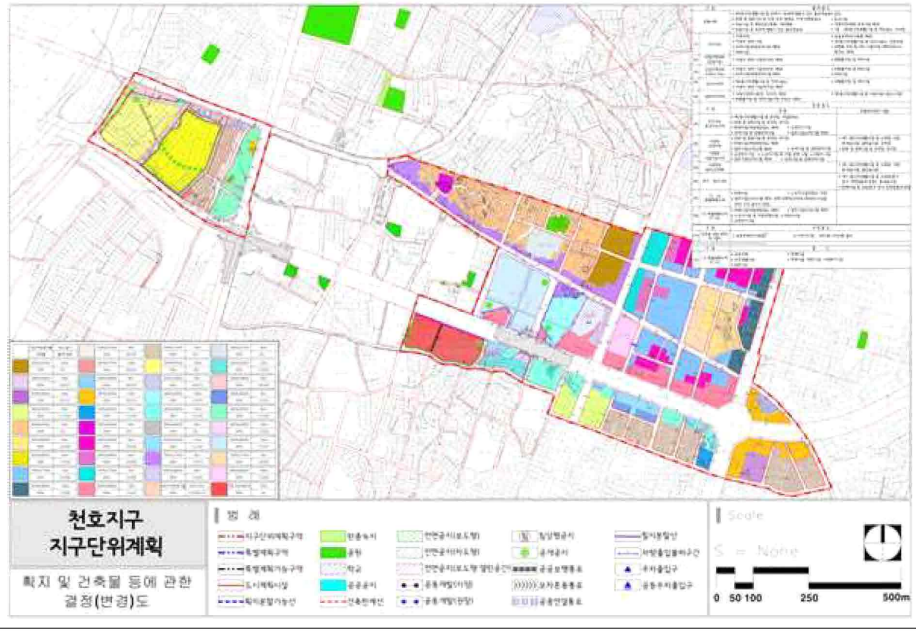
구 분		계 획 내 용
건폐율	제3종일반주거지역	• 50% 이하
	준주거지역	• 60% 이하
용적률 주)	제3종일반주거지역	• 기준 250% / 허용 250% / 법적 용적률의 2배 이하
	준주거지역	• 기준 300% / 허용 360% / 상한 400%
높 이	제3종일반주거지역	• 40m 이하(문화재 앙각규제 적용)
	준주거지역	• 구천변로 50m 이하 • 이면부 40m 이하

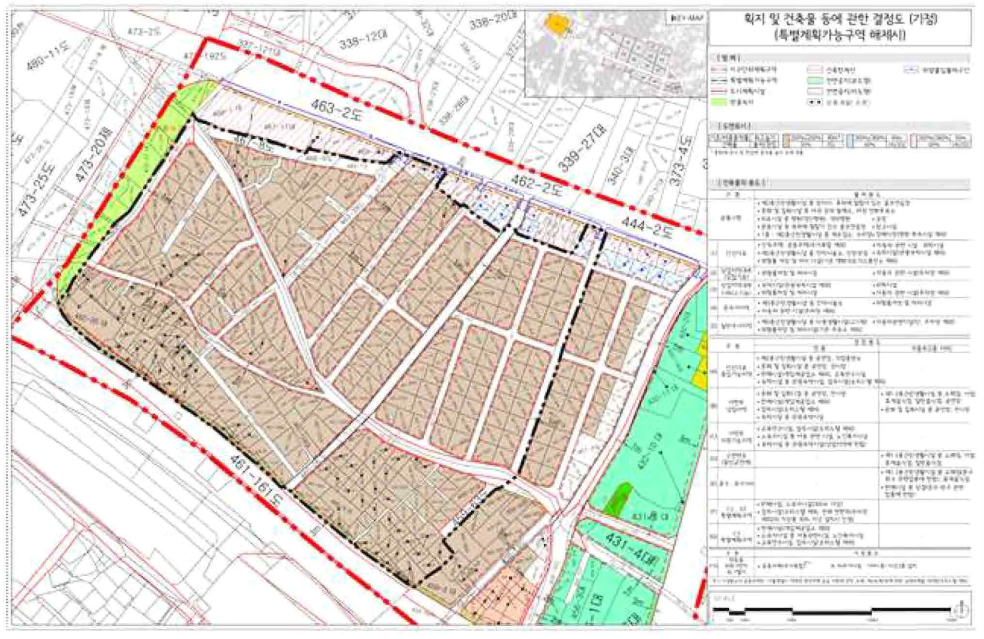
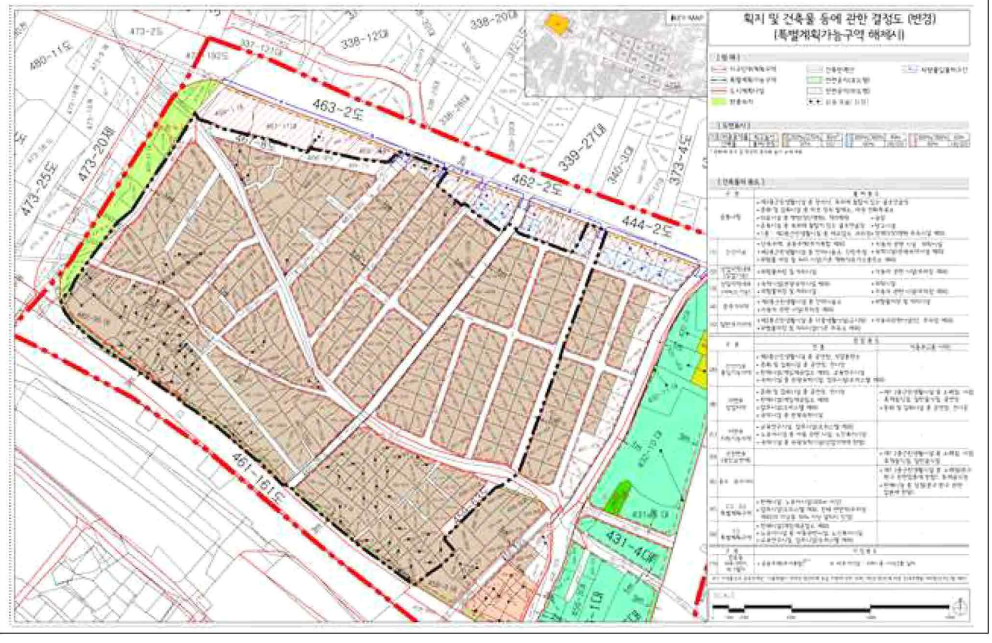
주 1) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
2) 관광숙박시설, 공동주택, 역세권 장기전세주택 등 건립시 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른다.
3) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용

라) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분		계 획 내 용
건폐율	제3종일반주거지역	• 50% 이하
	준주거지역	• 60% 이하
용적률 주)	제3종일반주거지역	• 기준 250% / 허용 275% / 법적 용적률의 2배 이하
	준주거지역	• 기준 300% / 허용 360% / 상한 400%
높 이	제3종일반주거지역	• 40m 이하(문화재 앙각규제 적용)
	준주거지역	• 구천변로 50m 이하 • 이면부 40m 이하

주 1) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
2) 관광숙박시설, 공동주택, 역세권 장기전세주택 등 건립시 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른다.
3) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제시)	
기정	
변경	

○ 고덕택지 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정
나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서</td><td>
2) 용적률
– 고덕1
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>2종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td>서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조</td><td>–</td></tr>
</table>
– 고덕2, 명일동
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>2종일반주거지역(7층이하)</td><td rowspan="2">180% 이하</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>2종일반주거지역</td></tr>
</table>
– 상일동(주택용지)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기 정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률</td><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td rowspan="3">서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">200% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr>
</table>
주) 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)
3) 용적률 인센티브 항목
– 고덕1
■ 계획유도 인센티브 항목
<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준
간선가로
(아리수로)</th><th>근린생활가로
(동남로81길,
고덕로81길)</th><th>내부생활
서비스가로
(동남로85길,
아리수로91길)</th><th>내부
주거지</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>대지내 공지</td><td>건축한계선
(전면공지)</td><td>–</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.9</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.9</td><td>–</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지계획</td><td>공동개발
(자율적)</td><td>기준용적률×0.1
(단, 이면부 차량출입구 설치 시)</td><td>기준용적률×α
※ 2필지이상 :α=0.02
3필지이상 :α=0.03
4필지이상 :α=0.04</td><td>기준용적률×α
※ 2필지이상 :α=0.02
3필지이상 :α=0.03
4필지이상 :α=0.04</td><td>기준용적률×α
※2필지이상 :α=0.04
3필지이상 :α=0.05
4필지이상 :α=0.06</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td>1층주1)
권장용도</td><td>–</td><td>–</td><td>기준용적률×(권장용도/연면적)×0.6</td><td>–</td><td></td></tr>
<tr><td>지상층주2)
권장용도</td><td>–</td><td>기준용적률×(권장용도/연면적)×0.3</td><td>–</td><td>–</td><td></td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차
출입구 설치</td><td>기준용적률 × 0.08</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td>–</td><td>–</td><td></td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로
지장물 이전</td><td>기준용적률 × 0.02</td><td>기준용적률 × 0.02</td><td>기준용적률 × 0.02</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
2) 용적률
– 고덕1
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>–</td></tr>
</table>
– 고덕2, 명일동
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>2종일반주거지역(7층이하)</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">220% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>2종일반주거지역</td></tr>
</table>
– 상일동(주택용지)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">기 정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률</td><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">220% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr>
</table>
3) 허용·용적률 인센티브
– 고덕1, 고덕2, 명일동, 상일동(주택용지)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
철탑기술
테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

항목 \ 내용			완화기준				비고
			간선가로(아리수로)	근린생활가로(동남로81길, 고덕로81길)	내부생활서비스가로(동남로85길, 아리수로94길)	내부주거지	
		설치[주3]					
	건축물 배치	1층 필로티 주차장 제한[주4]	기준용적률 × 0.04	기준용적률 × 0.02	기준용적률 × 0.02	기준용적률 × 0.1	

주) 1. 1층 권장용도는 해당용도로 쓰는 1층 바닥면적이 지상연면적(주차장 제외)의 15%이상으로 설치하여야 함
2. 지상층 권장용도는 해당용도로 쓰는 지상층 바닥면적 합계가 지상연면적(주차장 제외)의 20%이상으로 설치하여야 함
3. 공동주차출입구 설치에 따른 가로수, 소화전, 전신주, 통신주 등 가로지장물 이설 또는 도로(보도)의 환경개선 등을 위해 가로지장물 이설 시 적용
4. 건축물 수평투영면적의 50% 이하 필로티 주차장 조성 시 적용. 단, 근린생활가로변의 경우 전면도로에 접하는 1층부 시설의 벽면폭은 대지전면폭의 25% 이상(단, 3m 이상 확보)이 되도록 배치할 것
※ 계획유도 인센티브 : 친환경 인센티브의 비율 = 70%이내 : 30%이상
단, 소규모 건축물이 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30%이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능(소규모 건축물이란 지상연면적 1,000㎡이하로 개발하는 경우에 적용한다)

■ 친환경 인센티브 항목

구분		세부 계획기준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 적용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04	– 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 – 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04	– 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 – 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	– 법정 조경으로 산입된 면적 제외 – 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용(화분설치 제외)
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	– 자연토양(비건폐지) – 지하구조물 미 설치 시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	– 기준용적률 × 0.05 이내

※ 계획유도 인센티브 : 친환경 인센티브의 비율 = 70% 이내 : 30% 이상
단, 소규모 건축물이 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30%이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체가능(소규모 건축물이란 지상연면적 1,000㎡이하로 개발하는 경우를 말한다)

- 고덕2, 명일동

구분			간선가로변		생활서비스가로변	이면부 주거지	비고
			아리수로변	상일로변			
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×0.7	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×0.85	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×1.0	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×1.5	–
유도형	획지계획	공동개발(권장)	기준용적률 ×α ※2필지 :α=0.04	–	–	–	간선부와 이면부 필지 공동개발로

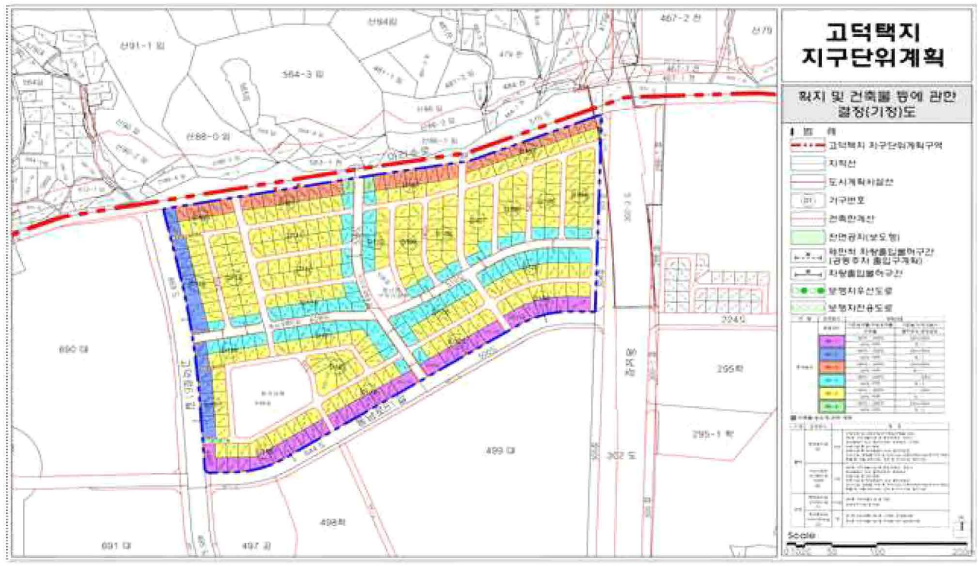
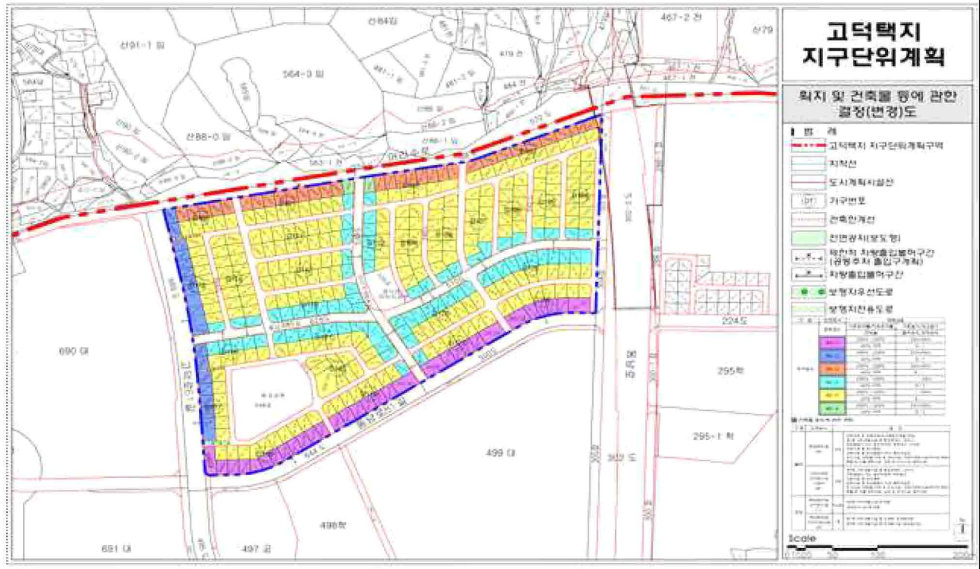
	전선지중화 설치			

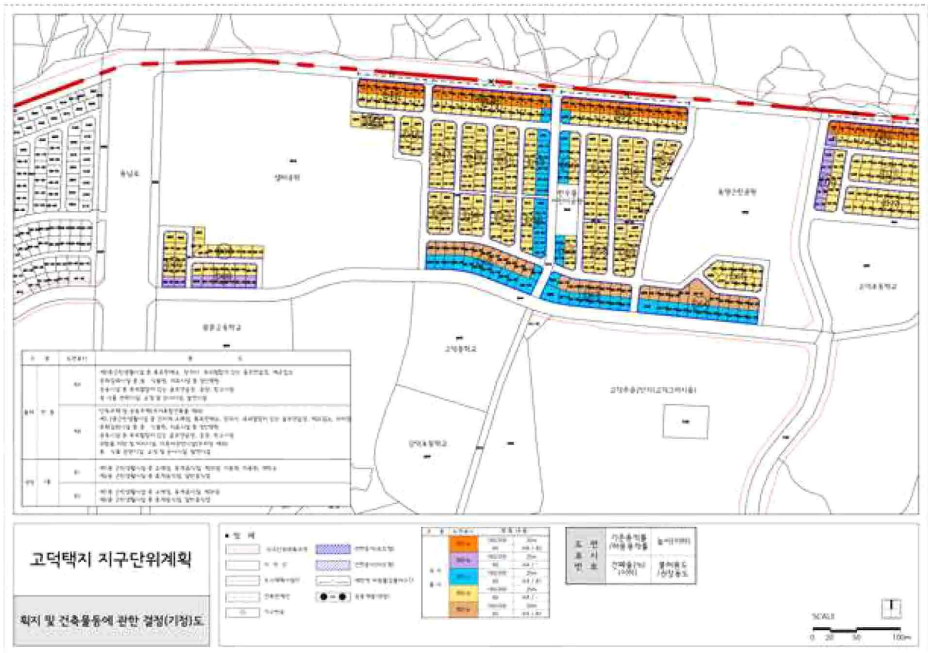
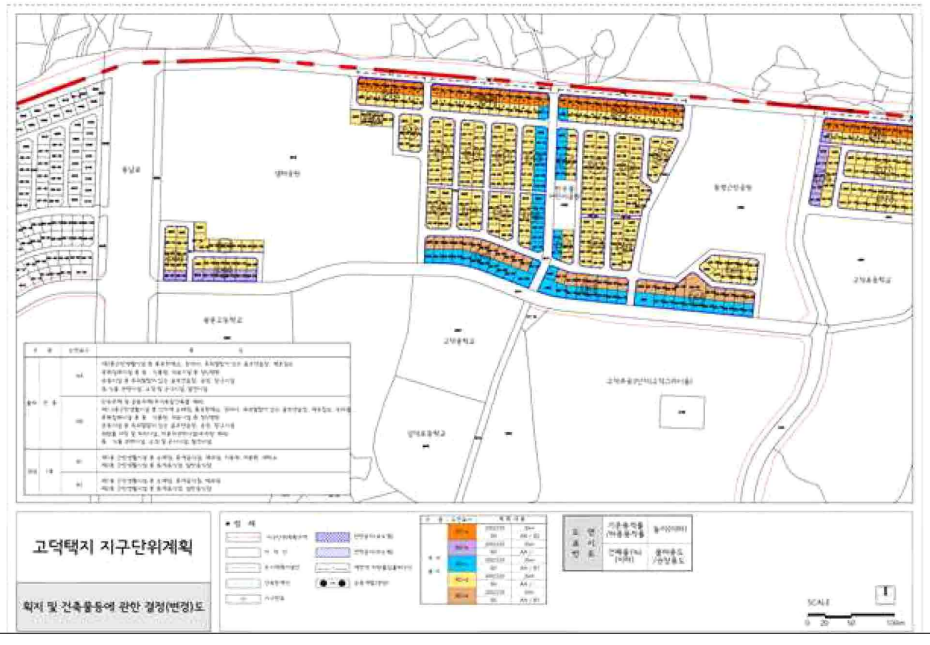
구분			간선가로변		생활서비스가로변	이면부 주거지	비고
			아리수로변	상일로변			
			3필지 :α=0.05 4필지 :α=0.06				이면부 차량진출입 시
	건축물 용도	권장 용도	기준용적률 × 0.04	기준용적률 × 0.05	기준용적률 × 0.05	–	1층부에 지상연면적의 10%이상 조성 시 (전면도로에 접하는 벽면폭 3m 이상 조성)
	건축물 형태	1층 필로티 주차장 제한	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	건축물 수평투영면적의 50% 이하 필로티 주차장 조성 시

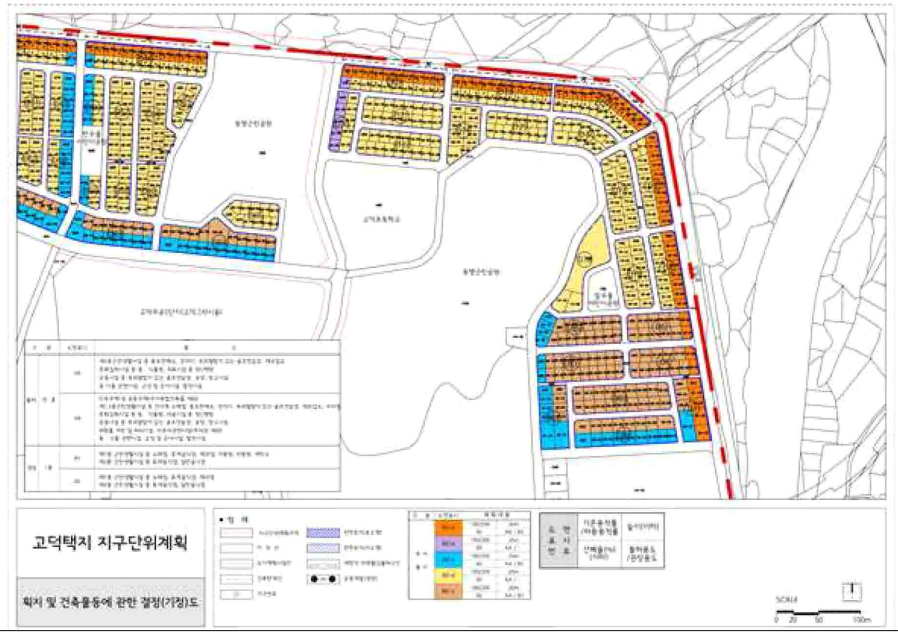
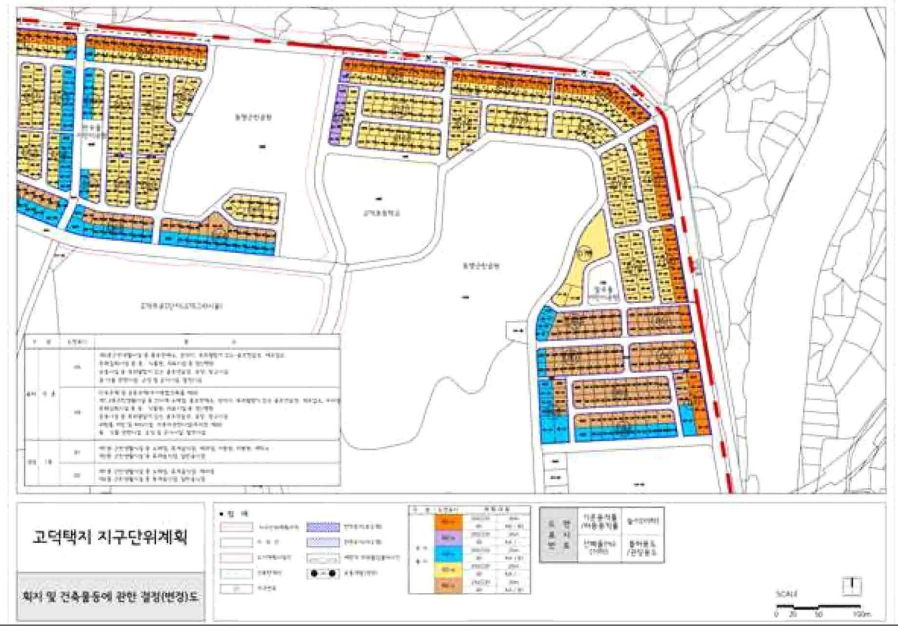
구분			산정식	적용기준	비고
의무형	환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증[1]	최우수(그린 1등급): 기준용적률 × 0.12 이내	·3가지 기준 모두 1등급 만족 시 (기준용적률 × 0.4 이내)	–
			우수(그린 2등급): 기준용적률 × 0.08 이내		
			우량(그린 3등급) 기준용적률 × 0.04 이내		
		에너지 효율 등급 인증[1]	에너지 효율 1등급: 기준용적률 × 0.08 이내		
			에너지 효율 2등급: 기준용적률 × 0.06 이내		
			에너지 효율 3등급: 기준용적률 × 0.04 이내		
		신재생 에너지 보급 확대[2]	신재생 에너지 1등급: 기준용적률 × 0.12 이내		공급률로 등급 판정 대체 가능
			신재생 에너지 2등급: 기준용적률 × 0.10 이내		
			신재생 에너지 3등급: 기준용적률 × 0.08 이내		
			신재생 에너지 4등급: 기준용적률 × 0.06 이내		
			신재생 에너지 5등급: 기준용적률 × 0.04 이내		
		중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04	·지침에 의거하여 설치 시	–
		빗물 관리 시설 설치	기준용적률 × 0.04	·지침에 의거하여 설치 시	–
		옥상 녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적)×0.1	·지침에 의거하여 설치 시	대지면적의 30%까지 허용
		자연 지반 보존	기준용적률 × (보존면적/대지면적)×0.2	·지침에 의거하여 반영 시	–
		녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적/대지면적)×0.2	·지침에 의거하여 반영 시	기준용적률x0.05이내

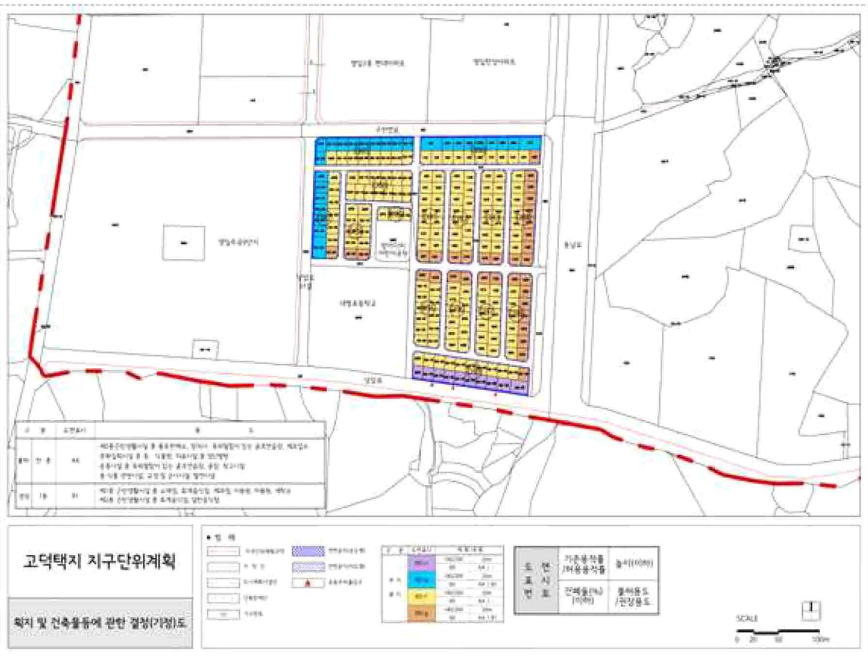
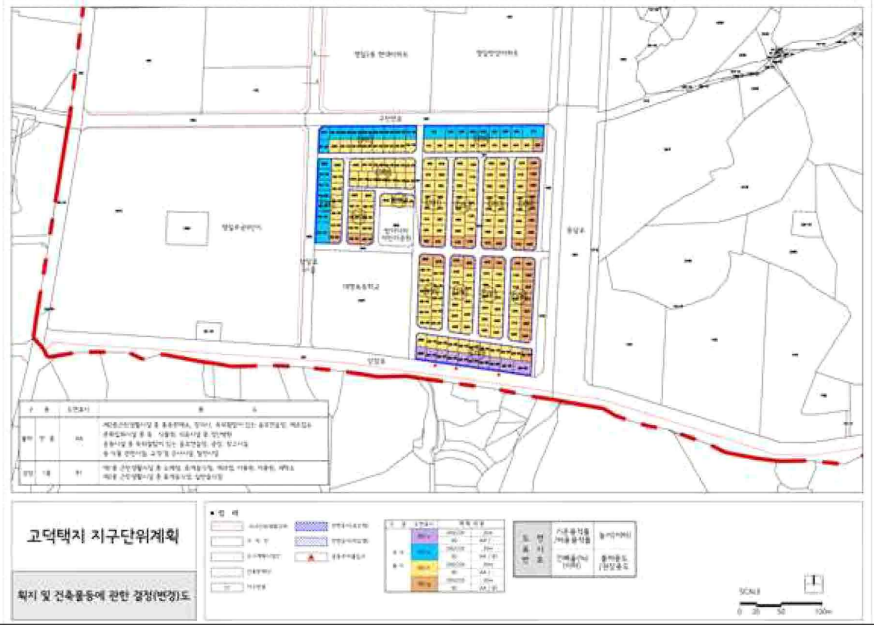
주) 1. 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용
서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
2. 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
3. 계획유도 인센티브(규제형, 유도형) : 친환경 인센티브의 비율 = 70% 이내 : 30% 이상
단, 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30%이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능(소규모 건축물은 지상 연면적 1,000㎡ 이하로 개발하는 경우 적용)

- 상일동(주택용지)
- 허용용적률 인센티브 없음

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 강북구

○ 삼양지구 지구단위계획구역

구분	기정	변경
Ⅲ. 지구단위계획 결정에 관한 사항 2 건축계획에 관한 결정조서 3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정조서 가. 건축물 밀도에 관한 결정조서 2) 용적률	(1) 용적률 계획 결정조서	(1) 용적률 계획 결정조서

(1) 용적률 계획 결정조서 (기정)

구분	적용지역	용적률			비고
		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
변경	① 제2종일반주거지역(7층)	200%이하	200%이하	법적 용적률의 2배 이하	-
	② 제3종일반주거지역	250%이하	250%이하		-
	③ 준주거지역	300%이하	360%이하		-

※ 공공시설 제공 시 / 지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 상한용적률인센티브 적용
※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지정에 따름
※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름
※ 정비사업등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제 55조 제2항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제 2019-313호)
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역 과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

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

(1) 용적률 계획 결정조서 (변경)

구분	적용지역	용적률			비고
		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
변경	① 제2종일반주거지역(7층)	200%이하	220%이하	법적 용적률의 2배 이하	-
	② 제3종일반주거지역	250%이하	275%이하		-
	③ 준주거지역	400%이하	440%이하		-

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지정에 따름
※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름
※ 정비사업등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제 55조 제2항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제 2019-313호)
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역 과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

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

(3) 허용용적률 인센티브 (기정)

■ 준주거지역

완화기준			완화내용	비고
구분	항목	세분		
중점	공동개발	지정, 권장, 자율적 공동개발	기준용적률× α	α = 0.08(2필지), 0.1(3필지), 0.12(4필지 이상)
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적÷연면적) ×α	α = 0.5 ※ 단 최소제공면적은 전체 연면적의 20%이상 설치
계획유도	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × α	개방형 α=1.0 / 필로티 α= 0.5 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡
		건축한계선	기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적] × α	α = 0.2
		공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 × [(조성면적)/대지면적] × α	α = 0.4
	공공공간 제공	지상권 제공 등	기준용적률 × (제공면적/연면적) × α	α = 0.3 ※ 단 최소제공면적은 지상 연면적의 10%이상 설치

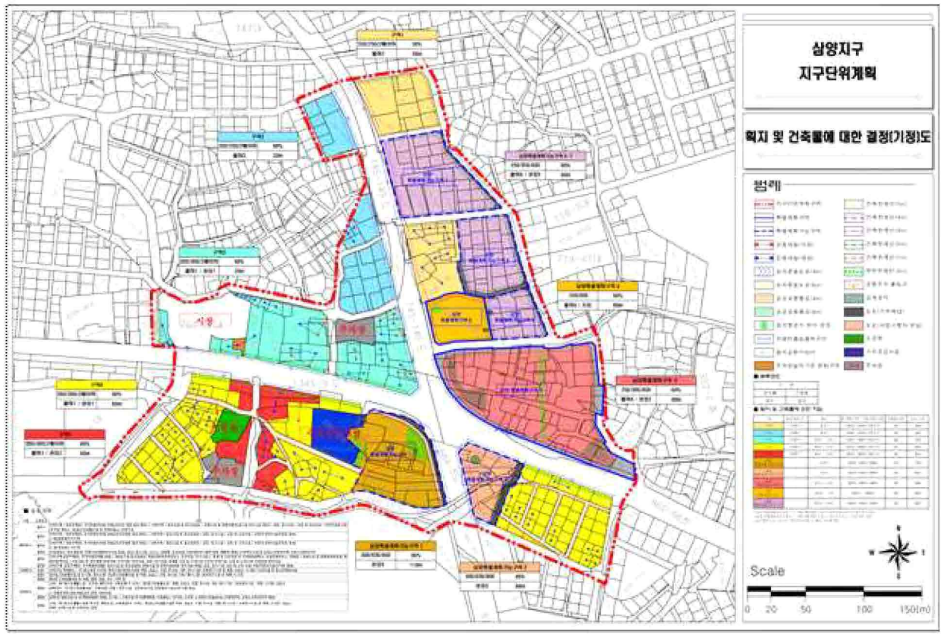
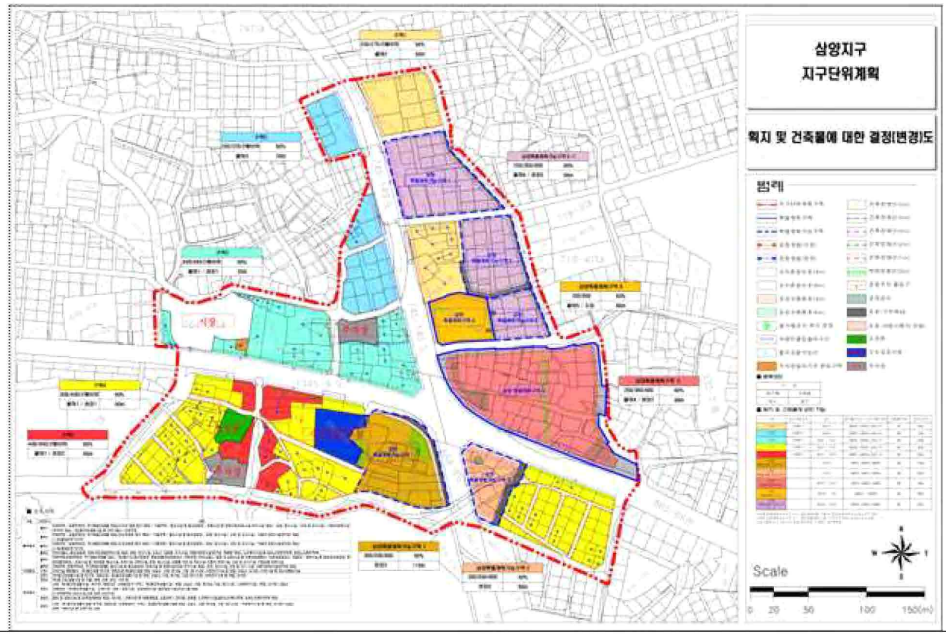
(3) 허용용적률 인센티브 (변경)

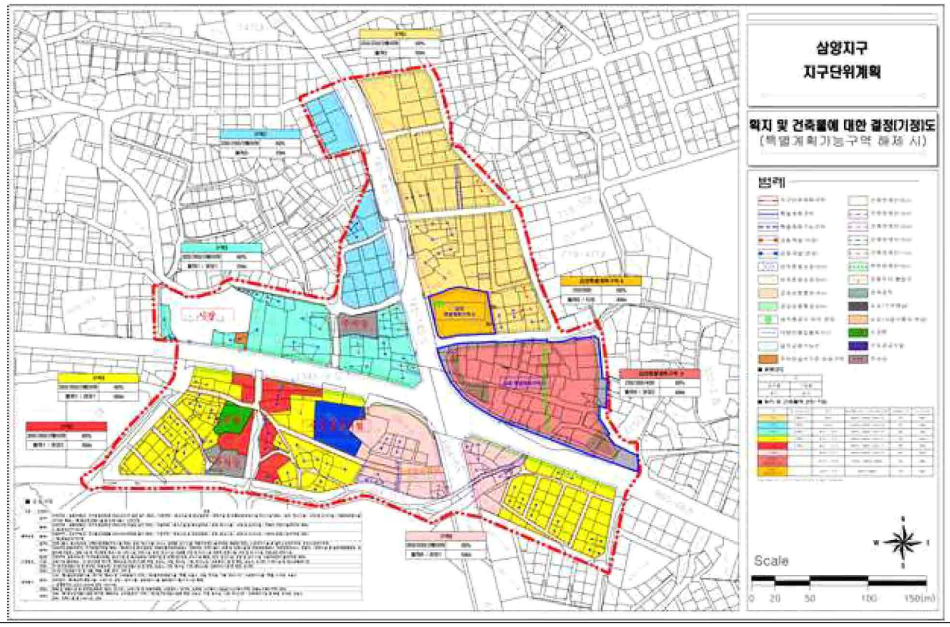
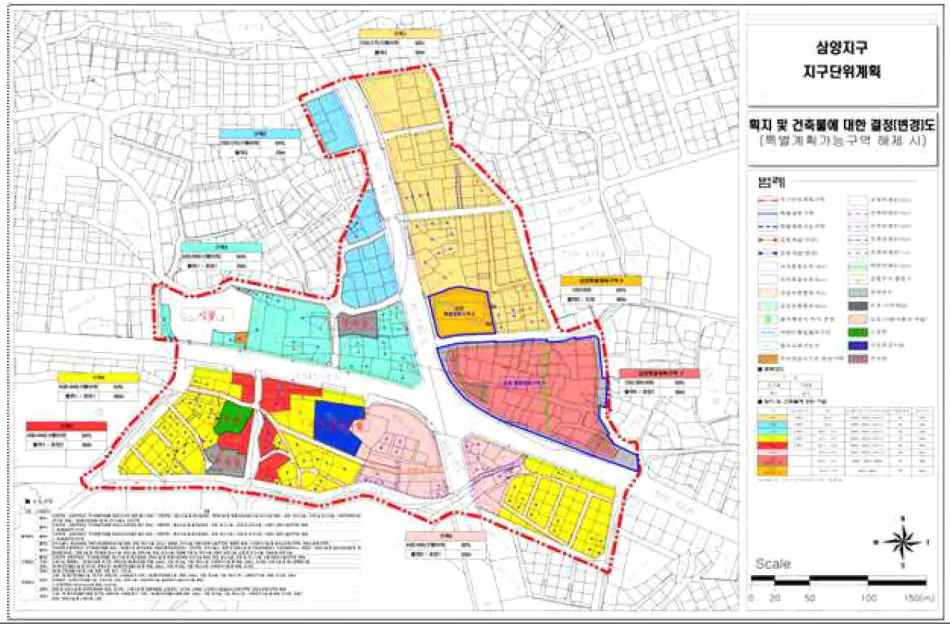
인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	철단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제3열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹색생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개발행녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도			

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
※ 비주거용도(오피스텔, 근생사무설제외)가 연면적 10% 이상 1~2층 입지 의무
※ 권장용도 중 1층이 모두 필로티인경우에는 인센티브를 적용 할 수 없음.
※ 허용용적률 인센티브 총량은 120% 이내
※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름
※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 삼양1,2특별계획가능구역 인센티브 계획 결정 : 생략
■ 삼양5~7특별계획가능구역 : 생략</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>도입
전선지중화
설치</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름
※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 삼양1,2특별계획가능구역 인센티브 계획 결정 : 변경 없음
■ 삼양5~7특별계획가능구역 : 변경 없음</td></tr>
<tr><td>3 특별계획구역 및 특별계획 가능구역에 관한 결정(변경)조서
2. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 계획지침
나. 특별계획가능구역 결정조서</td><td>
1) 삼양특별계획가능구역1,2
■ 삼양특별계획가능구역1,2 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 300% / 360% / 법적용적률 2배 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
2) 삼양특별계획가능구역5~7
■ 삼양특별계획가능구역5~7 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 250% / 250% / 법적용적률 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td>
1) 삼양특별계획가능구역1,2
■ 삼양특별계획가능구역1,2 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 400% / 440% / 법적용적률 2배 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
2) 삼양특별계획가능구역5~7
■ 삼양특별계획가능구역5~7 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 250% / 275% / 법적용적률 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물에 대한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물에 대한 결정도(특별계획가능구역 해제 시)	
기정	
변경	

○ 수유번동 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)
2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서
나. 용적률에 관한 결정조서</td>
<td>

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">상한용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th></tr>
<tr><td>일반상업지역 (도봉로, 덕릉로변)</td><td>550% 이하</td><td>-</td><td>700% 이하</td><td>-</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td rowspan="5">-</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td colspan="2">250% 이하</td><td colspan="2">350% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td colspan="2">230% 이하</td><td colspan="2">250% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td colspan="2">180% 이하</td><td colspan="2">200% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
</table>

※ 접도조건 양호 : 상업지역 12m 이상 / 접도조건 불량 : 상업지역 12m 미만
※ 상한용적률 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7α×건축물)
※ 조서 변경 없음, 도면 표기 오기 정정

▌주거복합건축물의 용적률 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>• 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용
- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표 3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주거용적률</th></tr>
<tr><th>별표3 제2호 가목</th><th>별표3 제2호 나목 (임대주택 추가 확보 시)</th></tr>
<tr><td>일반상업지역 (도봉로, 덕릉로변)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 양호)</td><td>315% 이하</td><td>475.5% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 불량)</td><td>250% 이하</td><td>375% 이하</td></tr>
<tr><td>비고</td><td>허용용적률의 50%</td><td>허용용적률의 75%</td></tr>
</table>
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
• 상업지역 내 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층 설치</td><td>상업지역 내 주거복합 용적률 적용기준 서울특별시 고시 제2019-312호</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>• 준주거지역 내 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층 설치</td><td>신설</td></tr>
<tr><td></td><td>• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'
- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '추가부분의 허용용적률'은 적용하지 않음
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획
- 임대주택 추가확보 시 10m 이내 범위에서 높이계획을 변경하여 적용 가능한 단, 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복 적용할 수 없음
- 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름</td><td>준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준 서울특별시 고시 제2019-313호</td></tr>
<tr><td></td><td>• 준주거 상향지역 내 주거복합건축물
- 총 용적률 중 공동주택(오피스텔 포함) 용적률 : 250% 이하
- 기타용도 : 잔여 용적률 이하
- 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용</td><td>적용지역
A4-01~04
A5-01~04
가구</td></tr>
</table>

</td>
<td>

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">상한용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th></tr>
<tr><td>일반상업지역 (도봉로, 덕릉로변)</td><td>700% 이하</td><td>-</td><td>770% 이하</td><td>-</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td rowspan="6">-</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>700% 이하</td><td>500% 이하</td><td>770% 이하</td><td>550% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td colspan="2">250% 이하</td><td colspan="2">350% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">400% 이하</td><td colspan="2">440% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td colspan="2">250% 이하</td><td colspan="2">275% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td colspan="2">200% 이하</td><td colspan="2">220% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
</table>

※ 접도조건 양호 : 상업지역 12m 이상 / 접도조건 불량 : 상업지역 12m 미만

▌주거복합건축물의 용적률 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>• 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용
- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표 16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주거용적률</th></tr>
<tr><th>별표16 제2호 가목</th><th>별표16 제2호 나목 (임대주택 추가 확보 시)</th></tr>
<tr><td>일반상업지역 (도봉로, 덕릉로변)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 양호)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 불량)</td><td>250% 이하</td><td>375% 이하</td></tr>
<tr><td>비고</td><td>허용용적률의 50%</td><td>허용용적률의 75%</td></tr>
</table>
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
• 상업지역 내 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층 설치</td><td>상업지역 내 주거복합 용적률 적용기준 서울특별시 고시 제2019-312호</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>• 준주거지역 내 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층 설치</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'
- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '추가부분의 허용용적률'은 적용하지 않음
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획
- 임대주택 추가확보 시 10m 이내 범위에서 높이계획을 변경하여 적용 가능한 단, 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복 적용할 수 없음
- 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름</td><td>준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준 서울특별시 고시 제2019-313호</td></tr>
<tr><td></td><td>• 준주거 상향지역 내 주거복합건축물
- 총 용적률 중 공동주택(오피스텔 포함) 용적률 : 250% 이하
- 기타용도 : 잔여 용적률 이하
- 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용</td><td>적용지역
A4-01~04
A5-01~04
가구</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

3 건축계획에 관한 결정(변경)
6. 인센티브계획에 관한 결정(변경)조서
가. 허용용적률 인센티브에 관한 결정

1) 허용용적률 인센티브

구분	용적률(%)			계획항목		비고
	기준	허용	차이	중점	계획유도	
유형1	550	700	150	권장용도	공동개발(지정/권장, 자율적), 건축한계선, 보행통로, 공개공지(쌈지형공지), 공동주차통로 및 출입구	-
유형2	300	630	330	-	공동개발(지정/권장, 자율적), 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 및 출입구	-
	230	250	20			
	180	200	20			
유형3	250	500	250	-	공동개발 (지정/권장, 자율적), 건축한계선, 보행통로, 권장용도, 친환경(빗물이용시설, 옥상녹화)	-
유형4	250	350	100	권장용도	공동개발 (지정/권장, 자율적), 건축한계선, 보행통로, 공동주차통로 및 출입구 공개공지 (쌈지형공지),	-
유형5	250	350	100	지정용도 건축물 형태	공동개발 (지정/권장, 자율적), 건축한계선	-
유형6	250	350	100	-	공동개발 (지정/권장, 자율적), 건축한계선, 보행통로, 권장용도, 친환경(자연지반보존, 옥상녹화)	-

① 유형1 :
기준용적률 550%, 허용용적률 700%, 인센티브량 150%

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
중점	용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×α	연면적 20%	0.32	주차장 제외
		저층 권장(1~2층)	기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×α	해당층 면적 30%	0.12	
	인센티브량의 30% 이상					
계획유도	획지	공동개발(지정/권장)	기준용적률×α	2필지 이상	0.08	-
				3~4필지	0.10	-
				5필지 이상	0.13	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	400~500㎡ 미만	0.08	-
				500㎡ 이상	0.10	-
	대지내 공지	공개공지 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	적용 시 (의무설치 대상 외 대지면적 5% 이상)	0.60	개방형 구조, 침상형 구조 (지하철 지하보도 연계) 조성 시
		건축한계선	기준용적률×{조성면적/대지면적}×α	적용 시	0.60	
		보행통로	기준용적률×{조성면적/대지면적}×α	적용 시 (건축선 중복 불가)	0.546	
	주차	공동통로 및 출입구	기준용적률×α	적용 시	0.03	지정 시 적용
	인센티브량의 70% 이내					

② 유형2 : 기준용적률 300% 허용용적률 630% 인센티브량 330%
상업지역 관통대지(기준/허용용적률 230/250%, 180/200%)

구분	산정식	기준면적	계수(α)	비고

1) 허용용적률 인센티브

구분	용적률(%)			계획항목		비고
	기준	허용	차이	중점	계획유도	
유형1	700	770	70	용적률 체계 개편 적용		일반상업지역 간선부
유형2	700	770	80	용적률 체계 개편 적용		일반상업지역 관통대지
	250	275	25			
	200	220	20			
유형3	500	550	50	용적률 체계 개편 적용		일반상업지역 이면부
유형4	400	440	40	용적률 체계 개편 적용		준주거지역 (한천로남측) 1997.01.06. 주거→준주거
유형5	250	350	100	지정용도 건축물 형태	공동개발 (지정/권장, 자율적), 건축한계선	준주거지역 (한천로북측) 2009.06.18. 제3종→준주거
유형6	250	350	100	권장용도	공동개발(지정/권장.자율적) 건축한계선, 보행통로, 공동주차통로 및 출입구, 공개공지(쌈지형공지)	준주거지역 (한천로북측 간선부) 2009.06.18. 제3종→준주거
유형7	250	350	100	-	공동개발 (지정/권장, 자율적), 건축한계선, 보행통로, 권장용도, 친환경(자연지반보존, 옥상녹화)	준주거지역 (한천로북측 이면부) 2009.06.18. 제3종→준주거

①유형1, ②유형2, ③유형3, ④유형4(한천로 남측)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

계획유도	획지	공동개발(지정/권장)	기준용적률×α	2필지 이상	0.68	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	300~400㎡ 미만	0.64	-
				400~500㎡ 미만	0.68	-
				500㎡ 이상	0.72	-
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×{조성면적 /대지면적}×α	적용 시	3.50	개방형 구조 조성 시
	용도	전층 권장	기준용적률×{권장용도면적/연면적}×α	연면적 20%	1.20	주차장 제외
	주차	공동통로 및 출입구	기준용적률×α	적용 시	0.05	지정 시 적용
인센티브량의 100%						

③ 유형3 :
기준용적률 250%, 허용용적률 500%, 인센티브량 250%

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
계획유도	획지	공동개발(지정/권장)	기준용적률×α	2필지 이상	0.88	-
				3~4필지	0.595	-
				5필지 이상	0.645	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	300~400㎡ 미만	0.545	-
				400~500㎡ 미만	0.595	-
				500㎡ 이상	0.645	-
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×{조성면적 /대지면적}×α	적용 시	2.0	개방형 구조 조성 시
		보행통로	기준용적률×{조성면적/대지면적}×α	적용 시 (건축선 중복 불가)	1.0	
	용도	전층 권장	기준용적률×{권장용도면적/연면적}×α	연면적 20% (노유자시설은 연면적 10% 이상)	0.925	주차장 제외
		저층 권장(1~2층)	기준용적률×{권장용도면적 /해당층 바닥면적}×α	해당층 연면적 30% 이상	0.3	
	친환경	빗물이용시설	기준용적률×α	적용 시	0.06	용량≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02
		옥상녹화	기준용적률×{녹화면적/대지면적}×α	적용 시	0.133	법정조경 산입면적 제외 대지면적 30%까지 허용
인센티브량의 100%						

④ 유형4 :
기준용적률 250%, 허용용적률 350%, 인센티브량 100%

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
중점	용도	전층 권장	기준용적률×{권장용도면적/연면적}×α	연면적 20%	0.42	주차장 제외

※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

⑤유형5 : 변경 없음

⑥유형6: 기준용적률 250%, 허용용적률 350%, 인센티브량 100% (준주거지역, 한천로 북측 간선부)

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
중점	용도	전층 권장	기준용적률×{권장용도면적/연면적}×α	연면적 20%	0.42	주차장 제외
		저층 권장(1~2층)	기준용적률×{권장용도면적/해당층 바닥면적}×α	해당층 면적 30%	0.20	
인센티브량의 30% 이상						
계획유도	획지	공동개발(지정/권장)	기준용적률×α	2필지 이상	0.12	-
				3~4필지	0.16	-
				5필지 이상	0.18	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	300~400㎡ 미만	0.12	-
				400~500㎡ 미만	0.14	-
				500㎡ 이상	0.16	-
	대지내 공지	공개공지 쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적 -의무면적)/대지면적}×α	적용 시 (의무설치 대상 외 대지면적 5% 이상)	0.80	개방형 구조 조성 시
		건축한계선	기준용적률×{조성면적 /대지면적}×α	적용 시	1.16	
		보행통로	기준용적률×{조성면적 /대지면적}×α	적용 시 (건축선 중복 불가)	0.60	
	주차	공동통로 및 출입구	기준용적률×α	적용 시	0.03	지정 시 적용
인센티브량의 70% 이내						

⑦유형7 : 기준용적률 250%, 허용용적률 350%, 인센티브량 100%(준주거지역, 한천로 북측 이면부)

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
계획유도	획지	공동개발(지정/권장)	기준용적률×α	2~4필지	0.24	-
				5필지 이상	0.30	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	200~300㎡ 미만	0.24	-
				300~400㎡ 미만	0.26	-
				400~500㎡ 미만	0.28	-
				500㎡ 이상	0.30	-
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×{조성면적 /대지면적}×α	적용 시	1.00	개방형구조 조성 시
		보행통로	기준용적률×{조성면적 /대지면적}×α	적용 시 (건축선 중복 불가)	0.20	
	용도	전층 권장	기준용적률×{권장용도면	연면적 20% 이상 (노유자시설은	0.40	주차장 제외

		저층 권장 (1~2층)	기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×α	해당층 면적 30%	0.20	
	인센티브량의 30% 이상					
계획유도	획지	공동개발 (지정/권장)	기준용적률×α	2필지 이상	0.12	-
				3~4필지	0.16	-
				5필지 이상	0.18	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	300~400㎡ 미만	0.12	-
				400~500㎡ 미만	0.14	-
				500㎡ 이상	0.16	-
	대지내 공지	공개공지 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	적용 시 (의무설치 대상 외 대지면적 5% 이상)	0.80	개방형 구조 조성 시
		건축한계선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	적용 시	1.16	
		보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	적용 시 (건축선 중복 불가)	0.60	
	주차	공동통로 및 출입구	기준용적률×α	적용 시	0.03	지정 시 적용
	인센티브량의 70% 이내					

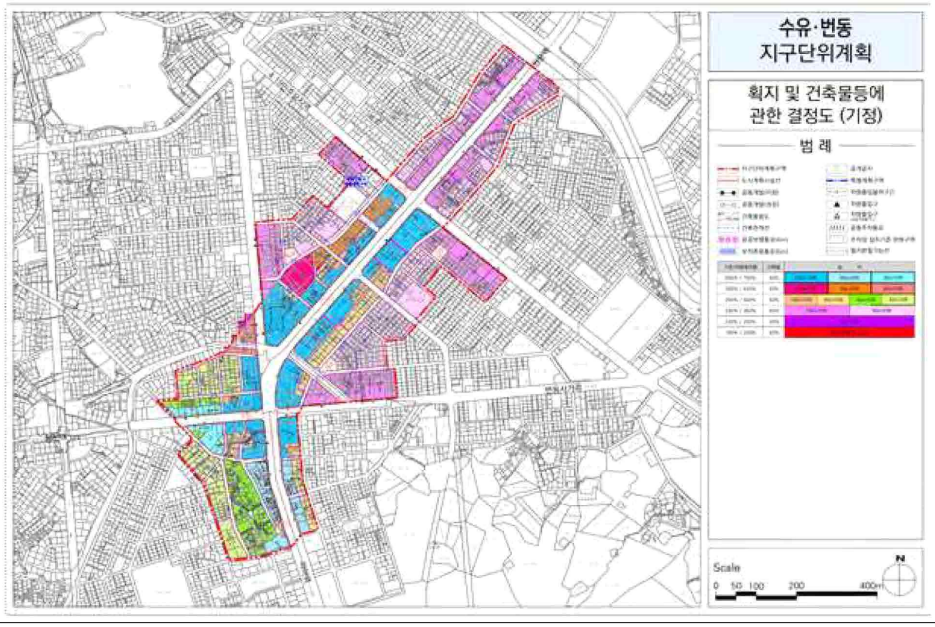
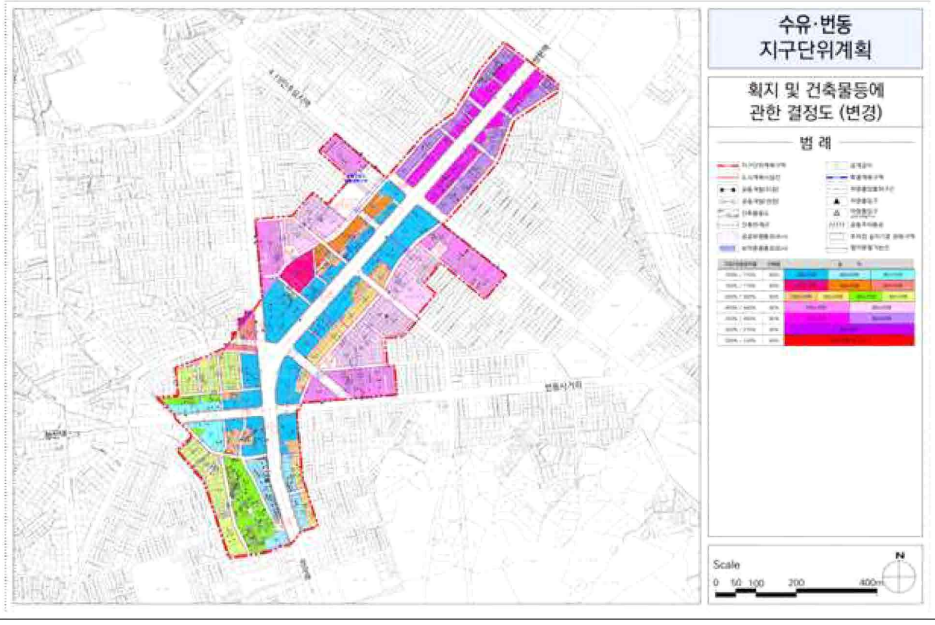
⑤ 유형5 : 기준용적률 250%, 허용용적률 350%, 인센티브량 100%

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
중점	용도	1층 권장	기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×α	해당층 면적 30%	0.40	주차장 제외
	형태 등	배치 및 외관	기준용적률×α	적용 시	0.072	1층 가로면 수평 투명면적 30% 이상
인센티브량의 30% 이상						
계획유도	획지	공동개발 (지정/권장)	기준용적률×α	2필지 이상	0.15	-
				3~4필지	0.22	-
				5필지 이상	0.28	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	300~400㎡ 미만	0.15	-
				400~500㎡ 미만	0.185	-
				500㎡ 이상	0.22	-
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	적용 시	1.06	개방형구조 조성 시
인센티브량의 70% 이내						

			적/연면적)×α	연면적 10% 이상		
친환경	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	적용 시	0.1	자연토양 및 투수성포장 지하구조물 미설치 시	
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	적용 시	0.133	법정조경 산입면적 제외 대지면적 30%까지 허용	
인센티브량의 100%						

⑥ 유형6 : 기준용적률 250%, 허용용적률 350%, 인센티브량 100%

구분			산정식	기준면적	계수(α)	비고
계획유도	획지	공동개발(지정)	기준용적률×α	2~4필지	0.24	-
		공동개발(권장)		5필지 이상	0.30	-
		자율적 공동개발	기준용적률×α	200~300㎡ 미만	0.24	-
				300~400㎡ 미만	0.26	-
				400~500㎡ 미만	0.28	-
				500㎡ 이상	0.30	-
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	적용 시	1.00	개방형구조 조성 시
		보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	적용 시 (건축선 중복 불가)	0.20	
	용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×α	연면적 20% 이상 (노유자시설은 연면적 10% 이상)	0.40	주차장 제외
	친환경	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	적용 시	0.1	자연토양 및 투수성포장 지하구조물 미설치 시
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	적용 시	0.133	법정조경 산입면적 제외 대지면적 30%까지 허용
인센티브량의 100%						

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 4.19사거리 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 확지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
2) 건축물의 밀도</td><td>

■ 용적률

<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거</td><td>간선부</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td rowspan="3">•법적용적률 2배 이하
•대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우
-허용용적률×(1+1.3×기증차×α토지+1.0×α건축물) 이내</td><td>유형1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td><td>유형2</td></tr>
<tr><td>200% 이하</td><td>300% 이하</td><td>유형1</td></tr>
<tr><td>제2종일반, 제2종일반 (7층)</td><td>간선부/ 이면부</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>•법적용적률 2배 이하
•대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우
-허용용적률×(1+1.3×기증차×α토지+1.0×α건축물) 이내
•공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 허용용적률의 1.2배(40% 이내)</td><td>유형3</td></tr>
</table>

</td><td>

■ 용적률

<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거</td><td>간선부</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td rowspan="2">•법적용적률 2배 이하</td><td>유형1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>300% 이하</td><td>330% 이하</td><td>유형2</td></tr>
<tr><td>200% 이하</td><td>300% 이하</td><td>•400% 이하</td><td>유형4 (2006.04.06. 2종→준주거)</td></tr>
<tr><td>제2종일반, 제2종일반 (7층)</td><td>간선부/ 이면부</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>•법적용적률 2배 이하
•공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 기준용적률의 1.2배(40% 이내)</td><td>유형3</td></tr>
</table>

※ 2000.07.11. 이후 용도지역이 상향된 지역의 상한용적률 오류 정정
※ 정비사업 등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제 2019-313호)
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

</td></tr>
<tr><td>3. 확지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
2) 건축물의 밀도</td><td>

■ 용적률 완화항목 및 내용

○ 용적률 인센티브 유형

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용도지역</th><th>기준/허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>유형1</td><td>준주거지역 (간선부, 이면부)</td><td>250%이하/350% 이하
200%이하/300% 이하</td><td>•기준용적률과 허용용적률의 범위 차이가 100% 이상 차이</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>준주거지역(이면부)</td><td>250%이하/300% 이하</td><td>•기준용적률과 허용용적률의 범위 차이가 100% 미만</td></tr>
<tr><td>유형3</td><td>제2종일반주거지역 (이면부)
제2종일반주거지역(7층) (간선부,이면부)</td><td>200%이하/200% 이하</td><td>•공동개발(특별지정)가능구역</td></tr>
</table>

○ 인센티브 항목 및 세부기준

① 유형1 : 준주거지역 (기준250%이하/허용350%이하, 기준200%이하/허용300%이하)

<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>기준면적</th><th colspan="2">용적률인센티브량</th></tr>
<tr><td rowspan="4">중점</td><td>대지에 관한 사항</td><td>공동개발(지정)
공동개발(권장)</td><td>기준용적률xα</td><td>적용</td><td colspan="2">•2필지 α = 0.1
•3필지 이상 α = 0.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도에 관한 사항</td><td>권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도 면적 ÷ 건축연면적)×α</td><td>연면적 20%</td><td>•α = 0.4</td><td rowspan="2">택1</td></tr>
<tr><td>1~2층 가로활성화용도</td><td>기준용적률x(가로활성화용도 면적 ÷ 1,2층연면적)×α</td><td>1, 2층 연면적 50%</td><td>•α = 0.04</td></tr>
<tr><td colspan="3">소계</td><td>40% 이상</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>계획유도</td><td>대지 내 공지에 관한 사항</td><td>공개공지 (쌈지형 공지)</td><td>기준용적률x(조성면적÷대지면적)×α</td><td>대지 면적 5%</td><td colspan="2">•α = 0.8
대지면적의 5% 이상 쌈지공원 설치 시 (최소 25㎡이상)</td></tr>
</table>

</td><td>

■ 용적률 완화항목 및 내용

○ 용적률 인센티브 유형

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용도지역</th><th>기준/허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>유형1</td><td>준주거지역 (간선부, 이면부)</td><td>350%이하/385% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>준주거지역(이면부)</td><td>300%이하/330% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>유형3</td><td>제2종일반주거지역(이면부)
제2종일반주거지역(7층) (간선부,이면부)</td><td>200%이하/220% 이하</td><td>•공동개발(특별지정)가능구역</td></tr>
<tr><td>유형4</td><td>준주거지역 (이면부)</td><td>200%이하/300% 이하</td><td>•'2000.07.11. 이후 용도지역 상향</td></tr>
</table>

○ 인센티브 항목 및 세부기준

- 허용용적률 인센티브

①유형1, ②유형2, ③유형3

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물
: 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>디자인</td><td>특색있는</td><td>기준용적률</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

		건축한계선/건축지정선		기준용적률x(조성면적÷대지면적)×α	위치준수	•α = 0.8 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로 산정 조망가로특화경관구내 제공의무면적 제외
	대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	적용	•개방형 α = 0.8 •피로티 α = 0.4
			보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	적용	•α = 0.8
	복지창작등 공공공간 제공	지상권 제공 등		기준용적률×(제공면적÷건축연면적)×α	연면적 10%	•α = 1.2
	친환경 건축물 조성	옥상녹화		기준용적률×α	적용	•α = 0.04 (건폐면적의 40% 이상시)
	소계					
합계					120% 내외	

※ 권장용도 중 간선부의 1층 전면부의 길이의 1/2 이상 및 바닥면적 1/2 이상이 피로티인 경우에는 인센티브를 적용할 수 없음.

② 유형2 : 준주거지역 (기준250%이하/허용300%이하)

항목		세분		완화기준	기준면적	용적률인센티브량
중점	대지에 관한 사항	공동개발(지정) 공동개발(권장)		기준용적률xα	적용	•2필지 α = 0.05 •3필지 이상 α = 0.08
	용도에 관한 사항	권장용도		기준용적률×(권장용도 면적 ÷ 건축연면적)×α	연면적 20%	•α = 0.2
		1~2층 가로활성화용도		기준용적률x(가로활성화용도 면적 ÷ 1,2층연면적)×α	1, 2층 연면적 50%	•α = 0.02
	소계				20% 이상	
계획유도	대지 내 공지에 관한 사항	공개공지(쌈지형 공지)		기준용적률x(조성면적÷대지면적)×α	대지면적 5%	•α = 0.4 대지면적의 5%이상 쌈지공원 설치 시 (최소 25㎡이상)
		건축한계선/건축지정선		기준용적률x(조성면적÷대지면적)×α	위치준수	•α = 0.4 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로 산정 조망가로 특화경관구내 제공의무면적 제외
	대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	적용	•개방형 α = 0.4 •피로티 α = 0.2
			보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	적용	•α = 0.4
	복지창작등 공공공간 제공	지상권 제공 등		기준용적률×(제공면적÷건축연면적)×α	연면적 10%	•α = 0.6
	친환경 건축물 조성	옥상녹화		기준용적률×α	적용	•α = 0.02 (건폐면적의 40% 이상시)
	소계					
합계					60% 내외	

※ 권장용도 중 간선부의 1층 전면부의 길이의 1/2 이상 및 바닥면적 1/2 이상이 피로티인 경우에는 인센티브를 적용할 수 없음.

혁신	건축설계 공공시설 연계 경관사업	×0.03 이하	시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

③ 유형4 (준주거지역 기준200%이하 / 허용300%이하)

항목		세분		완화기준	기준면적	용적률인센티브량	
중점	대지에 관한 사항	공동개발(지정) 공동개발(권장)		기준용적률xα	적용	•2필지 α = 0.1 •3필지 이상 α = 0.15	
	용도에 관한 사항	권장용도		기준용적률×(권장용도 면적 ÷ 건축연면적)×α	연면적 20%	•α = 0.4	백1
		1~2층 가로활성화용도		기준용적률x(가로활성화용도 면적 ÷ 1,2층연면적)×α	1, 2층 연면적 50%	•α = 0.04	
	소계				40% 이상		
계획유도	대지 내 공지에 관한 사항	공개공지(쌈지형 공지)		기준용적률x(조성면적÷대지면적)×α	대지면적 5%	•α = 0.8 대지면적의 5% 이상 쌈지공원 설치 시 (최소 25㎡이상)	
		건축한계선/건축지정선		기준용적률x(조성면적÷대지면적)×α	위치준수	•α = 0.8 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로 산정 조망가로 특화경관구내 제공의무면적 제외	
	대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	적용	•개방형 α = 0.8 •피로티 α = 0.4	
			보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	적용	•α = 0.8	
	복지창작등 공공공간 제공	지상권 제공 등		기준용적률×(제공면적÷건축연면적)×α	연면적 10%	•α = 1.2	
	친환경 건축물 조성	옥상녹화		기준용적률×α	적용	•α = 0.04 (건폐면적의 40% 이상시)	
	소계						
합계					120% 내외		

※ 권장용도 중 간선부의 1층 전면부의 길이의 1/2 이상 및 바닥면적 1/2 이상이 피로티인 경우에는 인센티브를 적용할 수 없음.

– 공동개발(특별지정)가능구역 (③유형3)

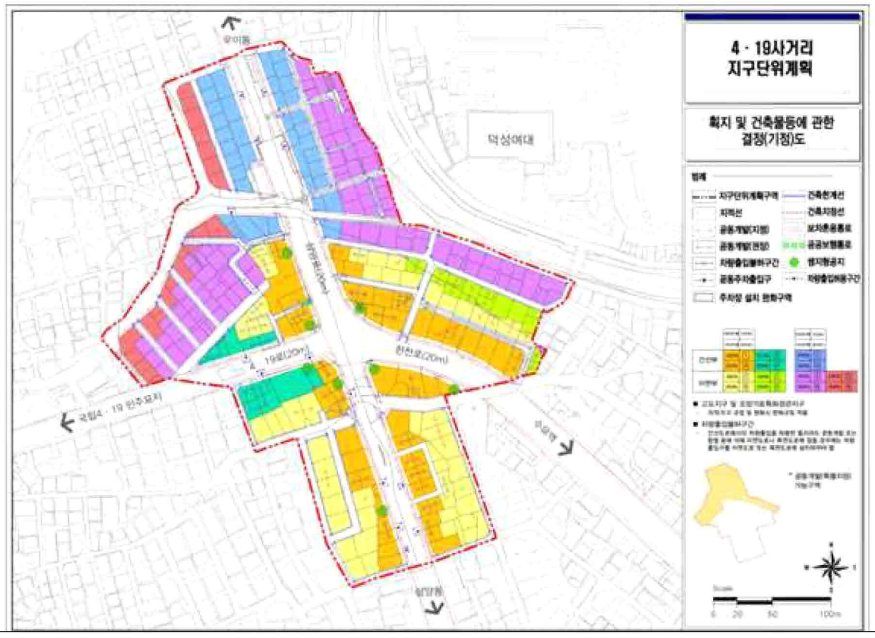
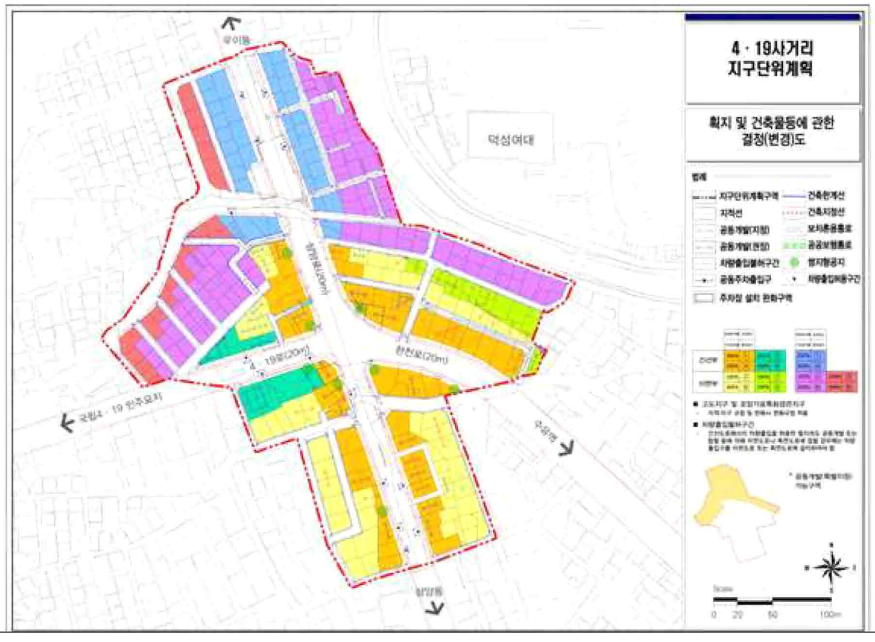
완화범위	완화항목		완화조건	비고
A 기준 용적률 1.1배 완화 (택 2)	A-1	쌈지형 공지 설치시	•대지면적의 5% 이상 쌈지형 공지 설치 시(최소 25㎡ 이상)	
	A-2	차량 이면부 출입	•간선부의 경우 이면도로를 통한 차량출입 시	간선부 적용
	A-3	보행·차량	•전면공지(건축지정선, 건축한계선	삼양로 간선변

③ 유형3 : 공동개발(특별지정) 가능구역 (기준 200%이하/허용 200%이하)

완화범위	완화항목			완화조건	비고
A 허용 용적률 1.1배 완화 (택 2)	A-1	쌈지형 공지 설치시		•대지면적의 5% 이상 쌈지형 공지 설치 시(최소 25㎡ 이상)	
	A-2	차량 이면부 출입		•간선부의 경우 이면도로를 통한 차량출입 시	간선부 적용
	A-3	보행·차량 통행공간 조성 시		•전면공지(건축지정선, 건축한계선 등)를 통한 보행·차량 통행공간 조성 시	삼양로 간선변 건축선 3m 제외
	A-4	가로 활성화 용도	1~2층	•1,2층 바닥면적의 50%이상 조성하고, 도로 등 주요 통로변50% 이상 위치	해당항목 선택시 B-2 선택불가
	A-5	건축품질 향상 및 안전시설 설치 시		•조경 의무대상(대지 5% 이상)면적 제외한 추가녹화 (대지 15% 이상) 조성	택1
				•가로시설물 이전	
				•공용CCTV 설치	
				•소화전 설치	
B 허용 용적률 1.2배 완화 A항목 2개충족 + B항목 추가 1개 선택시	B-1	임대주택 (수요자 맞춤형)		•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	
	B-2	중심용도 창작예술 용도	전층	•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	A-4 완화항목 미선택시 가능
	B-3	생활SOC시설 설치시		•공간제공 협약 체결 시 : 증가하는 용적률의 50% – 창작예술 등 관련시설, 노인여가복지시설·보육시설 등의 생활권 부족시설	최소 33㎡ 이상
	B-4	공유주차장 설치 시		•법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	간선변 적용 (추가 제시)

※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브계획 검토하여 최종결정함.
※ 지구단위계획 결정고시 전 공동개발 건축인허가받은 필지는 단일건축물로 산정함
※ A-4 가로활성화용도 및 B-2 중심용도·창작예술용도는 건축물 권장용도의 용도를 준용함

완화범위	완화항목			완화조건	비고
		통행공간 조성 시		등)를 통한 보행·차량 통행공간 조성 시	건축선 3m 제외
	A-4	가로 활성화 용도	1~2층	•1,2층 바닥면적의 50%이상 조성하고, 도로 등 주요 통로변50% 이상 위치	해당항목 선택시 B-2 선택불가
	A-5	건축품질 향상 및 안전시설 설치 시		•조경 의무대상(대지 5% 이상)면적 제외한 추가녹화 (대지 15% 이상) 조성	택1
				•가로시설물 이전	
				•공용CCTV 설치	
				•소화전 설치	
B 기준 용적률 1.2배 완화 A항목 2개충족 + B항목 추가 1개 선택시	B-1	임대주택 (수요자 맞춤형)		•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	
	B-2	중심용도 창작예술 용도	전층	•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	A-4 완화항목 미선택시 가능
	B-3	생활SOC시설 설치시		•공간제공 협약 체결 시 : 증가하는 용적률의 50% – 창작예술 등 관련시설, 노인여가복지시설·보육시설 등의 생활권 부족시설	최소 33㎡ 이상
	B-4	공유주차장 설치 시		•법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	간선변 적용 (추가 제시)

획지 및 건축물등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 가오리역 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>II. 도시관리계획 결정조서
3. 확지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물 등에 관한 결정조서</td><td>

2) 건축물의 밀도

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제3종 일반 주거지역</td><td>간선부/이면부</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>•법적용적률 2배이하
•대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우
– 허용용적률×(1+1.3×기증지×(토지+1.0×(건축물)이내</td><td>–</td></tr>
<tr><td>제2종 일반 주거지역 (7층)</td><td>간선부/이면부</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>•법적용적률 2배 이하
•대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우
– 허용용적률×(1+1.3×기증지×(토지+1.0×(건축물)이내
•공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 허용용적률의 1.2배(40% 이내)</td><td>–</td></tr>
</table>

※ 가구 및 획지계획의 변경에 따른 용적률 계획기준은 시행지침으로 정함.

■ 용적률 완화항목 및 내용

① 공동개발(특별지정) 가능구역(기준 200%이하/허용 200%이하)

<table>
<tr><th colspan="2">완화범위</th><th colspan="2">완화항목</th><th>완화조건</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">A 허용용적률 1.1배 완화 (택2)</td><td>A–1</td><td colspan="2">쌈지형 공지 설치시</td><td>•대지면적의 5% 이상 쌈지형 공지 설치 시 (최소 25㎡ 이상)</td><td></td></tr>
<tr><td>A–2</td><td colspan="2">차량 이면부 출입</td><td>•간선부의 경우 이면도로를 통한 차량출입 시</td><td>간선부 적용</td></tr>
<tr><td>A–3</td><td colspan="2">보행·차량 통행공간 조성 시</td><td>•전면공지(건축지정선, 건축한계선 등)를 통한 보행·차량 통행공간 조성 시</td><td>삼양로 간선변 건축선 3m 제외</td></tr>
<tr><td>A–4</td><td>가로 활성화 용도</td><td>1~2층</td><td>•1,2층 바닥면적의 50%이상 조성하고, 도로 등 주요 통로변50% 이상 위치</td><td>해당 항목 선택시 B–2 선택 불가</td></tr>
<tr><td rowspan="4">A–5</td><td rowspan="4">건축품질 향상 및 안전시설 설치 시</td><td rowspan="4"></td><td>•조경 의무대상(대지 5% 이상)면적 제외한 추가녹화(대지 15% 이상) 조성</td><td rowspan="4">택1</td></tr>
<tr><td>•가로시설물 이전</td></tr>
<tr><td>•공용CCTV 설치</td></tr>
<tr><td>•소화전 설치</td></tr>
<tr><td rowspan="4">B 허용용적률 1.2배 완화 A항목 2개 충족 + B항목 추가 1개 선택시</td><td>B–1</td><td colspan="2">임대주택 (수요자 맞춤형)</td><td>•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시</td><td>–</td></tr>
<tr><td>B–2</td><td>지역특화시설 중심용도</td><td>전층</td><td>•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시</td><td>A–4 완화항목 미선택시 가능</td></tr>
<tr><td>B–3</td><td colspan="2">생활SOC시설 도입시</td><td>•공간제공 협약 체결 시 : 증가하는 용적률의 50%
– 청년활동공간, 청년창업공관시설, 노인여가복지시설, 복지시설 등의 생활권 부족시설</td><td>최소 33㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>B–4</td><td colspan="2">공유주차장 설치 시</td><td>•법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)</td><td>간선변 적용 (추가 제시)</td></tr>
</table>

※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브계획 검토하여 최종결정함.
※ 지구단위계획 결정고시 전 공동개발 건축인허가받은 필지는 단일건축물로 산정함
※ A–4 가로활성화용도 및 B–2 지역특화시설·중심용도는 건축물 권장용도의 용도를 준용함

2) 건축물의 밀도

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제3종 일반 주거지역</td><td>간선부/이면부</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>•법적용적률 2배이하</td><td>–</td></tr>
<tr><td>제2종 일반 주거지역 (7층)</td><td>간선부/이면부</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>•법적용적률 2배 이하
•공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 기준용적률의 1.2배(40% 이내)</td><td>–</td></tr>
</table>

※ 가구 및 획지계획의 변경에 따른 용적률 계획기준은 시행지침으로 정함.
※ 정비사업 등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름

■ 용적률 완화항목 및 내용

① 허용용적률 인센티브 (전체)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="4">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="4">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

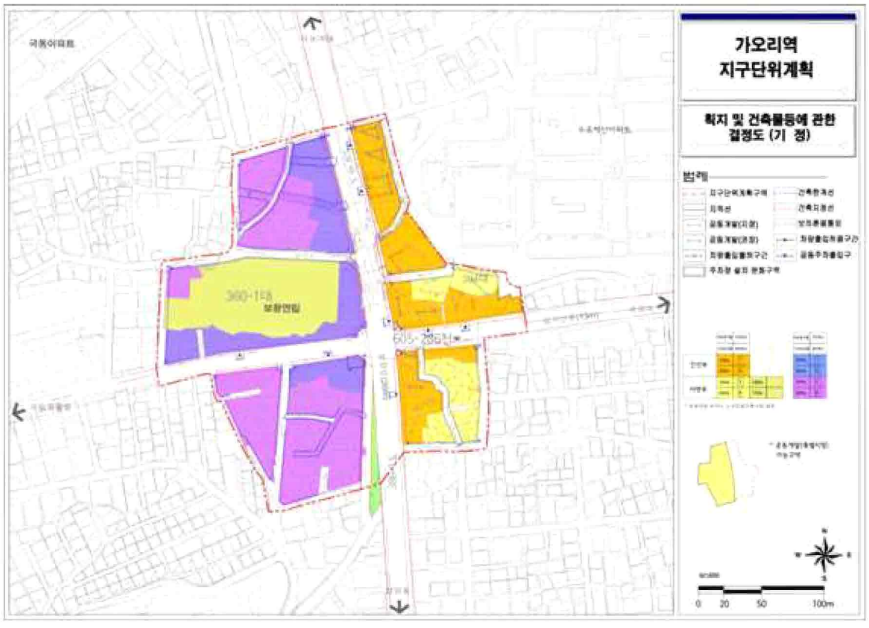
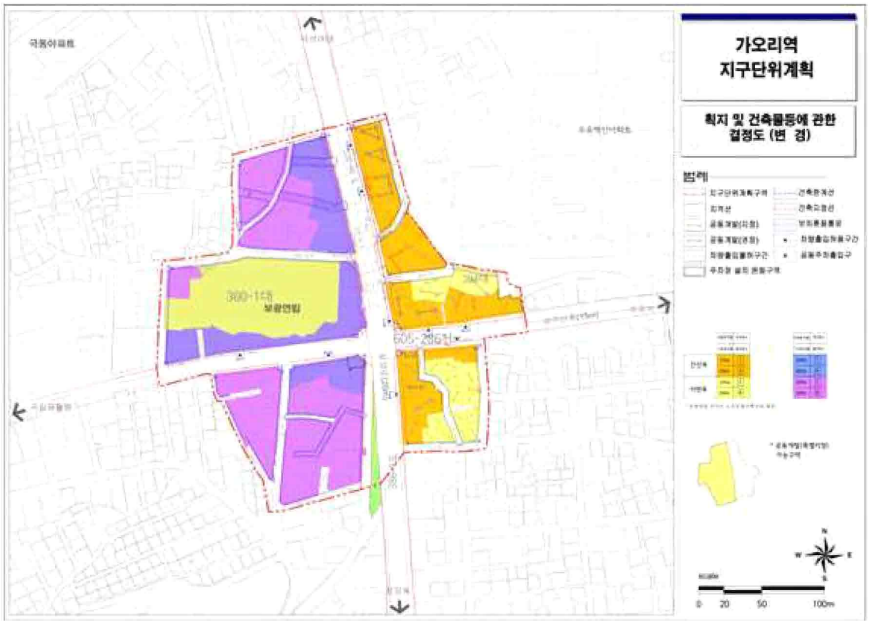
② 공동개발(특별지정) 가능구역 : 제2종일반주거지역(7층)

<table>
<tr><th colspan="2">완화범위</th><th colspan="2">완화항목</th><th>완화조건</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">A 기준 용적률</td><td>A–1</td><td colspan="2">쌈지형 공지 설치시</td><td>•대지면적의 5% 이상 쌈지형 공지 설치 시 (최소 25㎡ 이상)</td><td></td></tr>
<tr><td>A–2</td><td colspan="2">차량 이면부</td><td>•간선부의 경우 이면도로를 통한 차량출입 시</td><td>간선부 적용</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

		출입				
1.1배 완화 (택 2)	A-3	보행·차량 통행공간 조성 시		•건물공지(건축지정선, 건축한계선 등)를 통한 보행·차량 통행공간 조성 시	삼양로 간선변 건축선 3m 제외	
	A-4	가로 활성화 용도	1~2층	•1,2층 바닥면적의 50%이상 조성하고, 도로 등 주요 통로변50% 이상 위치	해당 항목 선택시 B-2 선택 불가	
	A-5	건축품질 향상 및 안전시설 설치 시		•조경 의무대상(대지 5% 이상)면적 제외한 추가녹화(대지 15% 이상) 조성	택1	
				•가로시설물 이전		
				•공용CCTV 설치		
				•소화전 설치		
B 기준 용적률 1.2배 완화 A항목 2개 충족 + B항목 추가 1개 선택시	B-1	임대주택 (수요자 맞춤형)		•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	-	
	B-2	지역특화시설 중심용도	전층	•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	A-4 완화항목 미선택시 가능	
	B-3	생활SOC시설 도입시		•공간제공 협약 체결 시 : 증가하는 용적률의 50% - 청년활동공간, 청년창업관련시설, 노인여가복지시설, 복지시설 등의 생활권 부족시설	최소 33㎡ 이상	
	B-4	공유주차장 설치 시		•법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	간선변 적용 (추가 제시)	

※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브계획 검토하여 최종결정함.
※ 지구단위계획 결정고시 권 공동개발 건축인허가받은 필지는 단일건축물로 산정함
※ A-4 가로활성화용도 및 B-2 지역특화시설·중심용도는 건축물 권장용도의 용도를 준용함

획지 및 건축물등에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 강서구

○ 가양택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도</td><td>

(2) 용적률

<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종 일반주거지역</td><td>근린생활시설</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>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선도로변</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>300%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
</table>

주1) 기정 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름

주2) 변경 용적률 중 준공업지역 안에서의 공동주택노인복지주택주거복합건물 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 궐지와 공동건축할 경우에는 1458번지 일원 궐지의 용적률과 동일하게 적용함

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

</td><td>

(2) 용적률

<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>가구번호</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td><td>D - 3</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>A - 1, 2, 4
D - 1, 2</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>A - 3
C - 1, 2</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800%이하</td><td>880%이하</td><td>B - 1, 2, 3, 4</td></tr>
<tr><td>준공업지역</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>A - 2</td></tr>
</table>

주1) 기정 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름

주2) 변경 용적률 중 준공업지역 안에서의 공동주택노인복지주택주거복합건물 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 궐지와 공동건축할 경우에는 1458번지 일원 궐지의 용적률과 동일하게 적용함

※ 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도</td><td>

(3) 용적률 완화항목 및 내용

○ 공 통 사 항

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 지구단위계획으로 결정한 대지내 공지 등을 확보한 경우 또는 이를 추가로 확보한 경우 인센티브를 부여함
   다만, 건축법 등 관련법령에 의한 의무사항은 용적률 인센티브를 부여하지 않음
3. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
4. 1~2층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 1~2층 바닥면적의 합이 1~2층 전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
5. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80이내로 하나, 규제형 인센티브가 계획된 궐지의 경우에는 계획내용을 모두 반영하여야 함
6. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과하여 적용할 수 없음
7. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 중수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
8. 유도형 인센티브가 두 개 항목 이상일 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함
9. 환경친화적 건축물항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용함

<table>
<tr><th colspan="3">항 목 \ 내 용</th><th>완 화 기 준</th></tr>
<tr><td rowspan="7">의무형</td><td rowspan="7">친환경계획</td><td>자연지반보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1 이내</td></tr>
<tr><td>녹화주차장/투수성 포장</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내</td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.04 이내</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.04 이내</td></tr>
<tr><td>신재생에</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.05 이내</td></tr>
</table>

</td><td>

(3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

●유형1 : 제1,2,3종 일반주거지역, 일반상업지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇 친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개발형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

●유형2 : 준공업지역

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 지구단위계획으로 결정한 대지내 공지 등을 확보한 경우 또는 이를 추가로 확보한 경우 인센티브를 부여함

</td></tr>
</table>

		녹지 사용					
		에너지 절약계획 도입	구 분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
			1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.08이내
			2등급	23.5~33.5%미만	74~81점미만	75~85점미만	기준용적률×0.05이내

•인센티브 유형 C1 : 일반상업지역

구 분			계획내용	
가구번호			B - ㉮, ㉯	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			간선도로변	
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하	
중점계획목표			•역세권 활성화 및 쾌적한 보행환경 조성	
항목		세 분	완화기준	비 고
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.04	
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.5	
유도형	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	침상형구조 α=1.0 피로티구조 α=1.5 개방형구조 α=2.0
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.5	20%이상 준수시
	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률 × 0.1	

•인센티브 유형 C2 : 일반상업지역

구 분			계획내용	
가구번호			B - ㉰	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			이면도로변	
기준/허용용적률			500%이하 / 800%이하	
중점계획목표			•역세권 활성화 및 쾌적한 보행환경 조성 •주변 지역과 조화되는 적정규모의 개발 유도	
항목		세 분	완화기준	비 고
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.5	
유도형	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	침상형구조 α=0.8 피로티구조 α=1.2 개방형구조 α=1.5
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.5	20%이상 준수시
	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률 × 0.15	

•인센티브 유형 C3 : 일반상업지역

구 분			계획내용	
가구번호			B - ㉱	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			이면도로변	
기준/허용용적률			500%이하 / 800%이하	
중점계획목표			•역세권 활성화 및 쾌적한 보행환경 조성 •주변 지역과 조화되는 적정규모의 개발 유도	
항목		세 분	완화기준	비 고
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.08	
	대지내	건축한계	기준용적률 × (제공면적/대지면적) ×	

다만, 건축법 등 관련법령에 의한 의무사항은 용적률 인센티브를 부여하지 않음

3. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
4. 1~2층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 1~2층 바닥면적의 합이 1~2층 전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
5. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80이내로 하나, 규제형 인센티브가 계획된 필지의 경우에는 계획내용을 모두 반영하여야 함
6. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과하여 적용할 수 없음
7. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

8. 유도형 인센티브가 두 개 항목 이상일 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함
9. 환경친화적 건축물항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용함

항 목		내 용	완 화 기 준				
의무형	친환경계획	자연지반보존	보존시	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내			
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1 이내			
		녹색투차장/투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내			
		중수도시설설치	준수시	기준용적률 × 0.04 이내			
		빗물이용시설설치	준수시	기준용적률 × 0.04 이내			
		신재생에너지사용	준수시	기준용적률 × 0.05 이내			
		에너지 절약계획 도입	구 분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
			1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.08이내
			2등급	23.5~33.5%미만	74~81점미만	75~85점미만	기준용적률×0.05이내

	공지	선	1.5	
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 × 0.15	
	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	침상형구조 α=0.8 피로타구조 α=1.2 개방형구조 α=1.5
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.5	20%이상 준수시

●인센티브 유형 R3 : 제3종일반주거지역

구 분	계획내용
가구번호	A - ㉮ / C - ㉯, ㉰
용도지역	제3종일반주거지역
위치특성	간선도로변, 이면도로변 [근린생활시설용지]
기준/허용용적률	230%이하 / 250%이하
중점계획목표	•쾌적한 보행환경 조성 •주변 지역과 조화되는 적정규모의 개발 유도

항목		세 분	완화기준	비 고	
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	A - ㉮	α=0.35
				C-㉯ (간선부)	α=0.35
				C-㉯ (이면부), ㉰	α=0.2
유도형	대지내 공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	A - ㉮	α=3.0
				C-㉯ (간선부)	-
				C-㉯ (이면부), ㉰	-
	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 × α	A - ㉮	α=0.03
				C-㉯ (간선부)	-
				C-㉯ (이면부), ㉰	-
	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률 × α	A - ㉮	-
				C-㉯ (간선부)	-
				C-㉯ (이면부), ㉰	α=0.05

●인센티브 유형 R2-1 : 제2종일반주거지역

구 분	계획내용
가구번호	A - ㉯, ㉰
용도지역	제2종일반주거지역
위치특성	간선도로변, 이면도로변 [근린생활시설용지]
기준/허용용적률	180% 이하 / 200% 이하
중점계획목표	•쾌적한 보행환경 조성

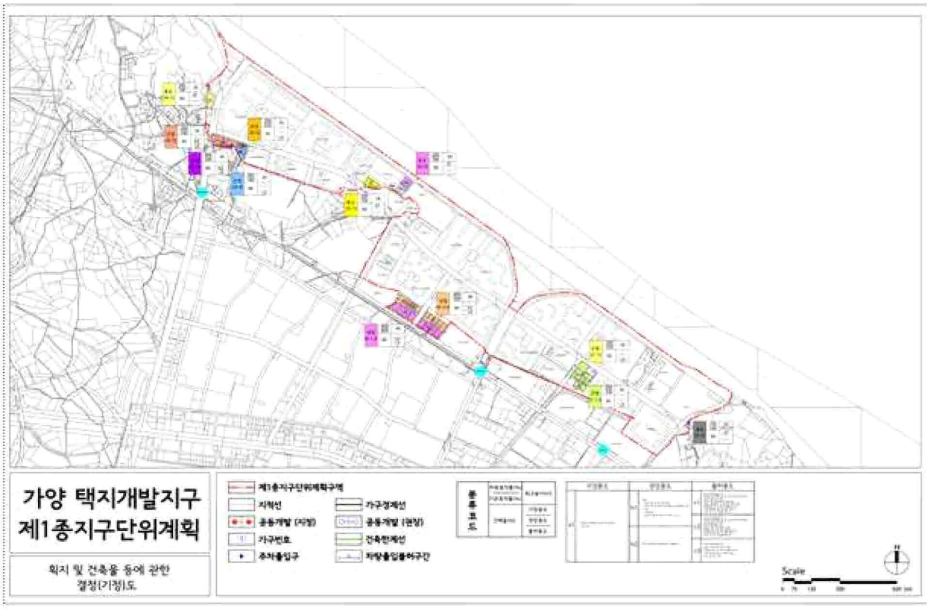
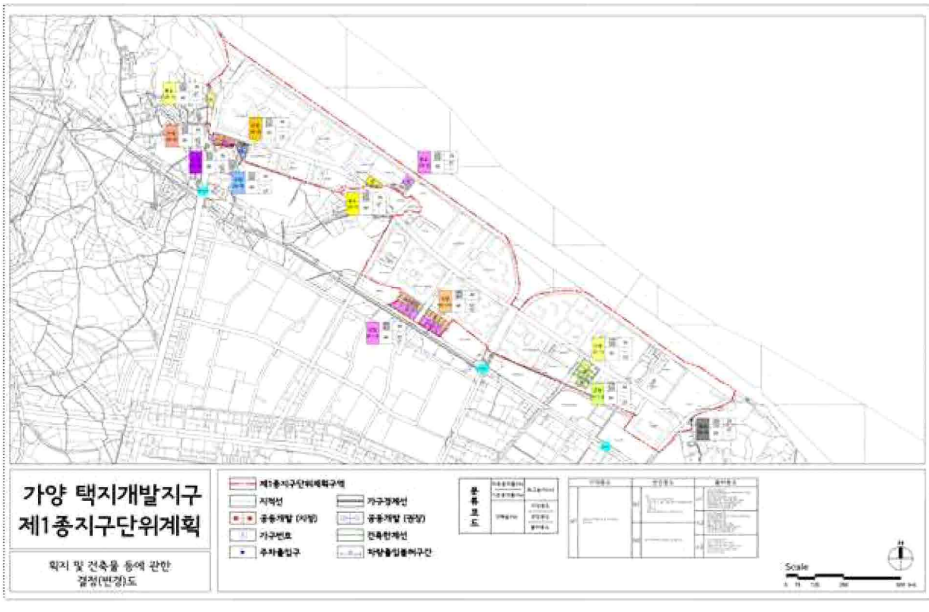
항목		세 분	완화기준	비 고	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	A - ㉯	α=0.6
				A - ㉰	-
유도형	대지내공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	A - ㉯	α=3
				A - ㉰	-
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한	A - ㉯	α=0.3
				A - ㉰	-

			건축연면적) × α		
	공동개발	자율적공동개발	기준용적률 × α	A - 갈	α=0.02
				A - 갑	α=0.08

●인센티브 유형 R2-2 : 제2종일반주거지역

구 분	계획내용
가구번호	A - 갈 / D - 갈
용도지역	제2종일반주거지역
위치특성	간선도로변, 이면도로변 [종교시설용지]
기준/허용용적률	190% 이하 / 200% 이하
중점계획목표	•지역 주민들을 위한 휴식공간 조성

항목		세 분	완화기준	비 고	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	A - 갈	α=1.0
				D - 갈	-
유도형	대지내공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	침상형구조 α=0.8 피로티구조 α=1.2 개방형구조 α=1.5	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 방화1택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도</td><td>

(2) 용적률

<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">기 정</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>신규 가구편입</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
</table>

주) 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름

(3) 용적률 완화항목 및 내용

○ 공 통 사 항

- 환경친화적 건축물항목

<table>
<tr><th>항 목 \ 내 용</th><th>완 화 기 준</th></tr>
<tr><td>의무형 / 친환경계획 / 자연지반 보존 / 보존시</td><td>기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2</td></tr>
<tr><td>옥상녹화 / 준수시</td><td>기준용적률×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1</td></tr>
<tr><td>녹색주차장 / 투수성포장 / 준수시</td><td>기준용적률×(설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내</td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치 / 준수시</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치 / 준수시</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 사용 / 준수시</td><td>기준용적률 × 0.05</td></tr>
<tr><td>에너지 절약계획 도입</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경 건축물 인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률×0.08이내</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률×0.05이내</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

●인센티브 유형 SR1 : 준주거지역

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">가구번호</td><td colspan="2">A - ㉮ ~ ㉳</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">준주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">위치특성</td><td colspan="2">간선도로변, 이면도로변</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준/허용용적률</td><td colspan="2">300% 이하 / 400% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">중점계획목표</td><td colspan="2">•역세권 활성화 및 쾌적한 보행환경 조성</td></tr>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>세 분</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>규제형</td><td>대지내 공지</td><td>건축한계선</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.0</td><td></td></tr>
<tr><td>유도형</td><td>대지내 공지</td><td>쌈지형 공지</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α</td><td>침상형구조 α=1.5
괴로터구조 α=2.5
개방형구조 α=3.0</td></tr>
<tr><td></td><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.1</td><td>20%이상 준수시</td></tr>
</table>

●인센티브 유형 R3-1 : 제3종일반주거지역

<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>가구번호</td><td>C - ㉮</td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 용적률

<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">기 정</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>E - ㉮</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>B - 1 ~ 2
C - 4
D - ㉮ ~ ㉲</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>B - 3
C - 1 ~ ㉯
D - ㉮</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>A - ㉮ ~ ㉲</td></tr>
</table>

주) 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름

(3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

- 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역, 준주거지역 (R2-1 제외)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>천선지중화 설치</td></tr>
</table>

- R2-1 : 제2종일반주거지역

<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>가구번호</td><td>E - ㉮</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>위치특성</td><td>간선도로변</td></tr>
<tr><td>기준/허용용적률</td><td>180% 이하 / 200% 이하</td></tr>
<tr><td>중점계획목표</td><td>•쾌적한 주거환경 및 보행환경 조성</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

용도지역		제3종일반주거지역	
위치특성		이면도로변	
기준/허용용적률		230% 이하 / 250% 이하	
중점계획목표		•기정 택지개발의 계획방향 유지	
항목	세 분	완화기준	비 고
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.8	
유도형	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.3	20%이상 준수시

•인센티브 유형 R3-2 : 제3종일반주거지역

구 분	계획내용		
가구번호	D - 가		
용도지역	제3종일반주거지역		
위치특성	간선도로변		
기준/허용용적률	230% 이하 / 250% 이하		
중점계획목표	•저층 위주의 쾌적한 주거환경 및 보행환경 조성		
항목	세 분	완화기준	비 고
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.35	

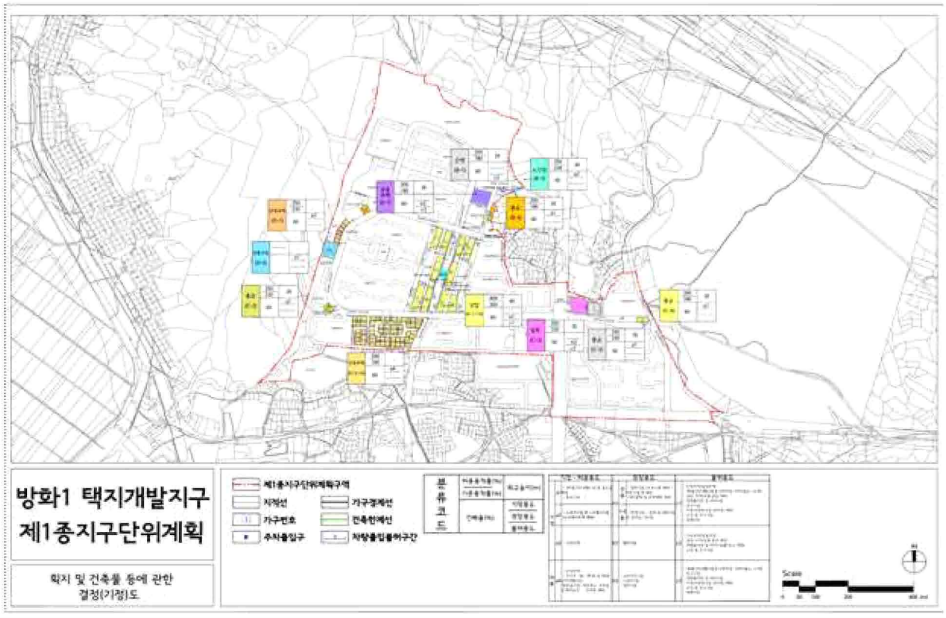
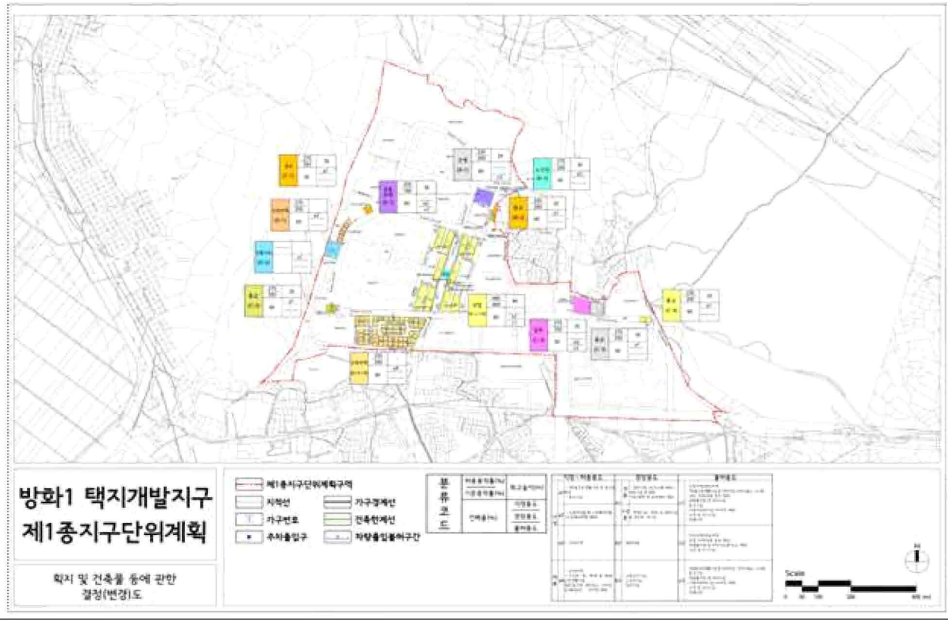
•인센티브 유형 R2 : 제2종일반주거지역(7층 이하)

구 분	계획내용		
가구번호	D - 가 ~ 라		
용도지역	제2종일반주거지역(7층)		
위치특성	간선도로변, 이면도로변		
기준/허용용적률	180% 이하 / 200% 이하		
중점계획목표	•저층 위주의 쾌적한 주거환경 및 보행환경 조성		
항목	세 분	완화기준	비 고
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	간선변 필지에 대해서만 적용

•인센티브 유형 R2-1 : 제2종일반주거지역

구 분	계획내용
가구번호	E - 가
용도지역	제2종일반주거지역
위치특성	간선도로변
기준/허용용적률	180% 이하 / 200% 이하
중점계획목표	•쾌적한 주거환경 및 보행환경 조성

항목 \ 내용			완화기준				
의무형	친환경계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2			
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1			
		녹색주차장/투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내			
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04			
		빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04			
		신재생에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.05			
		에너지 절약계획 도입	구 분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물 인증	인센티브량
			1등급	33.5% 이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.08이내
			2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점미만	기준용적률×0.05이내

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 방화2택지개발지구 지구단위계획구역

구분	기정	변경
③ 확지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서 나. 건축물의 밀도	(2) 용적률 주) 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름 (3) 용적률 완화항목 및 내용 ○ 공 통 사 항 •인센티브 유형 SR2 : 준주거지역	(2) 용적률 주) 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름 (3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

(2) 용적률

용도지역	기준 용적률	허용 용적률	비 고
제2종일반주거지역	190%이하	200%이하	
준주거지역	300%이하	400%이하	

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 지구단위계획으로 결정한 대지내 공지 등을 확보한 경우 또는 이를 추가로 확보한 경우 인센티브를 부여함
   다만, 건축법 등 관련법령에 의한 의무사항은 용적률 인센티브를 부여하지 않음
3. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
4. 1-2층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 1-2층 바닥면적의 합이 1-2층 전체 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함

5. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80이내로 하나, 규제형 인센티브가 계획된 필지의 경우에는 계획내용을 모두 반영하여야 함
6. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과하여 적용할 수 없음
7. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
8. 유도형 인센티브가 두 개 항목 이상일 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함
9. 환경친화적 건축물항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용함

항 목 \ 내 용			완 화 기 준
의무형	친환경계획	자연지반보존 (보존시)	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2
		옥상녹화 (준수시)	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1
		녹색주차장/투수성포장 (준수시)	기준용적률×(설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내
		중수도시설 설치 (준수시)	기준용적률 × 0.04
		빗물이용시설 설치 (준수시)	기준용적률 × 0.04
		신재생에너지 사용 (준수시)	기준용적률 × 0.05
		에너지 절약계획 도입	구분 / 에너지절감율 / 에너지성능지표 / 친환경건축물인증 / 인센티브량 1등급 / 33.5%이상 / 81점이상 / 85점이상 / 기준용적률×0.08이내 2등급 / 23.5~33.5%미만 / 74~81점미만 / 75~85점미만 / 기준용적률×0.05이내

•인센티브 유형 SR2 : 준주거지역

구 분			계획내용	
가구번호			A - 2	
용도지역			준주거지역	
위치특성			간선도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 400% 이하	
중점계획목표			•역세권 활성화 및 쾌적한 보행환경 조성	
항목		세 분	완화기준	비 고
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.0	

(2) 용적률

용도지역	기준 용적률	허용 용적률	비 고
제2종일반주거지역	200%이하	220%이하	
준주거지역	400%이하	440%이하	

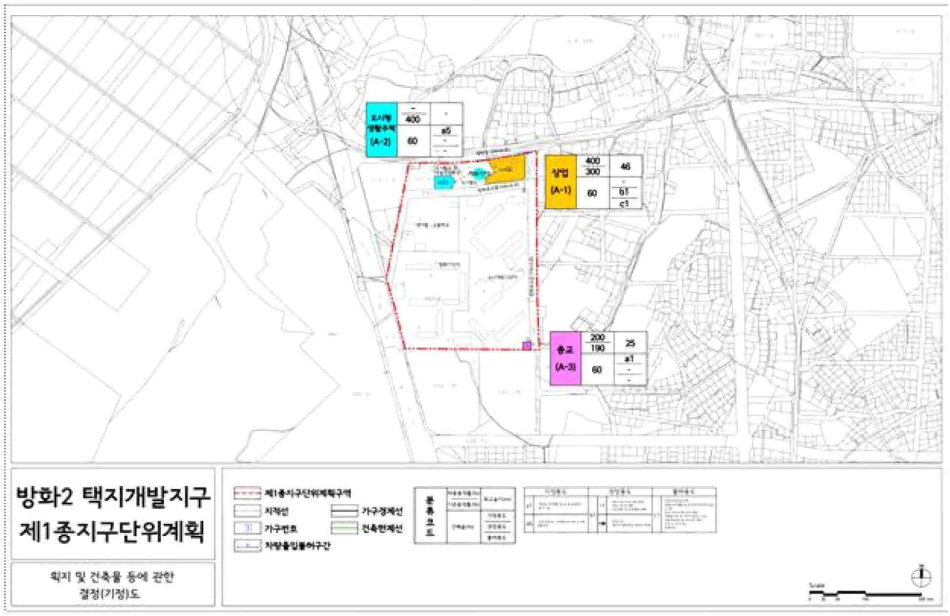
(3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

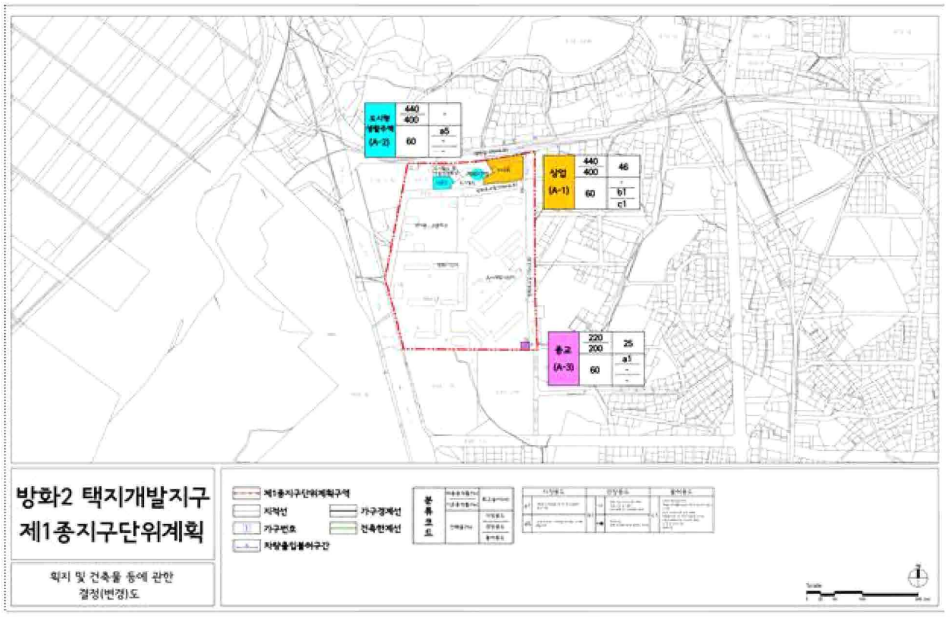
	유도형	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	침상형구조 α=1.5 피로티구조 α=2.5 개방형구조 α=3.0	
		건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장 및 공용면적을 제외한 건축연면적) × 0.15	20%이상 준수시	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 우장산역생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
나. 건축물에 관한 계획</td><td>

2) 건축물의 개발밀도

나) 용적률계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기 정(구역전체)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>계획내용</td><td>300%</td><td>360%</td><td></td></tr>
</table>

다) 용적률 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2">내 용
항 목</th><th>적 용 대 상</th><th>완 화 내 용(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획 지 사 항</td><td>획지단위 개발</td><td>•획지단위 공동개발 (획지내 개별필지 건축규제)</td><td>기준용적률×α</td><td>•필지수(n)
– n=1 ; α=0.05
– n=2이상 ; α=0.1</td></tr>
<tr><td>건축물 용 도</td><td>권장용도</td><td>•권장용도 준수시</td><td>기준용적률×0.1×(권장용도면적÷주차장을제외한건축연면적)</td><td>건축연면적의 20%이상시</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대지내 공 지</td><td>공개공지</td><td>•자발적 조성시</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×α</td><td>– 일반형 : α=1.0
– 철상형 : α=1.0
– 피로티형 : α=0.5</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>•조성시 (자발적조성포함)</td><td>기준용적률×{(제공면적-대지내조경의무면적)÷대지면적}</td><td>피로티구조로 조성시 인센티브의 1/2</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>•조성시</td><td>기준용적률×{(제공면적-미관지구내 제공의무면적)÷대지면적}</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내 통 로</td><td>공공보행통로</td><td>•조성시</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 형태및 외 관</td><td>옥외광고물 및 통합간판등 설치</td><td>•준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td>서울시 옥외광고물 관리조례 적용</td></tr>
<tr><td>지하철 관련시설</td><td>•준수시</td><td>기준용적률×0.1</td><td>지하철출입구, 연결통로를 건물내부, 대지내 설치시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환경친화적 건축물</td><td>옥상녹화</td><td>•계획시</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1</td><td>서울시 옥상녹화기준에적합※법적 설치의무면적 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설</td><td>•설치시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우</td><td>•조성후 기부채납시</td><td>허용용적률×(1+1.3×α토지 + 0.7α건축물)</td><td>– α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
– α(건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</td></tr>
</table>

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
3) 획지계획
– 구역내 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화율을 구분함(n=1 ; 0.05, n=2이상 ; 0.1)
– 획지와 획지간 공동개발을 최대개발규모 이내에서 이면부 자량출입계획을 위한 경우등 불가피하게 필요한 경우에 제한적으로 허용하며 자발적 획지간 공동개발에 대한 추가 인센티브는 부여하지 않음

</td><td>

2) 건축물의 개발밀도

나) 용적률계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">변 경(구역전체)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>계획내용</td><td>400%</td><td>440%</td><td></td></tr>
</table>

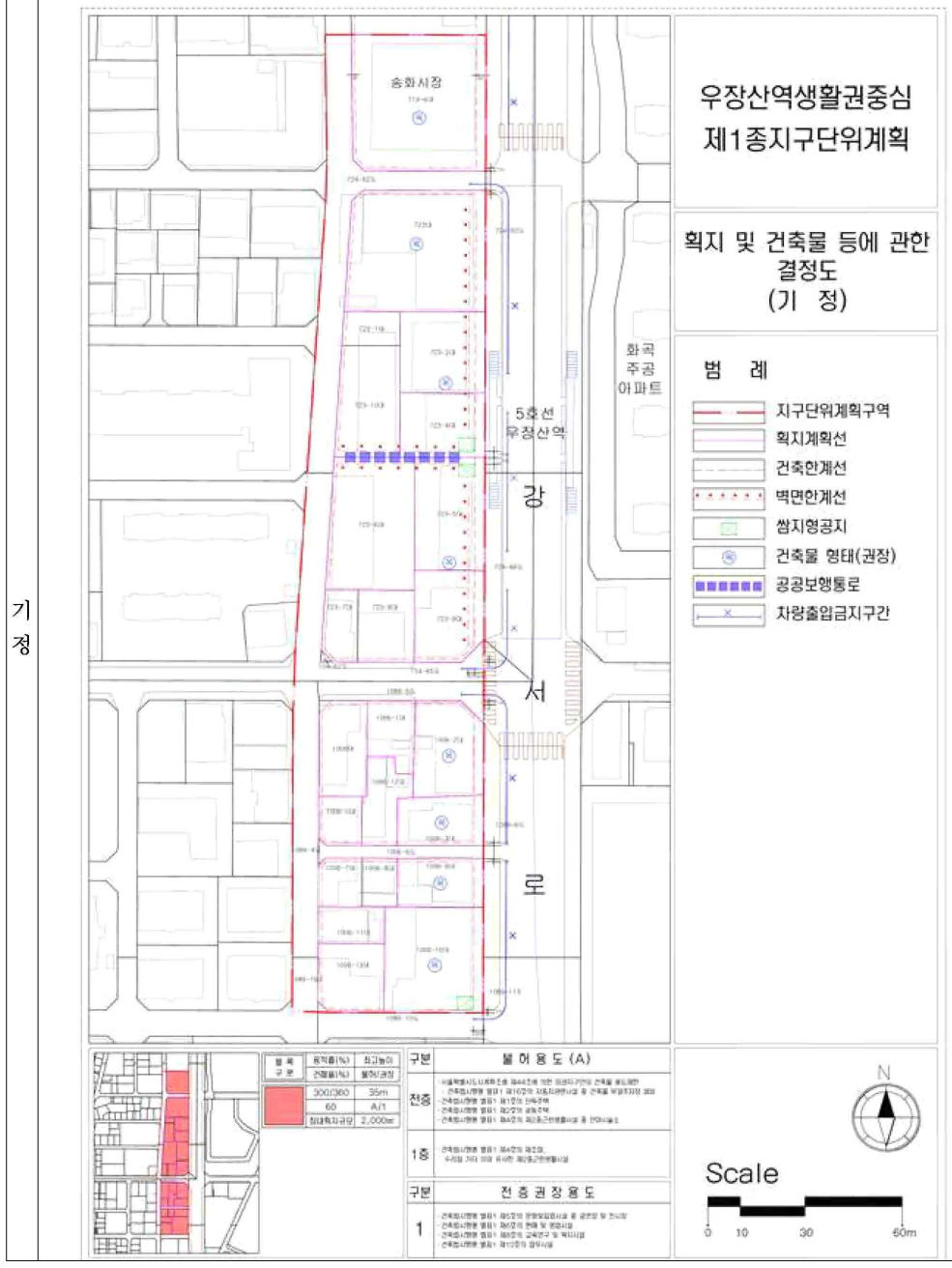
다) 허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
– 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
– 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경

송화시장
화곡
주공
아파트
5호선
우장산역
강
서
로
우장산역생활권중심
제1종지구단위계획
획지 및 건축물 등에 관한
결정도
(변 경)
범 례
지구단위계획구역
획지계획선
건축한계선
벽면한계선
쌈지형공지
건축물 형태(권장)
공공보행통로
차량출입금지구간
N
Scale
0
10
30
60m

○ 까치산역 지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>Ⅲ. 건축계획에 관한 결정(변경)조서
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서
나. 용적률에 관한 결정(변경)조서</td>
<td>

▌용적률에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">상업지역</td><td>강서로변</td><td>550%
(300%)</td><td>750% 이하
(630% 이하)</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="5">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>강서로5나길변(복개도로)</td><td>500%</td><td>700% 이하</td></tr>
<tr><td>골달래로변</td><td>450%
(300%)</td><td>650% 이하
(630% 이하)</td></tr>
<tr><td>월정로변</td><td>400%</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%
(250%)</td><td>500% 이하
(450% 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주거지역</td><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>200%</td><td>200%</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="2">확장구역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td></tr>
</table>

※ ( )는 1991.05.11 이후 일반주거→일반상업으로 용도지역이 변경된 지역을 말함
※ 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용
– 상한용적률(공공시설 등 기부채납 시) = 허용α기준용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0 x α건축물)이내
· 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
· α토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
* 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
· α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
· 용도지역의 상향 등 변경이 수반되는 경우 「서울시 지구단위계획수립 기준」에 따라 산정
※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 별 용적률을 말함
※ 지구단위계획에서 정한 친환경 인센티브 항목 적용시 관련 기준에 따라 상한용적률 적용
※ 상업지역 내 주거와 주거의 부분의 적용은 '서울특별시 지구단위계획수립기준(2022.5.) 3-4-2.(용적률) 계획수립기준' 및 서울특별시 도시계획조례 [별표3]을 따른다.

</td>
<td>

▌용적률에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">상업지역</td><td>강서로변</td><td>750%</td><td>825% 이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="5">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>강서로5나길변(복개도로)</td><td>700%</td><td>770% 이하</td></tr>
<tr><td>골달래로변</td><td>650%</td><td>715% 이하</td></tr>
<tr><td>월정로변</td><td>600%</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>500%
(450%)</td><td>550% 이하
(495% 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주거지역</td><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>200%</td><td>220%</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="2">확장구역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td></tr>
</table>

※ ( )는 1991.05.11 이후 일반주거→일반상업으로 용도지역이 변경된 지역을 말함
※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 별 용적률을 말함
※ 지구단위계획에서 정한 친환경 인센티브 항목 적용시 관련 기준에 따라 상한용적률 적용
※ 상업지역 내 주거와 주거의 부분의 적용은 '서울특별시 지구단위계획수립기준' 및 서울특별시 도시계획조례 [별표18]을 따른다.

</td></tr>
<tr><td>Ⅲ. 건축계획에 관한 결정(변경)조서
5. 인센티브계획 결정(변경)조서</td>
<td>

나. 용적률 인센티브 항목 및 내용

▌유형 A : 일반상업지역 간선부 – 강서로변

• 강서로변 중심복합기능 육성을 위한 중점유도항목 상의 권장용도계획 반영
• 중심 상권가로 활성화를 위한 대지내 공지 확보 및 친환경 가로환경 조성 유도

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="2">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="2">일반상업지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준/허용용적률</td><td colspan="2">550%/750%</td></tr>
<tr><td colspan="3">인센티브 산정량</td><td colspan="2">(750%–550%) × 120% = 240%</td></tr>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th>세 분</th><th>산 정 식</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">계획유도</td><td rowspan="3">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td rowspan="3">3필지 이하 : 기준용적률 × 0.30 ×α
4필지 이상 : 기준용적률 × 0.35 ×α</td><td>• α=0.35</td></tr>
<tr><td>공동개발(권장)</td><td>• α=0.30</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>• α=0.25</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>건축한계선/벽면한계선</td><td>기준용적률×{(조성면적–의무면적)÷대지면적}×α</td><td>• α=2.00</td></tr>
<tr><td>공개공지/쌈지형 공지</td><td>기준용적률×{(조성면적–의무면적)÷대지면적}×α</td><td>• 개방형구조 α=2.80
• 필로티, 침상형구조 α=2.40</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α</td><td>• 개방형구조 α=1.00
• 필로티, 침상형구조 α=0.60</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>중수도</td><td>기준용적률×α</td><td>• α=0.08
• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시</td></tr>
</table>

</td>
<td>

나. 허용용적률 인센티브 항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
– 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
– 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

		유니버설 디자인 (1등급)	기준용적률×α	• α=0.06 – 의무대상 : 일반등급 초과시 – 비의무대상 : 일반등급 취득시
		냉방부하 저감	기준용적률×α	• α=0.08 • 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에따라 차등 적용 – 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직고정형 외부차양, 가동형 차양
중점 유도	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=0.70
	보행 및 가로경관개선	지장물 지중화 또는 이전 설치	기준용적률×α	• α=1개소당 0.04

태양열 취득량	가중치
14W/㎡ 미만	1
14~19W/㎡ 미만	0.9
19~24W/㎡ 미만	0.8
24~29W/㎡ 미만	0.7
29~34W/㎡ 미만	0.6

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2019.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

▌유형 B : 일반상업지역(강서로5나길변(복개도로))

- 강서로5나길변 식음가로 특성을 고려하여 중점유도항목 상의 권장용도계획 반영
- 중심 상권가로 활성화를 위한 대지내 공지 확보 및 친환경 가로환경 조성 유도

구 분			계 획 내 용	
용도지역			일반상업지역	
기준/허용용적률			500%/700%	
인센티브 산정량			(700%−500%) × 120% = **240%**	
항 목		세 분	산 정 식	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발 (지정)	3필지 이하 : 기준용적률 × 0.30 ×α 4필지 이상 : 기준용적률 × 0.35 ×α	• α=0.40
		공동개발 (권장)		• α=0.35
		자율적 공동개발		• α=0.30
	대지내 공지	건축한계선/벽면한계선	기준용적률×((조성면적−의무면적)÷대지면적)×α	• α=2.20
		공개공지/쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적−의무면적)÷대지면적)×α	• 개방형구조 α=2.80 • 필로티, 최상형구조 α=2.50
	주차계획	부설주차장 추가확보	기준용적률×α	• α=0.08 • 법정주차규모 120%이상 확보시 • 도시형생활주택, 오피스텔의 경우 세대(호실)당 주차대수 1대 이상 확보시
	친환경	중수도	기준용적률×α	• α=0.05 • 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×α	• α=0.25 • 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
중점 유도	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=0.80
	보행 및 가로경관개선	지장물 지중화 또는 이전 설치	기준용적률×α	• α=1개소당 0.04

	전선지중화 설치			

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2019.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

▌유형 C : 일반상업지역(곰달래로변)

- 인접 저층 주거지역을 지원할 수 있는 기능 육성을 위한 중점유도항목 상의 권장용도계획 반영
- 곰달래 봄꽃축제와 연계를 위한 투수성 포장 등 친환경 가로환경 조성 유도

구 분			계 획 내 용	
용도지역			일반상업지역	
기준/허용용적률			450%/650%	
인센티브 산정량			(650%-450%) × 120% = **240%**	
항 목		세 분	산 정 식	비 고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	3필지 이하 : 기준용적률 × 0.30 ×α	• α=0.40
		자율적 공동개발	4필지 이상 : 기준용적률 × 0.35 ×α	• α=0.35
	주차계획	부설주차장 추가확보	기준용적률×α	• α=0.08 • 법정주차규모 120%이상 확보시 • 도시형생활주택, 오피스텔의 경우 세대(호실)당 주차대수 1대 이상 확보시
	친환경	자연지반	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×α	• α=0.30 • 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		녹색건축자재	기준용적률×α	• α=0.08 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등
중점유도	대지내 공지	건축한계선/벽면한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• α=3.00
		공개공지/쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• 개방형구조 α=3.50 • 필로티, 침상형구조 α=3.20
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	• 개방형구조 α=1.40 • 필로티, 침상형구조 α=1.00
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=0.80

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2019.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

▌유형 D : 일반상업지역(월정로변)

- 상업지역 내 부족한 주차시설 확충을 위해 부설주차장 추가확보를 중점 유도 항목으로 계획

구 분			계 획 내 용	
용도지역			일반상업지역	
기준/허용용적률			400%/600%	
인센티브 산정량			(600%-400%) × 120% = **240%**	
항 목		세 분	산 정 식	비 고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	3필지 이하 : 기준용적률 × 0.40 ×α	• α=0.35
		자율적 공동개발	4필지 이상 : 기준용적률 × 0.45 ×α	• α=0.30
	대지내 공지	건축한계선/벽면한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• α=3.20
		공개공지/쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• 개방형구조 α=4.00 • 필로티, 침상형구조 α=3.40
	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=0.90
	친환경	녹색건축자재	기준용적률×α	• α=0.10 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등
중점유도	주차계획	부설주차장 추가확보	기준용적률×α	• α=0.15 • 법정주차규모 120%이상 확보시 • 도시형생활주택, 오피스텔의 경우 세대(호실)당 주차대수 1대 이상 확보시

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2019.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

▌유형 E : 일반상업지역(이면부)

- 이면부 좁은 보행가로의 불법 주정차 방지를 위한 부설주차장 추가확보를 유도하여 보행환경 개선
- 이면부 과도한 공동개발계획 삭제 및 자율적 공동개발 유도

구 분			계 획 내 용	
용도지역			일반주거지역 → 일반상업지역('97.1.31 상향), 일반상업지역	
기준/허용용적률			250%/450%, 300%/500%	
인센티브 산정량			(450%-250%) × 120% = **240%**, (500%-300%) × 120% = **240%**	
항 목		세 분	산 정 식	비 고
계획유도	공동개발	공동개발(자정)	3필지 이하 : 기준용적률 × 0.50 ×α 4필지 이상 : 기준용적률 × 0.55 ×α	• α=0.60
		공동개발(권장)		• α=0.55
		자율적 공동개발		• α=0.50
	대지내 공지	건축한계선/벽면한계	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• α=3.80

		선		
		공개공지/쌈지형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• 개방형구조 α=5.50 • 필로티, 침상형구조 α=4.00
		공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	• 개방형구조 α=2.00 • 필로티, 침상형구조 α=1.20
	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=1.20
	보행 및 가로경관개선	지장물 지중화 또는 이전 설치	기준용적률×α	• α=1개소당 0.08
	친환경	녹색건축자재	기준용적률×α	• α=0.15 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등
중점 유도	주차계획	부설주차장 추가확보	기준용적률×α	• α=0.25 • 법정주차규모 120%이상 확보시 • 도시형생활주택, 오피스텔의 경우 세대(호실)당 주차대수 1대 이상 확보시

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 권면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중첩 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2019.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

▌유형 F : 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 지역('97.1.31) - 강서로

- 까치산 역세권 중심복합기능 육성을 위한 중점유도항목 상의 권장용도계획 반영
- 까치산 역세권 일대 혼잡한 보행환경 및 가로경관 개선을 위한 지장물 지중화 유도

구 분		계 획 내 용	
용도지역		일반주거지역 → 일반상업지역	
기준/허용용적률		300% / 630%	
인센티브 산정량		(630%-300%) × 120% = **396%**	
항 목	세 분	산 정 식	비 고
계획 유도 대지내 공지	건축한계선/벽면한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• α=5.30
	공개공지/쌈지형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• 개방형구조 α=6.20 • 필로티, 침상형구조 α=5.60
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	• 개방형구조 α=2.00 • 필로티, 침상형구조 α=1.20
계획 유도 주차계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률×α	• α=0.20
계획 유도 친환경	유니버설 디자인(BF인증)	기준용적률×α	• α=0.10 - 의무대상 : 일반등급 초과시 - 비의무대상 : 일반등급 취득시

		냉방부하 저감	기준용적률×α 태양열 취득량 / 가중치 14W/㎡ 미만 / 1 14~19W/㎡ 미만 / 0.9 19~24W/㎡ 미만 / 0.8 24~29W/㎡ 미만 / 0.7 29~34W/㎡ 미만 / 0.6	• α=0.15 • 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에따라 차등 적용 – 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양
중점 유도	공동 개발	공동개발(지정)	3펄지 이하 : 기준용적률 × 0.50 ×α 4펄지 이상 : 기준용적률 × 0.55 ×α	• α=0.55
		공동개발(권장)		• α=0.50
		자율적 공동개발		• α=0.45
	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=1.60
	보행 및 가로경관 개선	지장물 지중화 또는 이전 설치	기준용적률×α	• α=1개소당 0.10

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화서 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2018.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

▌유형 G : 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 지역('97.1.31) – 곰달래로

- 인접 저층 주거지역을 지원할 수 있는 기능 육성을 위한 중점유도항목 상의 권장용도계획 반영
- 곰달래 봄꽃축제와 연계를 위한 투수성 포장 등 친환경 가로환경 조성 유도

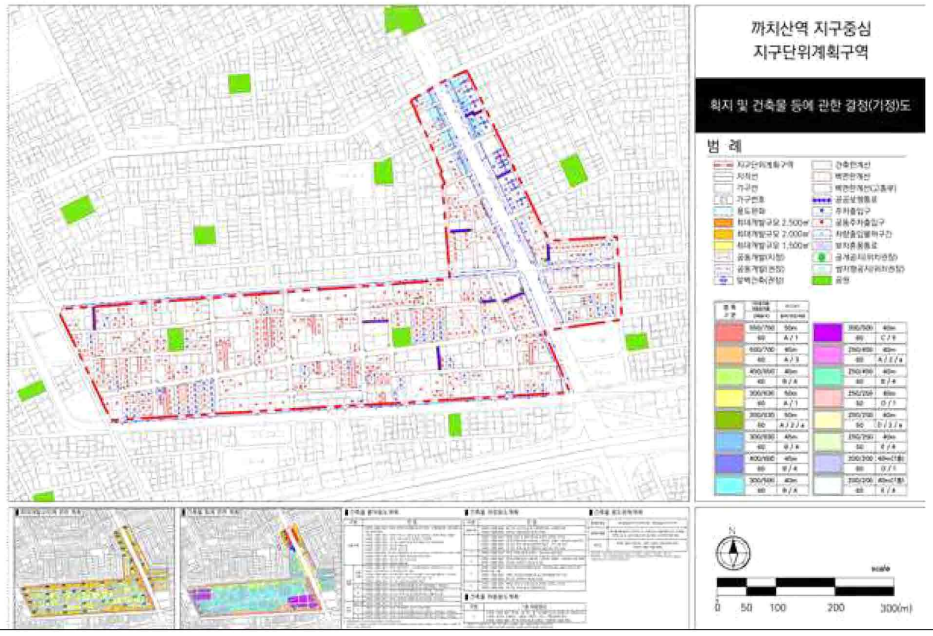
구 분		계 획 내 용	
용도지역		일반주거지역 → 일반상업지역	
기준/허용용적률		300% / 630%	
인센티브 산정량		(630%–300%) × 120% = **396%**	
항 목	세 분	산 정 식	비 고
계획 유도 / 공동개발	공동개발(지정)	3펄지 이하 : 기준용적률 × 0.45 ×α 4펄지 이상 : 기준용적률 × 0.50 ×α	• α=0.62
	공동개발(권장)		• α=0.58
	자율적 공동개발		• α=0.52
주차계획	공동주차 통로, 공동주차장	기준용적률×α	• α=0.16
	부설주차장 추가확보	기준용적률×α	• α=0.20 • 법정주차규모 120%이상 확보시 • 도시형생활주택, 오피스텔의 경우 세대(호실)당 주차대수

				1대 이상 확보시
	친환경	자연지반	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×α	• α=0.70 • 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		녹색건축자재	기준용적률×α	• α=0.16 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 – 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등
중점유도	대지내 공지	건축한계선/벽면한계선	기준용적률×{(조성면적–의무면적)÷대지면적}×α	• α=4.80
		공개공지/쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적–의무면적)÷대지면적}×α	• 개방형구조 α=6.00 • 필로티, 침상형구조 α=5.50
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	• 개방형구조 α=2.00 • 필로티, 침상형구조 α=1.20
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×α	• α=1.60

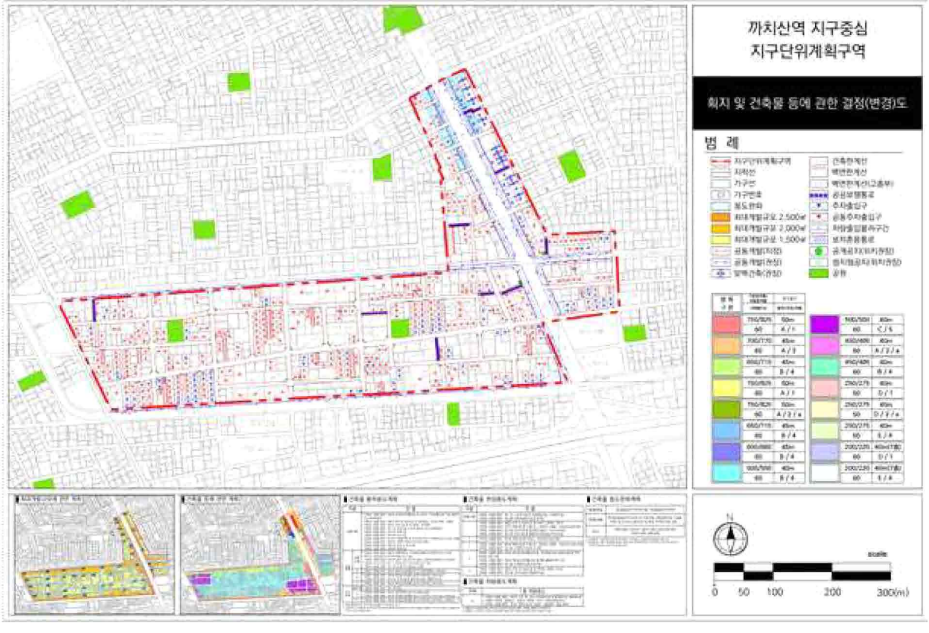
참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 관련 법령에 의해 의무적으로 확보해야하는 면적은 인센티브 면적에서 제외
3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
4) 동일소유 필지, 기 공동개발 완료된 필지는 하나의 필지로 보아 인센티브 항목에서 제외하나, 지구단위계획 열람공고(2019.9.26) 후 동일소유가 된 필지는 제외

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



□ 관악구

○ 대림지역중심 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서 나. 건축물의 밀도 결정조서	■ 용적률 결정조서	■ 용적률 결정조서

■ 용적률 결정조서 (기정)

구 분	접도조건		계획	
			기준용적률	허용용적률
기정	일반상업지역	12m이상(간선변)	300% 이하	630% 이하
		12m미만 (공동개발 해제시 이면부)	250% 이하	500% 이하

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 도시 계획조례」 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 추가확보시 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 추가확보시 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.

※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

■ 용적률 완화 항목

항목 \ 내용			완화기준	비고
획지계획	공동개발(지정/권장)	준수시	기준용적률×α	- 2~4필지 α=0.25 - 5필지이상 α=0.3
	획지선	준수시	기준용적률×0.3	-
건축물용도	권장용도	권장용도	기준용적률×{권장용도면적/주차장을 제외한건축연면적} ×1.0	-
대지내공지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3.5	-
	쌈지형 공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.5	-
	건축한계선/건축지정선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.5	-
대지내통로	보행통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.5	-
주차및차량동선	공동주차통로및출입구	준수시	기준용적률×0.05	지침에 결정된 대지에 적용
	공동주차장	준수시	기준용적률×0.05	
친환경계획	자연지반보존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.5	-
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적)×0.2	- 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	중수도	준수시	기준용적률 × 0.04	- 총 사용량의 10%이상을

■ 용적률 결정조서 (변경)

구 분	접도조건		계획	
			기준용적률	허용용적률
변경	일반상업지역	12m이상(간선변)	800% 이하	880% 이하
		12m미만 (공동개발 해제시 이면부)	500% 이하	550% 이하

주1) 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함

주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 500%/550% 적용

※ 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

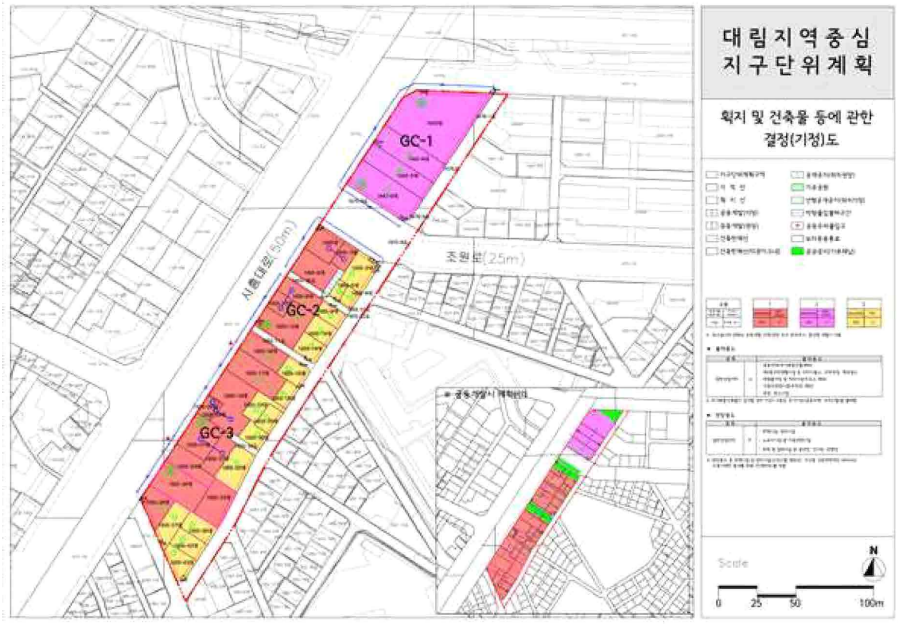
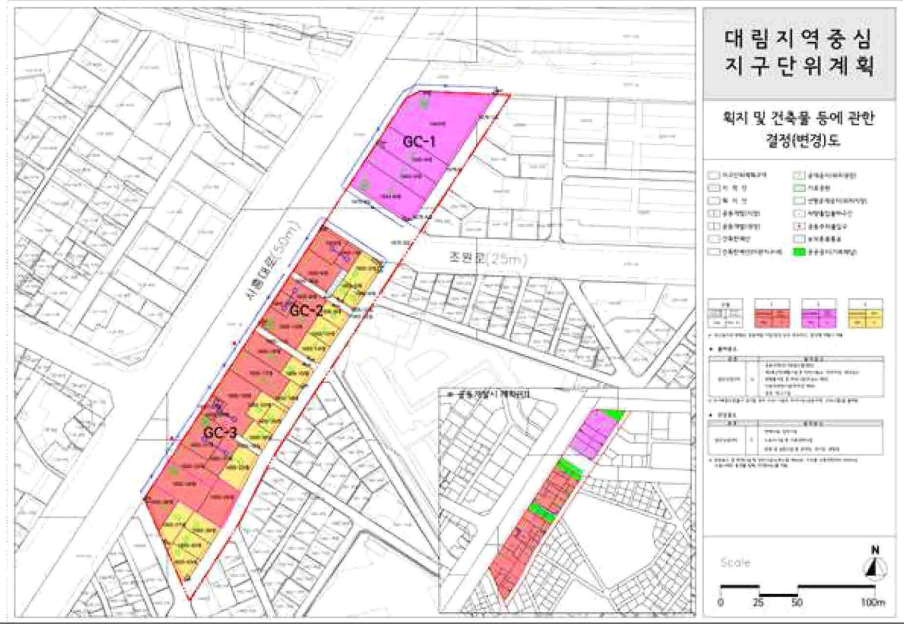
※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

■ 허용용적률 인센티브

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

	시설 설치				재사용할 수 있는 시설 설치 - 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물이용 시설 설치	준수시		기준용적률 × 0.04	- 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
	녹색주차장, 투수성포장	준수시		기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.04	-
	신재생에너지사용	준수시		기준용적률×0.05	- 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지사용량의 1%이상을 부담
	에너지절약계획	준수시	1등급	기준용적률×0.1	-
			2등급	기준용적률×0.08	

주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+인간 항목별 용적률 인센티브≤허용용적률
2. 미분양구내 건축선 후퇴부분 및 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에도 인센티브를 부여
3. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경계획요소의 사용시에만 제공
4. 전층공지용도는 공지용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상
(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)인 경우 공지용도를 수용한 것으로 인정함
5. 공지용도 중 공개공지 및 업무시설오피스텔 제외은 지상층 건축연면적의 20%이상 수용시에만 용적률 완화인센티브를 적용

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 난곡생활권중심 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물 등에 관한 결정 나. 건축물 밀도계획(변경)	2) 용적률 계획	2) 용적률 계획

기정

구 분			용적률 기 준	용적률 허 용	용적률 상 한	비 고
기정	준주거지역	간선부	300%이하	360%이하	법적용적률 2배 이하	–
		이면부	250%이하	300%이하		–
	제2종일반주거지역	–	180%이하	200%이하		–

주1) 특별계획구역은 해당구역의 지침 적용
주2) 개별법에 따른 개발사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률을 적용함
주3) 간선부-이면부 필지간 자율적 공동개발 이행시 간선부 용적률 기준 적용
주4) 이면부 필지간 자율적 공동개발 이행시 간선부 용적률 기준 적용
주5) 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 설치

변경

구 분			용적률 기 준	용적률 허 용	용적률 상 한	비 고
변경	준주거지역	간선부	400%이하	440%이하	법적용적률 2배 이하	–
		이면부	300%이하	330%이하		–
	제2종일반주거지역	–	200%이하	220%이하		–

주1) 특별계획구역은 해당구역의 지침 적용
주2) 개별법에 따른 개발사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률을 적용함
주3) 간선부-이면부 필지간 자율적 공동개발 이행시 간선부 용적률 기준 적용
주4) 이면부 필지간 자율적 공동개발 이행시 간선부 용적률 기준 적용
주5) 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 설치

기정

3) 용적률 완화항목 및 내용

■ 인센티브 유형 1 : 준주거지역 간선부

구 분					내 용
항 목				세 부 항 목	
중점	건축물 용도	전층 권장용도		전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.3
	획지 계획	공동개발	지정	2필지	기준용적률×0.035
				3필지	기준용적률×0.04
				5필지 이상	기준용적률×0.05
			권장	2필지 이상	기준용적률×0.06
		자율적 공동개발		2필지	15%p
				3필지	20%p
				4필지이상	25%p
계획유도	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화		주변 도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화시	기준용적률×0.01
	대지 내 공지	공개공지/쌈지형공지		조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적×0.2
		건축한계선 벽면한계선		전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2
		공공보행통로		조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치		해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.1
		주차장 개방		주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시	기준용적률×(공유주차장 제공 주차대수/총 주차대수)×0.15
	친환경 물환경	빗물이용시설		빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.01
		중수도		총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.01
		옥상녹화		법적 조경면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.1
		자연지반		자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.1

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률범위를 초과할 수 없음
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

변경

3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

■ 인센티브 유형 1, 2, 4

인센티브 항목 구분	인센티브 항목 유형	산정기준	계획기준	비고
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

■ 인센티브 유형 3 : 특별계획구역 (변경 없음)

주4) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함
주5) 공익시설이란 주민복지, 공공의 목적달성 등을 위하여 설치·운영되는 시설로 공연장, 박물관, 보육시설 등이 해당되며 도시건축 공동위원회에서 인정하는 경우 인센티브를 부여함
주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우 적용

■ 인센티브 유형 2 : 준주거지역 이면부

구분				내용
항목			세부항목	
중점	건축물용도	전층 권장용도	전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적) ×0.35
	획지계획	공동개발 권장	2필지	기준용적률×0.07
		자율적 공동개발	2필지	15%p
			3필지	20%p
			4필지 이상	25%p
계획유도	대지내 공지	공개공지/쌈지행공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×0.2
		건축한계선	전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2
	친환경 물환경	빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.02
		중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.02
		옥상녹화	법적 조경면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.1
		자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.1

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
주4) 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함
주5) 간선부와 이면부를 공동개발할 경우 간선부의 인센티브 항목을 적용함
주6) 이면부 필지간 자율적 공동개발 이행 시 간선부 기준 적용함

■ 인센티브 유형 3 : 특별계획구역 (생략)

■ 인센티브 유형 4 : 제2종 일반주거지역

구분				내용
항목			세부항목	
중점	건축물용도	전층 권장용도	전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적) ×0.2
	친환경 물환경	옥상녹화	법적 조경면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.2
		빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.01
		중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.01
		자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.2
계획	대지 내	건축한계선	전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대

유도	공지			지면적×0.2
	획지`계획	공동개발 지정	2필지 이상	기준용적률×0.01
		자율적 공동개발	2필지	기준용적률×0.02
			3필지 이상	기준용적률×0.03

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

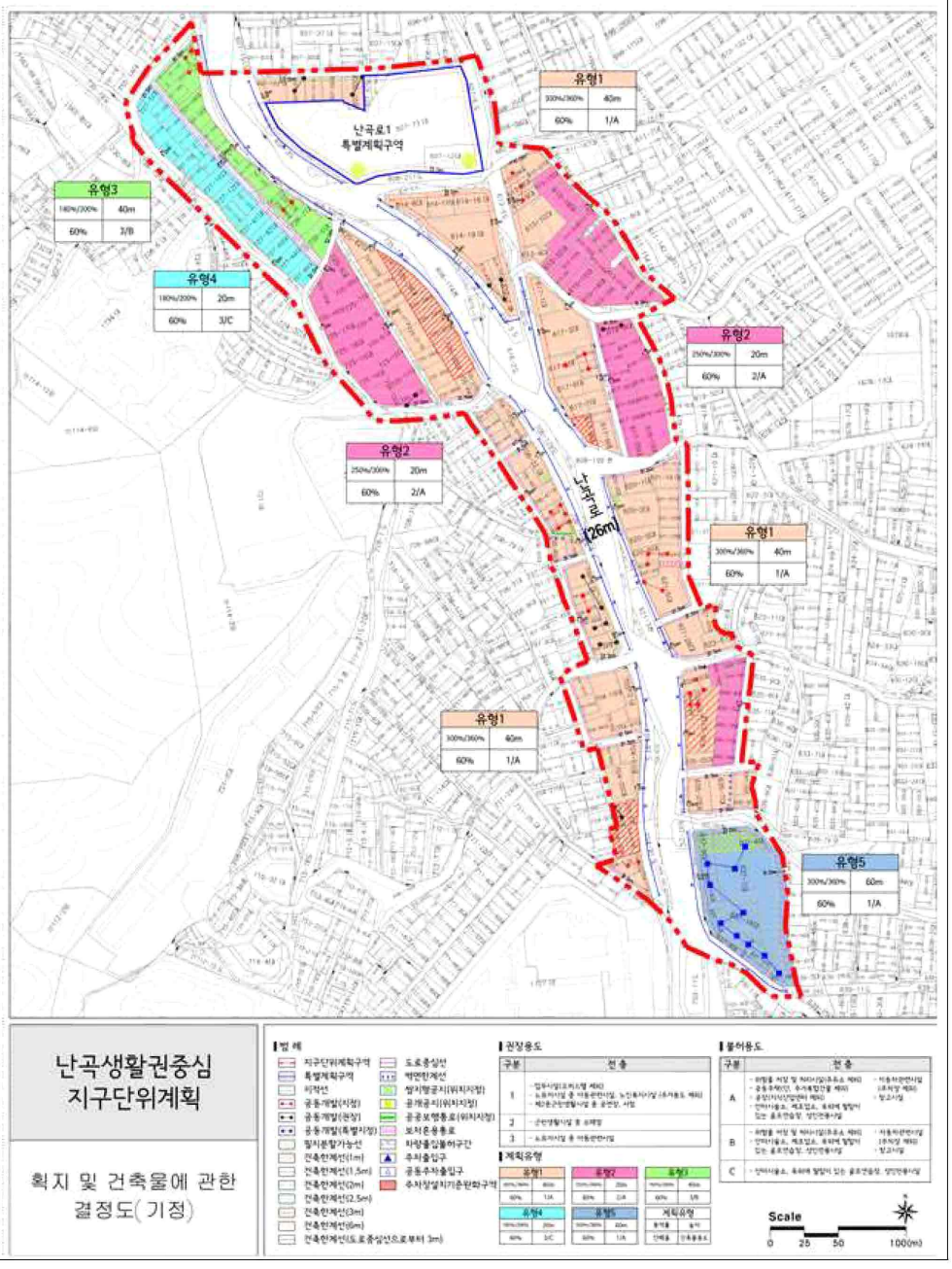
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함

주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

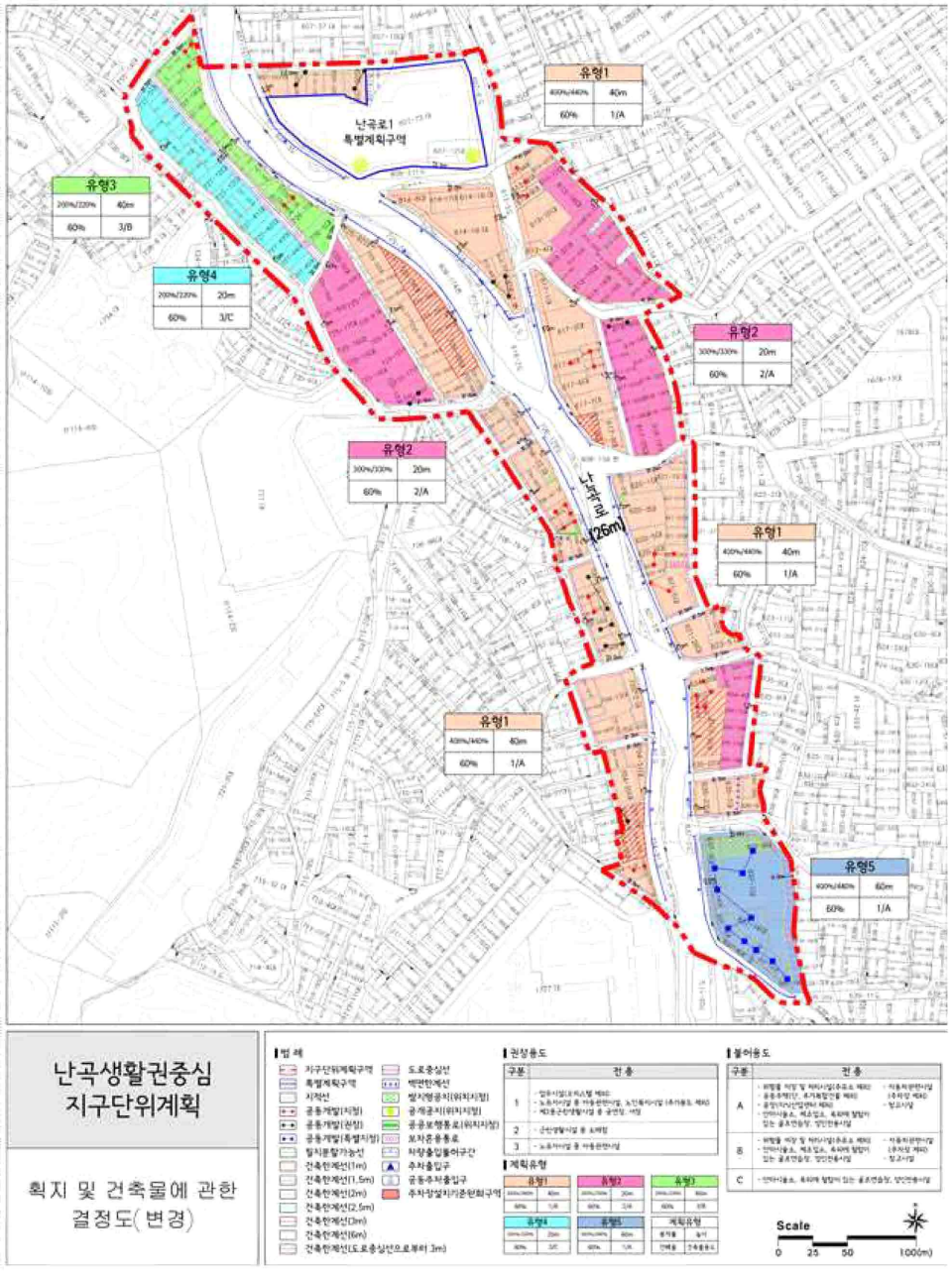
주4) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경


난곡로1
특별계획구역
유형1
유형2
유형3
유형4
유형5
난곡로(26m)
난곡생활권중심
지구단위계획
획지 및 건축물에 관한
결정도(변경)
범 례
권장용도
불허용도
계획유형
Scale
0 25 50 100(m)

○ 난곡사거리지구중심 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3 확지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물 등에 관한 결정 나. 건축물 밀도계획(변경)		

2) 용적률 계획

기정

구 분			용적률 기 준	용적률 허 용	용적률 상 한	비 고
기정	일반상업지역	간선부	300%이하	630%이하	법적용적률 2배 이하	-
		이면부	300%이하	500%이하		간선부와 통합개발 시, 간선부 용적률 적용
	제3종 일반주거지역	남부순환로	230%이하	250%이하	법적용적률 2배 이하	신규구역 포함
	제2종 일반주거지역	난곡로	200%이하	200%이하	법적용적률 2배 이하	신규구역

주1) 특별계획구역은 해당구역의 지침을 적용함
주2) 개별법에 따른 개발사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률을 적용함
주3) 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상으로 설치함. 단, 오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설이 포함된 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 15%이상 설치
주4) 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 부분(주거용 부대시설 포함)의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 이면부 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분(주거용 부대시설 포함)의 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 제2호 나목에 따른 임대주택추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
주5) 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항에 따라 일반상업지역의 경우 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 간선부740% / 이면부580%의 허용용적률을 적용함
주6) 이면부에 위치한 대규모 필지 및 기개발된 필지는 간선부 지침을 적용함

변경

구 분			용적률 기 준	용적률 허 용	용적률 상 한	비 고
변경	일반상업지역	간선부	800%이하	880%이하	법적용적률 2배 이하	-
		이면부	500%이하	550%이하		간선부와 통합개발 시, 간선부 용적률 적용
	제3종 일반주거지역	남부순환로	250%이하	275%이하	법적용적률 2배 이하	신규구역 포함
	제2종 일반주거지역	난곡로	200%이하	220%이하	법적용적률 2배 이하	신규구역

주1) 특별계획구역은 해당구역의 지침을 적용함
주2) 개별법에 따른 개발사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률을 적용함
주3) 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상으로 설치함. 단, 오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설이 포함된 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 15%이상 설치
주4) 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
주5) 일반상업지역 내 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제51조 제2항에 따름
주6) 이면부에 위치한 대규모 필지 및 기개발된 필지는 간선부 지침을 적용함

3) 용적률 완화항목 및 내용

■ 인센티브 유형 1 : 일반상업지역 간선부

구 분				계획내용
완화항목			세부항목	
중점 획지 계획	건축물 용도	전층 권장용도 / 전략용도	권장용도 면적 : 전체 연면적 20% 이상 전략용도 가중치 1.2배 적용 : 전체 연면적 30% 이상	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.0 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)
		1층 권장용도 (가로활성화 용도)	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시	기준용적률×0.25
	획지 계획	지정((예정)역 공원세권 필지 개발 지)	2필지 이상 ※공동개발 권장 이행시 가중치 1.2배 적용	기준용적률×0.50
		권장	2필지	기준용적률×0.40
			3필지	기준용적률×0.45
		공동개발 지정 (역세권 필지 외), 자율적 공동개발	2필지	기준용적률×0.25
			3필지	기준용적률×0.30
			4필지 이상	기준용적률×0.35
계획 유도	대지 내 공지 및 보행환경 개선	건축한계선	전면공지	기준용적률×조성면적/대지면적×0.7
		공개공지/ 쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적×0.8
		침상형 공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×1.0
		지하연결통로 및 지하	설치 시	기준용적률×0.1

3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

■ 인센티브 유형 1~3

(일반상업지역, 제2·3종일반주거지역)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	철단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 결관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	

		철 출입구		
	건축물 개방	주차장 개방	주차장 소유자와 협약체결시(협약서 첨부) 및 최소 3대 이상 확보시 적용	기준용적률×(공유주차장 제공 주차대수 /총 주차대수)×0.3
	친환경	빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량 및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.03
		중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.03
		옥상녹화	법적 조경면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×(녹화면적-의무면적)/대지면적 ×0.15
		자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.15
		신재생에너지	준수시	기준용적률×0.03

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함

주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정하며 전략용도는 전략용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적의 30% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 전략용도로 수용한 것으로 인정함

주4) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함

주5) 획지계획에 관한 인센티브 부여시 자율적 공동개발에 한하여 간선부-이면부 통합개발, 이면부 차량출입 계획하는 경우 15%p추가 산입함

주6) 공동개발 항목 중 2개 이상 활용하여 이행시 중복하여 적용할 수 없으며 가장 높은 계수의 항목을 적용함. 다만 (예정)역세권 필지는 해당 계획에 따름

■ 인센티브 유형 2 : 일반상업지역 이면부

구 분				계획내용
완화항목			세부항목	
중점	건축물 용도	전층 권장용도 / 전략용도	권장용도 면적 : 전체 연면적의 20% 이상 전략용도 가중치 1.2배 적용 : 전체 연면적 30% 이상	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.8 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시	기준용적률×0.10
	획지 계획	공동개발 지정, 자율적공동개발	2필지	기준용적률×0.25
			3필지	기준용적률×0.30
			4필지 이상	기준용적률×0.35
계획유도	대지 내 공지 및 보행환경 개선	건축한계선	전면공지	기준용적률×조성면적/대지면적×0.5
		공개공지 /쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적×0.5
	친환경	빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량 및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.03
		중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.03
		옥상녹화	법적 조경면적 제외 (대지면적 30%까지 인정)	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.15
		자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.15
		신재생에너지	준수시	기준용적률×0.03

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계

지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

■ 인센티브 유형 4-1 : 특별계획구역 ①, ②, ③ (변경 없음)

■ 인센티브 유형 4-2 : 특별계획구역 ④ (변경 없음)

획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정하며 전략용도는 전략용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적의 30% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 전략용도로 수용한 것으로 인정함
주4) 대지내 공지에 한한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함
주5) 간선부와 이면부를 공동개발할 경우 간선부의 인센티브 항목을 적용함

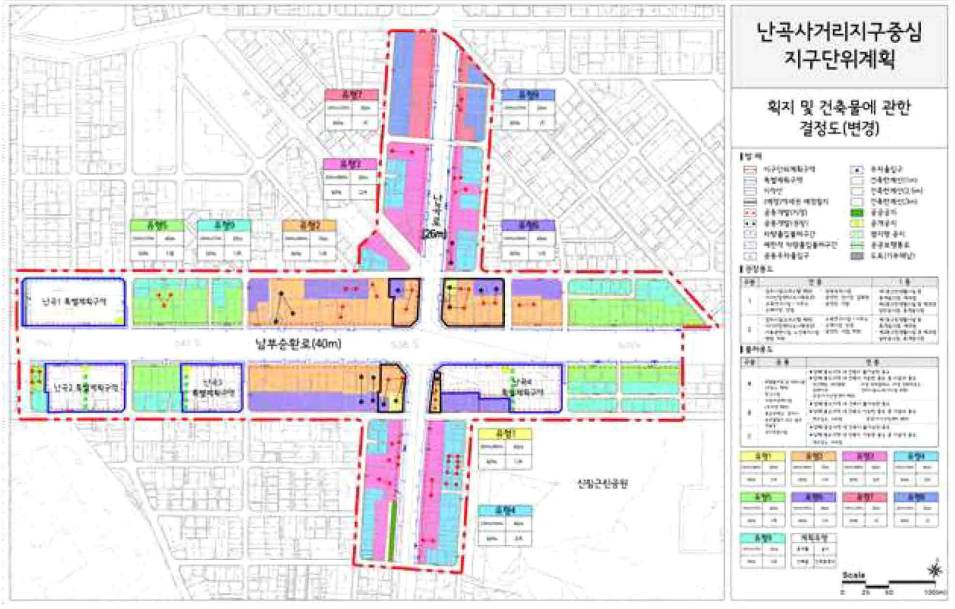
■ 인센티브 유형 3 : 제3종일반주거지역

구 분				계획내용
완화항목			세부항목	
중점	건축물 용도	전층권장용도 / 전략용도	권장용도 면적 : 전체 연면적 20% 이상 전략용도 가중치 1.2배 적용 : 전체 연면적 30% 이상	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.1 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시	기준용적률×0.02
	획지 계획	공동개발 지정, 자율적 공동개발	2필지	기준용적률×0.02
			3필지	기준용적률×0.03
			4필지 이상	기준용적률×0.04
계획유도	대지 내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×조성면적/대지면적×0.1
	친환경	옥상녹화	법적 조경면적 제외 (대지면적 30%까지 인정)	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.05
		빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보.)	기준용적률×0.03
		중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.01
		자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.1

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정하며 전략용도는 전략용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적의 30% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 전략용도로 수용한 것으로 인정함
주4) 대지내 공지에 한한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함

■ 인센티브 유형 4-1 : 특별계획구역 ①, ②, ③ (생략)

■ 인센티브 유형 4-2 : 특별계획구역 ④ (생략)

획지 및 건축물에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 낙성대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물에 관한 결정(변경)
3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정(변경)
나. 용적률 결정(변경)조서</td><td>
○ 낙성대
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">낙성대</td><td>제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="3">법적용적률 2배이하</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td></tr>
</table>
주1) 허용용적률 산정: 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
주2) 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 ×(1 + 1.3 × 가중치 ×α토지 + 0.7 ×α현금·건축물)
주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 10%이상 적용해야 함
</td><td>
○ 낙성대
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">낙성대</td><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="3">법적용적률 2배이하</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td></tr>
</table>
주1) 허용용적률 산정: 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
주2) 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 10%이상 적용해야 함
</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물에 관한 결정(변경)
3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정(변경)
다. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>
(2) 인센티브 항목 및 내용
○ 용적률 인센티브 적용 유형
<table>
<tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>위치</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>유형①</td><td>준주거지역</td><td>남부순환로변</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>유형②</td><td>제3종일반주거지역</td><td>남부순환로변</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>유형③</td><td>제2종일반주거지역
사로수길제외</td><td>봉천로변</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>유형④</td><td>제2종일반주거지역
사로수길변(관악로14길)</td><td>사로수길변</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>유형⑤</td><td>제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td>낙성대로변</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
</table>
○ 용적률 인센티브 유형① : 준주거지역
<table>
<tr><th colspan="3">완화항목</th><th>완화내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">중점</td><td rowspan="3">권장용도</td><td>업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(학원 제외), 지식산업센터(권장업종)</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지식산업센터(일반)</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발(지정/권장)</td><td>2필지</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>-</td></tr>
<tr><td>3필지 이상</td><td>기준용적률 × 0.065</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">자율적 공동개발</td><td>2필지</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td rowspan="2">자율적 공동개발 이행 시</td></tr>
<tr><td>3필지 이상</td><td>기준용적률 × 0.065</td></tr>
<tr><td rowspan="3">계획유도</td><td colspan="2">건축한계선</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.2</td><td>건축한계선 준수 시</td></tr>
<tr><td colspan="2">부설주차장 개방</td><td>기준용적률 × 0.015 × 개방주차면 수 (3대 이상 개방 시)</td><td>주차정보 제공 시스템 설치 및 신청 시</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형공지, 침상형공지</td><td>기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.15</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서
</td><td>
(2) 인센티브 항목 및 내용
○ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 결관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치 적용
주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/제단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정, 권장업종은 지식산업센터에 입주하는 벤처기업에 한하여 적용
주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우 적용

○ 용적률 인센티브 유형② : 제3종일반주거지역

완화항목			완화내용	비고
중점	권장용도	일반권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.2	-
	자율적 공동개발	2필지	기준용적률 × 0.01	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.013	
계획유도	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.05	건축한계선 준수 시
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.005 × 개방주차면 수 (3대 이상 개방 시)	주차정보제공시스템 설치 및 신청 시
	쌈지형공지, 침상형공지		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.05	-

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용
주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/제단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정
주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

○ 용적률 인센티브 유형③ : 제2종일반주거지역 사로수길 제외

완화항목			완화내용	비고
중점	권장용도	일반권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.25	-
	공동개발(지정)	2필지	기준용적률 × 0.03	
	자율적 공동개발	2필지	기준용적률 × 0.03	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.039	
계획유도	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.1	건축한계선 준수 시
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.05	-
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.01 × 개방주차면 수 (3대 이상 개방시)	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용
주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/제단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정

주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

○ 용적률 인센티브 유형④ : 제2종일반주거지역 사로수길변(관악로14길)

완화항목			완화내용	비고
중점	권장용도	일반권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.25	-
	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.15	
계획유도	자율적 공동개발	2필지	기준용적률 × 0.03	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.039	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.15	-
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.01 (3대 이상 개방시)	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함

주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여

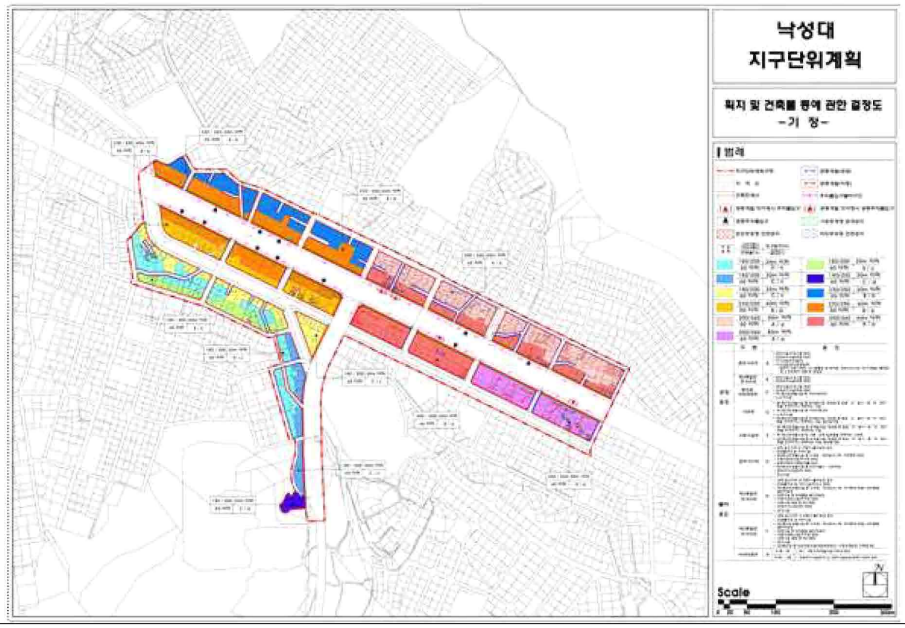
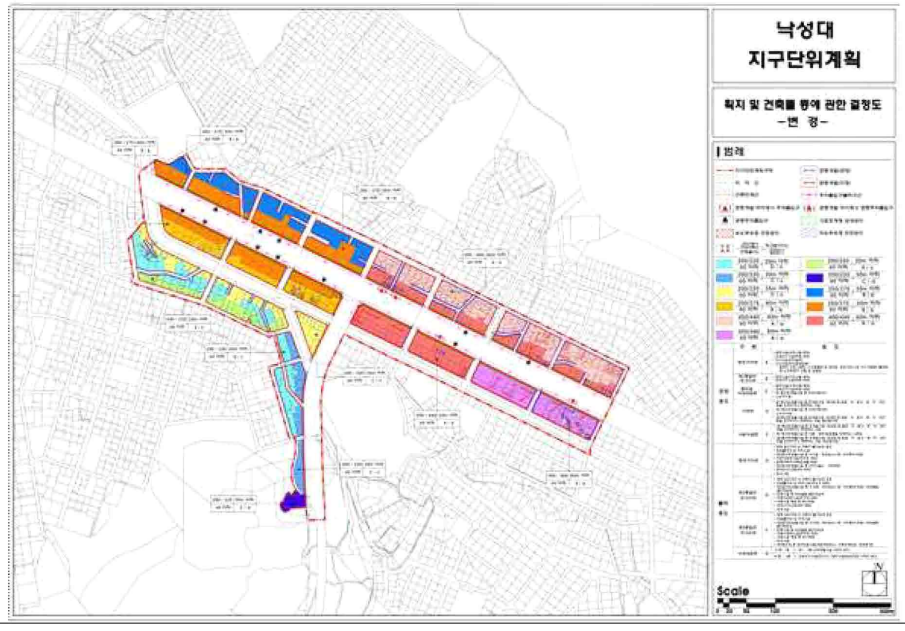
주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용

주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정

주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

○ 용적률 인센티브 유형⑤ : 제2종일반주거지역(7층이하)

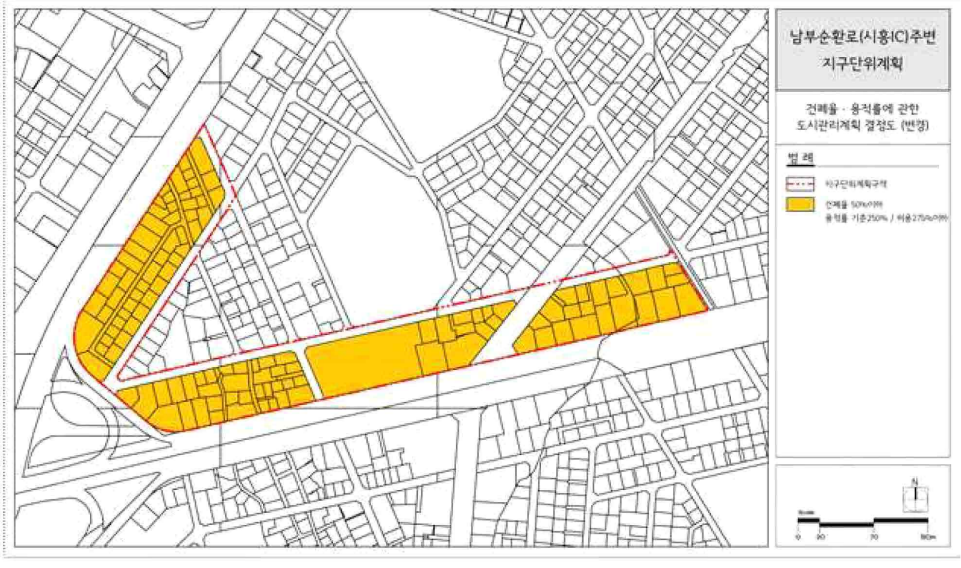
완화항목			완화내용	비고
중점	권장용도	일반권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.25	-
	자율적 공동개발	2필지	기준용적률 × 0.03	자율적 공동개발 이행시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.039	
계획유도	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.1	건축한계선 준수 시
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적)× 0.05	-
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.01 × 개방주차면 수 (3대 이상 개방시)	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 남부순환로(시흥IC)주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정 조서</td><td>
다. 용적률계획 결정조서
<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>전구역</td><td>◦ 230% 이하</td><td>◦ 250% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용
: 허용용적률×(1+1.2×가중치×α토지+0.7α건축물)
○ α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
○ α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령(규정)을 따른다.
</td><td>
다. 용적률계획 결정조서
<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>전구역</td><td>◦ 250% 이하</td><td>◦ 275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령(규정)을 따른다.
</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
3. 기타사항에 관한 결정조서</td><td>
■ 용적률 인센티브

– 용적률 인센티브 항목 및 완화기준
<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">규제형 인센티브</td><td>공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td>◦ 2필지 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>건축한계선</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a</td><td>◦ 피로티구조 : a=0.25
◦ 개방형구조 : a=0.5</td></tr>
<tr><td rowspan="3">유도형 인센티브</td><td>공동개발</td><td>자율적 공동개발</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td>◦ 2필지 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률 × (설치면적 – 의무면적/대지면적) × a</td><td rowspan="2">◦ 피로티구조 : a=0.25
◦ 개방형구조 : a=0.5</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a</td></tr>
<tr><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.5</td><td>◦ 주차장을 제외한 총연면적의 20%이상 준수시 인정</td></tr>
<tr><td>도시경관 개선</td><td>건축물 등 형태</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>◦ 탑상형(고층부탑상형 포함) 또는 1층 외벽 투시율 30% 이상 중 1개 이상 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="7">의무형 인센티브</td><td rowspan="7">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 × (설치면적/대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05 이내</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>에너지성능 지표</th><th>친환경건축 물인증</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><td></td></tr>
</table>
</td><td>
■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 \ 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

건축물·용적률에 관한 도시관리계획 결정도	
기정	
변경	

□ 광진구

○ 화양1지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
나. 건축물에 관한 결정</td><td>
(4) 용적률 계획 결정 조서
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종전용주거지역</td><td>100% 이하</td><td>100% 이하</td><td rowspan="2">도시계획조례 시행규칙 제7조 적용</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</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>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>도시계획조례 시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→
준주거지역</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>도시계획조례 시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="4">◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
- α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률</td></tr>
</table>
※ 장기전세주택, 역세권 청년주택 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 「서 울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따 르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하 (허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 일대 주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(준주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가 목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허 용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 일대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%) 로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 일대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간 에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
</td><td>
(4) 용적률 계획 결정 조서
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종전용주거지역</td><td>100% 이하</td><td>100% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</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>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→
준주거지역</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>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 장기전세주택, 역세권 청년주택 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」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하 (허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 일대 주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(준주거 → 일반상업) 경우 [별표16] 제2호 가 목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허 용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 일대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%) 로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 일대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간 에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
</td></tr>
<tr><td>3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
라. 인센티브 운영계획 결정 조서</td><td>
(2) 용적률 인센티브
1) 용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">유형</th><th rowspan="2">계획방향</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>60%</td><td>400%</td><td>600%</td><td>C1</td><td>◦ 간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도
– 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 건축물형태</td></tr>
</table>
</td><td>
(2) 용적률 인센티브
1) 용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">유형</th><th rowspan="2">계획방향</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>60%</td><td>400%</td><td>600%</td><td>C1</td><td>◦ 간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도
– 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 건축물형태</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

지역		300%	630%	C2	◦ 이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 – 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 공익시설
				C3	◦ 지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 및 지하철출입구 유도 – 지하철 출입구 건축물내 설치, 장기일반민간임대주택
				C4	◦ 지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 유도 – 장기일반민간임대주택, 공지 확보
				C5	◦ 역세권 기능 강화 및 이면 차량출입 유도 – 장기일반민간임대주택, 공동개발, 권장용도, 공익시설
				C6	◦ 이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 – 장기일반민간임대주택, 공동개발, 권장용도
				C7	◦ 이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 – 장기일반민간임대주택, 공동개발, 공지 확보
준주거지역	60%	300%	400%	S1	◦ 이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 – 공동개발, 권장용도, 공익시설
				S2	◦ 이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 – 공동개발, 공지 확보, 공익시설
		300%	360%	S3	◦ 간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도 – 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 공익시설, 건축물형태
				S4	◦ 역세권 기능 강화 및 학교와 연계 – 공동개발, 권장용도, 공익시설, 입체보행통로
				S5	◦ 이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 – 공동개발, 공지 확보, 공익시설, 건축물 형태
	50%	200%	330%	S6	◦ 지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 유도 – 공지 확보, 권장용도, 공익시설
		200%	300%		
	60%	100%	250%	S7	◦ 역세권 기능 강화 및 지하철출입구 유도 – 지하철 출입구 건축물내 설치, 공익시설
제3종 일반 주거 지역	50%	230%	250%	R1	◦ 가로환경 보호를 위해 6m 이상 도로변 1층 비주거 및 가로활성화 유도 – 1층 권장용도, 공익시설, 건축물 형태
				R2	◦ 이면부 개발규모 확대 – 공동개발, 공익시설

2) 용적률 인센티브 유형

■ 일반상업지역(C1~C7) : 생략

■ 준주거지역(S3~S7) : 생략

■ 준주거지역(S1)

구 분	계획내용
용도지역	◦ 준주거지역
위치	◦ 이면부 먹자골목 및 군자로변
건폐율	◦ 60%
기준/허용용적률	◦ 300%/400%
인센티브 유도계획	◦ 공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 공익시설

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동개발	공동개발[1]	기준용적률×α	•2필지 α=0.05 •3필지 α=0.1 •4필지 이상 α=0.15
	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×α	•개방형 α=1.0 •필로티 α=0.5
		건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.4	
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.06	

지역		300%	630%	C2	◦ 이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 – 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 공익시설
				C3	◦ 지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 및 지하철출입구 유도 – 지하철 출입구 건축물내 설치, 장기일반민간임대주택
				C4	◦ 지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 유도 – 장기일반민간임대주택, 공지 확보
				C5	◦ 역세권 기능 강화 및 이면 차량출입 유도 – 장기일반민간임대주택, 공동개발, 권장용도, 공익시설
				C6	◦ 이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 – 장기일반민간임대주택, 공동개발, 권장용도
				C7	◦ 이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 – 장기일반민간임대주택, 공동개발, 공지 확보
준주거지역	60%	400%	440%	S1	◦ **용적률 체계 개편 적용**
				S2	◦ **용적률 체계 개편 적용**
		300%	360%	S3	◦ 간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도 – 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 공익시설, 건축물형태
				S4	◦ 역세권 기능 강화 및 학교와 연계 – 공동개발, 권장용도, 공익시설, 입체보행통로
				S5	◦ 이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 – 공동개발, 공지 확보, 공익시설, 건축물 형태
	50%	200%	330%	S6	◦ 지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 유도 – 공지 확보, 권장용도, 공익시설
		200%	300%		
	60%	100%	250%	S7	◦ 역세권 기능 강화 및 지하철출입구 유도 – 지하철 출입구 건축물내 설치, 공익시설
제3종 일반 주거 지역	50%	250%	275%	R1	◦ **용적률 체계 개편 적용**
				R2	◦ **용적률 체계 개편 적용**

2) 용적률 인센티브 유형

■ 일반상업지역(C1~C7) : 변경 없음

■ 준주거지역(S3~S7) : 변경 없음

■ 준주거지역(S1, S2) / 제3종일반주거지역(R1, R2)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	

	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1.5	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

■ 준주거지역(S2)

구 분	계획내용
용도지역	◦ 준주거지역
위치	◦ 이면부
건폐율	◦ 60%
기준/허용용적률	◦ 300%/400%
인센티브 유도계획	◦ 공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 공익시설

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발1)	기준용적률×α	•2필지 α=0.15 •3필지 α=0.2 •4필지 이상 α=0.25
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.7	
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.06	
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1.5	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

■ 제3종일반주거지역(R1)

구 분	계획내용
용도지역	◦ 제3종일반주거지역
위치	◦ 6m 이상 도로변
건폐율	◦ 50%
기준/허용용적률	◦ 230%/250%
인센티브 유도계획	◦ 공동개발, 대지내공지, 1층 권장용도, 가로시설물 이전 설치, 건축물 형태

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발1)	기준용적률×α	•2필지 α=0.04 •3필지 α=0.08 •4필지 이상 α=0.12
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×0.2	
	건축물 용도	1층 권장	기준용적률×(권장용도면적/1층 바닥면적)×0.05	•6m 이상 도로변
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.02	
	도심	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
	지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 x0.05	• 가로지장물을 이전설치 하는 경우

	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.5	
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률×0.02	•필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상 (군자로변에 한함)
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

■ 제3종일반주거지역(R2)

구 분			계획내용	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역	
위치			◦ 이면부(6m 이상 도로변 제외)	
건폐율			◦ 50%	
기준/허용용적률			◦ 230%/250%	
인센티브 유도계획			◦ 공동개발, 대지내공지, 가로시설물 이전설치	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발[1]	기준용적률×α	•2필지 α=0.04 •3필지 α=0.08 •4필지 이상 α=0.12
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×0.3	
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.03	
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.6	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도	
기정	
변경	

○ 군자역지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)
라. 용적률 계획 결정(변경) 조서</td><td>■ 용적률 계획 결정(변경) 조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반주거지역</td><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td>확장구역</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>일반주거 →준주거</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>일반주거 →일반상업</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr><tr><td>상한용적률</td><td colspan="4">◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률+허용용적률(13×가중치×α토지+(10-12)×가중치×α건축물)
- α토지 : 부지제공면적 / 부지제공후 대지면적
- α건축물 ,현금 : 비용환산부지면적 /부지제공후 대지면적</td><td></td></tr></table>※ 서울시도시계획조례 시행규칙 등 관련 지침이 변경 될 경우 그 지침을 따른다.</td><td>■ 용적률 계획 결정(변경) 조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반주거지역</td><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>500% 이하</td><td>확장구역</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>일반주거 →준주거</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>일반주거 →일반상업</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr></table>※ 서울시도시계획조례 시행규칙 등 관련 지침이 변경 될 경우 그 지침을 따른다.</td></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정
4. 인센티브 운영 계획(변경)
가. 용적률 인센티브 계획 결정(변경) 조서</td><td>■ 용적률 인센티브
■ 유형 1~6 : 생략</td><td>■ 용적률 인센티브
■ 유형 1~6 : 변경없음
■ 유형 7 : 제3종일반주거지역(특별계획가능구역 해제시)
(신설)
<table><tr><th colspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
친선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td>5 특별계획</td><td>구 분 | 계 획 내 용</td><td>구 분 | 계 획 내 용</td></tr>
</table>

가능구역에 관한 결정

3. 특별계획가능구역 계획기준(해제 후 제3종일반주거지역 유지시)

			특별계획 가능구역1	특별계획 가능구역2	특별계획 가능구역3
건축물 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	250% 이하		
		허용	250% 이하		
		상한	500% 이하		

※ 불허용도(제3종일반주거지역 유지 시) : 특별계획구역 해제 후에도 통일성 있는 용도관리를 위해 구역 내 준주거지역과 일반상업지역 불허용도가 제3종일반주거지역 내에서도 불허되도록 계획

※ 특별계획가능구역 해제기간 도래 전에 지역특성을 고려한 관리방안을 재검토

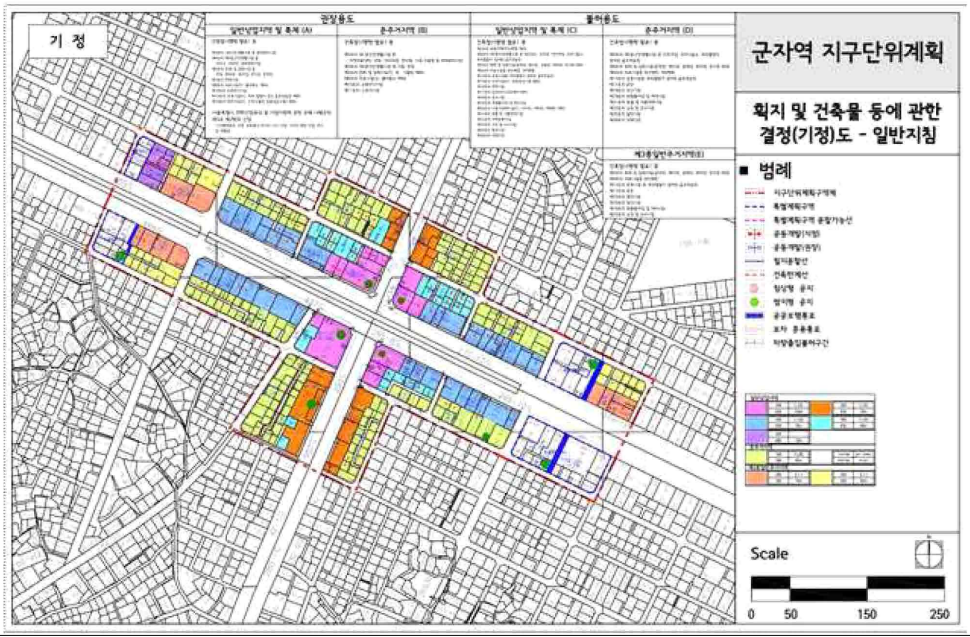
			특별계획 가능구역1	특별계획 가능구역2	특별계획 가능구역3
건축물 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	250% 이하		
		허용	275% 이하		
		상한	500% 이하		

※ 불허용도(제3종일반주거지역 유지 시) : 특별계획구역 해제 후에도 통일성 있는 용도관리를 위해 구역 내 준주거지역과 일반상업지역 불허용도가 제3종일반주거지역 내에서도 불허되도록 계획

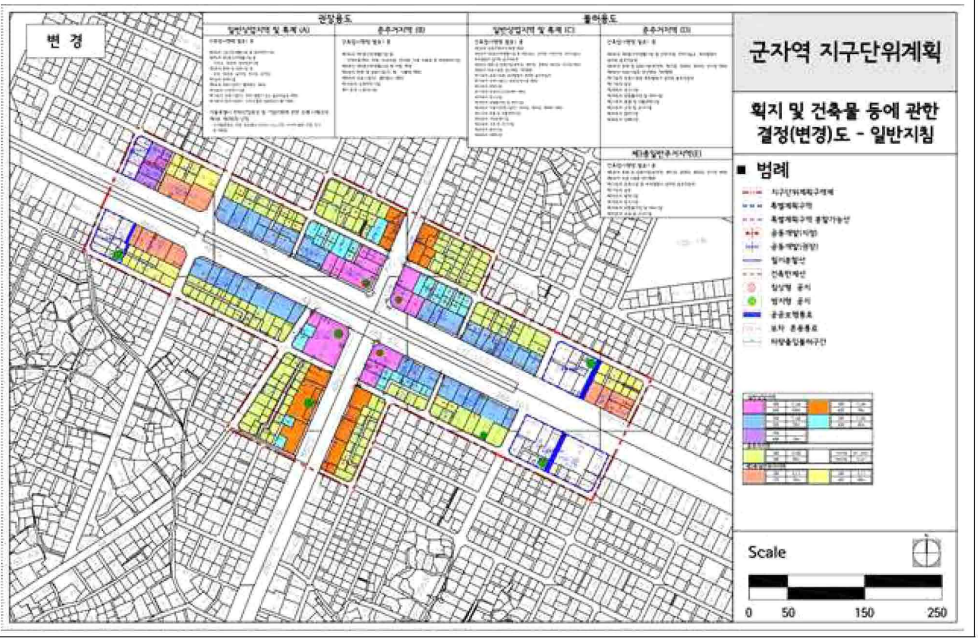
※ 특별계획가능구역 해제기간 도래 전에 지역특성을 고려한 관리방안을 재검토

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 중곡역지구 지구단위계획구역

구분	기정	변경
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서 라. 건축물 개발밀도에 관한 계획	■ 용적률 결정(변경)조서	■ 용적률 결정(변경)조서

기정

구분	분류	용도지역	용적률 기준용적률	용적률 허용용적률	용적률 상한용적률	비고
기정	A	준주거지역	200%이하	330%이하	400%이하 (480%이하)	국립서울병원부지 특별계획구역, 화양변전소부지 특별계획구역
기정	B	제2종일반주거지역	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
기정	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
기정	D	제2종일반주거지역(7층)	170%이하	190%이하	250%이하	신향빌라 재건축 정비구역
기정	E	제1종일반주거지역	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	-
기정	F	제1종일반주거지역	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	공동개발(특별지정) 가능구역 내 2필지 이상 공동개발(특별지정) 시행시
		제2종일반주거지역(7층)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	

※ 권장용도 중 판광숙박시설 도입시 ( )의 상한용적률 적용(국립서울병원부지 제외)
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용
※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 공동개발시 인센티브 항목 준수에 한해 상한용적률 인센티브를 허용용적률의 1.2배 이하 완화 가능

■ 용적률 인센티브 항목 및 내용
- 유형1 일반주거지역

내용	항목			유형 1 (일반주거지역)	비고
규제형 (50% 이내)	획지계획	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 × 0.03	-
	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	-
		벽면한계선	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	-
	대지내 통로	공공보행통로/보차혼용통로	조성시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=0.25, 개방형 α=0.4	-
	주차계획	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	-
유도형 (30% 이상)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α ※ 필로티형 α=0.3, 개방형 α=0.5	-
		쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=0.3, 개방형 α=0.5	-
		침상형공지	조성형태, 규모준	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	-

변경

구분	분류	용도지역	용적률 기준용적률	용적률 허용용적률	용적률 상한용적률	비고
변경	A	준주거지역	200%이하	330%이하	400%이하 (480%이하)	국립서울병원부지 특별계획구역, 화양변전소부지 특별계획구역
변경	B	제2종일반주거지역	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	-
변경	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	-
변경	D	제2종일반주거지역(7층)	170%이하	190%이하	250%이하	신향빌라 재건축 정비구역
변경	E	제1종일반주거지역	150%이하	165%이하	법적용적률의 2배이하	-
변경	F	제1종일반주거지역	150%이하	165%이하	법적용적률의 2배이하	공동개발(특별지정) 가능구역
		제2종일반주거지역(7층)	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	

※ 권장용도 중 판광숙박시설 도입시 ( )의 상한용적률 적용(국립서울병원부지 제외)
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용
※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 공동개발시 인센티브 항목 준수에 한해 상한용적률 인센티브를 허용용적률의 1.2배 이하 완화 가능

■ 용적률 인센티브 항목 및 내용
○ 허용용적률 인센티브
- 유형1 일반주거지역

인센티브 항목 구분	인센티브 항목 유형	산정기준	계획기준	비고
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

			수시	※ 필로티형 α=0.5, 개방형 α=0.8	
	건축물 용 도	권장용도	설치시	기준용적률 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.3	–
		특정층 개방		–	•일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	도시 경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		–	–
의무형 (20% 이상)	친환경계획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.2	–
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용
		녹색주차장 투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적÷대지면적) × 0.05	–
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물펌부시설 설계펌부량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상
		신재생에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.03	•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
		에너지 절약계획 도입	1등급	기준용적률 × 0.05	–
			2등급	기준용적률 × 0.03	–

※ 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30%이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
※ 전용 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
※ 건축법 제48조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

– 유형2 특별계획구역

내용 \ 항목				유형 2 (특별계획구역)	비 고
중점형 (30%이상)	획지 계획	공동개발 (지정/권장)	준수시	–	–
	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×{(조성면적–의무면적)/대지면적}×1.2	–
		건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.5
		지역특화용도 도입			
		전선지중화 설치			

– 유형2 특별계획구역 : 변경 없음

– 유형3 신향빌라 재건축 정비구역 : 변경 없음

– 유형4 공동개발(특별지정)가능구역 ·2필지 이상 공동개발(특별지정) 시행시

구분	유형 4 (공동개발(특별지정)가능구역)				비 고
(A) 기준용적률 1.1배 완화 (2개 충족)	의무사항	A-1	주차장 조성시	•법정주차대수 10%이상 공유주차장 설치(최소 1대 이상)	용마산로22길·24길변에 면하지 않는 필지에 한함
		A-2	보행 및 휴게공간	•전면공지(건축한계선)을 통한 보행·차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	용마산로22길·24길변에 면한 필지에 한함
	선택사항	A-2	보행 및 휴게공간	•전면공지(건축한계선)을 통한 보행·차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	–
		A-3	건축품질 향상 및 안전시설 설치시	•공용CCTV, 소화전 설치시(사각지역이 없이 최소 3개소 이상) •조경 의무대상 면적 제외한 추가 녹화 조성시 (대지면적의 5%이상)	–
		A-4	생활SOC 시설 도입시	•공간제공 협약 체결시 : 증가하는 용적률의 50% – 어린이, 청소년 등 학생을 위한 공간(최소 33㎡ 이상)	–
(B) 기준용적률 1.2배 완화 (A+1개 충족)	선택사항	B-1	주차장 조성시	•법정주차대수 20%이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	–
		B-2	보행 및 휴게공간	•소공원 조성시(대지면적의 5% 이상, 최소면적 25㎡)	–

※ A+B 모두 충족에 한하여 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제2조의 상한용적률 인센티브를 **기준**용적률의 1.2배 이하의 범위 내에서 적용
※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종 결정함

– 유형5 능동로변 및 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역 : 변경 없음

계획유도(70% 이내)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.2, 개방형=1.5	-
		쌈지형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.2, 개방형=1.5	-
		침상형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.5, 개방형=2.0	-
	도시경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		기준용적률×0.5	-
	대지내 통로	공공보행통로	조성시	기준용적률×(조성면적/연면적)×α ※ 필로티형=1.0, 개방형=1.2	-
	친환경 계획	자연지반	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.15	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.05	-
		녹색 건축자재	준수시	기준용적률×0.04	주요 건축부재 6개 중 2개 이상 녹색건축자재 제품을 해당 부재 총 사용량의 50% 이상 사용한 경우
		생태면적률	준수시	기준용적률×(생태면적률 인정면적/대지면적)×0.04	관련법령상 의무사항은 미적용 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복적용 불가

※ 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30%이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
※ 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
※ 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

- 유형3 신향빌라 재건축 정비구역 : 생략

- 유형4 공동개발(특별지정)가능구역

구분	유형 4 (공동개발(특별지정)가능구역)				비 고
(A) 허용용적률 1.1배 완화	의무사	A-1	주차장 조성시	●법정주차대수 10%이상 공유주차장 설치(최소 1대 이상)	용마산로22길·24길변에 면하지 않는 필지에 한함

(2개 층족)	상	A-2	보행 및 휴게공간	•전면공지(건축한계선)을 통한 보행·차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	용마산로22길·24길변에 면한 필지에 한함	
	선택사항	A-2	보행 및 휴게공간	•전면공지(건축한계선)을 통한 보행·차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	-	
		A-3	건축품질 향상 및 안전시설 설치시	•공용CCTV, 소화전 설치시(사각지역이 없이 최소 3개소 이상) •조경 의무대상 면적 제외한 추가 녹화 조성시 (대지면적의 5%이상)	-	
		A-4	생활SOC 시설 도입시	•공간제공 협약 체결시 : 증가하는 용적률의 50% - 어린이, 청소년 등 학생을 위한 공간(최소 33㎡ 이상)	-	
(B) 허용용적률 1.2배 완화 (A+1개 층족)	선택사항	B-1	주차장 조성시	•법정주차대수 20%이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	-	
		B-2	보행 및 휴게공간	•소공원 조성시(대지면적의 5% 이상, 최소면적 25㎡)	-	

※ A+B 모두 충족에 한하여 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제2조의 상한용적률 인센티브를 허용용적률의 1.2배 이하의 범위 내에서 적용
※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종 결정함

– 유형5 능동로변 및 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역 : 생략

3. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경) 조서

□ 능동로변 특별계획가능구역 해제시 일반지침

구 분		계 획 내 용	비고
밀도	기준/허용/상한용적률	• 190%이하 / 200%이하 / 상한용적률의 2배 이하	-

□ 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역 해제시 일반지침

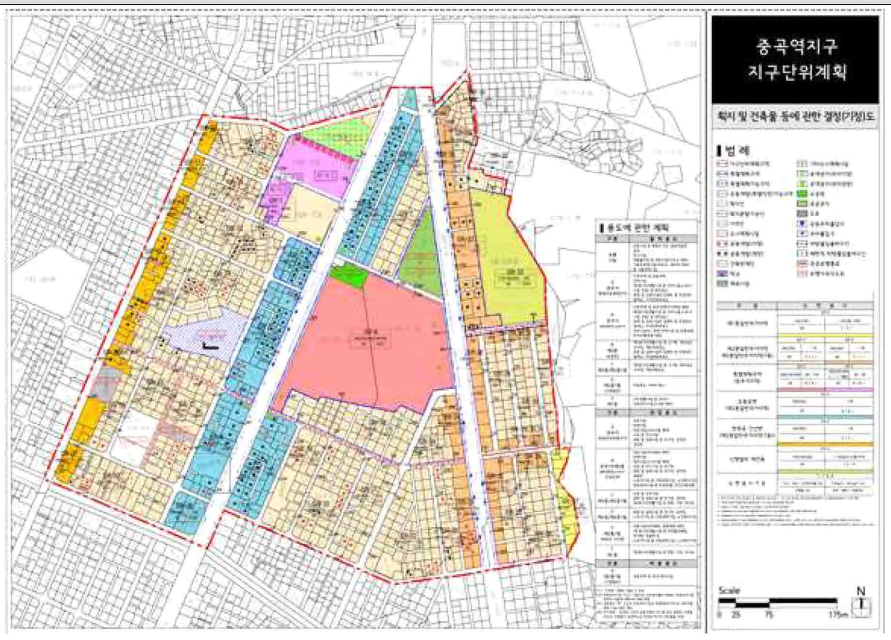
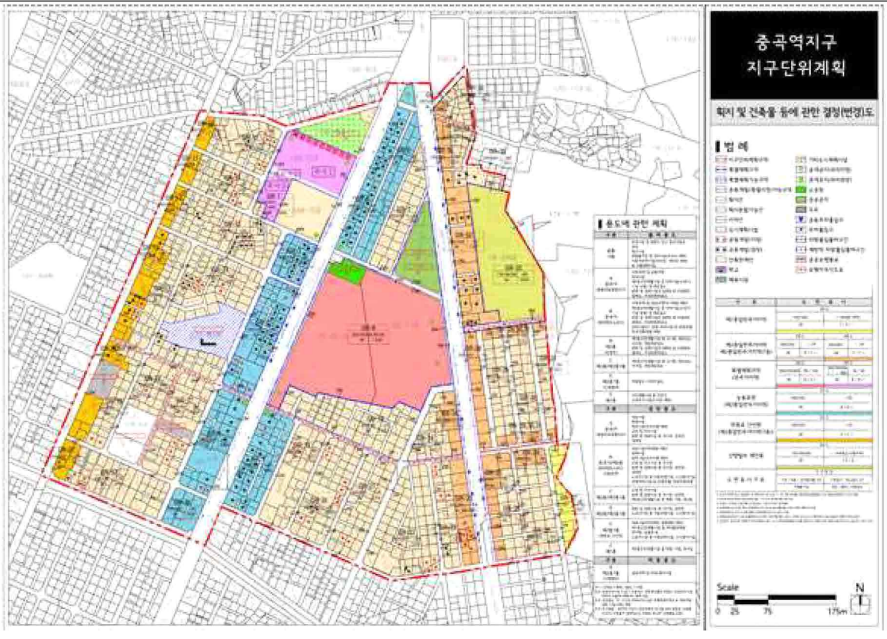
구 분		계 획 내 용	비고
밀도	기준/허용/상한용적률	• 기준 190%이하 / 200%이하 / 상한 법적 용적률의 2배 이하	-

□ 능동로변 특별계획가능구역 해제시 일반지침

구 분		계 획 내 용	비고
밀도	기준/허용/상한용적률	• 200%이하 / 220%이하 / 상한용적률의 2배 이하	-

□ 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역 해제시 일반지침

구 분		계 획 내 용	비고
밀도	기준/허용/상한용적률	• 기준 200%이하 / 220%이하 / 상한 법적 용적률의 2배 이하	-

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 구의사거리 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3 확지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물에 관한 결정조서	2) 건축물의 용적률	2) 건축물의 용적률

■ 용적률 결정조서

구 분	기 준		허 용		상 한		비 고
	준주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	제3종일반주거지역	
준주거지역, 제3종일반주거지역 혼재 (A, B, C, E, F)	300% 이하	250% 이하	400% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	법적 용적률의 2배 이하	
준주거지역 (D)	–	–	400% 이하	–	–	–	· 광진경찰서

■ 용적률 완화항목 및 내용

항목 / 구분				계획 내용	비 고
규제형 (50% 이내)	공동개발 대지내 공지	지정		기준용적률×0.15	
		건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
	대지내 통로	공공보행통로	조성시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	· 피로티형 α=2.5 · 개방형 α=3.0
유도형 (30% 이상)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	· 피로티형 α=2.5 · 개방형 α=3.0
		쌈지형/휴상형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
	건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	· 총 연면적의 20%이상 설치
		특정층 개방		기준용적률×(설치면적/해당층 바닥면적)×0.5	· 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관	지중화 시설	건축물 내 설치	기준용적률×0.1	
의무형 (20% 이상)	친환경계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹책주차장, 투수성 포장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	
		중수도 시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	· 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 · 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물관리시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	· 빗물저류이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역도 적용함. 단, 특별계획가능구역 일반지침의 높이 완화시 용적률과 높이 완화를 중복하여 적용할 수 없음

항목 / 구분			계획내용	비 고
의무형 (20% 이상)	친환경계획	신재생에너지 사용 준수시	기준용적률×0.05	· 총 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담

■ 용적률 결정조서

구 분	기 준		허 용		상 한		비 고
	준주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	제3종일반주거지역	
준주거지역, 제3종일반주거지역 혼재 (A, B, C)	300% 이하	250% 이하	400% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	법적 용적률의 2배 이하	
준주거지역, 제3종일반주거지역 혼재 (E, F)	400% 이하	250% 이하	440% 이하	275% 이하	법적 용적률의 2배 이하	법적 용적률의 2배 이하	
준주거지역 (D)	400% 이하	–	440% 이하	–	법적 용적률의 2배 이하	–	· 광진경찰서

■ 허용용적률 인센티브

– 준주거지역(D,E,F), 제3종일반주거지역(E, F)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

– 특별계획구역

항목 / 구분			계획 내용	비 고
규제형 (50%	공동개발 대지내 공지	지정	기준용적률×0.15	
		건축한계선 전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
	대지내 통로	공공보행통로 조성시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	· 피로티형 α=2.5 · 개방형 α=3.0

		에너지 절약계획 도입			

구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브량
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08 이내
2등급	23.5 ~33.5% 이상	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05 이내

주1) 의무형 인센티브 항목은 인센티브량(20%)에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음.

주2) 의무형 인센티브 항목은 인센티브량(20%)을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

주3) 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수 없음.

주4) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층 등을 일반인에게 상시 개방하는 것으로 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수 없음.

이내)	내통로				
유도형 (30% 이상)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(철치면적-의무면적)/대지면적}×α	· 코로티형 α=2.5 · 개방형 α=3.0
		쌈지형/침상형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
	건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	· 총 연면적의 20%이상 설치
		특정층 개방		기준용적률×(철치면적/해당층 바닥면적)×0.5	· 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관	지중화 시설	건축물 내 설치	기준용적률×0.1	
의무형 (20% 이상)	친환경 계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장, 투수성 포장	준수시	기준용적률×(철치면적/대지면적)×0.05	
		중수도 시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	· 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 · 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물관리 시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	· 빗물저류이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상

구분 \ 항목				계획내용	비고
의무형 (20% 이상)	친환경 계획	신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률×0.05	· 총 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
		에너지 절약계획 도입			

구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브량
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08 이내
2등급	23.5 ~33.5% 이상	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05 이내

주1) 의무형 인센티브 항목은 인센티브량(20%)에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음.

주2) 의무형 인센티브 항목은 인센티브량(20%)을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

주3) 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수 없음.

주4) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층 등을 일반인에게 상시 개방하는 것으로 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수 없음.

3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 특별계획구역에 관한 결정 조서
라. 특별계획구역 계획조서
2) 특별계획구역 일반주거지

나) 건축물의 용도 및 밀도에 관한 계획

■ 건축물의 밀도 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높 이	비 고
준주거지역 (E1,F1)	·60% 이하	·300/400/범정2배이하 (기준/허용/상한)	·50m/60m (기준/최고)	
제3종 일반주거지역 (E2,F2)	·50% 이하	·250/250/범정2배이하 (기준/허용/상한)	·간선 50m/60m ·이면 22m/27m (기준/최고)	

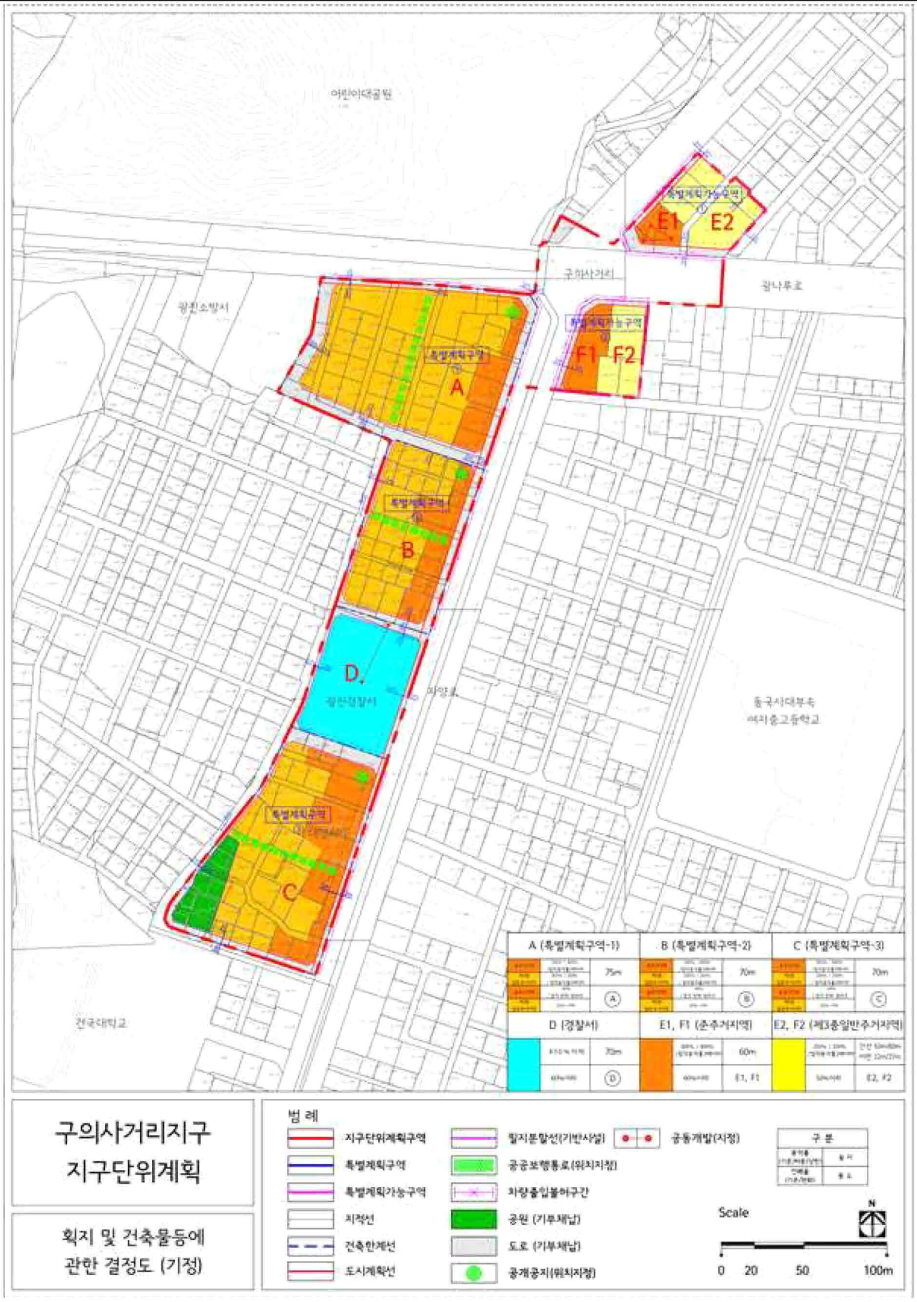
나) 건축물의 용도 및 밀도에 관한 계획

■ 건축물의 밀도 결정조서

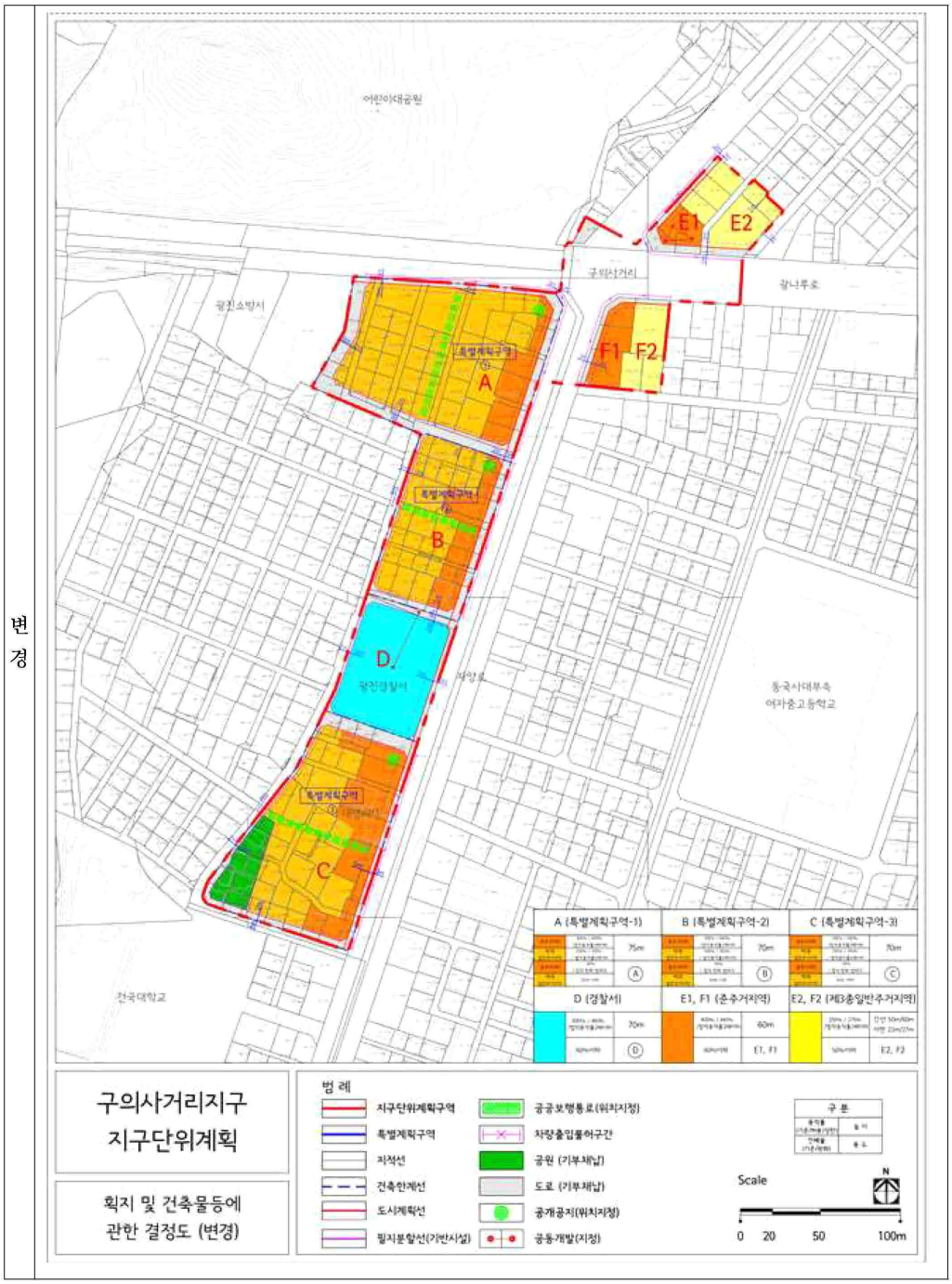
구 분	건폐율	용적률	높 이	비 고
준주거지역 (E1,F1)	·60% 이하	·400/440/범정2배이하 (기준/허용/상한)	·50m/60m (기준/최고)	
제3종 일반주거지역 (E2,F2)	·50% 이하	·250/275/범정2배이하 (기준/허용/상한)	·간선 50m/60m ·이면 22m/27m (기준/최고)	

획지 및 건축물등에 관한 결정도

기정



변경


어린이대공원
광진소방서
구의사거리
광나루로
특별계획구역
A
B
C
D
E1
E2
F1
F2
광진경찰서
차양로
동국사대부속
여자중고등학교
건국대학교
A (특별계획구역-1)
B (특별계획구역-2)
C (특별계획구역-3)
D (경찰서)
E1, F1 (준주거지역)
E2, F2 (제3종일반주거지역)
75m
70m
60m
구의사거리지구
지구단위계획
획지 및 건축물등에
관한 결정도 (변경)
범 례
지구단위계획구역
특별계획구역
지적선
건축한계선
도시계획선
필지분할선(기반시설)
공공보행통로(위치지정)
차량출입불허구간
공원 (기부채납)
도로 (기부채납)
공개공지(위치지정)
공동개발(지정)
구 분
Scale
N
0 20 50 100m

□ 구로구

○ 온수역일대 지구단위계획구역

구분

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

나. 건축물의 밀도 계획

기정

2) 용적률에 관한 계획

□ 용적률 결정조서

적용구역	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역(7층이하)	180% 이하	200% 이하	법정 용적률의 2배 이하	서울시 도시계획조례 제55조 서울시 지구단위계획 수립기준 적용
제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하		
준공업지역	300% 이하	400% 이하		

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름
※ 서울시 도시계획조례 제35조1호 예외조항에 따라 준공업지역 내 공동주택을 도입하는 경우 등 조례 제55조제4항의 용적률을 따름
※ 개별법에 따른 사업시행하는 경우 기존 지구단위계획에 따른 용적률 체계에도 불구하고 해당 법령 및 운영기준에서 정한 용적률 체계를 적용할 수 있음

□ 계획유도 인센티브 항목 - 유형A(주거지역)

항목	세분		세부계획기준	비고
공동개발	지정권장		기준용적률×α	• 확대내 2필지 : α=0.15 • 확대내 3~4필지 : α=0.2 • 확대내 5필지 이상 : α=0.25
건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도전체주차장을 제외한 건축연면적)×0.1	• 건축연면적 20% 이상 설치시 인정
		1층부	기준용적률×0.1	• 가로활성화 상업용도등 별도결정 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½이상 설치
대지내 공지	건축한계선		기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×1.2	
대지내 통로	공공보행통로	지상형	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 필로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.0
	보차혼용통로		기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
건축물형태	옥외광고물 및 통합안내판 등 설치		기준용적률×0.05	• 서울시 구로구 옥외광고물 관리조례 적용

※ 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음
※ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외
※ 기타 본 지침에서 규정하지 않는 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함

□ 계획유도 인센티브 항목 - 유형B(준공업지역) : 생략

변경

2) 용적률에 관한 계획

□ 용적률 결정조서

적용구역	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역(7층이하)	200% 이하	220% 이하	법정 용적률의 2배 이하	-
제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하		
준공업지역	300% 이하	400% 이하		

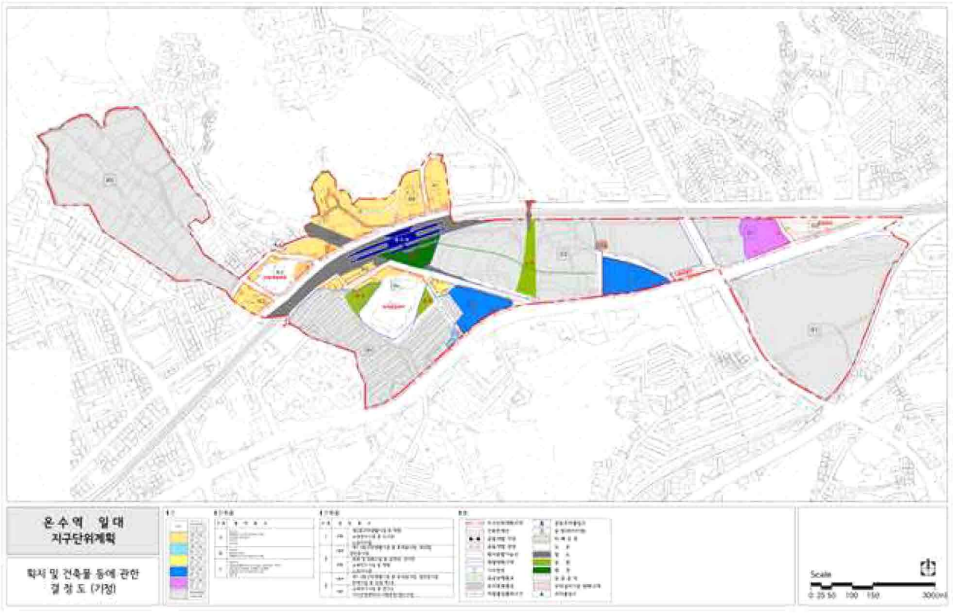
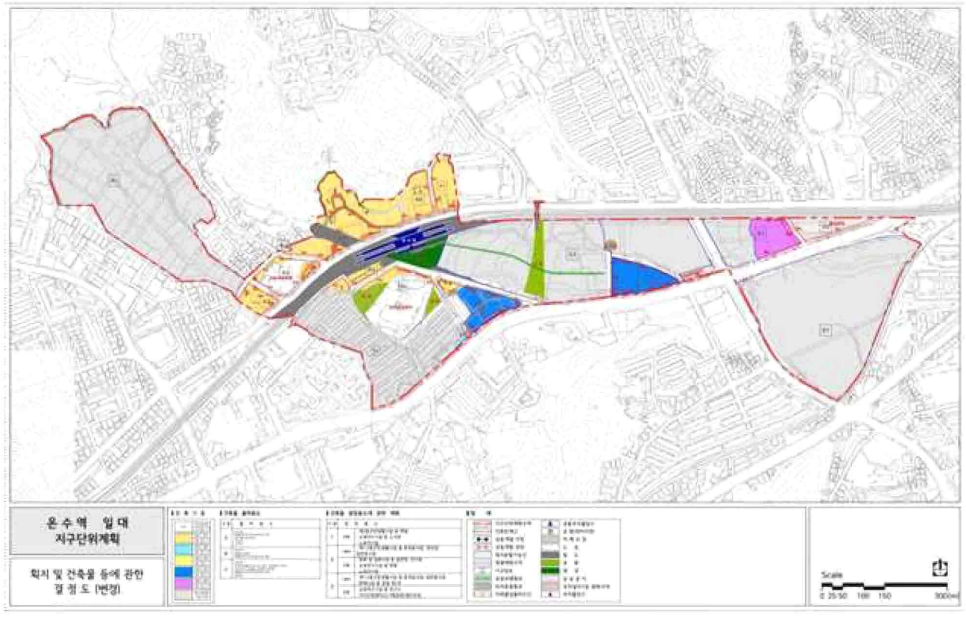
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름
※ 준공업지역 내 공동주택을 도입하는 경우 서울시 도시계획조례 및 관련 기준 용적률을 따름
※ 개별법에 따른 사업시행하는 경우 기존 지구단위계획에 따른 용적률 체계에도 불구하고 해당 법령 및 운영기준에서 정한 용적률 체계를 적용할 수 있음

□ 허용용적률 인센티브

- 유형A(주거지역)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개발행녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

□ 계획유도 인센티브 항목 - 유형B(준공업지역) : 변경 없음

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 금천구

○ 가산 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3 건축계획에 관한 결정 조서 3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정 조서 나. 용적률에 관한 결정조서	1) 용적률 결정조서	1) 용적률 결정조서

기정

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

※ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
※ 일반상업지역 내 주거복합건축물 도입시 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 [별표3] 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조 제2항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 (기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항 (서울시 고시 제2019-312호(19.8.19)))
- 일반상업지역(준공업→일반상업) : [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 함 ([별표3]의 제2호 나목의 업대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 함)
- 「서울시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름
※ 단, 준공업지역 내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)의 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조제4항 적용

3) 용적률 완화항목 및 완화기준

구 분		용적률(%)		인센티브량(%)			유형	계획목표
종전	변경	기준	허용	소계	계획유도 (70%)	중점 (30%)		
준공업 지역	일반 상업 지역	400%	660%	260%	182%	78%	유형A	G밸리 산업지원기능 강화 및 적정개발 유도
일반 주거 지역	준주거 지역	300%	360%	60%	42%	18%	유형B	주변 배후지 생활서비스 기능 강화
준공업 지역	준주거 지역	250%	400%	150%	105%	45%	유형C	
준공업지역		400%	400%	–			–	–
제2종 일반주거지역		200%	200%					

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

▮ 용적률 인센티브

– 유형A (일반상업지역) (가구번호 : A,B,C,D)

항목 \ 내용				완화기준	비 고
중점계획항목 (78% 이상)	공동개발	지정,권장, 자율적 (단일필지라도 적정규모 개발 시 인센티브 부여)	준수시	기준용적률 × α	• α : 면적 가중치 적용 – 150~300㎡ 미만: α = 0.05 – 300~500㎡ 미만: α = 0.08 – 500~1,000㎡ 미만: α = 0.1 – 1,000㎡ 이상 : α = 0.12 [AB가구내1,000㎡이상개발시] – 1,000~2,000㎡ 미만: α = 0.12 – 2,000~3,000㎡ 미만: α = 0.5 – 3,000㎡ 이상 : α = 0.55

변경

종전	변경	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비 고
준공업 지역	일반 상업지역	800%이하	880%이하	법적용적률 2배이하	준공업→일반상업 ('98.03.20. 변경)
	준주거 지역	400%이하	440%이하	법적용적률 2배이하	준공업→준주거 ('98.03.20. 변경)
일반 주거지역	준주거 지역	400%이하	440%이하	법적용적률 2배이하	일반주거→준주거 ('98.03.20. 변경)
제2종일반주거지역		200%이하	220%이하	법적용적률 2배이하	• 신규편입지역
준공업지역		400%이하	400%이하	법적용적률 2배이하	

※ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
※ 일반상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
※ 단, 준공업지역 내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)의 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조제4항 적용

3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화기준

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설 철탑기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

항목		내용		완화기준	비 고
	건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률 × (권장용도면적/연면적)×α	• α: 권장용도 특성별 가중치 – 전략용도 : α = 0.8 – 기타용도 : α = 0.6
			저층부 권장	기준용적률 × (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) × 0.15	• 저층부의 각 층별 50% 이상 설치시
계획 유도 항목 (182% 이내)	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률× {(설치면적 –의무면적) /대지면적}×4	
		건축한계선, 벽면한계선	전면 공지 조성시	기준용적률× (제공면적/대지면적) ×1.2	
	친환경	환경친화적 자동차충전시설 설치	준수시	기준용적률x0.1	• 전체 주차면수의 5%이상 충전시설 설치 시 (의무 설치기준 초과 설치 시)
		옥상녹화	준수시	기준용적률x (녹화면적/대지면적) x0.09	• 법정 조경 산입면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	준수시	기준용적률× (제공면적/연면적) ×3	• 공연장, 도서관, 보육시설 등 도시계획 위원회 심의에서 인정하는 경우

– 유형B (일반주거→준주거) (가구번호 : G,H)

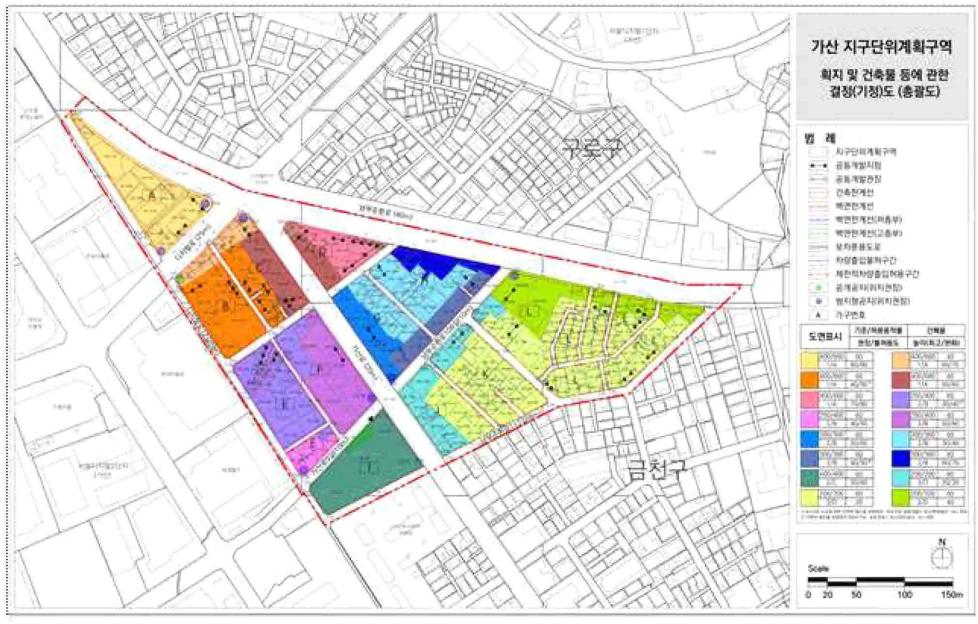
항목		내용		완화기준	비 고
중점 계획 항목 (18% 이상)	공동 개발	지정, 권장, 자율적 (단일필지라도 적정규모 개발 시 인센티브 부여)	준수시	기준용적률 × α	• α : 면적 가중치 적용 – 150~300㎡ 미만: α = 0.01 – 300~500㎡ 미만: α = 0.02 – 500~1,000㎡ 미만: α = 0.03 – 1,000㎡ 이상: α = 0.04
	건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	• α: 권장용도 특성별 가중치 – 전략용도 : α = 0.3 – 기타용도 : α = 0.2
			저층부 권장	기준용적률 × (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) × 0.04	• 저층부의 각 층별 50% 이상 설치시
계획 유도 항목 (42% 이내)	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률×((설치면적 – 의무면적)/대지면적}×1.6	
		건축한계선, 벽면한계선	전면 공지 조성시	기준용적률× (제공면적/대지면적) ×0.5	
	친환경	환경친화적 자동차충전시설 설치	준수시	기준용적률x0.03	• 전체 주차면수의 5%이상 충전시설 설치 시 (의무 설치기준 초과 설치 시)
		옥상녹화	준수시	기준용적률x (녹화면적/대지면적) x0.03	• 법정 조경 산입면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
	경관 개선	건축물 형태	준수시	기준용적률x0.03	• 필로티구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태

– 유형C (준공업→준주거) (가구번호 : E,F)

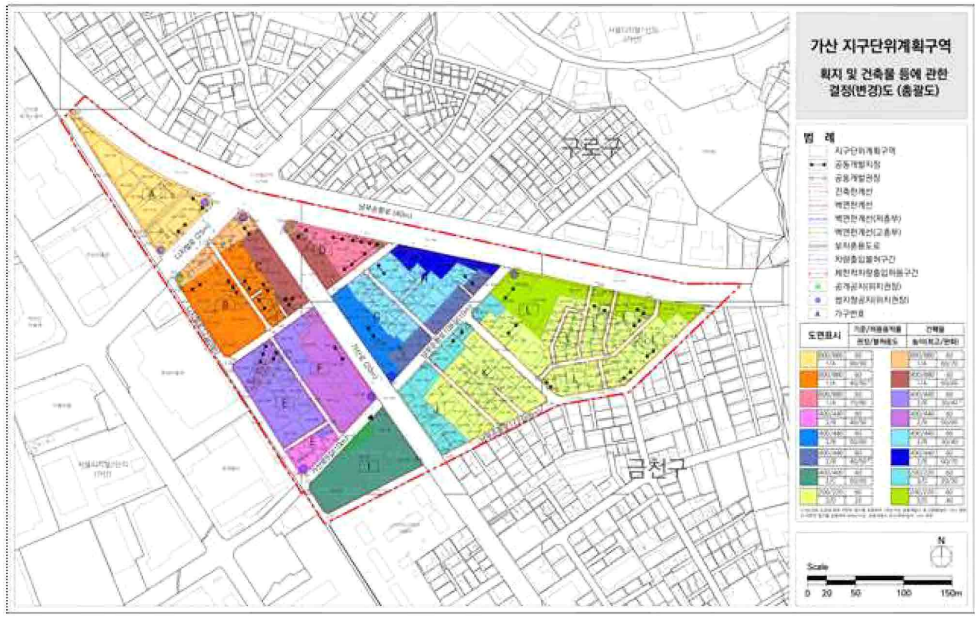
항목 \ 내용				완화기준	비 고
중점계획항목(54%이상)	공동개발	지정, 권장, 자율적(단일필지라도 적정규모 개발 시 인센티브 부여)	준수시	기준용적률 × α	• α : 면적 가중치 적용 – 150~300㎡ 미만 : α = 0.02 – 300~500㎡ 미만 : α = 0.05 – 500~1,000㎡ 미만 : α = 0.08 – 1,000㎡ 이상 : α = 0.1 [준주거구내 1,000㎡ 이상 개발시] – 1,000~2,000㎡ 미만 : α = 0.1 – 2,000~3,000㎡ 미만 : α = 0.3 – 3,000㎡ 이상 : α = 0.5
	건축물용도	권장용도	전층 권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	• α : 권장용도 특성별 가중치 – 전략용도 : α = 1 – 기타용도 : α = 0.75
			저층부 권장	기준용적률 × (저층부권장용도면적/저층부연면적)×0.1	• 저층부의 각 층별 50% 이상 설치시
계획유도항목(126%이내)	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×4	
		건축한계선, 벽면한계선	전면 공지 조성시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.8	
	친환경	환경친화적 자동차충전시설 설치	준수시	기준용적률x0.07	• 전체 주차면수의 5%이상 충전시설 설치 시 (의무 설치기준과 설치 시)
		옥상녹화	준수시	기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.06	• 법정 조경 산입면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	경관개선	건축물 형태	준수시	기준용적률x0.1	• 필로티구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 금천구심 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서 나. 건축물에 관한 결정 조서 4) 건축물의 밀도 결정조서	나) 용적률 결정조서	나) 용적률 결정조서

기정

구분	기존 용도지역	현 용도지역	접도기준 및 기타	용적률 기준	용적률 허용	용적률 기본	용적률 상한
기정	일반상업지역	일반상업지역	시흥대로, 금하로	600%이하	800%이하	–	법적용적률 2배이하
	준공업지역		시흥대로, 금하로	400%이하	660%이하	–	법적용적률 2배이하
			이면도로	300%이하	550%이하	–	법적용적률 2배이하
	일반주거지역		시흥대로, 금하로	300%이하	630%이하	–	법적용적률 2배이하
			이면도로	300%이하	550%이하	–	법적용적률 2배이하
	준주거		청년주택	–	–	684.86%이하	800%이하[주1]
	준공업지역[주2),주3]		–	300%이하	400%이하	–	법적용적률 2배이하
	준공업지역	준주거지역	15m이상[주4]	300%이하	400%이하	–	법적용적률 2배이하
			8m이상 15m미만, 시흥대로63길	250%이하	400%이하	–	법적용적률 2배이하
			8m미만	250%이하	350%이하	–	법적용적률 2배이하
			군부대부지	250%이하	400%이하	–	500%이하
	준공업지역	제3종 일반주거지역	아파트단지 (베르빌, 부지개,건영A)	230%이하	–	–	250%이하
			군부대부지	250%이하	300%이하[주5]	–	법적용적률 2배이하
	제2종 일반주거지역		아파트단지 (목련A)	200%이하	–	–	250%이하
			–	200%이하	230%이하	–	250%이하
	제3종일반주거지역		–	250%이하	250%이하	–	법적용적률 2배이하
	제2종일반주거지역		–	200%이하	200%이하	–	법적용적률 2배이하

주1) 시흥동 103-3번지 일원은 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용
주2) 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택을 건립 시 210%/230%/250%(기준/허용/상한)의 용적률 체계를 따름
그 외 공동주택 건립시, 250%/-(기준/허용). 단, 지구단위계획 지침내용을 수용하여야 함
주3) 준공업지역내 특별계획구역 중 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 따르는 별도의 용적률 체계 적용
주4) 가구번호 B2 : 금하로와 이면도로(시흥대로61길)로 구획된 가구부분은 15m 이상 도로에 접한 것으로 봄
주5) 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 체계를 적용하여 기준/허용 용적률 신정
※ 상업지역 내 주거복합 건축물의 주거용 용적률은 400% 이하이며, 전체 용적률의 50% 이하로 적용하며, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 준공업지역→일반상업지역 중 간선도로(시흥대로, 금하로)에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 추가용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 준공업지역→일반상업지역 중 이면도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 추가용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반주거지역→일반상업지역 중 간선도로(시흥대로, 금하로)에 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 이면도로에 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.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용외의 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.

변경

구분	기존 용도지역	현 용도지역	접도기준 및 기타	용적률 기준	용적률 허용	용적률 기본	용적률 상한
변경	일반상업지역	일반상업지역	시흥대로, 금하로	800%이하	880%이하	–	법적용적률 2배이하
	준공업지역		시흥대로, 금하로	800%이하	880%이하	–	법적용적률 2배이하
			이면도로	550%이하	605%이하	–	법적용적률 2배이하
	일반주거지역		시흥대로, 금하로	800%이하	880%이하	–	법적용적률 2배이하
			이면도로	550%이하	605%이하	–	법적용적률 2배이하
	준주거		청년주택	–	–	684.86%이하	800%이하[주1]
	준공업지역[주2),주3]		–	300%이하	400%이하	–	법적용적률 2배이하
	준공업지역	준주거지역	15m이상[주4]	300%이하	400%이하	–	법적용적률 2배이하
			8m이상 15m미만, 시흥대로63길	250%이하	400%이하	–	법적용적률 2배이하
			8m미만	250%이하	350%이하	–	법적용적률 2배이하
			군부대부지	250%이하	400%이하	–	500%이하
			2000.7.1. 이전 용도지역 변경지역	400%이하	440%이하		법적용적률 2배이하
	준공업지역	제3종 일반주거지역	아파트단지 (베르빌, 부지개,건영A)	230%이하	–	–	250%이하
			군부대부지	250%이하	300%이하[주5]	–	법적용적률 2배이하
	제2종 일반주거지역		아파트단지 (목련A)	200%이하	–	–	250%이하
			–	200%이하	230%이하	–	250%이하
	제3종일반주거지역		–	250%이하	275%이하	–	법적용적률 2배이하
	제2종일반주거지역		–	200%이하	220%이하	–	법적용적률 2배이하

주1) 시흥동 103-3번지 일원은 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용
주2) 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택을 건립 시 210%/230%/250%(기준/허용/상한)의 용적률 체계를 따름
그 외 공동주택 건립시, 250%/-(기준/허용). 단, 지구단위계획 지침내용을 수용하여야 함
주3) 준공업지역내 특별계획구역 중 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 따르는 별도의 용적률 체계 적용
주4) 가구번호 B2 : 금하로와 이면도로(시흥대로61길)로 구획된 가구부분은 15m 이상 도로에 접한 것으로 봄
주5) 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 체계를 적용하여 기준/허용 용적률 신정
※ 상업지역 내 주거복합 건축물의 주거용 용적률은 400% 이하이며, 전체 용적률의 50% 이하로 적용하며, 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

5 인센티브에 관한 사항

가. 허용용적률 인센티브

1) 인센티브 유형(일반지역) 결정조서

○ 용적률 인센티브 적용 유형

유형	용도지역	공간특성	용적률(%) 기준	용적률(%) 허용	계획의목표
유형 1	일반상업지역	사통대로변	600	800	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도
유형 2	준공업→일반상업	사통대로변, 금하로변	400	660	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도
유형 3	일반주거→일반상업	사통대로변, 금하로변	300	630	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도
유형 4	일반상업지역	이면부	300	550	• 상업가로 및 중심기능 지원용도 유도
유형 5-1	준공업지역 준주거지역	사통대로변, 금하로변	300	400	• 간선가로 등 업·업무기능 연속성 확보
유형 5-2		8~15m 이상 도로			• 준공업, 준주거지역 적정개발 유도
유형 6-1	준주거지역	사통대로 63길	250	400	• 보행중심 상업특화가로 조성 유도
유형 6-2		이면부 8m이상 도로			• 준공업, 준주거지역 적정개발 유도
유형 7	준주거지역	이면부 8m미만 도로	250	350	• 이면부 준주거지역 적정개발 유도
유형 8	제2종→제3종일반 주거지역	이면부 주거지역	200	230	• 이면부 주거지역 적정개발 유도

※ 세부개발계획이 완료된 특별계획구역은 별도 인센티브 적용

① 유형1 : 일반상업지역(기준 600%/허용 800%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장용도	전층 권장용도		기준용적률×(권장용도면적/주차장제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) − α=0.25 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
		1층 권장용도(가로활성화용도)		기준용적률× 0.05	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.05	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획유도	획지계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.08, 3필지 α=0.10, 4필지 이상 α=0.12 •간선필지+이면필지 공동개발 시 : α×1.2
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률×{(설치면적−의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 α=0.7, 필로티 구조 α=0.4
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률×{(조성면적−의무면적)/대지면적} × 1.5	
	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.03	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.3	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.15	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

○ 허용용적률 인센티브 적용 유형

유형	용도지역	공간특성	용적률(%) 기준	용적률(%) 허용	계획의목표
유형 1	일반상업지역	사통대로변	800	880	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도 • 용적률 체계 개편 적용
유형 2	준공업→일반상업	사통대로변, 금하로변	800	880	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도 • 용적률 체계 개편 적용
유형 3	일반주거→일반상업	사통대로변, 금하로변	800	880	• 간선가로변 지구중심 강화를 위한 용도권장 및 규모 있는 개발 유도 • 용적률 체계 개편 적용
유형 4	일반상업지역	이면부	550	605	• 상업가로 및 중심기능 지원용도 유도 • 용적률 체계 개편 적용
유형 5-1	준공업지역 준주거지역	사통대로변, 금하로변	300	400	• 간선가로 등 업·업무기능 연속성 확보
유형 5-2		8~15m 이상 도로			• 준공업, 준주거지역 적정개발 유도
유형 6-1	준주거지역	사통대로 63길	250	400	• 보행중심 상업특화가로 조성 유도
유형 6-2		이면부 8m이상 도로			• 준공업, 준주거지역 적정개발 유도
유형 7	준주거지역	이면부 8m미만 도로	250	350	• 이면부 준주거지역 적정개발 유도
유형 8	제2종→제3종일반 주거지역	이면부 주거지역	200	230	• 이면부 주거지역 적정개발 유도
유형 9	제3종일반 주거지역	−	250	275	• 용적률 체계 개편 적용
유형 10	제3종일반 주거지역	−	200	220	• 용적률 체계 개편 적용
유형 11	준공업→준주거 (2000.7.1. 이전 용도지역 변경지역)	−	400	440	• 용적률 체계 개편 적용

※ 세부개발계획이 완료된 특별계획구역은 별도 인센티브 적용

▌허용용적률 인센티브

− 유형1~4, 유형9~11

인센티브 항목 구분	인센티브 항목 유형	산정기준	계획기준	비고
스마트도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 − 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계			

② 유형2 : 일반상업지역(기준 400%/허용 660%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장용도	전층 권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) − α=0.45 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.1	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.1	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획유도	획지계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.20, 3필지 α=0.23, 4필지 이상 α=0.26 •간선필지+이면필지 공동개발 시 : α×1.2
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률× {(설치면적−의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 α=1.0, 필로티 구조 α=0.5
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률× {(조성면적−의무면적)/대지면적} × 2.6	
	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.06	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.6	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.3	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

③ 유형3 : 일반상업지역(기준 300%/허용 630%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장용도	전층 권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) − α=0.82 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.16	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.17	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획유도	획지계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.30, 3필지 α=0.34, 4필지 이상 α=0.38 •간선필지+이면필지 공동개발 시 : α×1.2
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률× {(설치면적−의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 α=1.9, 필로티 구조 α=1.0
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률× {(조성면적−의무면적)/대지면적} × 6.1	

	경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 − 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

⑤ 유형5 : 준공업지역, 준주거지역(15m이상 도로 인접) (기준 300%/허용 400%) : 변경없음

⑥ 유형6 : 이면부 준주거지역(기준 250%/허용 400%) : 변경없음

⑦ 유형7 : 이면부 준주거지역(기준 250%/허용 350%) : 변경없음

⑧ 유형8 : 이면부 제3종일반주거지역(기준 200%/허용 230%) : 변경없음

	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.1	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×1.0	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.5	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 도시계획시설(시장) 허용용적률 인센티브는 유형3을 적용하며, 전층 권장용도를 충족한 것으로 산정(단, 편익시설 면적 제외)

④ 유형4 : 이면부 일반상업지역(기준 300%/허용 550%)

구분	항목	세분		산정식	비고
유형 4-1 중점	권장용도	전층 권장용도		기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.4 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
		1층 권장용도(기로활성화용도)		기준용적률×0.15	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.14	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≧ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
유형 4-2 중점	권장용도	전층 권장용도		기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.75 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.22	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≧ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획유도	획지계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.23, 3필지 α=0.27, 4필지 이상 α=0.31
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 α=1.2, 필로티 구조 α=0.6
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} × 4.0	
	친환경	물환경	중수도	기준용적률× 0.08	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.8	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.40	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 유형 4-1 : 기로활성화용도 권장용도 인센티브 적용지역(시흥대로63길)
※ 유형 4-2 : 기로활성화용도 권장용도 인센티브 미적용지역

⑤ 유형5 : 준공업지역, 준주거지역(15m이상 도로 인접) (기준 300%/허용 400%)

구분	항목	세분	산정식	비고
유형	권장	전층권장용도	기준용적률×	•전체 연면적의 20%이

5-1 중점	용도			(권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.15 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.06	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.059	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x0.05 또는 대지면적 x0.02이상이 되도록 설치
유형 5-2 중점	권장용도	전층권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.3 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.089	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.09, 3필지 α=0.11, 4필지 이상 α=0.13 •간선필지+이면필지 공동개발 시 : α×1.2
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	•개방형 구조 α=0.5, 필로티 구조 α=0.30
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적}× 2.4	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.32	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.16	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 유형 5-1 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 적용지역(시흥대로, 금하로변)
※ 유형 5-2 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 미적용지역

⑥ 유형6 : 이면부 준주거지역(기준 250%/허용 400%)

구분	항목	세분		산정식	비고
유형 6-1 중점	권장용도	전층권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.3 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
		1층 권장용도 (가로활성화용도)		기준용적률× 0.11	•1층 바닥면적(공용면적 제외) 20% 이상, 전면폭 30%이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.1	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x0.05 또는 대지면적 x0.02이상이 되도록 설치
유형 6-2 중점	권장용도	전층권장용도		기준용적률× (권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.55 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)

	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.16	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획유도	획지계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.12, 3필지 α=0.16, 4필지 이상 α=0.20
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내공지	공개공지, 쌈지형공지		기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	•개방형 구조 α=1.0, 필로티 구조 α=0.5
		건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}× 5.0	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.6	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.3	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

※ 유형 6-1 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 적용지역(시흥대로63길변)
※ 유형 6-2 : 가로활성화용도 권장용도 인센티브 미적용지역

⑦ 유형7 : 이면부 준주거지역(기준 250%/허용 350%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장용도	전층권장용도		기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.35 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률 × 0.11	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
계획유도	획지계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.08, 3필지 α=0.11, 4필지 이상 α=0.14
		자율적공동개발		기준용적률× α	
	대지내공지	건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로		기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} × 4.0	
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.44	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.22	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용

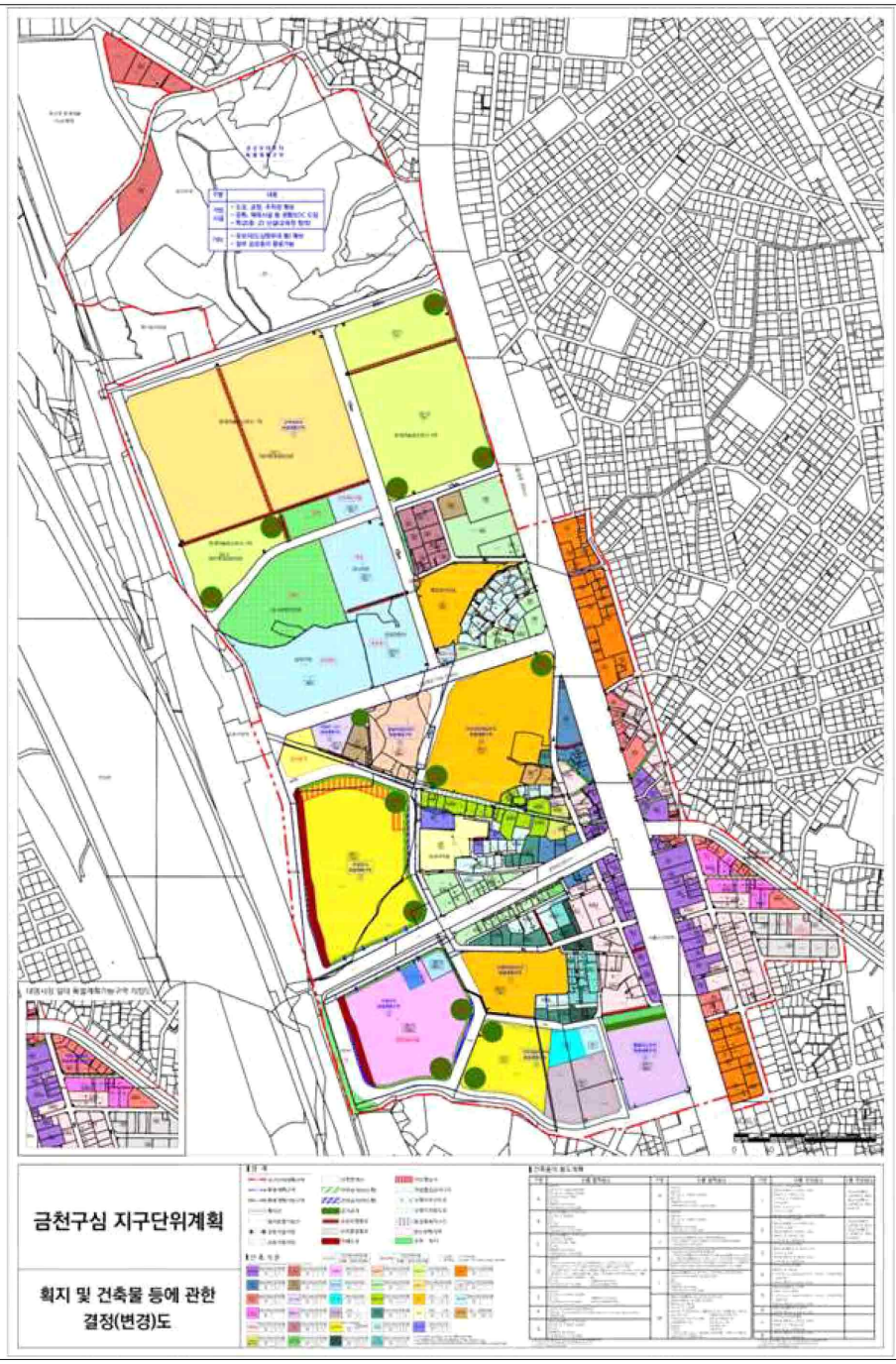
⑧ 유형8 : 이면부 제3종일반주거지역(기준 200%/허용 230%)

구분	항목	세분		산정식	비고
중점	권장용도	전층권장용도		기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 연면적) × α	•전체 연면적의 20%이상 확보 시(주차장 면적 제외) - α=0.135 (※ 전략용도 도입시 : α×1.5)
	친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률× 0.04	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05

					또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치	
계획 유도	획지 계획	공동개발(지정·권장)		기준용적률× α	•2필지 α=0.04, 3필지 α=0.06	
		자율적공동개발		기준용적률× α		
	대지 내 공지	건축한계선		기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 1.3		
	친환경	물환경	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.16	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시	
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.08	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	

변경



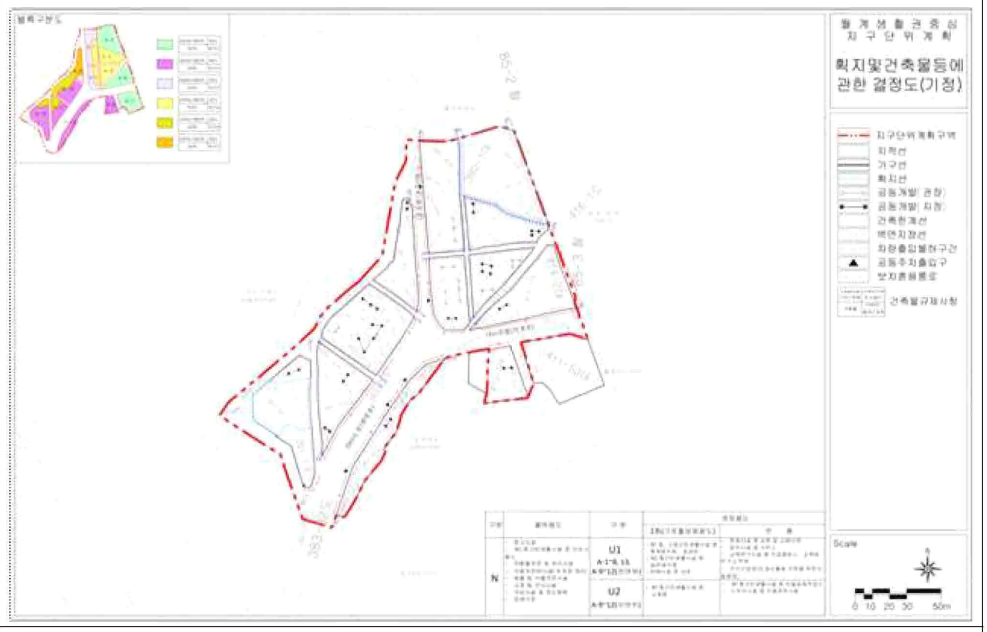
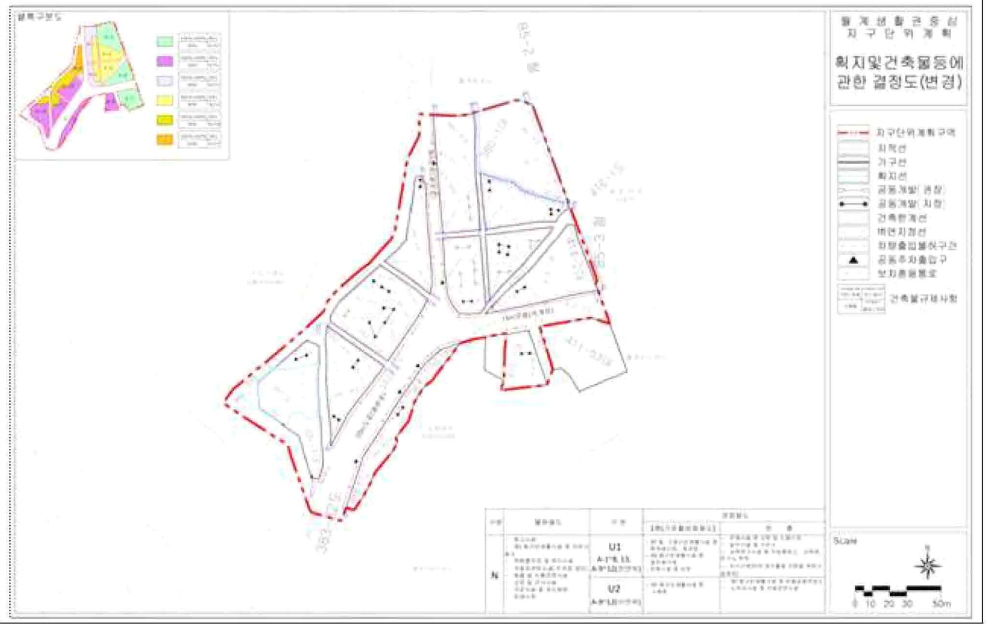
□ 노원구

○ 월계생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서
다. 건축물의 밀도 결정조서</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th>도면번호</th><th>위 치</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="3">-</td><td>A-9 일부</td><td>200%/330%이하</td><td>2종일반주거→ 준주거 (2007.01.11.)</td></tr><tr><td>A-1, A-2, A-9, A-10, A-11, A-12 일부 및 A-4, A-5</td><td>250%/360%이하</td><td>8m미만 도로변</td></tr><tr><td>그 외</td><td>300%/360%이하</td><td></td></tr></table>주) 서울시 지구단위계획수립기준에 따른 용적률 기준준수(1-4-4)</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th>도면번호</th><th>위 치</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="3">-</td><td>A-9 일부</td><td>200%/330%이하</td><td>2종일반주거→ 준주거 (2007.01.11.)</td></tr><tr><td>A-1, A-2, A-9, A-10, A-11, A-12 일부 및 A-4, A-5</td><td rowspan="2">400%/440%이하</td><td>8m미만 도로변</td></tr><tr><td>그 외</td><td></td></tr></table>주) 서울시 지구단위계획수립기준에 따른 용적률 기준준수(1-4-4)</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브에 관한 결정조서</td><td>
<table>
<tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th>세 부 계 획 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="13">계획유도 인센티브</td><td>획지제획</td><td>획지단위개발</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발(지정, 권장)</td><td>기준용적률×a</td><td>•권장 : a=0.15
•지정 : a=0.2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공 지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×a</td><td>•픽로티구조 : a =1.0
•개방형구조 : a =1.5
•대지면적에 5%이상 조성 시 적용</td></tr>
<tr><td>건축한계선, 벽면지정선</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2</td><td></td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적)×2</td><td>•지구단위계획에서 위치를 결정한 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>업무시설 및 교육연구시설</td><td rowspan="2">•연면적의 20%이상 설치 시 인정 (주차장제외)</td></tr>
<tr><td>기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.1</td><td>그밖에 용도</td></tr>
<tr><td>1층 가로활성화용도</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½ 이상 설치시</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물지중화 또는 이설설치</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr>
<tr><td>주차제획</td><td>공동주차통로</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•지구단위계획에서 위치를 결정한 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경 인센티브</td><td rowspan="5">환경친화 에너지 효율화</td><td>녹색건축인증</td><td>최우수(그린)등급:기준용적률×0.12
우수(그린)등급:기준용적률×0.08
우량(그린)등급:기준용적률×0.04</td><td rowspan="2">※녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급인증 기준준용
※서울시 녹색건축물설계 기준에 따른 의무대상 준수</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급인증</td><td>에너지효율
1등급:기준용적률×0.08
에너지효율
2등급:기준용적률×0.06
에너지효율
3등급:기준용적률×0.04</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 보급확대</td><td>신재생에너지 1등급:기준용적률×0.12
신재생에너지 2등급:기준용적률×0.10
신재생에너지 3등급:기준용적률×0.08
신재생에너지 4등급:기준용적률×0.06
신재생에너지 5등급:기준용적률×0.04</td><td>※신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
※공급률로 등급환경 대체 가능</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1</td><td>•법정 조경으로 산입된 면적제외
•녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td>녹색주차장</td><td>기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1</td><td>•기준용적률 × 0.05이내
※서울시 녹색주차장 활성화계획 준수</td></tr>
<tr><td></td><td>자연지반보존</td><td>기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2</td><td>•자연토양 및 투수성 포장
•지하구조물 미설치시</td></tr>
</table>
주 : 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률은 초과 할 수 없다.
2. 대지내공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대하여 인센티브 중복을 허용하지 아니한다.
3. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률에서 친환경인센티브는 30/100이상, 계획유도 인센티브는 70/100 이내로 하여야함</td><td>■ 허용용적률 인센티브
- 제2종일반주거지역 → 준주거지역
<table>
<tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th>세 부 계 획 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="13">계획유도 인센티브</td><td>획지제획</td><td>획지단위개발</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발(지정, 권장)</td><td>기준용적률×a</td><td>•권장 : a=0.15
•지정 : a=0.2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공 지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×a</td><td>•픽로티구조 : a =1.0
•개방형구조 : a =1.5
•대지면적에 5%이상 조성 시 적용</td></tr>
<tr><td>건축한계선, 벽면지정선</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2</td><td></td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적)×2</td><td>•지구단위계획에서 위치를 결정한 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>업무시설 및 교육연구시설</td><td rowspan="2">•연면적의 20%이상 설치 시 인정 (주차장제외)</td></tr>
<tr><td>기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.1</td><td>그밖에 용도</td></tr>
<tr><td>1층 가로활성화용도</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½ 이상 설치시</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물지중화 또는 이설설치</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr>
<tr><td>주차제획</td><td>공동주차통로</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•지구단위계획에서 위치를 결정한 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경 인센티브</td><td rowspan="5">환경친화 에너지 효율화</td><td>녹색건축인증</td><td>최우수(그린)등급:기준용적률×0.12
우수(그린)등급:기준용적률×0.08
우량(그린)등급:기준용적률×0.04</td><td rowspan="2">※녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급인증 기준준용
※서울시 녹색건축물설계 기준에 따른 의무대상 준수</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급인증</td><td>에너지효율
1등급:기준용적률×0.08
에너지효율
2등급:기준용적률×0.06
에너지효율
3등급:기준용적률×0.04</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 보급확대</td><td>신재생에너지 1등급:기준용적률×0.12
신재생에너지 2등급:기준용적률×0.10
신재생에너지 3등급:기준용적률×0.08
신재생에너지 4등급:기준용적률×0.06
신재생에너지 5등급:기준용적률×0.04</td><td>※신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
※공급률로 등급환경 대체 가능</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1</td><td>•법정 조경으로 산입된 면적제외
•녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td>녹색주차장</td><td>기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1</td><td>•기준용적률 × 0.05이내
※서울시 녹색주차장 활성화계획 준수</td></tr>
<tr><td></td><td>자연지반보존</td><td>기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2</td><td>•자연토양 및 투수성 포장
•지하구조물 미설치시</td></tr>
</table>
주 : 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률은 초과 할 수 없다.
2. 대지내공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대하여 인센티브 중복을 허용하지 아니한다.
3. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률에서 친환경인센티브는 30/100이상, 계획유도 인센티브는 70/100 이내로 하여야함</td></tr>
</table>

– 준주거지역

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

획지 및 건축물등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 수락지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정 조서
다. 건축물 밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td><td>2) 용적률
<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td>400%</td><td></td></tr></table>주) 준주거지역(변경시점:1991.5.11.이후)의 주거부분의 용적률은 250% 이하 적용</td><td>2) 용적률
<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>주) 준주거지역(변경시점:1991.5.11.이후)의 주거부분의 용적률은 250% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정 조서
다. 건축물 밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td><td>3) 용적률 완화항목 및 내용
가. 용적률 완화 항목 - 공통사항
① 허용용적률 산정을 위한 계획용적률은 친환경 인센티브 항목의 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 항목의 인센티브는 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
② 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하고 100분의 30미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 할 수 없다.
③ 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능하다.
④ 권장용도의 면적은
-전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
-1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적 40% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
⑤ 획지계획에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
⑥ 건축법에 의한 건축선으로 조성된 대지내 공지 면적은 인센티브를 부여하지 않는다.
⑦ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 시항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수있으나 중복하여 계산될 수 없다.
나) 용적률 인센티브 적용 유형
<table><tr><th>구분(위치)</th><th>유형</th><th>대상범위</th></tr><tr><td>준주거지역 (동일로 서측)</td><td>A1</td><td rowspan="3"> </td></tr><tr><td>준주거지역 (동일로 동측 간선부)</td><td>A2</td></tr><tr><td>준주거지역 (동일로 이면부)</td><td>A3</td></tr></table>
① 인센티브 유형 A1
<table><tr><th>항목</th><th>세분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">공동개발</td><td>지정</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr><tr><td>권장</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr><tr><td>자율</td><td>기준용적률× α</td><td>●자율공동개발통합
●토지소유자(α)
-2인 0.06
-3인 0.07
-4인 0.08
-5인이상 0.10</td></tr></table></td><td>3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용
<table><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>구분</th><th>유형</th></tr><tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>첨단기술 테스트베드 스마트산업육성</td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td></tr><tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr><tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>지역특화용도 도입</td></tr><tr><td>전선지중화 설치</td></tr></table></td></tr>
</table>

건축물 용도	권장용도	기준용적률×{(권장용도면적÷주차장제외 건축연면적)×0.3	•건축연면적의 20%이상
	1층권장	기준용적률×(권장용도면적÷해당층 바닥면적)×0.15	•건축바닥면적의 40%이상
대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.5	
	쌈지형 공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	•피로티=0.5 •침상형=0.8 •개방형=1
	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적}×a	•피로티=0.5 •침상형=0.8 •개방형=1
대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×a	•피로티=0.5 •개방형구조=1
주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.1	
	화물조업주차	기준용적률×0.05	•서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시

② 인센티브 유형 A2

항목	세분	계획내용	비고
공동개발	지정	기준용적률×0.06	
	권장	기준용적률×0.06	
	자율	기준용적률× α	•자율공동개발통합 •토지소유자(α) -2인 0.06 -3인 0.07 -4인 0.08 -5인이상 0.10
건축물 용도	권장용도	기준용적률×{(권장용도면적÷주차장제외 건축연면적)×0.3	•건축연면적의 20%이상
	1층권장	기준용적률×(권장용도면적÷해당층 바닥면적)×0.15	•건축바닥면적의 40%이상
대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.5	
	쌈지형 공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	•피로티=0.5 •침상형=0.8 •개방형=1
	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적}×a	•피로티=0.5 •침상형=0.8 •개방형=1
주차계획	화물조업주차	기준용적률×0.05	•서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시

③ 인센티브 유형 A3

항목	세분	완화기준	비고
공동개발	지정	기준용적률×0.06	
	권장	기준용적률×0.06	
	자율	기준용적률× α	•자율공동개발통합 •토지소유자(α) -2인 0.07 -3인 0.08

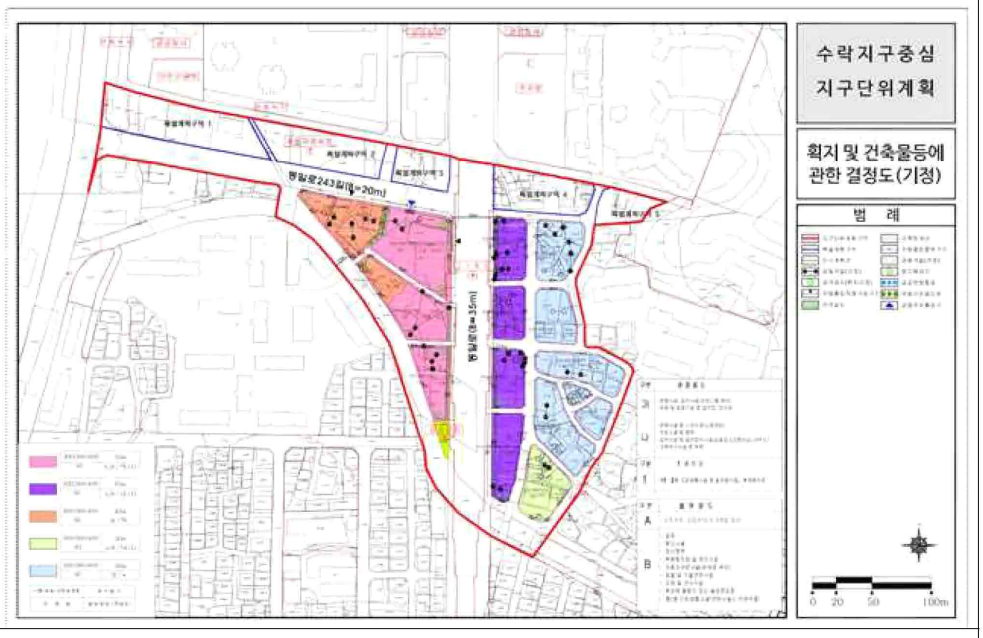
			-4인 0.09 -5인이상 0.10
대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3	
주차계획	화물조업주차	기준용적률×0.05	●서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시

다) 친환경 인센티브 항목 - 공통사항

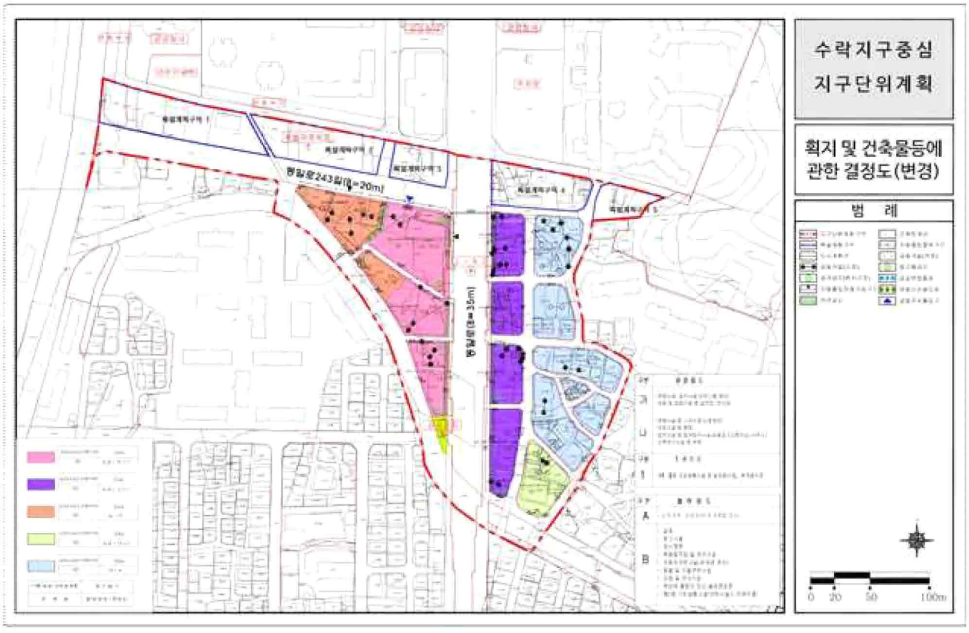
구분	세 분	계획내용		비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수등급 : 기준용적률 × 0.12 우수등급 : 기준용적률 × 0.08 우량등급 : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 :기준용적률 × 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지효율등급인증	1등급 : 기준용적률 × 0.08 2등급 : 기준용적률 × 0.06 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생에너지 보급확대	1등급 : 기준용적률 × 0.12 2등급 : 기준용적률 × 0.10 3등급 : 기준용적률 × 0.08 4등급 : 기준용적률 × 0.06 5등급 : 기준용적률 × 0.04		※ 「산재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2. 산재생에너지 공급의무비율의 산정기준 및 방법을 준용 ※ 산재생에너지 공급 비율 3% 초과시
	중수도 시설 설치	기준용적률 x 0.02		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물 관리 시설 설치	기준용적률 x 0.02		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.2		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.02		- 기준용적률 × 0.05 이내

획지 및 건축물등에 관한 결정도

기정



변경



○ 상계역주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정조서
2.2 건축물의 밀도 결정 조서</td><td>

▌건폐율·용적률에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</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>제2종 일반주거지역 (7층이하)</td><td>60%이하</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>허용용적률×(1+1.3×α토지+0.7×α건축물)이내</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>50%이하</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>허용용적률×(1+1.3×α토지+0.7×α건축물)이내</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

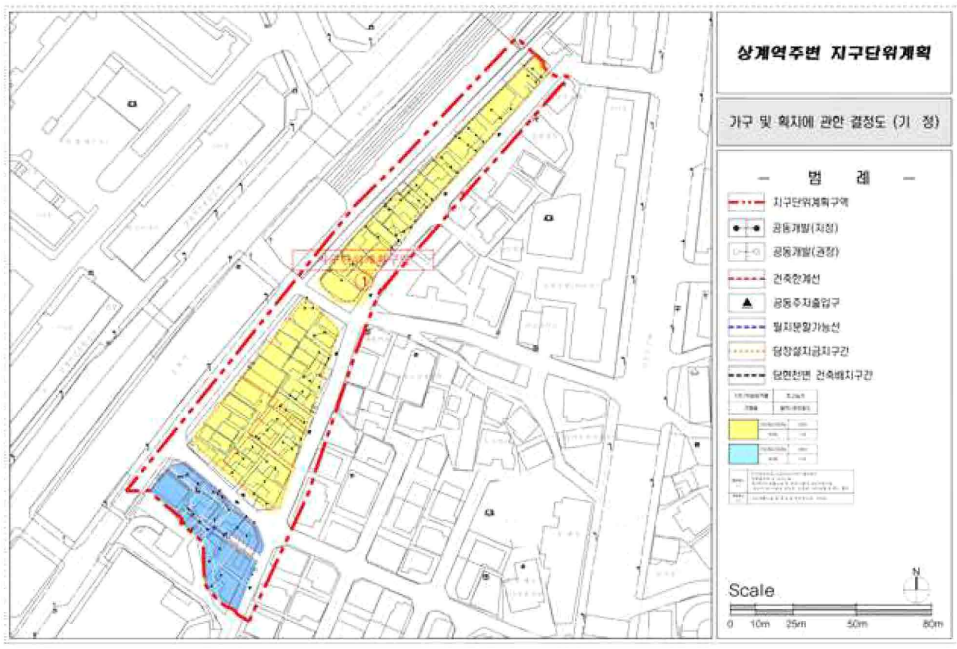
▌건폐율·용적률에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</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>제2종 일반주거지역 (7층이하)</td><td>60%이하</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>50%이하</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
</table>

▌허용용적률 인센티브 (신설)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개발형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

가구 및 획지에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 도봉구

○ 도봉생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서</td><td>(2) 건축물의 밀도계획
■ 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>전지구 필지</td><td>270%</td><td>300%</td><td></td></tr>
</table>
※ 주거용도의 용적률 제한 적용 : 준주거지역 내 공동주택(아파트 및 주상복합)의 주거용도는 250% 이하로 제한하며, 나머지 용적률은 주거 이외의 용도로 사용할 수 있다.</td><td>(2) 건축물의 밀도계획
■ 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>전지구 필지</td><td>300%</td><td>330%</td><td></td></tr>
</table>
※ 주거용도의 용적률 제한 적용 : 준주거지역 내 공동주택(아파트 및 주상복합)의 주거용도는 250% 이하로 제한하며, 나머지 용적률은 주거 이외의 용도로 사용할 수 있다.</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 인센티브 운영규정</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">항 목</th><th colspan="2">완화기준</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>완화조건</th><th>완화내용(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">획지계획</td><td>획지단위계발</td><td>•획지단위 공동개발</td><td>기준용적률×0.15</td><td>•2필지 이상 인센티브 부여</td></tr>
<tr><td>획지간 공동개발</td><td>•준수시</td><td>기준용적률×0.15</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발</td><td>지정</td><td>•공동개발 준수시</td><td>기준용적률×0.5×α</td><td rowspan="2">•2필지 : α = 0.1
•3~4필지 : α = 0.15
•5필지 이상 : α = 0.20</td></tr>
<tr><td>권장</td><td>•공동개발 준수시</td><td>기준용적률×0.5×α</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장</td><td>•건축연면적 20%이상 권장용도 준수시 인정</td><td>기준용적률×(권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">대지내 공지</td><td rowspan="2">공개공지</td><td>•위치 준수시</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•위치 지정시</td></tr>
<tr><td>•조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×α×{(철저면적-의무면적)/대지면적}</td><td>•띄토터구조 : α = 0.5
•개방형구조 : α = 1.2</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>•조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률×α×(제공면적/대지면적)</td><td>•띄토터구조 : α = 0.5
•필상형구조 : α = 1.0
•개방형구조 : α = 1.2</td></tr>
<tr><td>건축한계선/벽면지정선</td><td>•철면공지</td><td>기준용적률×1.2×(제공면적/대지면적)</td><td>•도봉로변 미관지구내 건축선에 의한 인센티브는 인정하지 않음</td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td>공공보행통로</td><td>•지정된 위치에 일반에 상시 제공시</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적)×α</td><td>•건축한계선/벽면한계선에 의해 제공된 공공보행통로는 공공보행통로에 대해 인센티브를 중복 적용하지 않음
•띄토터구조 : α = 0.5
•개방형구조 : α = 1.0</td></tr>
</table>
※ 쌈지형 공지 : 용적률 완화는 의무 조경면적의 초과부분에 대하여 적용한다.</td><td>■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

획지 및 건축물에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 방학역세권 지구단위계획구역

구분: 3 건축계획에 관한 결정 3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

기정

나. 용적률

■ 건축물의 용적률 결정조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
일반주거지역	→ 준주거지역	300%	360%	400%	
	→ 근린상업지역	300%	500%	600%	
준공업지역	→ 제3종일반주거지역	200%	250%	법적용적률 2배이하	
	→ 준주거지역	300%	400%	법적용적률 2배이하	
	→ 준공업지역	300%	400%	–	공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)
		200%	250%		
	→ 근린상업지역	400%	530%	600%	
제3종일반주거지역		230%	250%	법적용적률 2배이하	추가구역
제2종일반주거지역(7층이하)		190%	200%	법적용적률 2배이하	추가구역

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제 55조 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) 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.)
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정적용
※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5), Ⅱ-3-4-2-(3)-2)에 따라 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획
※ 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표2의2 및 「2030 준공업지역종합발전계획」에 따름

변경

나. 용적률

■ 건축물의 용적률 결정조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
일반주거지역	→ 준주거지역	400%	440%	2배이하	
		300%	360%	400%	
	→ 근린상업지역	600%	660%	법적용적률 2배이하	
준공업지역	→ 제3종일반주거지역	250%	275%	법적용적률 2배이하	
	→ 준주거지역	400%	440%	법적용적률 2배이하	
	→ 준공업지역	300%	400%	–	공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)
		200%	250%		
	→ 근린상업지역	600%	660%	2배이하	
제3종일반주거지역		250%	275%	법적용적률 2배이하	추가구역
제2종일반주거지역(7층이하)		200%	220%	법적용적률 2배이하	추가구역

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제 50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제8432호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조 및 동조례 [별표12] 규정적용
※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5), Ⅱ-3-4-2-(3)-2)에 따라 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획
※ 준공업지역 내 산업복합형 및 주거복합형 적용 시 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표18] 및 「준공업지역 제도 개선 방안(2024.10.)」에 따름

7. 인센티브계획 결정(변경) 조서 가. 허용용적률 인센티브 계획

기정

1) 허용용적률 인센티브

○ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분		건폐율 (%)	용적률(%) 기준	용적률(%) 허용	비고
유형A	도봉로변 제3종일반	50	230	250	
유형B	제2종(7층이하)일반	60	190	200	
유형C	준주거지역	60	300	360	
유형D	간선부 근린상업지역	60	300	500	
유형E	이면부 근린상업지역	60	400	530	
유형F	간선부 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형G	이면부 준주거지역, 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형H	기개발지 준주거지역, 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형I	기개발지 제3종일반, 준공업지역	50	200	250	
유형J	기개발지 준주거지역	60	300	360	
유형K	이면부 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시

※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 200%/250%(기준/허용용적률)로 산정
※ 준공업지역 내 임대주택 건설시 용적률은 200%/300%(기준/허용용적률)로 산정
※ 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 산정시 제외

변경

1) 허용용적률 인센티브

○ 허용용적률 인센티브 적용 유형

구 분		건폐율 (%)	용적률(%) 기준	용적률(%) 허용	비고
유형A	도봉로변 제3종일반, 기개발지 제3종일반	50	250	275	
유형B	제2종(7층이하)일반	60	200	220	
유형C	준주거지역	60	300	360	A-4 가구
유형D	간선부 근린상업지역	60	600	660	
유형E	이면부 근린상업지역	60	600	660	
유형F	간선부 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형G	이면부 준주거지역, 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형H	준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형I	준공업지역	50	200	250	
유형J	준주거지역, 기개발지 준주거지역	60	400	440	
유형K	이면부 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시

※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 200%/250%(기준/허용용적률)로 산정
※ 준공업지역 내 임대주택 건설시 용적률은 200%/300%(기준/허용용적률)로 산정

① 유형 A

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 230%, 허용용적률 250%)
: 20% x 150/100 = 30%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(65%)	대지내 공지	보차혼용통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.84	0.16
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	1.15	0.1
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 x α	적용 시	1.15	0.005
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	3.91	0.017
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	3.91	0.34
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	3.91	0.34
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	3.79	0.055
합계					19.66	
중점(35%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	2.76	0.06
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	2.76	0.012
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	2.53	0.11
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	2.53	0.011
합계					10.58	
총 합계					30.24	

② 유형 B

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 190%, 허용용적률 200%)
: 10% x 130/100 = 13%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(60%)	대지 내 공지	공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	0.47	0.05
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 x α	적용 시	0.57	0.003
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	1.71	0.009
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.71	0.18
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.71	0.18
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.71	0.03
합계					7.88	–
중점(40%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	1.33	0.035
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	1.33	0.007
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.33	0.07
	획지계획	공동개발	기준용적률 x α	2필지 이상	1.33	0.007
합계					5.32	–
총 합계					13.20	–

※ 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 산정시 제외

① 유형 A, B, D, E, J

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 철단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개발형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 접선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

② 유형 C

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 360%)
: 60% x 130/100 = 78%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	6	0.2
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	6	0.4
		보차혼용통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	6	0.4
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	9	0.03
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.6
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.6
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.1
합계					54	
중점(30%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	6.9	0.115
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	9	0.03
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	8.1	0.027
합계					24	–
총 합계					78	–

③ 유형 C

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 360%)
: 60% x 130/100 = 78%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	6	0.2
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	6	0.4
		보차혼용통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	6	0.4
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	9	0.03
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.6
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.6
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.1
					54	
중점(30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	6.9	0.115
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	9	0.03
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	8.1	0.027
합계					24	–
총 합계					78	–

④ 유형 D

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 500%)
: 200% x 120/100 = 240%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적)/대지면적} x α	적용 시	14.1	0.47
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	14.1	0.94
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	34.5	0.115
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	35.1	2.34
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	35.1	2.34
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	35.1	0.39
합계					168	
중점(30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	24	0.4
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	24	0.08
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	24	0.08
합계					72	
총 합계					240	

⑤ 유형 E

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 400%, 허용용적률 530%)
: 130% x 120/100 = 156%

③ 유형 F

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	12 (5)	0.4 (0.25)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	9.9 (4)	0.66 (0.4)
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 x α	적용 시	9.9 (4)	0.033 (0.02)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	12.6 (7.2)	0.042 (0.036)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.2 (7.3)	0.88 (0.73)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.2 (7.3)	0.88 (0.73)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.23 (7.2)	0.147 (0.12)
합계					84.03(42)	
중점(30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	12 (6)	0.2 (0.15)
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥 면적 50% 이상 설치 시	12 (6)	0.04 (0.03)
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	12 (6)	0.04 (0.03)
합계					36(18)	–
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%)유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

④ 유형 G

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7)	0.47 (0.35)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	13.8 (6)	0.92 (0.6)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	13.8 (7)	0.046 (0.035)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7.4)	0.94 (0.74)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7.4)	0.94 (0.74)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.13 (7.2)	0.157 (0.12)
합계					84.03(42)	
중점(30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	12 (6)	0.2 (0.15)
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상	12 (6)	0.04 (0.03)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(60%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	10	0.25
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	10	0.5
		공공보행통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.45
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	15.6	0.039
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.2	0.81
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.2	0.81
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.2	0.135
합계					93.2	
중점(40%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	20.8	0.26
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	20.8	0.052
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	21.2	0.053
합계					62.8	–
총 합계					156	–

⑥ 유형 F

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	12 (5)	0.4 (0.25)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	9.9 (4)	0.66 (0.4)
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 x α	적용 시	9.9 (4)	0.033 (0.02)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	12.6 (7.2)	0.042 (0.036)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.2 (7.3)	0.88 (0.73)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.2 (7.3)	0.88 (0.73)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.23 (7.2)	0.147 (0.12)
합계					84.03(42)	
중점(30%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	12 (6)	0.2 (0.15)
		기로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥 면적 50% 이상 설치 시	12 (6)	0.04 (0.03)
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	12 (6)	0.04 (0.03)
합계					36(18)	–
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%)유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

				설치 시		
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	12 (6)	0.04 (0.03)
합계					36(18)	–
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑤ 유형 H

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	15 (7)	0.5 (0.35)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	15 (7)	1 (0.7)
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	15.9 (8)	0.053 (0.04)
		저공해 자동차	기준용적률 x α	적용 시	10.2 (6)	0.034 (0.03)
		빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	15.6 (7.6)	0.052 (0.038)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.05 (8)	1.07 (0.8)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.05 (8)	1.07 (0.8)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.2 (8.4)	0.18 (0.14)
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑥ 유형 I

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.35
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	6	0.6
		공공보행통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.7
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	6	0.03
		저공해 자동차	기준용적률 x α	적용 시	6	0.03
		빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	7	0.035
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.7
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.7
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7.2	0.12
총 합계					60.2	–

⑦ 유형 K

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)

⑦ 유형 G

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7)	0.47 (0.35)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	13.8 (6)	0.92 (0.6)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	13.8 (7)	0.046 (0.035)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7.4)	0.94 (0.74)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7.4)	0.94 (0.74)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.13 (7.2)	0.157 (0.12)
합계					84.03(42)	
중점(30%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	12 (6)	0.2 (0.15)
		가로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	12 (6)	0.04 (0.03)
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x α	2필지 이상	12 (6)	0.04 (0.03)
합계					36(18)	–
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑧ 유형 H

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	15 (7)	0.5 (0.35)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	15 (7)	1 (0.7)
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	15.9 (8)	0.053 (0.04)
		저공해 자동차	기준용적률 x α	적용 시	10.2 (6)	0.034 (0.03)
		빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	15.6 (7.6)	0.052 (0.038)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.05 (8)	1.07 (0.8)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.05 (8)	1.07 (0.8)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.2 (8.4)	0.18 (0.14)
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.8 (6.8)	0.46 (0.34)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	13.8 (6.8)	0.92 (0.68)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	13.8 (6.8)	0.046 (0.034)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7)	0.94 (0.7)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7)	0.94 (0.7)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.4 (7.8)	0.16 (0.13)
합계					84(42.2)	
중점(30%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	18 (9)	0.3 (0.225)
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	18 (9)	0.06 (0.045)
합계					36(18)	–
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑨ 유형 I

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.35
		공개공지(쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	6	0.6
		공공보행통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.7
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	6	0.03
		저공해 자동차	기준용적률 x α	적용 시	6	0.03
		빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	7	0.035
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.7
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7	0.7
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	7.2	0.12
총 합계					60.2	–

⑩ 유형 J

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 360%)
: 60% x 120/100 = 72%

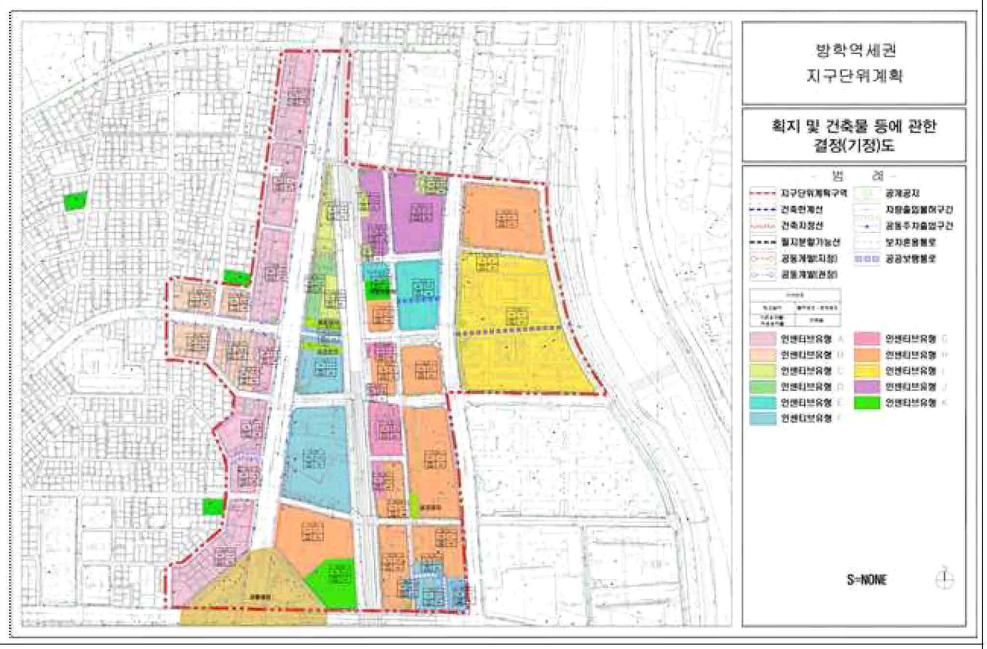
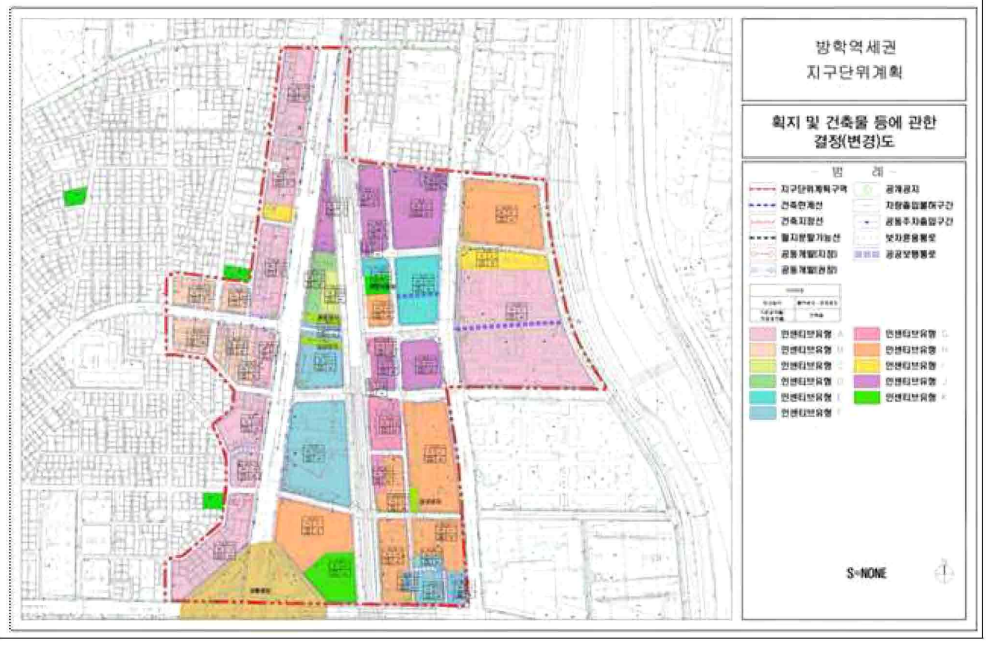
구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.3
		공개공지(쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	9	0.6
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	9	0.03
		저공해 자동차	기준용적률 x α	적용 시	9	0.03
		빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	9	0.03
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.6
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.6
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	9	0.1
총 합계					72	–

⑪ 유형 K

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%)
: 100% x 120/100 = 120%
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)
: 50% x 120/100 = 60%)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획유도(70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	13.8 (6.8)	0.46 (0.34)
		공개공지(쌈지형공지)	기준용적률x{(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	13.8 (6.8)	0.92 (0.68)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	13.8 (6.8)	0.046 (0.034)
		자연지반보존/투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7)	0.94 (0.7)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.1 (7)	0.94 (0.7)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	14.4 (7.8)	0.16 (0.13)
합계					84(42.2)	
중점(30%)	건축물용도	권장용도	기준용적률x(권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	18 (9)	0.3 (0.225)
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	18 (9)	0.06 (0.045)
합계					36(18)	–
총 합계					120(60)	–

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 쌍문지구중심 지구단위계획구역

구분: 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물에 관한 결정사항 (2) 건축물의 개발밀도

기정

2) 건축물의 용적률

적용지역		용적률(%) 기준 용적률	용적률(%) 허용 용적률	용적률(%) 상한용적률	비 고
일반 상업지역	도봉토변	300이하	630이하	대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우 허용용적률 × (1+1.3×기증치×α토지 + 0.7×α건축물)이내	
	이면도로변	250이하	500이하		
준주거지역	도봉토변	300이하	360이하		
		250이하	350이하		
	노해토변	300이하	360이하		
	이면도로변	250이하	360이하		
		250이하	350이하		
준공업지역		300이하	400이하		

주) 1. 용도지역이 상향된(1991.5.11.이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오 피스텔 및 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 3-4-2(3)) 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 용적률 은 「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(허용용적률의50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목 에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용 으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제 7033호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지 나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계 획 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

변경

2) 건축물의 용적률

적용지역		용적률(%) 기준 용적률	용적률(%) 허용 용적률	용적률(%) 상한용적률	비 고
일반 상업지역	도봉토변	800이하	880이하	법적 용적률의 2배 이하	
	이면도로변	500이하	550이하		
준주거지역	도봉토변	400이하	440이하		
		250이하	350이하	400% 이하	
	노해토변	400이하	440이하	법적 용적률의 2배 이하	
	이면도로변	400이하	440이하		
		250이하	350이하	400% 이하	
준공업지역		300이하	400이하	법적 용적률의 2배 이하	

주) 1. 용도지역이 상향된(1991.5.11.이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오 피스텔 및 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 3-4-2(3)) 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 용적률 은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275% 이하(허용용적률의50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호가목 에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용 으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제 7033호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지 나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계 획 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

구분: 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 4. 인센티브 운영계획

기정

■ 용적률 인센티브 적용유형

공간특성	용도지역	유형	계획목표
쌍문역주변	일반상업지역	Ⅰ-1	◦ 지하철 역사와 연계유도를 통한 가로 및 보행환경 개선 ◦ 규모 있는 개발유도 및 지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도
	준주거지역	Ⅰ-2	◦ 가로정관 개선
간선부	일반상업지역	Ⅱ-1	◦ 규모 있는 개발유도 및 지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 간선변 교통개선 ◦ 가로정관 개선유도
	준주거지역	Ⅱ-2	
	준공업지역	Ⅱ-3	◦ 산업지원기능의 유도 ◦ 가로정관 개선유도
	준주거지역	Ⅱ-4	◦ 선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 유도
이면부	일반상업지역	Ⅲ-1	◦ 선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 유도 ◦ 배후주거지역 완충기능 유도
	준주거지역·준공업지역	Ⅲ-2	

■ 인센티브 항목 및 세부계획기준

◦ 의무형 인센티브 항목은 모든 유형에 동일하게 적용

항목	세분	세부계획기준	비고
환경친화적 건축물	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	◦녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 ◦별정 조정으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률×(철저면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05	-
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	◦총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ◦관련법상 의무시설인 경우 제외

변경

■ 허용용적률 인센티브 적용유형

공간특성	용도지역	유형	계획목표
쌍문역주변	일반상업지역	Ⅰ-1	◦ 지하철 역사와 연계유도를 통한 가로 및 보행환경 개선 ◦ 규모 있는 개발유도 및 지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도
	준주거지역	Ⅰ-2	◦ 가로정관 개선 ◦ **용적률 체계 개편 적용**
간선부	일반상업지역	Ⅱ-1	◦ 규모 있는 개발유도 및 지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 간선변 교통개선 ◦ 가로정관 개선유도 ◦ **용적률 체계 개편 적용**
	준주거지역	Ⅱ-2	◦ 규모 있는 개발유도 및 지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 간선변 교통개선 ◦ 가로정관 개선유도
	준공업지역	Ⅱ-3	◦ 산업지원기능의 유도 ◦ 가로정관 개선유도
	준주거지역	Ⅱ-4	◦ 선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 유도 ◦ **용적률 체계 개편 적용**
이면부	일반상업지역	Ⅲ-1	◦ 선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 유도 ◦ 배후주거지역 완충기능 유도 ◦ **용적률 체계 개편 적용**
	준주거지역 (250/350) 준공업지역	Ⅲ-2	◦ 선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 유도 ◦ 배후주거지역 완충기능 유도
	준주거지역 (400/440)	Ⅲ-2	◦ 선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 유도 ◦ 배후주거지역 완충기능 유도 ◦ **용적률 체계 개편 적용**

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부계획기준

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	절단기술			

	빗물이용 시설설치	기준용적률×0.04	◦빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
	신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	◦건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약계획 도입	구분 / 에너지 절감율 / 에너지성능지표 / 친환경 건축물 인증 / 인센티브 량 1등급 / 33.5%이상 / 81점 이상 / 85점 이상 / 기준용적률×0.08 2등급 / 23.5~33.5%미만 / 74~81점 미만 / 75~85점 미만 / 기준용적률×0.05	

○ 인센티브 유형 : Ⅰ-1

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로) 생활역주변	
기준/허용용적률			◦일반상업지역(300%/630%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목	세 분		세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.10 ◦3~4필지∝=0.15 ◦5필지이상∝=0.20
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 보도티구조∝=0.5 - 원상형구조∝=1.0 - 개방형구조∝=1.2
	건축물 용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관개선	지하철관련	기준용적률×0.3	◦지하철출입구, 연결통로 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률×0.2	◦1층부 전면부시차(70%이상)
규제	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.2	-
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×2.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
기본용적률 인센티브			규제성격의 기본항목(획지단위개발, 최고높이제한)중 지침에 표시된 사항 준수시 정량용적률 100%부여	◦도봉로를 전면도로로 하여 개발시
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅰ-2

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로) 생활역주변	
기준/허용용적률			◦준주거지역(300%/360%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목	세 분		세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.02 ◦3~4필지∝=0.04 ◦5필지이상∝=0.06
	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 보도티구조∝=0.2 - 원상형·개방형구조∝=0.4
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.2	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관개선	지하철관련	기준용적률×0.08	◦지하철출입구, 연결통로 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률×0.06	◦1층부 전면부시차(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.02 ◦3~4필지∝=0.04 ◦5필지이상∝=0.06
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×∝	◦보도티구조∝=0.5 ◦개방형구조∝=1.0
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.05	-
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅱ-1

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로)	
기준/허용용적률			◦일반상업지역(300%/630%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목	세 분		세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.10 ◦3~4필지∝=0.15 ◦5필지이상∝=0.20
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 보도티구조∝=0.5 - 원상형구조∝=1.0 - 개방형구조∝=1.2

	테스트베드 스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹적생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

○ 인센티브 유형 : Ⅱ-2

항목	세분	세부계획기준	비고
환경친화적 건축물	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	◦녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 ◦법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장 부수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05	-
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	◦총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ◦관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용 시설설치	기준용적률×0.04	◦빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
	신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	◦건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약계획 도입	구분 / 에너지 절감율 / 에너지성능지표 / 친환경 건축물 인증 / 인센티브 량 1등급 / 33.5%이상 / 81점 이상 / 85점 이상 / 기준용적률×0.08 2등급 / 23.5~33.5%미만 / 74~81점 미만 / 75~85점 미만 / 기준용적률×0.05	

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로)	
기준/허용용적률			◦준주거지역(250%/350%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목	세 분		세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3~4필지∝=0.06 ◦5필지이상∝=0.09
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 보도티구조∝=0.4 - 원상형·개방형구조∝=0.8
	건축물 용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관 개선	건축물 등 형태	기준용적률×0.10	◦1층부 전면부시차(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3필지∝=0.06
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.10	-
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

	건축물 용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관 개선	건축물 등 형태	기준용적률×0.2	◦1층부 전면투시처리(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.10 ◦3~4필지∝=0.15 ◦5필지이상∝=0.20
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×∝	◦피로티구조∝=0.5 ◦개방형구조∝=1.0
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×2.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.2	-
기본용적률 인센티브			규제성격의 기본항목(획지단위개발, 최고높이계획)중 지침에 표시된 사항 준수시 청량용적률100%부여	◦도봉로를 전면도로로 하여 개발시
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅱ-2

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로)	
기준/허용용적률			◦준주거지역(250%/350%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3~4필지∝=0.06 ◦5필지이상∝=0.09
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 피로티구조∝=0.4 - 침상형·개방형구조∝=0.6
	건축물 용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관 개선	건축물 등 형태	기준용적률×0.10	◦1층부 전면투시처리(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3필지∝=0.06
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.10	-
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅱ-3

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로)	
기준/허용용적률			◦준공업지역(300%/400%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3~4필지∝=0.06 ◦5필지이상∝=0.09
	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 피로티구조∝=0.4 - 침상형·개방형구조∝=0.6
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관개선	건축물 등 형태	기준용적률×0.10	◦1층부 전면투시처리(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3필지∝=0.06
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.10	-
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅱ-4

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(노해로)	
기준/허용용적률			◦준주거지역(300%/360%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 피로티구조∝=0.2 - 침상형·개방형구조∝=0.3
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.3	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관개선	건축물 등 형태	기준용적률×0.05	◦1층부 전면투시처리(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3~4필지∝=0.06 ◦5필지∝=0.09
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅱ-3

항목	세분	세부계획기준	비고
환경친화적건축물	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	◦녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 ◦법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05	-
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	◦총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ◦관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용 시설설치	기준용적률×0.04	◦빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
	신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	◦건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약 계획 도입		

구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경 건축물 인증	인센티브 량
1등급	33.5%이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.08
2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.05

구 분			계획내용	
위치특성			◦간선부(도봉로)	
기준/허용용적률			◦준공업지역(300%/400%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3~4필지∝=0.06 ◦5필지이상∝=0.09
	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 피로티구조∝=0.4 - 침상형·개방형구조∝=0.6
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
	도시경관개선	건축물 등 형태	기준용적률×0.10	◦1층부 전면투시처리(70%이상)
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.03 ◦3필지∝=0.06
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.10	-
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅲ-2

항목	세분	세부계획기준	비고
환경친화적건축물	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	◦녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 ◦법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05	-
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	◦총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ◦관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용 시설설치	기준용적률×0.04	◦빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
	신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	◦건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약 계획 도입		

구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경 건축물 인증	인센티브 량
1등급	33.5%이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.08
2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.05

구 분			계획내용	
위치특성			◦이면부(도봉로, 노해로)	
기준/허용용적률			◦준주거지역(250%/350%), 준공업지역(300%/400%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.04 ◦3~4필지∝=0.08 ◦5필지이상∝=0.12
	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×∝	◦위치준수 - 피로티구조∝=0.4 - 침상형·개방형구조∝=0.6
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×∝	◦2필지∝=0.04 ◦3~4필지∝=0.08 ◦5필지이상∝=0.12

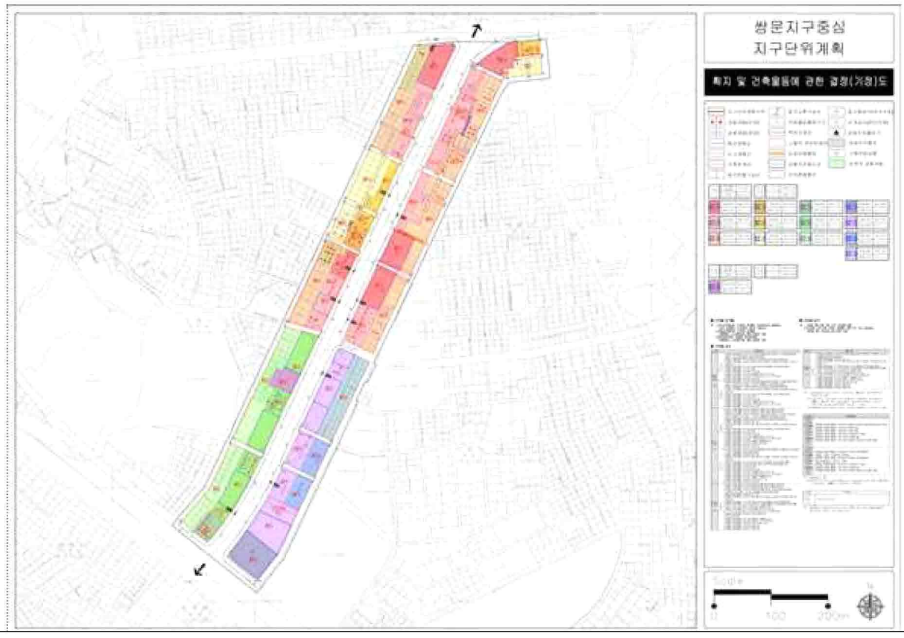
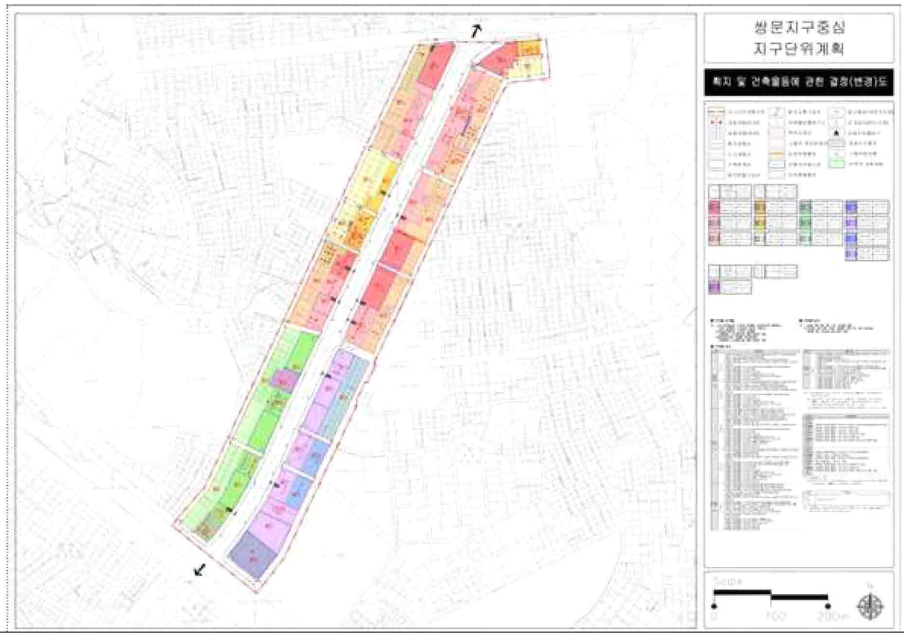
○ 인센티브 유형 : Ⅲ-1

구 분			계획내용	
위치특성			◦이면부(도봉로)	
기준/허용용적률			◦일반상업지역(250%/500%)	
의부 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×α	◦2필지α=0.10 ◦3~4필지α=0.15 ◦5필지이상α=0.20
	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	◦위치준수 - 되로티구조α=0.5 - 최상층개방형구조α=1.0
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×α	◦2필지α=0.10 ◦3~4필지α=0.15
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×2.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
	대지내통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	◦되로티구조α=0.5 ◦개방형구조α=1.0
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.2	-
기본용적률 인센티브			규제성격의 기본창덕(최고높이제한), 준주거지 정량용적률 50%부여	◦이면도로를 정면도로로 하여 개발시
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

○ 인센티브 유형 : Ⅲ-2

구 분			계획내용	
위치특성			◦이면부(도봉로, 노해로)	
기준/허용용적률			◦준주거지역(250%/350%), 준주거지역(250%/360%), 준공업지역(300%/400%)	
의무 : 유도 : 규제 비율			◦의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장, 자율적(선택적) 공동개발	기준용적률×α	◦2필지α=0.04 ◦3~4필지α=0.08 ◦5필지이상α=0.12
	대지내공지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	◦위치준수 - 되로티구조α=0.4 - 최상층개방형구조α=0.6
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	◦주차장을 제외한 총 연면적의 20%이상 준수시
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률×α	◦2필지α=0.04 ◦3~4필지α=0.08 ◦5필지이상α=0.12
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	◦보행공간 확보 및 경관개선 ◦미관지구내 의무적인 건축선 후퇴부분은 제외
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	-

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 동대문구

○ 전농2지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정 조서
나. 건축물 개발밀도 계획</td><td>

■ 용적률계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">근린 상업지역</td><td>교차가각부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>600%</td><td>전농동 32-4, 33-38, 33-16에 한함</td></tr>
<tr><td>간선도로변</td><td>300%</td><td>450%</td><td>600%</td><td></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>300%</td><td>400%</td><td>600%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td>법적 용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반 주거지역</td><td>특별계획가능구역</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>특별계획가능구역 제척필지</td><td>200%</td><td>200%</td><td>400%</td><td>용도지역 선 상향지 기존 용도지역 용적률 적용6) (제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)</td></tr>
</table>

주1) 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용

주2) 근린상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 기준

① 근린상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 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 416.5% 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 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.)

② 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 의의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주3) 특별계획가능구역의 경우 상기 사항을 반영하되 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정함

주4) 상한용적률은 '서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준'에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

주5) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

주6) 특별계획가능구역에서 계획되는 제3종일반주거지역 필지는 용도지역 선 상향지(서고 제2007-215호, '07.7.5.)로 기존 용도지역 용적률을 적용(제3종일반주거지역 용적률 체계 200%/230%/250% → 제2종일반주거지역 용적률 체계 200%/220%/400%)한 사항임

주7) 전농동 295-410번지 간선도로변 기준 적용

</td><td>

■ 용적률계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">근린 상업지역</td><td>교차가각부</td><td>600%</td><td>660%</td><td>2배 이하</td><td>전농동 32-4, 33-38, 33-16에 한함</td></tr>
<tr><td>간선도로변</td><td>450%</td><td>495%</td><td>2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>400%</td><td>440%</td><td>2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거 지역</td><td>준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적 용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>특별계획가능구역</td><td>300%</td><td>400%</td><td>법적 용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반 주거지역</td><td>특별계획가능구역</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>특별계획가능구역 제척필지</td><td>200%</td><td>220%</td><td>400%</td><td>용도지역 선 상향지 기존 용도지역 용적률 적용6) (제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)</td></tr>
</table>

주1) 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용

주2) 근린상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 기준

① 근린상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 제52조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 근린상업지역 중 허용용적률 495%인 구역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
- 근린상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 293% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 366% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)

② 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호 가목에 따른 주거용 의의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주3) 특별계획가능구역의 경우 상기 사항을 반영하되 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정함

주5) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

주6) 특별계획가능구역에서 계획되는 제3종일반주거지역 필지는 용도지역 선 상향지(서고 제2007-215호, '07.7.5.)로 기존 용도지역 용적률을 적용(제3종일반주거지역 용적률 체계 200%/230%/250% → 제2종일반주거지역 용적률 체계 200%/220%/400%)한 사항임

주7) 전농동 295-410번지 간선도로변 기준 적용

</td></tr>
<tr><td>4. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서
다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 지구단위계획 내용</td><td>

■ 특별계획가능구역 일반 지침(특별계획가능구역 해제 시)

□ 건축물 개발밀도 계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>건폐율</th><th>용적률 (기준 / 허용 / 상한)</th><th>최고높이</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>60% 이하</td><td>300% / 400% / 법적용적률의 2배이하</td><td>50m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>50% 이하</td><td>200% / 200% / 400%</td><td>50m</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>

주1) 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용

주2) 특별계획가능구역에서 계획되는 제3종일반주거지역 필지는 용도지역 선 상향지(서고 제2007-215호, '07.7.5.)로 기존 용도지역 용적률을 적용
(제3종일반주거지역 용적률 체계 200%/230%/250% → 제2종일반주거지역 용적률 체계 200%/200%/400%)

</td><td>

■ 특별계획가능구역 일반 지침(특별계획가능구역 해제 시)

□ 건축물 개발밀도 계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>건폐율</th><th>용적률 (기준 / 허용 / 상한)</th><th>최고높이</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>60% 이하</td><td>400% / 440% / 법적용적률의 2배이하</td><td>50m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>50% 이하</td><td>200% / 220% / 400%</td><td>50m</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>

주1) 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용

주2) 특별계획가능구역에서 계획되는 제3종일반주거지역 필지는 용도지역 선 상향지(서고 제2007-215호, '07.7.5.)로 기존 용도지역 용적률 적용
(제3종일반주거지역 용적률 체계 200%/230%/250% → 제2종일반주거지역 용적률 체계 200%/220%/400%)

</td></tr>
</table>

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
5. 인센티브 항목에 관한 결정 조서
가. 허용용적률 완화항목 및 완화내용

■ 용적률 완화항목 및 완화내용 결정 조서

• 유형1-1 (근린상업지역 교차가각부)

구분	항목	세분		산정방식	비고
중점	공동개발	공동개발(권장/자율)		기준용적률×0.5	· 동일소유 필지 제외
	건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.4	· 건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외) · 1층 권장용도면적 제외
			1층	기준용적률×(1층권장용도면적÷1층 연면적)×0.5	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
계획유도	대지내공지	건축한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.6	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
		공개공지		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×1	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
	건축물개방	남녀화장실 분리설치		기준용적률×0.2	· 설치 의무 건축물 제외

• 유형1-2 (근린상업지역 간선도로변)

구분	항목	세분		산정방식	비고
중점	공동개발	공동개발(권장/자율)		기준용적률×0.4	· 동일소유 필지 제외
	건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.3	· 건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외) · 1층 권장용도면적 제외
			1층	기준용적률×(1층권장용도면적÷1층 연면적)×0.3	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
계획유도	대지내공지	건축한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.4	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
		공개공지		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×1	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
	건축물개방	남녀화장실 분리설치		기준용적률×0.2	· 설치 의무 건축물 제외

• 유형1-3 (근린상업지역 이면도로변)

구분	항목	세분		산정방식	비고
중점	공동개발	공동개발(권장/자율)		기준용적률×0.3	· 동일소유 필지 제외
	건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.2	· 건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외) · 1층 권장용도면적 제외
			1층	기준용적률×(1층권장용도면적÷1층 연면적)×0.2	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
계획유도	대지내공지	건축한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.2	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
		공개공지		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×1	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
	건축물개방	남녀화장실 분리설치		기준용적률×0.2	· 설치 의무 건축물 제외

• 유형2 (준주거지역)

구분	항목	세분		산정방식	비고
중점	공동개발	공동개발(권장/자율)		기준용적률×0.1	· 동일소유 필지 제외
	건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.3	· 건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외) · 1층 권장용도면적 제외
			1층	기준용적률×(1층 권장용도면적÷1층 연면적)×0.4	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
계획유도	대지내공지	건축한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.5	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
	건축물개방	남녀화장실 분리설치		기준용적률×0.1	· 설치 의무 건축물 제외

■ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 결정 조서

• 근린상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역(특별계획가능구역 제척필지)

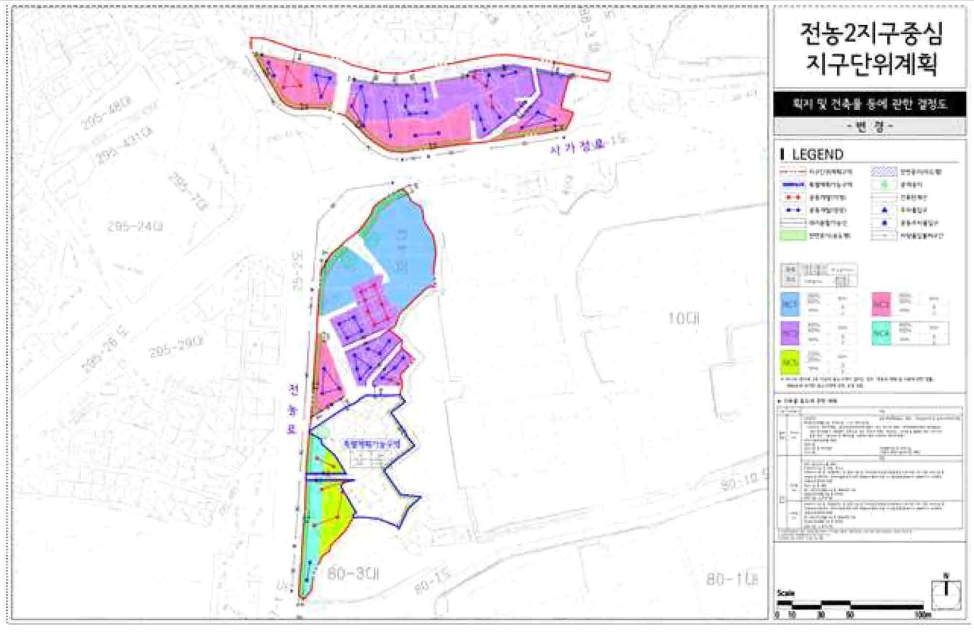
인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 철탑기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

• 유형3 (특별계획가능구역)

항목	항목	세분		산정방식	비고
중점	친환경	빗물이용시설		기준용적률×0.05	· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치
		중수도		기준용적률×0.05	· 총 사용량의 10% 이상 처리 시설 설치 시
계획유도	건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.3	· 건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외) · 1층 권장용도면적 제외
			1층	기준용적률×(1층 권장용도면적÷1층 연면적)×0.4	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
	대지내공지	건축한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.6	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
		공개공지		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.5	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외 · 건축한계선과 중복 불가
	건축물개방	남녀화장실 분리설치		기준용적률×0.05	· 설치 의무 건축물 제외

• 유형3 (특별계획가능구역)

항목	항목	세분		산정방식	비고
중점	친환경	빗물이용시설		기준용적률×0.05	· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치
		중수도		기준용적률×0.05	· 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
계획유도	건축물용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.3	· 건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외) · 1층 권장용도면적 제외
			1층	기준용적률×(1층 권장용도면적÷1층 연면적)×0.4	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
	대지내공지	건축한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.6	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외
		공개공지		기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.5	· 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무면적 제외 · 건축한계선과 중복 불가
	건축물개방	남녀화장실 분리설치		기준용적률×0.05	· 설치 의무 건축물 제외

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

특별계획가능구역 해제 시 결정도

기정

변경

○ 배봉생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서</td><td>
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th></tr>
<tr><td>간선도로변
(사가정길,
장한로)</td><td>간선가각부</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">400%</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>간선도로변</td></tr>
<tr><td colspan="2">이면부</td><td>–</td><td>250%</td><td>300%</td><td>400%</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th></tr>
<tr><td>간선도로변
(사가정길,
장한로)</td><td>간선가각부</td><td rowspan="2">400%</td><td rowspan="2">440%</td><td rowspan="2">2배 이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>간선도로변</td></tr>
<tr><td colspan="2">이면부</td><td>–</td><td>300%</td><td>330%</td><td>2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 항목</td><td>
가. 용적률 완화항목 및 완화내용
<table>
<tr><th colspan="3">항 목
대분류 | 중분류 | 소분류</th><th>완화
조건</th><th>산 정 방 식</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획지계획</td><td colspan="2">획지단위개발</td><td>–</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 α= 0.2
•3필지이상 α= 0.3
(동일소유자는 1필지로 계산)</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td colspan="2">공동개발(권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 α= 0.1
•3필지 α= 0.15
•4필지이상 α= 0.2</td></tr>
<tr><td>대지분할</td><td colspan="2">–</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.2</td><td>•국공유지 소유의 현황도로 분할은 제외</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>전층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적)×0.1</td><td>•건축연면적의 20% 이상시</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷1층 바닥면적)×0.05</td><td>•1층바닥면적(주차장제외)의 50% 이상시</td></tr>
<tr><td rowspan="5">대지내공지</td><td rowspan="2">공개공지</td><td colspan="2">위치준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×{(제공면적-의무면적):대지면적)}×α</td><td>•피로티구조α=0.5
•개방형구조α=1
•건축법상 설치의무면적은 제외</td></tr>
<tr><td rowspan="2">쌈지형공지</td><td colspan="2">위치준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α</td><td>•피로티구조α=0.5
•개방형구조α=1</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>전면공지</td><td>–</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)</td><td>•미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외</td></tr>
<tr><td>건축물외관에 관한 사항</td><td colspan="2">옥외광고물</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>환경친화적 건축물</td><td colspan="2">야간경관조명</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td>•건축물 사공 전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="3">환경친화적 건축물</td><td colspan="2">옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.2</td><td>•서울시 보급형옥상녹화기준 준수시</td></tr>
<tr><td colspan="2">중수도 또는 빗물이용시설등</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">생태면적률</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td>•서울시 생태면적률 도시계획 적용원칙 기준 준수시</td></tr>
<tr><td>개방화공실</td><td colspan="2">–</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>주차 및 차량동선</td><td colspan="2">공동주차통로 및 출입구</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
</table>
주) 전층권장용도와 1층권장용도는 중복적용 불가
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목
구분 | 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률
×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>기준용적률
×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
– 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률
×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률
×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률
×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률
×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
– 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률
×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률
×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td rowspan="3">기준용적률
×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 경희대앞 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서
나. 건축물 및 도에 관한 결정조서</td><td>

2) 용적률

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">제3종 일반주거지역</td><td>간선변</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배</td><td rowspan="3">·이문로변 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「도시의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용하여 제3종일반주거지역에 해당될 경우 간선변에 적용되는 용적률 적용
- 역세권 청년주택 도입 시 관련법령에 따름</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>이면부(청량초교변)</td><td>200%이하</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역</td><td>이문로변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>-</td></tr>
</table>

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

※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

4) 용적률 완화항목 및 완화내용

<table>
<tr><th colspan="3">항 목</th><th rowspan="2">완화조건</th><th rowspan="2">산 정 방 식</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>대분류</th><th>중분류</th><th>소분류</th></tr>
<tr><td>공동개발</td><td colspan="2">공동개발(권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>·2필지 α=0.05
·3필지이상 α=0.1</td></tr>
<tr><td>대지교환</td><td colspan="2">-</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>전층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷주차장 제외 건축연면적)×0.2</td><td>·건축연면적의 20% 이상 설치 시</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷1층 바닥면적)×0.1</td><td>·1층바닥면적(주차장제외)의 50% 이상시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내공지</td><td colspan="2">공개공지</td><td>조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×((제공면적-의무면적)÷대지면적)×α</td><td>·피로티구조 α=0.5
·개방형구조 α=1
·건축조례상 설치의무면적은 제외</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>전면공지</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)</td><td>·피로티구조에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 완화 산정시 제외</td></tr>
<tr><td>대지내통로</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α</td><td>·피로티구조 α=0.5
·개방형구조 α=1</td></tr>
<tr><td>주차 및 차량동선</td><td colspan="2">공동주차통로 및 출입구</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">환경친화적건축물</td><td colspan="2">빗물이용시설</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.04</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률X0.04</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">신재생에너지 보급 확대</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>·신재생에너지 공급률 기준
- 10~15%이하 α=0.02
- 15~20%이하 α=0.03
- 20%초과 α=0.04</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">옥상녹화</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1</td><td>·법정 조경면적으로 산입된 면적 제외
·녹화면적은 대지면적의 30% 까지만 허용</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">상한용적률</td><td>기부채납시</td><td>허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)</td><td>·가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률
·α토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 "기부채납 부지 및 건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분" 포함
·α건축물이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</td></tr>
</table>

주) 전층권장용도와 1층권장용도는 중복적용 불가

</td><td>

2) 용적률

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">제3종 일반주거지역</td><td>간선변</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="3">·이문로변 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「도시의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용하여 제3종일반주거지역에 해당될 경우 간선변에 적용되는 용적률 적용
- 역세권 청년주택 도입 시 관련법령에 따름</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td>이면부(청량초교변)</td><td>200%이하</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역</td><td>800%</td><td>880%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

4) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

- 제3종일반주거지역(간선부, 이면부), 일반상업지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
철탑기술
테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.04,
일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개발행녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
</table>

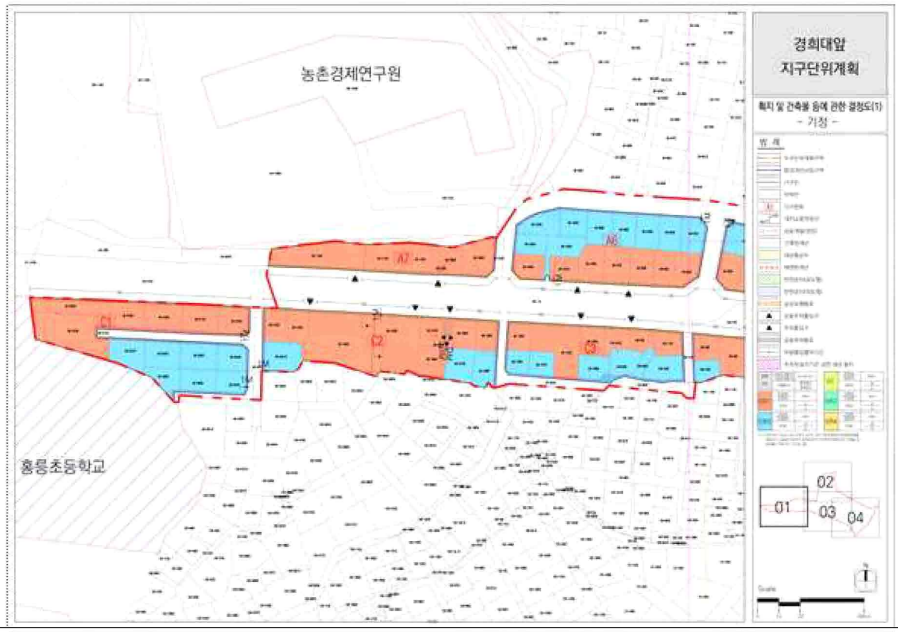
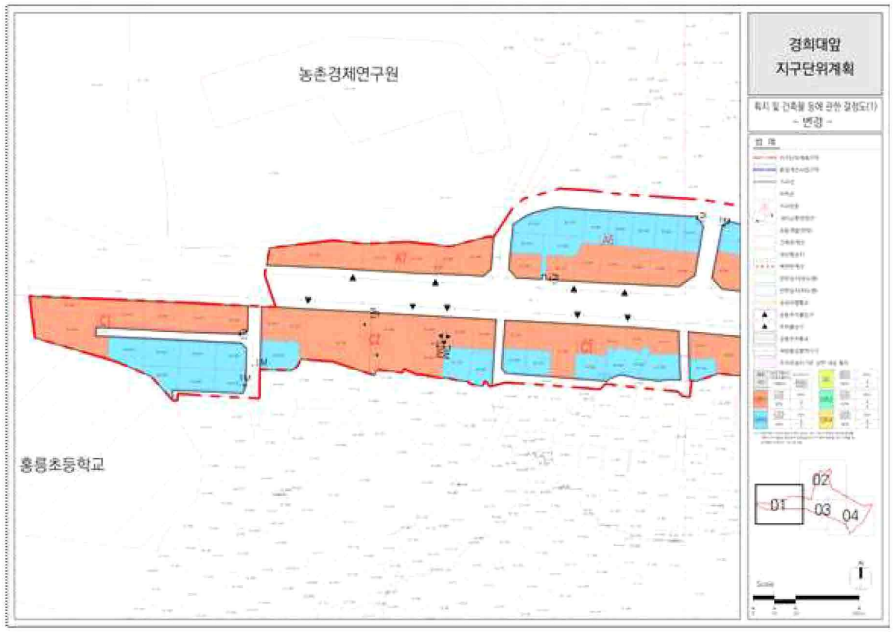
- 제3종일반주거지역(이면부 청량초교변)

<table>
<tr><th colspan="3">항 목</th><th>완화조건</th><th>산 정 방 식</th><th>비 고</th></tr>
<tr><th>대분류</th><th>중분류</th><th>소분류</th></tr>
<tr><td>공동개발</td><td colspan="2">공동개발(권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>·2필지 α=0.05
·3필지이상 α=0.1</td></tr>
<tr><td>대지교환</td><td colspan="2">-</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장용도</td><td>전층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷주차장 제외 건축연면적)×0.2</td><td>·건축연면적의 20% 이상 설치 시</td></tr>
</table>

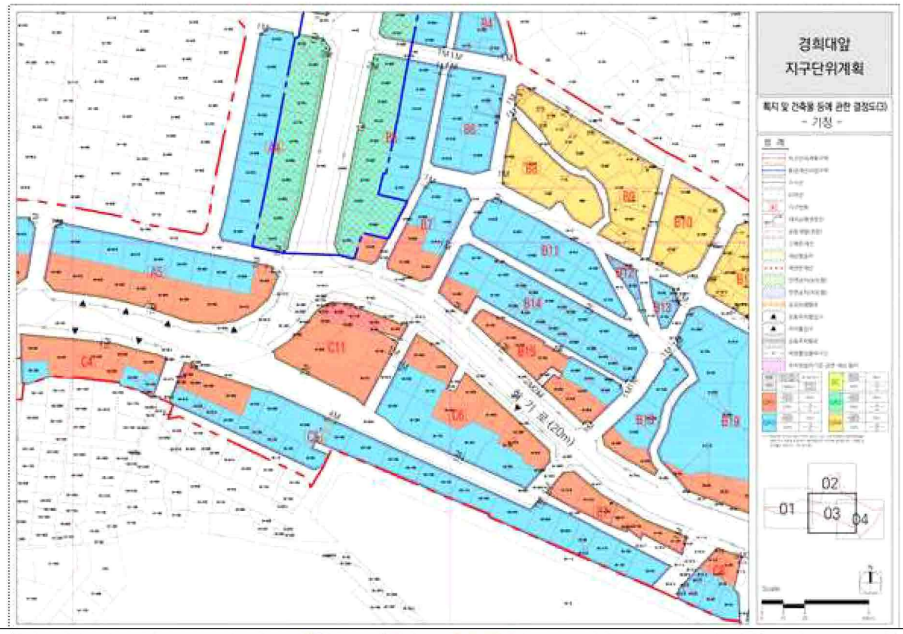
</td></tr>
</table>

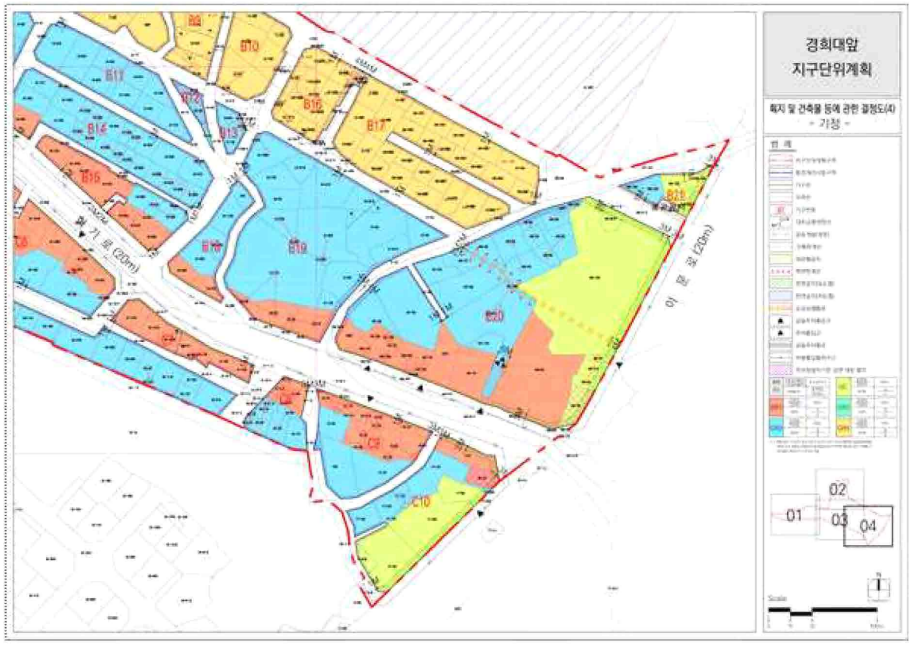
					건축연면적)×0.2	
			1층	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷1층 바닥면적)×0.1	·1층바닥면적(주차장제외)의 50% 이상시
대지내 공지	공개공지			조성형태 및 규모준수시	기준용적률×((제공면적-의무면적)÷대지면적)×α	·피로티구조 α=0.5 ·개방형구조 α=1 ·건축조례상 설치의무면적은 제외
	건축한계선	접면공지		준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)	·미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 완화 산정시 제외
대지내 통로	공공보행통로			준수시	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	·피로티구조 α=0.5 ·개방형구조 α=1
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구			준수시	기준용적률×0.05	
환경친화적 건축물	빗물이용시설			준수시	기준용적률×0.04	
	중수도시설 설치			준수시	기준용적률X0.04	
	신재생에너지 보급 확대			준수시	기준용적률×α	·신재생에너지 공급률 기준 – 10~15%이하 α=0.02 – 15~20%이하 α=0.03 – 20%초과 α=0.04
	옥상녹화			준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1	·법정 조경면적으로 산입된 면적 제외 ·녹화면적은 대지면적의 30% 까지만 허용

주) 전층권장용도와 1층권장용도는 중복적용 불가

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역

구분: 2. 지구단위계획에 관한 결정 (3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 2) 건축물에 관한 결정서

기정

□건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 용적률 계획

구 분	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비 고
제1종일반주거지역	140%	150%	–	
제2종일반주거지역(7층이하)	180%	200%	–	
제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역	200%	230%	250%	
제3종일반주거지역	230%	250%	–	

주) 하나의 대지에 2개 이상의 용적률이 적용되는 경우 면적 대비 산술평균을 통한 용적률 적용

□용적률 완화항목 및 완화내용

항 목 대분류	중분류	소분류	완화 조건	산 정 방 식	비 고
일반계획요소	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.1	
	공동개발	규제	준수시	기준용적률×0.08	
	건축물용도	권장용도	전층	준수시	기준용적률×(설치면적:주차장제외건축연면적)×0.2	• 건축연면적의 20% 이상시
	대지내공지	쌈지형 공지	위치 준수, 조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(설치면적:대지면적)×α	• 코로티구조 α=0.5 • 개방형구조 α=1
		건축한계선	전면공지	–	기준용적률×(설치면적:대지면적)×1.5	• 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
	대지내통로	공공보행통로		–	기준용적률×(조성면적:대지면적)×0.5	
		보차혼용통로		–	기준용적률×(조성면적:대지면적)×0.5	
친환경계획요소	환경친화적건축물	자연지반보존		준수시	기준용적률×(보존면적:대지면적)×0.2	
		옥상 녹화		준수시	기준용적률×(녹화면적:대지면적)×0.3	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장, 투수성포장		준수시	기준용적률×(설치면적:대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내	
		중수도시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 • 관련 법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신·재생에너지 시설		준수시	기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담시
		에너지절약	1등급	준수시	기준용적률×0.08	• 에너지 절감율 : 33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 85점 이상
			2등급		기준용적률×0.05	• 에너지 절감율 : 22.5~33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 74~81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 75~85점 이상

상한용적률	기부채납시	허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)	• 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공 부지의 용적률

변경

□건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 용적률 계획

구 분	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비 고
제1종일반주거지역	150%	165%	법적용적률의 2배이하	
제2종일반주거지역(7층이하)	200%	220%	법적용적률의 2배이하	
제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역	200%	230%	250%	
제3종일반주거지역	250%	275%	법적용적률의 2배이하	

주) 하나의 대지에 2개 이상의 용적률이 적용되는 경우 면적 대비 산술평균을 통한 용적률 적용

□허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

– 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역

인센티브 항목 구분	유형	산정기준	계획기준	비고
스마트도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	철단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	지역냉난방 개발	기준용적률 ×0.05	• 지역냉난방 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 지역냉난방 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

– 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역

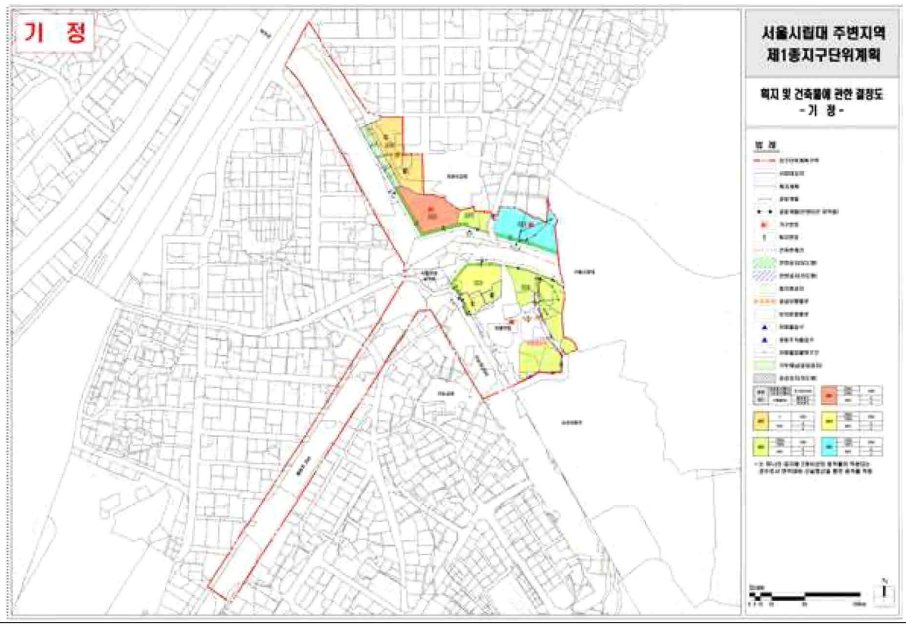
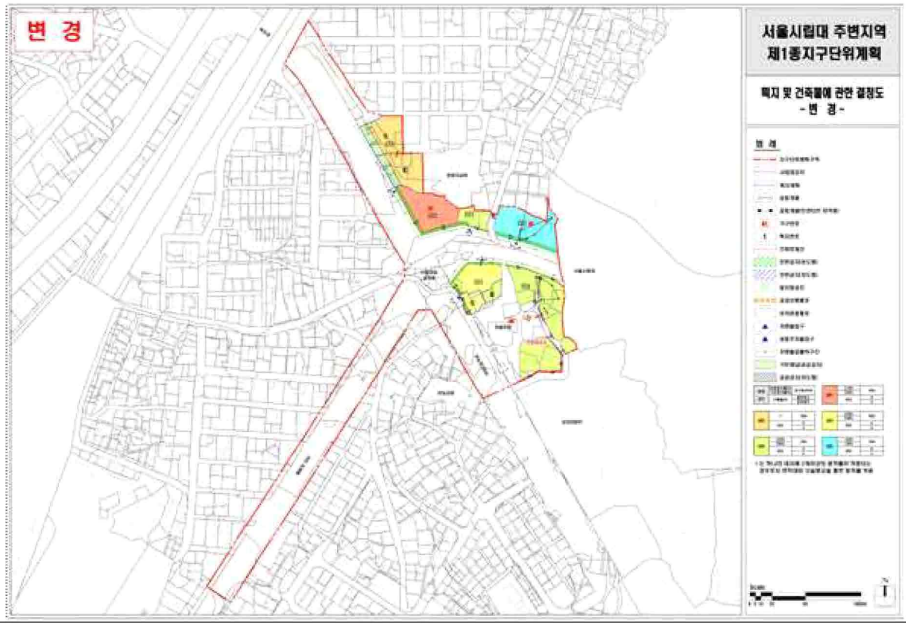
항 목 대분류	중분류	소분류	완화 조건	산 정 방 식	비 고
일반계획요소	획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률×0.1	
	공동개발	규제	준수시	기준용적률×0.08	
	건축물용도	권장용도	전층	준수시	기준용적률×(설치면적:주차장제외건축연면적)×0.2	• 건축연면적의 20% 이상시
	대지내공지	쌈지형 공지	위치 준수, 조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(설치면적:대지면적)×α	• 코로티구조 α=0.5 • 개방형구조 α=1
		건축한계선	전면공지	–	기준용적률×(설치면적:대지면적)×1.5	• 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의

			·ㄱ.토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ·ㄴ.건축물이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

주) 1. 인센티브로 제공되는 용적률(지침상 허용용적률-기준용적률)의 20% 이상은 환경친화 계획요소 준수시 제공
2. 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함
※ 조성 및 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
※ 건축시 건축법 및 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

						면적은 용적률완화 산정시 제외
	대지내 통로	공공보행통로		-	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.5	
		보차혼용통로		-	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.5	
친환경 계획 요소	환경친화적 건축물	자연지반 보존		준수시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	
		옥상 녹화		준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.3	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장, 투수성포장		준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내	
		중수도시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신·재생에너지 시설		준수시	기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담시
		에너지절약	1등급	준수시	기준용적률×0.08	• 에너지 절감율 : 33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 85점 이상
			2등급		기준용적률×0.05	• 에너지 절감율 : 22.5~33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 74~81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 75~85점 이상

주) 1. 인센티브로 제공되는 용적률(지침상 허용용적률-기준용적률)의 20% 이상은 환경친화 계획요소 준수시 제공
2. 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함
※ 조성 및 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
※ 건축시 건축법 및 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

획지 및 건축물에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 신이문생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서</td>
<td>

나) 건축물의 개발밀도

■ 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>간선도로변</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">400%</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td>재개발구역 인접필지</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용
주2) 준주거 지역의 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.
주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상
※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외
※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미
주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
–주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함

주5) 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

<table>
<tr><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">360%</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β–α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
</table>

</td>
<td>

나) 건축물의 개발밀도

■ 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>간선도로변</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>재개발구역 인접필지</td><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용
주2) 준주거 지역의 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.
주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상
※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외
※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미
주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
–주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함

주5) 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

<table>
<tr><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td rowspan="2">400%</td><td rowspan="2">440%</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β–α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td></td>
<td>

다) 용적률 완화항목 및 완화내용

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 집중권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
4. 1종지정용도의 경우는 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 미관지구내 건축한계선으로 결정된 부분은 인센티브를 부여하지 않는다.
6. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
7. 공동개발 등으로 서로 다른 용적률 인센티브 유형이 적용될 경우 전면도로가 넓은 필지의 인센티브 유형을 적용하며, 도로의 폭원, 성격이 유사한 경우에는 유리한 인센티브 유형을 적용한다.
8. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

<table>
<tr><th>항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">환경친화 및 에너지 효율화</td><td>녹색건축물 인증</td><td>• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12
• 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08
• 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04</td><td rowspan="2">※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용
※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
※ 2기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.25이내</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급 인증</td><td>• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08
• 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06
• 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04</td></tr>
<tr><td>중수도 시설설치</td><td>• 기준용적률 x 0.04</td><td>–총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용
–관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물관리 시설설치</td><td>• 기준용적률 x 0.04</td><td>–빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설
–침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>• 기준용적률 × (녹화면적</td><td>–법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
</table>

</td>
<td>

다) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>철단기술 테스트베드 스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹적 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

		/ 대지면적) × 0.1	-녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	• 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	-기준용적률 × 0.05 이내

▶ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
준주거지역	간선변(신이문로, 한천로)	D1	60%	300%	360%	• 획지, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
		D2	60%	300%	360%	• 공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
		D3	60%	300%	360%	• 공동개발, 쌈지형공지, 권장용도 등
	이면부	D4	60%	300%	360%	• 공동개발, 건축한계선, 권장용도 등
		D5	60%	300%	360%	• 공동개발, 권장용도 등
		D6	60%	300%	360%	• 획지, 권장용도 등

▷ 인센티브 유형 (D1)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (신이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지단위개발, 쌈지형 공지, 건축한계선, 전층권장용도, 1층권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	획지계획	획지단위개발	기준용적률×0.01	
	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)×α	개방형구조 : 0.1 폐로티구조 : 0.05
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)×0.5	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적) ×0.1	
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.15	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D2)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (신이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형 공지, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률×α	1필지 : α=0.01 2필지이상 : α=0.02

		공동개발(권장)	기준용적률×0.03	
	대지 내 공지	쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)×α	개방형구조 : 0.1 폐로터구조 : 0.05
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)×0.3	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.1	
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.15	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D3)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (한천로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형 공지, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률×α	1필지 : α=0.01 2필지이상 : α=0.02
		공동개발(지정)	기준용적률×0.01	
		공동개발(권장)	기준용적률×0.03	
	대지 내 공지	쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)×α	개방형구조 : 0.1 폐로터구조 : 0.05
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.2	
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.15	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D4)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 건축한계선, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률×0.01	1필지 : α=0.01 2필지이상 : α=0.02
		공동개발(지정)	기준용적률×0.01	
		공동개발(권장)	기준용적률×0.02	
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)×1.0	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.5	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D5)

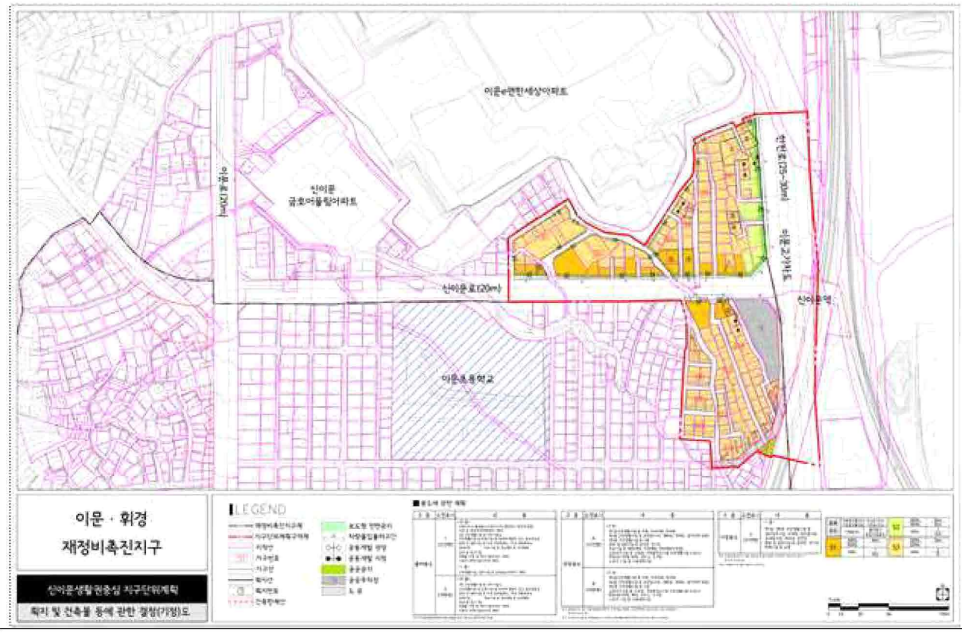
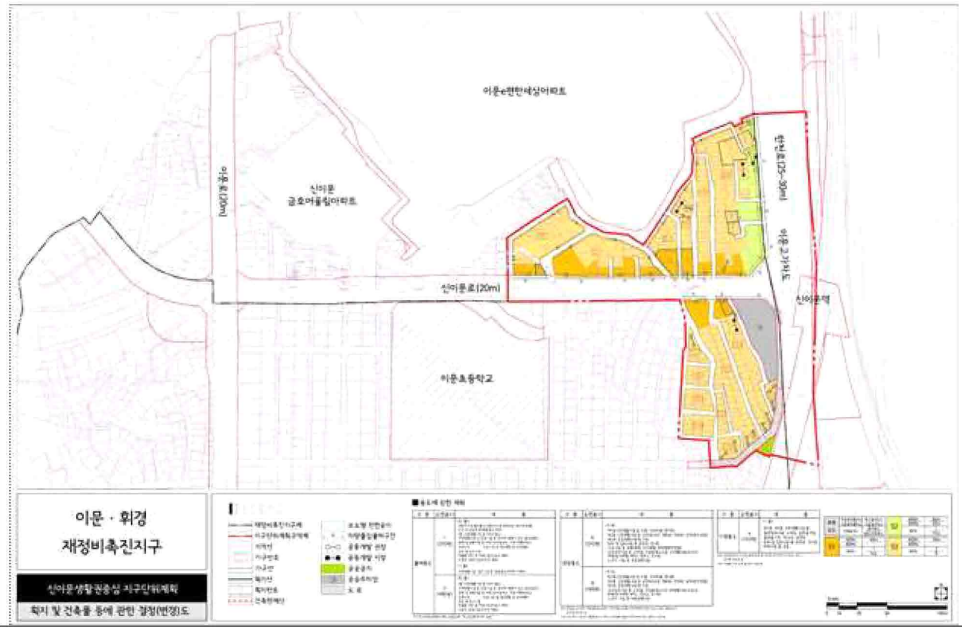
구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률×α	1필지 : α=0.1 2필지이상 : α=0.2
		공동개발(지정)	기준용적률×0.01	
		공동개발(권장)	기준용적률×0.2	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적) ×0.5	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D6)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지단위개발, 권장용도

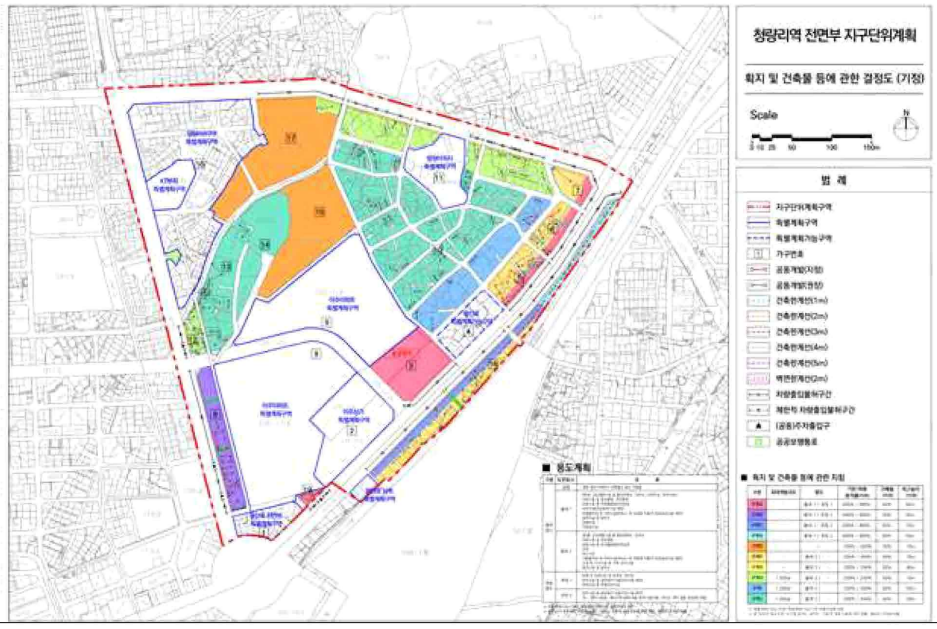
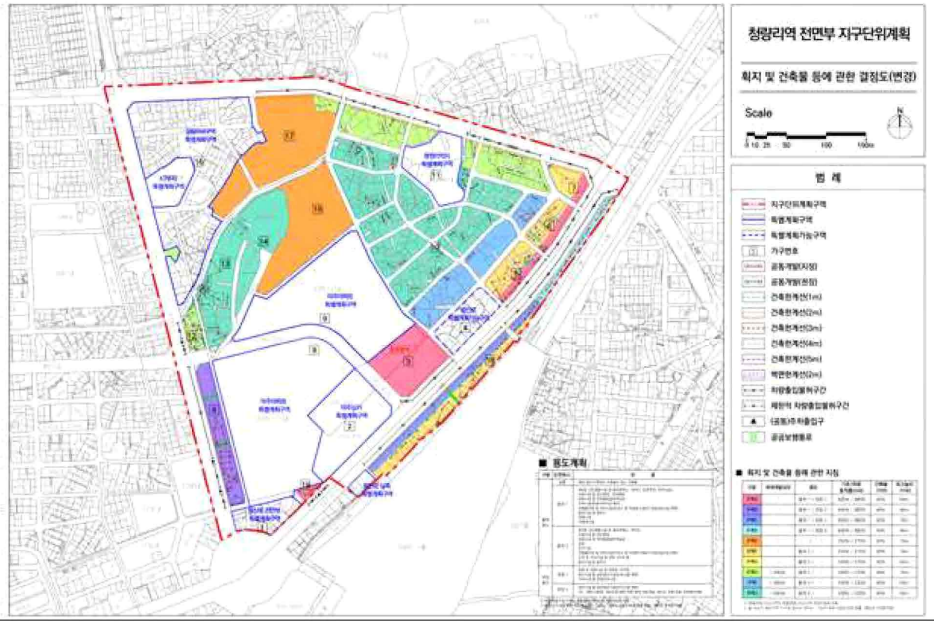
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	획지계획	획지단위개발	기준용적률×0.1	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적) ×0.5	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

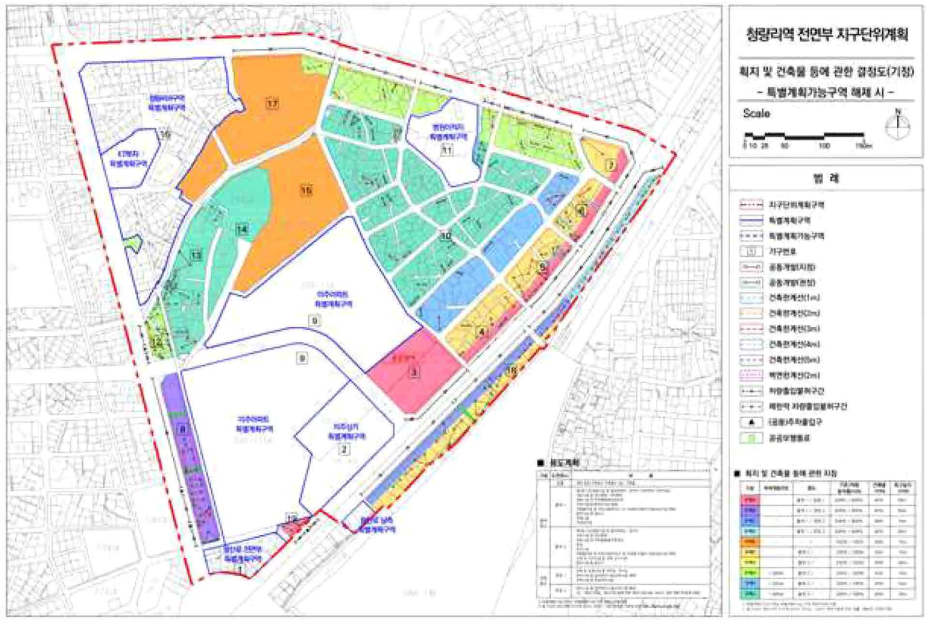
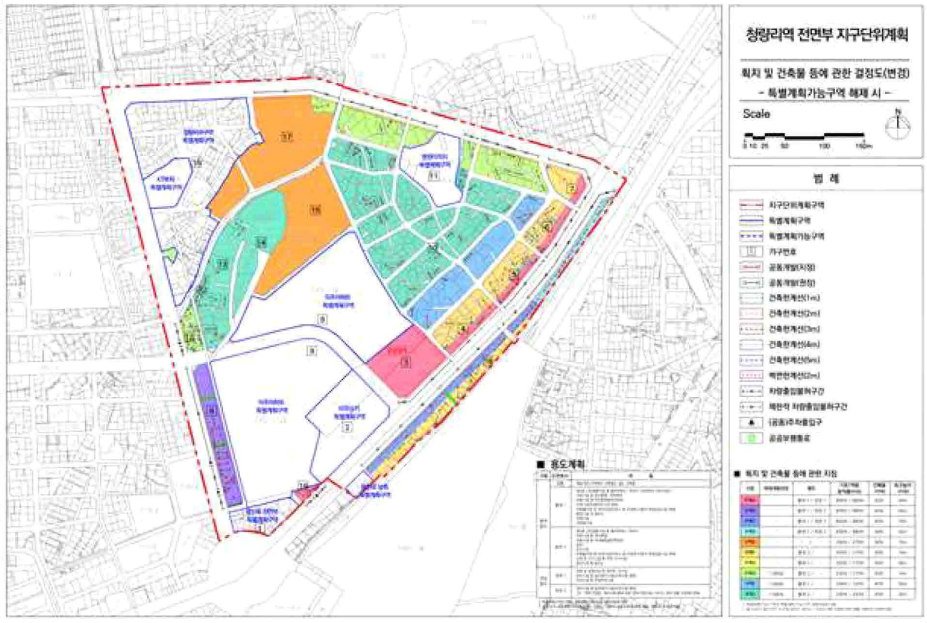
획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 청량리역 전면부 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서
가. 건축물 밀도에 관한 결정조서</td><td>
(2) 용적률
■ 용적률계획 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 둘 이상의 용도지역·지구에 걸치는 대지는 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 따름
※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름
</td><td>
(2) 용적률
■ 용적률계획 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>220%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800%</td><td>880%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 둘 이상의 용도지역·지구에 걸치는 대지는 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 따름
※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름
</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운용 계획</td><td>
▌인센티브 유형
1) 인센티브 A
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>중점</td><td>공동개발
(권장, 자율적 공동개발)</td><td></td><td>기준용적률×α</td><td>면적 및 필지수등을 고려하여 차등적용
α = 0.1~0.3 (2필지 : α=0.1, 3필지 : α=0.2 4필지이상 : α=0.3)</td></tr>
<tr><td>계획 유도</td><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.5</td><td>연면적 20%이상 확보시 적용(주차장 제외)</td></tr>
</table>
2) 인센티브 B
<table>
<tr><th colspan="4">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>중점</td><td>건축물 용도</td><td colspan="2">권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.7</td><td>연면적 20%이상 확보시 적용(주차장 제외)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">계획 유도</td><td>대지 내 공지</td><td colspan="2">전면공지
(건축한계선, 벽면한계선)</td><td>기준용적률×((조성면적-의무면적)÷대지면적)×α</td><td>보도확장형 전면공지 설치(간선도로 의무사항 인센티브 제외)
건축한계선 α=0.1 벽면한계선 α=0.4</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="2">형태 및 외관</td><td>기준용적률×0.02</td><td>1층 전면부 투시형처리 70%이상 계획 및
수평 분절시</td></tr>
<tr><td rowspan="4">친환경</td><td rowspan="2">물환경</td><td>빗물이용시설 설치</td><td>기준용적률×0.04</td><td>빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.04</td><td>녹화면적은 대지면적의 30%까지 허용
(법적조경으로 산입된 면적 제외)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대기환경</td><td>환경친화적 자동차</td><td>기준용적률X0.05</td><td>[주거:300세대 이상]
전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치시 [바주거:연면적 1만㎡ 이상] 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시
※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외</td></tr>
<tr><td>미세먼지 저감장치</td><td>기준용적률X0.05</td><td>지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우
※ 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등</td></tr>
<tr><td></td><td>생활환경</td><td>유니버설 디자인 (BF인증)</td><td>기준용적률X0.1</td><td>의무대상 : 일반등급 초과시
비의무대상 : 일반등급 취득시</td></tr>
</table>
※ 친환경 부문의 '주거', '비주거' 범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름
</td><td>
▌허용용적률 인센티브 (특별계획(가능)구역 제외)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="4">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="4">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개발형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>3) 인센티브 C
<table><tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>중점</td><td colspan="2">공동개발
(권장, 자율적 공동개발)</td><td>기준용적률×0.35</td><td>2필지 이상 공동개발시</td></tr><tr><td>계획유도</td><td>대지내 공지</td><td>전면공지
(건축한계선, 벽면한계선)</td><td>기준용적률×((조성면적-의무면적)÷대지면적)×α</td><td>보도확장형 전면공지 설치 (간선도로 의무시행 인센티브 제외) 건축한계선 α=0.1 벽면한계선 α=0.4</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>2. 특별계획(가능)구역 계획지침
나. 특별계획가능구역 계획지침</td><td>■ 특별계획가능구역 해제시 계획지침
② 건축물의 밀도에 관한 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr></table>※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조에 따름
※ 허용용적률 인센티브 : 인센티브 A</td><td>■ 특별계획가능구역 해제시 계획지침
② 건축물의 밀도에 관한 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>800%</td><td>880%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr></table>※ 허용용적률 인센티브 : "4. 인센티브 운용계획"의 허용용적률 인센티브 적용</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 특별계획가능구역 해제 시 -	
기정	
변경	

□ 마포구

○ 아현2지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서</td><td>

나. 건축물 밀도

■ 용적률

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">접도조건</th><th colspan="2">계 획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>간선변</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 용적 률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 간선변 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가 목의 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 가 목의 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] 제1호가 목에 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, 유효 기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되 는 경우 그에 따른다.

※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

</td><td>

나. 건축물 밀도

■ 용적률

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">접도조건</th><th colspan="2">계 획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>간선변</td><td>600% 이하</td><td>660% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>이면부</td><td>600% 이하</td><td>660% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역(A)</td><td>-</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역(B)</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>특별계획구역 해제에 따른 허용용적률 하향 적용</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>구역 포함 블록</td></tr>
</table>

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호)

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제8439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
5. 인센티브에 관한 결정</td><td>

가. 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

1) 근린상업지역

■ 계획유도 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">완 화 기 준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지:0.15/3필지:0.2/4필지 이상:0.25</td></tr>
<tr><td>공동개발(권장)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지:0.12/3필지:0.14/4필지 이상:0.16</td></tr>
<tr><td>적정개발규모유도</td><td>기준용적률×0.12</td><td></td></tr>
<tr><td>맞벽건축</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α</td><td rowspan="2">•α = 1
(필로티 구조 α = 0.5)</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지
침상형 공지</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적]×α</td><td>•α = 1.2</td></tr>
<tr><td>벽면한계선</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 0.6
(필로티 구조 α = 0.3)</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 1.2
(필로티 구조 α = 0.6)
(건축한계선 중복 불가)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 권장 용도</td><td>권장용도(1층)</td><td>기준용적률×(권장용도 면적÷1층 바닥면적)×α</td><td>•1층 바닥면적 20% 이상 : 0.07
1층 바닥면적 50% 이상:0.1</td></tr>
<tr><td></td><td>기준용적률×(권장용도 접도길이÷신촌로변 접도길이)×α</td><td>•α = 0.1(전체 접도길이의 30% 이상시 적용, 연면적과 접도길이 기준 중복적용 가능, 출입구는 접도길이 산정 시 제외)</td></tr>
</table>

주) 1. 마포지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 1층 전면부 인센티브 적용은 신촌로변 필지에 해당하며 권장용도면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 자율적 공동개발(적정개발규모 유도)는 적정개발규모(대지면적 200㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 되지 않은 대지면적 200㎡ 이상의 단일필지 포함)

</td><td>

가. 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.04,
일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

■ 친환경 인센티브

완화기준		완화내용	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	기준용적률×α	•최우수(1등급) : 0.12 우수(2등급) : 0.08 우량(3등급) : 0.04
	에너지효율 등급인증	기준용적률×α	•1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06, 3등급 : 0.04
	신재생에너지 보급확대	기준용적률×α	•1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10, 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급: 0.04
	중수도시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	빗물펌프시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	•α = 0.5(법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	•α = 0.2(자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	•α = 0.4

주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

2) 준주거지역(A)

■ 계획유도 인센티브

완화기준		완화내용	비고
공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×α	•2필지0.15/3필지0.2/필지 이상0.25
	공동개발(권장)	기준용적률×α	•2필지0.1/3필지0.12/4필지 이상0.15
	적정개발규모유도	기준용적률×0.1	
	맞벽건축	기준용적률×0.05	
대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	•α = 1 (필로티 구조 α = 0.5)
	쌈지형 공지 침상형 공지	기준용적률×(계공면적/대지면적)×α	
	건축한계선	기준용적률 ×[(조성면적-의무면적)/대지면적]×α	•α = 0.4
	벽면한계선	기준용적률 ×(조성면적/대지면적)×α	•α = 0.2 (필로티 구조 α = 0.1)
	공공보행통로	기준용적률 ×(조성면적/대지면적)×α	•α = 0.7 (필로티 구조 α = 0.35) (벽면한계선 중복 불가)
	보차혼용통로	기준용적률 ×(조성면적/대지면적)×α	•α = 0.5 (건축한계선 중복 불가)
건축물 권장용도	권장용도(1층)	기준용적률×(권장용도면적÷1층 바닥면적)×α	•1층 바닥면적 20% 이상 : 0.07 1층 바닥면적 50% 이상 : 0.1
		기준용적률×(권장용도접도길이÷신촌로변 접도길이)×α	•α = 0.1 (전체 접도길이의 30% 이상시 적용, 연면적과 접도길이 기준 중복 적용 가능, 출입구는 접도길이 산정시 제외)

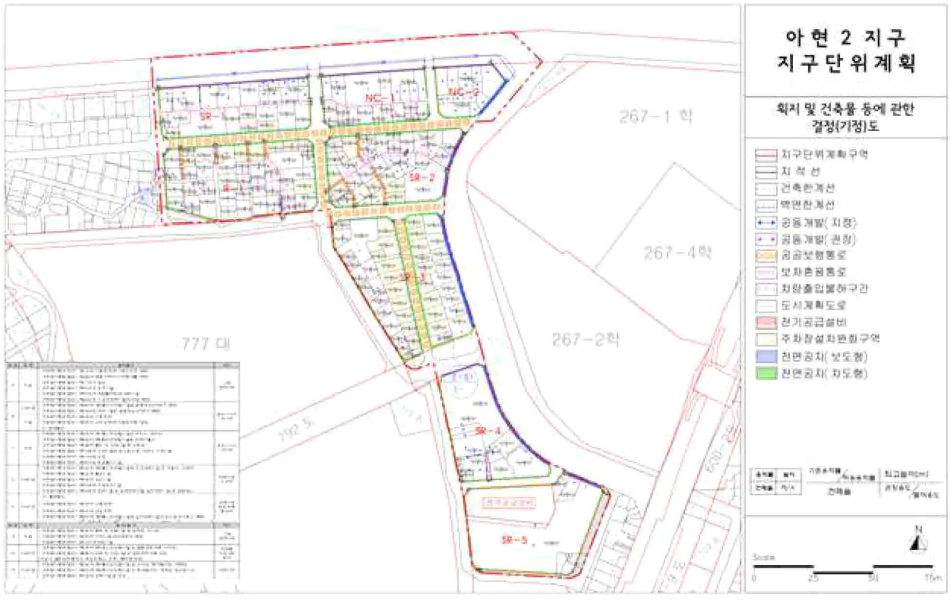
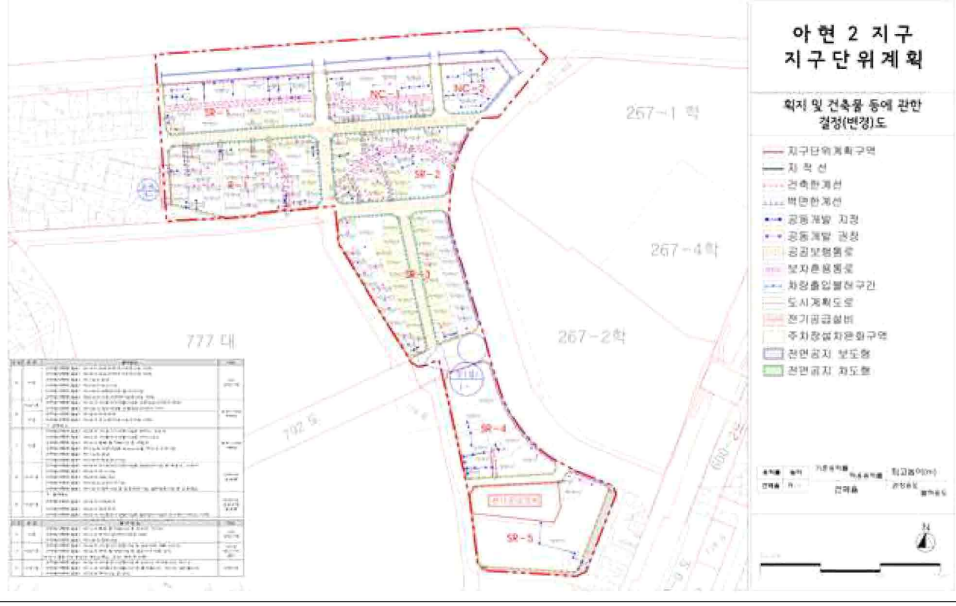
주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 천공공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 1층 천연루 인센티브 적용은 신촌로변 필지에 해당하며 권장용도면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 자율적 공동개발(적정개발규모 유도)는 적정개발규모(대지면적 200㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 되지 않은 대지면적 200㎡ 이상의 단일필지 포함)

■ 친환경 인센티브

완화기준		완화내용	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	기준용적률×α	•최우수(1등급) : 0.12 우수(2등급) : 0.08 우량(3등급) : 0.04
	에너지효율 등급인증	기준용적률×α	•1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06, 3등급 : 0.04
	신재생 에너지 보급확대	기준용적률×α	•1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10, 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급: 0.04

중수도시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04	
빗물 관리시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04	
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	•α = 0.1(법정 조경으로 산입된 면적 제외)	
자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	•α = 0.2(자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)	
녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	•α = 0.2	

주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 대흥지구 지구단위계획구역

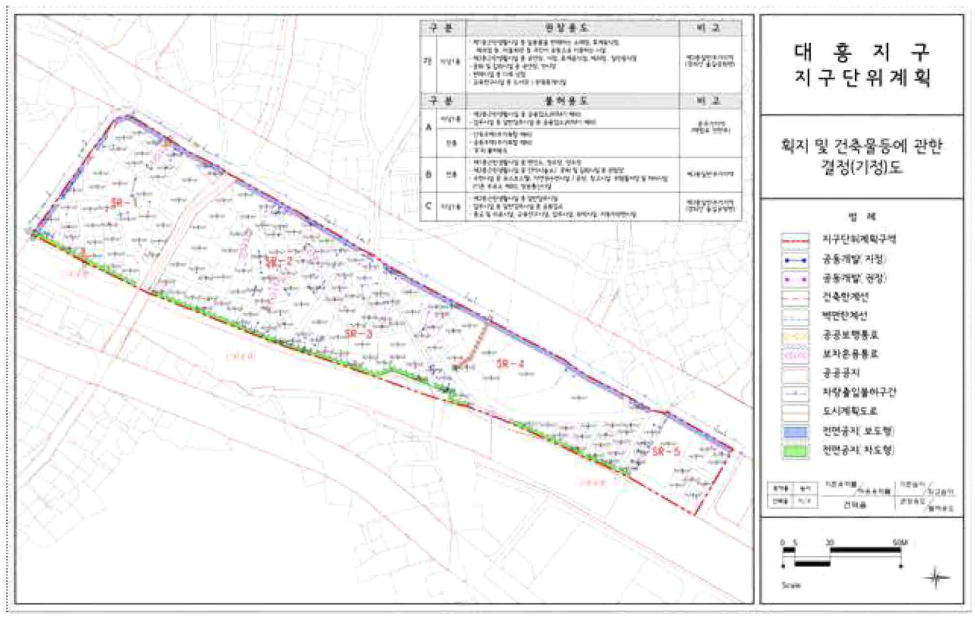
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정조서 나. 건축물의 밀도</td><td>■ 용적률
<table><tr><th>구 분</th><th colspan="2">용 적 률</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">기준용적률</td><td>준주거지역</td><td>300%</td><td rowspan="4">▪국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정 적용(단, 관계 법령 개정시 개정 법률을 따름)</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="2">허용용적률</td><td>준주거지역</td><td>400%</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td></tr><tr><td>상한용적률</td><td colspan="2">허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)</td><td></td></tr></table>※ 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율을 말하며, α란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율임</td><td>■ 용적률
<table><tr><th>구 분</th><th colspan="2">용 적 률</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">기준용적률</td><td>준주거지역</td><td>400%</td><td rowspan="4">▪국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정 적용(단, 관계 법령 개정시 개정 법률을 따름)</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="2">허용용적률</td><td>준주거지역</td><td>440%</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>275%</td></tr><tr><td>상한용적률</td><td colspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준에 따라 공공임대주택 추가 확보시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호)
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제8439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
<tr><td>5. 인센티브에 관한 사항</td><td>■ 인센티브
■ 계획유도 인센티브
<table><tr><th colspan="2">완 화 기 준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 : 0.15/3필지 : 0.2/4필지 이상 : 0.25</td></tr><tr><td>공동개발(권장)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 : 0.1/3필지 : 0.15/4필지 이상 : 0.2</td></tr><tr><td rowspan="7">대지내 공지</td><td>적정개발규모 유도</td><td>기준용적률×0.24</td><td></td></tr><tr><td>공개공지</td><td>기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α</td><td rowspan="2">•α = 1 (펠로티 구조 α = 0.5)</td></tr><tr><td>쌈지형공지
침상형공지</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td></tr><tr><td>건축한계선</td><td>기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적]×α</td><td>•α = 0.7</td></tr><tr><td>벽면한계선</td><td>기준용적률 × (조성면적-대지면적)×α</td><td>•α = 0.2 (펠로티 구조 α = 0.1)</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 1 (펠로티 구조 α = 0.5) (벽면한계선 중복 불가)</td></tr><tr><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 0.8 (펠로티 구조 α = 0.4) (건축한계선 중복 불가)</td></tr><tr><td>건축물 권장 용도</td><td>권장용도(1층)</td><td>기준용적률×(권장용도 면적÷ 1층 바닥면적)×α</td><td>•1층 바닥면적 20% 이상 : 0.05
1층 바닥면적 50% 이상 : 0.1</td></tr><tr><td>건축물 개방</td><td>건축물내 공익시설 설치</td><td>기준용적률 × (제공면적/연면적)×α</td><td>•α = 3 (공연장, 미술관, 도서관 등 설치한 경우, 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우)</td></tr><tr><td>보행 개선</td><td>지하연결통로 설치</td><td>기준용적률×α</td><td>•α = 0.05</td></tr></table>주) 1. 대흥지구 건축선 외부 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 원칙공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 1층 권장용도 인센티브 적용은 경의선 숲길공원변 필지에 해당하며 1층 권장용도 면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적 제외)
3. 자율적 공동개발(적정개발규모 유도)는 적정개발규모(대지면적 180㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 되지 않은 대지면적 180㎡ 이상의 단일필지 포함)
■ 친환경 인센티브
<table><tr><th colspan="2">완 화 기 준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>환경 친화 에너지</td><td>녹색건축인증</td><td>기준용적률×α</td><td>•최우수(1등급) : 0.12
우수(2등급) : 0.08
우량(3등급) : 0.04</td></tr></table></td><td>■ 허용용적률 인센티브
<table><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>구분</td><td>유형</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 지영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹색 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr></table></td></tr>
</table>

완화기준		완화내용	비고
효율화	에너지효율 등급인증	기준용적률×α	•1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04
	신재생에너지 보급확대	기준용적률×α	•1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급: 0.04
	중수도시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	빗물관리시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	•α = 0.2 (법정조경으로 산입된 면적 제외)
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	•α = 0.2 (자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	•α = 0.25

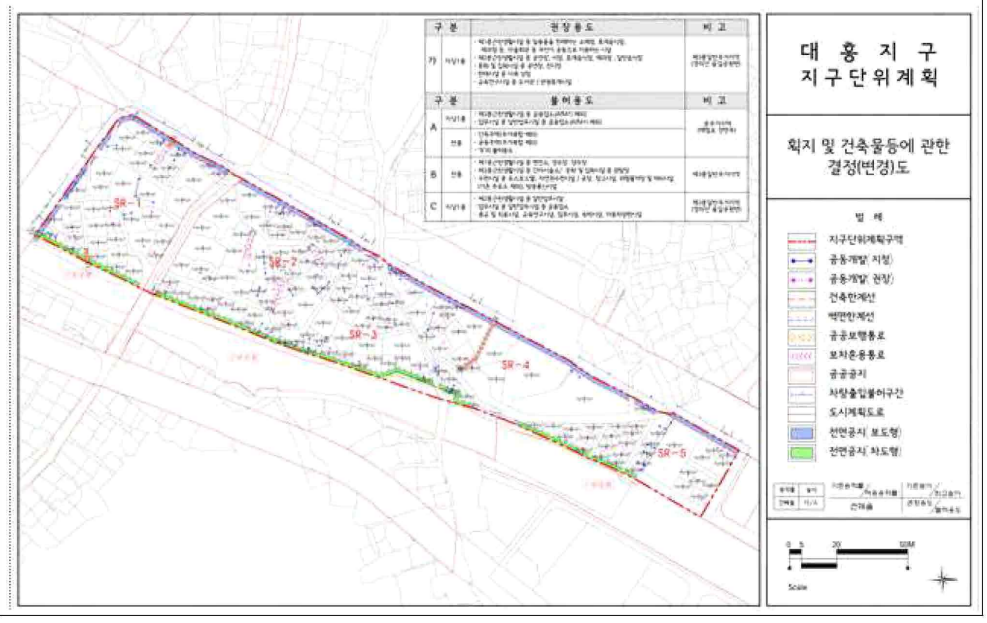
주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경

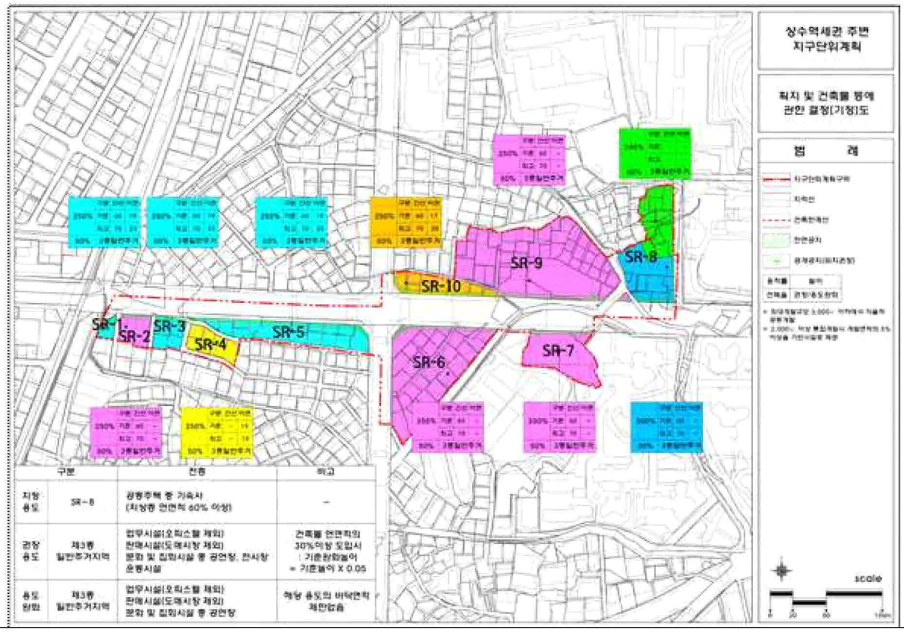


○ 상수역세권 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정 조서
다. 건축물 용적률 계획</td><td>■ 용적률
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>허용 용적률(%)</th><th>상한용적률 주1) (%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200</td><td rowspan="4">허용용적률 x (1+1.3×가중치 ×α토지 + 0.7×α건축물)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250</td><td rowspan="3">서울시도시계획조례제55조제23항제1호제나목에 따른 용적률완화 (기숙사 건설)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상수동72-35 외 30개 필지 (SR-8)</td><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>240</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>300</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률 : 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 반영
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율
- 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함
- α건축물 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비
※ 환산부지 면적(㎡) = 공공시설 등 설치비용(원) + 현금기부채납비용(원) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)</td><td>■ 용적률
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th><th>상한 용적률(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>200</td><td>220</td><td rowspan="2">범적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250</td><td>275</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상수동72-35 외 30개 필지 (SR-8)</td><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>-</td><td>240</td><td rowspan="2">범적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="2">서울시도시계획조례제55조제23항제1호제나목에 따른 용적률완화 (기숙사 건설)</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>300</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정 조서
아. 인센티브에 관한 사항</td><td></td><td>■ 허용용적률 인센티브
- 적용대상 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 (SR-8 제외)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

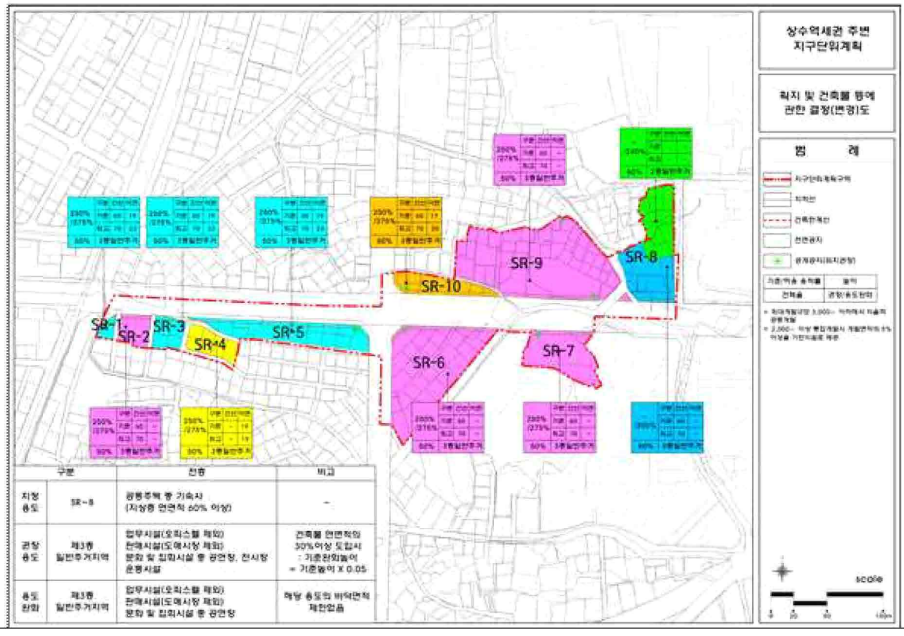
획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



구분		건폐	비고
지정 용도	SR-8	광역주택 중 기숙사 (지정된 연면적 60% 이상)	-
권장 용도	제3종 일반주거지역	업무시설(오피스텔 제외) 판매시설(도매시장 제외) 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 운동시설	건축물 연면적의 30%이상 도입시 : 기준용적률에 = 기준용적 X 0.05
용도 완화	제3종 일반주거지역	업무시설(오피스텔 제외) 판매시설(도매시장 제외) 문화 및 집회시설 중 공연장	해당 용도의 바닥면적 제한없음

변경



구분		건폐	비고
지정 용도	SR-8	광역주택 중 기숙사 (지정된 연면적 60% 이상)	-
권장 용도	제3종 일반주거지역	업무시설(오피스텔 제외) 판매시설(도매시장 제외) 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 운동시설	건축물 연면적의 30%이상 도입시 : 기준용적률에 = 기준용적 X 0.05
용도 완화	제3종 일반주거지역	업무시설(오피스텔 제외) 판매시설(도매시장 제외) 문화 및 집회시설 중 공연장	해당 용도의 바닥면적 제한없음

○ 아현1지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서</td><td>
나. 건축물 밀도
2) 용적률
▌ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>준주거지역</td><td>250%</td><td>350%이하</td><td>허용용적률 × (1 + 1.3xα토지 +0.7xα건축물) 이내</td><td>–</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200%</td><td>200%</td><td></td><td>신설</td></tr>
</table>
주) 1. 용도지역 상향지역의 허용용적률 산정은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 적용
2. α란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
</td><td>
나. 건축물 밀도
2) 용적률
▌ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>준주거지역</td><td>250%</td><td>350%이하</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200%</td><td>220%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 용도지역 상향지역의 허용용적률 산정은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 적용
2. 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제2호에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호)
3. 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제8439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 인센티브에 관한 결정</td><td>
가. 용적률 완화항목 및 완화내용 인센티브
▌ 계획유도 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">완화기준</th><th>완화내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 : 0.1/3필지 : 0.15/4필지 이상 : 0.2</td></tr>
<tr><td>공동개발(권장)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 : 0.07/3필지 : 0.1/4필지 이상 : 0.15</td></tr>
<tr><td colspan="2">적정개발규모유도</td><td>기준용적률×0.07</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">맞벽건축</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α</td><td rowspan="2">•α = 1.5(필로티 구조 α=0.75)</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지 침상형 공지</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적]×α</td><td>•α = 2</td></tr>
<tr><td>벽면한계선</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 2(필로티 구조 α=1)</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 1.0(필로티 구조 α=0.6)</td></tr>
<tr><td colspan="2">보차혼용통로</td><td>기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α</td><td>•α = 1.2(필로티 구조 α=0.6)
(건축한계선 중복 불가)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물권장용도</td><td rowspan="2">권장용도(1층)</td><td>기준용적률×(권장용도 면적÷1층 바닥면적)×α</td><td>•1층 바닥면적 20% 이상 : 0.1
1층 바닥면적 50% 이상 : 0.2</td></tr>
<tr><td>기준용적률×(권장용도 접도길이÷신촌로변 접도길이)×α</td><td>•α = 0.2(전체 접도길이의 30% 이상시 적용, 연면적과 접도길이 기준 중복적용 가능, 출입구는 접도길이 산정 시 제외)</td></tr>
</table>
주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 1층 전면부 인센티브 적용은 권장용도 면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장 면적제외)
3. 자율적 공동개발(적정개발규모 유도)는 적정개발규모(대지면적 200㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 피지 않은 대지면적 200㎡ 이상의 단일필지 포함)
▌ 친환경 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">완화기준</th><th>완화내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">환경친화 에너지 효율화</td><td>녹색건축인증</td><td>기준용적률×α</td><td>•최우수(1등급) : 0.12
우수(2등급) : 0.08
우량(3등급) : 0.04</td></tr>
<tr><td>에너지효율등급 인증</td><td>기준용적률×α</td><td>•1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04</td></tr>
</table>
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용
– 제2종일반주거지역(7층이하)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>로봇 친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>로봇 친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재활용 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 정관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
– 준주거지역
▌ 계획유도 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">완화기준</th><th>완화내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 : 0.1/3필지 : 0.15/4필지 이상 : 0.2</td></tr>
<tr><td>공동개발(권장)</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지 : 0.07/3필지 : 0.1/4필지 이상 : 0.15</td></tr>
<tr><td colspan="2">적정개발</td><td>기준용적률×0.07</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	신재생에너지 보급확대	기준용적률×α	•1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급: 0.04
	중수도시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	빗물관리시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	•α = 0.25 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	•α = 0.2(자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	•α = 0.3

주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

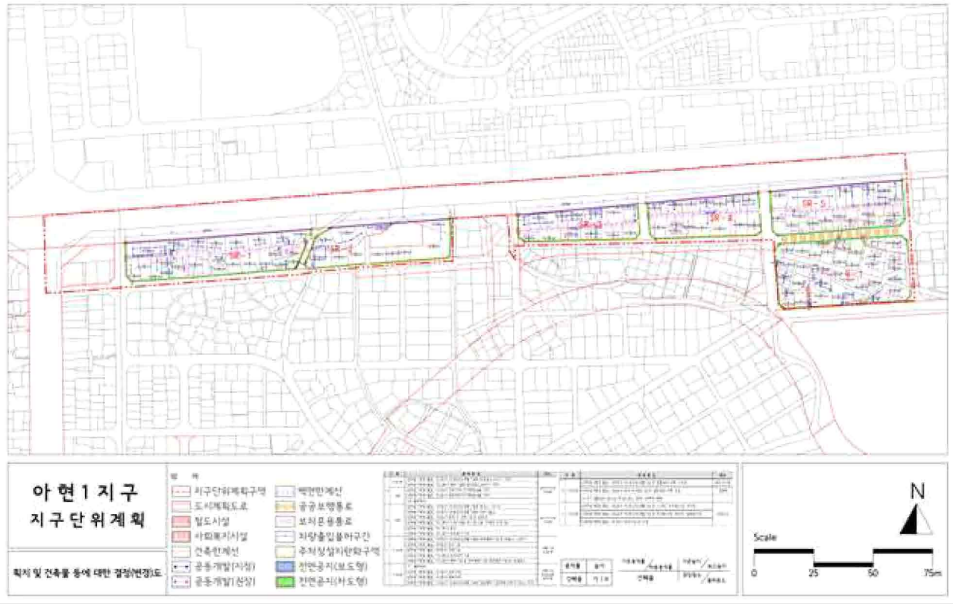
	규모유도		
	맞벽건축	기준용적률×0.1	
대지내 공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	•α = 1.5(필로티 구조 α=0.75)
	쌈지형 공지 침상형 공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
	건축한계선	기준용적률 × [(조성면적-의무면적)/대지면적]×α	•α = 2
	벽면한계선	기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α	•α = 2(필로티 구조 α=1)
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α	•α = 1.0(필로티 구조 α=0.6)
	보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)×α	•α = 1.2(필로티 구조 α=0.6) (건축한계선 중복 불가)
건축물 권장 용도	권장용도 (1층)	기준용적률×(권장용도 면적÷1층 바닥면적)×α	•1층 바닥면적 20% 이상 : 0.1 1층 바닥면적 50% 이상 : 0.2
		기준용적률×(권장용도 접도길이÷신촌로변 접도길이)×α	•α = 0.2(전체 접도길이의 30% 이상시 적용, 연면적과 접도길이 기준 중복적용 가능, 출입구는 접도길이 산정 시 제외)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 1층 전면부 인센티브 적용은 권장용도 면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 자율적 공동개발(적정개발규모, 유도)는 적정개발규모(대지면적 200㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 되지 않은 대지면적 200㎡ 이상의 단일필지 포함)

▌친환경 인센티브

완화기준		완화내용	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	기준용적률×α	•최우수(1등급) : 0.12 우수(2등급) : 0.08 우량(3등급) : 0.04
	에너지효율등급 인증	기준용적률×α	•1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04
	신재생에너지 보급확대	기준용적률×α	•1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급: 0.04
	중수도시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	빗물관리시설 설치	기준용적률×α	•α = 0.04
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	•α = 0.25 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	•α = 0.2(자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	•α = 0.3

주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

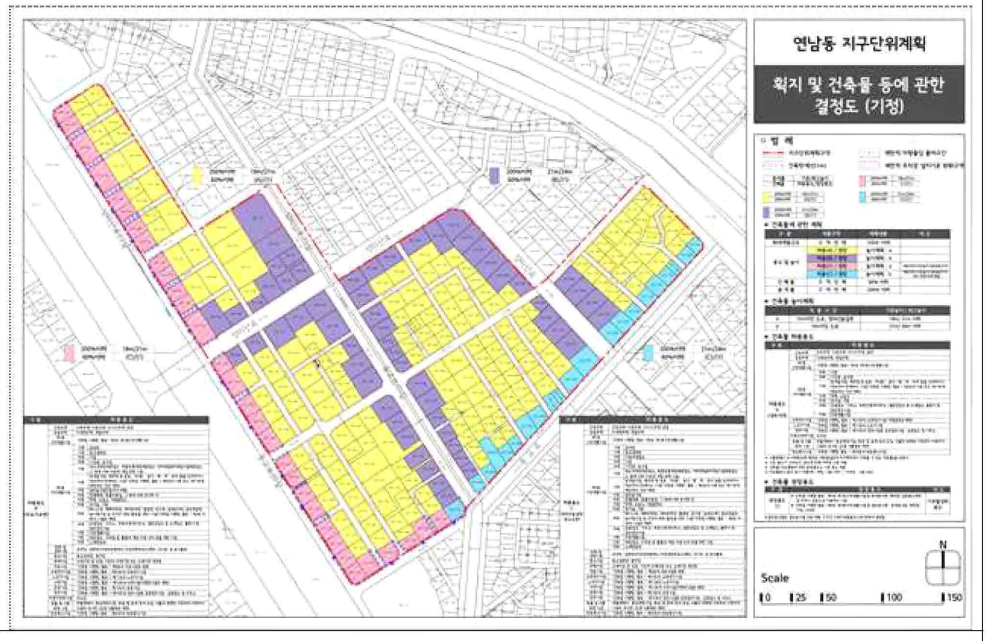
획지 및 건축물 등에 대한 결정도	
기정	
변경	

○ 연남동 지구단위계획구역

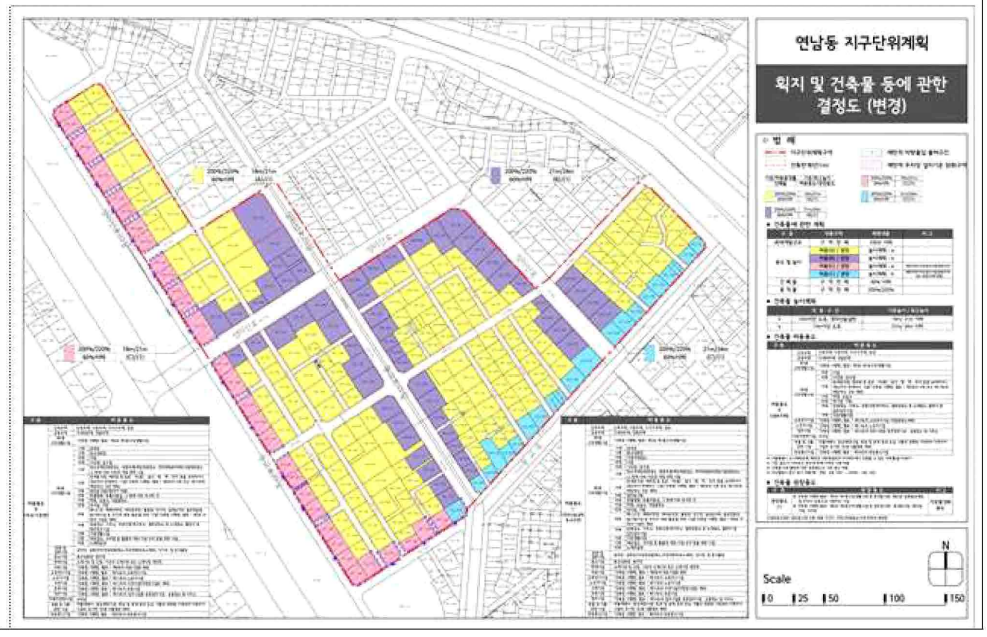
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정
나. 건축물의 건폐율·용적률 및 높이에 관한 결정조서</td><td>1) 건축물의 건폐율·용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용범위</th><th>계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 지구단위계획구역 전체</td><td><table><tr><th>구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>제2종(7층) 일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td></tr></table>• 기반시설 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 상한용적률 산정식 준용
• 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축시 법정용적률의 100분의 110범위 내에서 완화적용
• 리모델링시 기존 연면적의 30% 범위 내에서 완화적용</td><td></td></tr>
</table></td><td>1) 건축물의 건폐율·용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용범위</th><th>계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 지구단위계획구역 전체</td><td><table><tr><th>구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>제2종(7층) 일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td></tr></table>• 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 신축시 법정용적률의 100분의 110범위 내에서 완화적용
• 리모델링시 기존 연면적의 30% 범위 내에서 완화적용</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정
나. 건축물의 건폐율·용적률 및 높이에 관한 결정조서</td><td></td><td>2) 허용용적률 인센티브에 관한 사항 (신설)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



□ 서대문구

○ 서대문구청주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서</td><td>
2) 용적률
가) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>도면번호</th><th colspan="2">구분</th><th>제어기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">기정</td><td>제3종일반주거지역</td><td>210/250</td><td rowspan="2">◦ 상한용적률 = 허용용적률 × {(1 + 1.3) × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물}이내
◦ 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중 평균한 용적률)비율
◦ α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
◦ α(건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300/360</td></tr>
</table>
※ 준주거지역내 공동주택(주거복합)의 주거용도는 250%로 제한

3) 용적률 인센티브 적용기준
■ 제3종일반주거지역(D-1, D-2, D-3)
◦ 기준용적률/허용용적률 = 210% / 250%
◦ 인센티브량 : 40%
◦ 의무(20%이상) : 유도(30%이상) : 규제(50%이내)비율 = 20% : 50% : 30%
◦ 적용용적률 = 의무 8% : 유도 20% : 규제 : 12%
<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">유도형</td><td>공동개발</td><td>권장</td><td>기준용적률 × α</td><td>◦ 공동개발 2필지 α=0.015
◦ 공동개발 3필지 α=0.020
◦ 공동개발 4필지이상 α=0.025</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장</td><td>기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.34</td><td>생활권 중심기능 활성화 유도</td></tr>
<tr><td rowspan="2">규제형</td><td>공동개발</td><td>지정</td><td>기준용적률 × α</td><td>◦ 공동개발 2필지 α=0.015
◦ 공동개발 3필지 α=0.020
◦ 공동개발 4필지이상 α=0.025</td></tr>
<tr><td>대지내공지</td><td>건축한계선, 벽면지정선</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.22</td><td>보행공간 확보 및 경관개선</td></tr>
<tr><td>의무형</td><td>환경친화</td><td>자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설 녹색주차장, 옥상녹화 등</td><td></td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 용적률 완화범위의 최소 20%이상 의무, 50%이상 유도, 30%이하는 규제항목을 적용하며 이를 넘어서 완화를 받을수 없다.
2. 인센티브의 소계는 인센티브 공동시항 중 환경친화(의무)항목을 포함하여 40% 이내로 적용한다.
</td><td>
2) 용적률
가) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>도면번호</th><th colspan="2">구분</th><th>제어기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">변경</td><td>제3종일반주거지역</td><td>250/275</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400/440</td></tr>
</table>
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제3조제2항제3호에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호)
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제8438호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

3) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

■ 준주거지역(A-1, A-2)

◦ 기준용적률/허용용적률 = 300% / 360%

◦ 인센티브량 : 60%

◦ 의무(20%이상) : 유도(30%이상) : 규제(50%이내)비율 = 20% : 50% : 30%

◦ 적용용적률 = 의무 12% : 유도 30% : 규제 : 18%

항목		세분	완화기준	비고
유도형	공동개발	권장	기준용적률 × α	◦ 공동개발 2필지 α=0.035 ◦ 공동개발 3필지 α=0.040 ◦ 공동개발 4필지이상 α=0.045
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 − 의무면적)/대지면적} × 0.35	주민휴게공간 확보
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.12	생활권 중심기능활성화 유도
규제형		−	−	정량부여
의무형	환경친화	자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설 녹색주차장, 옥상녹화 등		

주) 1. 용적률 완화범위의 최소 20%이상 의무, 50%이상 유도, 30%이하는 규제항목을 적용하며 이를 넘어서 완화를 받을수 없다.
2. 인센티브의 소계는 인센티브 공동사항 중 환경친화(의무)항목을 포함하여 60% 이내로 적용한다.

■ 준주거지역(B-1)

◦ 기준용적률/허용용적률 = 300% / 360%

◦ 인센티브량 : 60%

◦ 의무(20%이상) : 유도(30%이상) : 규제(50%이내)비율 = 20% : 50% : 30%

◦ 적용용적률 = 의무 12% : 유도 30% : 규제 : 18%

항목		세분	완화기준	비고
유도형	공동개발	권장	기준용적률 × α	◦ 공동개발 2필지 α=0.025 ◦ 공동개발 3필지 α=0.035 ◦ 공동개발 4필지이상 α=0.045
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 − 의무면적)/대지면적} × 0.35	주민휴게공간 확보
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.12	생활권 중심기능활성화 유도
규제형	공동개발	지정	기준용적률 × α	◦ 공동개발 2필지 α=0.025 ◦ 공동개발 3필지 α=0.035 ◦ 공동개발 4필지이상 α=0.045
	대지내 공지	건축한계선, 벽면지정선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.54	보행공간 확보 및 경관개선
의무형	환경친화	자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설 녹색주차장, 옥상녹화 등		

주) 1. 용적률 완화범위의 최소 20%이상 의무, 50%이상 유도, 30%이하는 규제항목을 적용하며 이를 넘어서 완화를 받을수 없다.
2. 인센티브의 소계는 인센티브 공동사항 중 환경친화(의무)항목을 포함하여 60% 이내로 적용한다.

■ 준주거지역(C-1, C-2)

◦ 기준용적률/허용용적률 = 300% / 360%

◦ 인센티브량 : 60%

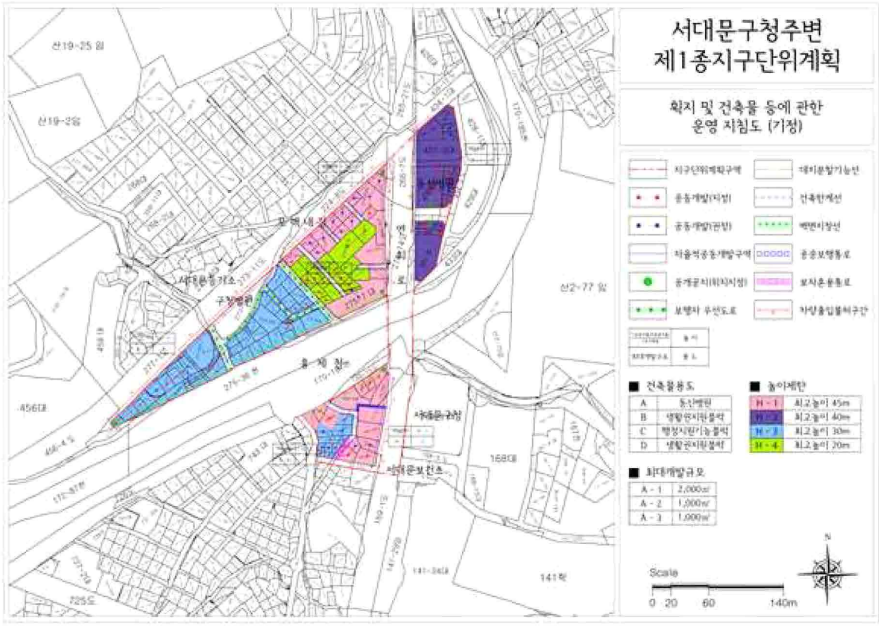
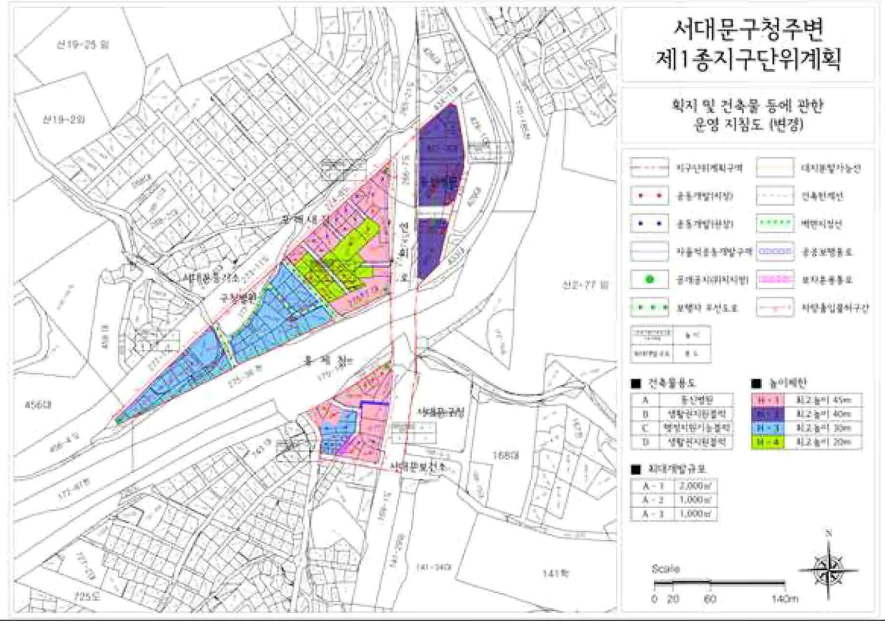
◦ 의무(20%이상) : 유도(30%이상) : 규제(50%이내)비율 = 20% : 50% : 30%

◦ 적용용적률 = 의무 12% : 유도 30% : 규제 : 18%

항목		세분	완화기준	비고
유도형	공동개발	권장	기준용적률 × α	◦ 공동개발 2필지 α=0.03 ◦ 공동개발 3필지 α=0.04 ◦ 공동개발 4필지이상 α=0.05
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 − 의무면적)/대지면적} × 0.3	주민휴게공간 확보
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.10	생활권 중심기능활성화 유도
규제형	공동개발	지정	기준용적률 × α	◦ 공동개발 2필지 α=0.03 ◦ 공동개발 3필지 α=0.04 ◦ 공동개발 4필지이상 α=0.05
	대지내 공지	건축한계선, 벽면지정선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.25	보행공간 확보 및 경관개선
	대지내 통로	공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.25	보행공간 확보
의무형	환경친화	자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설 녹색주차장, 옥상녹화 등		

주) 1. 용적률 완화범위의 최소 20%이상 의무, 50%이상 유도, 30%이하는 규제항목을 적용하며 이를 넘어서 완화를 받을수 없다.

2. 인센티브의 소계는 인센티브 공동사항 중 환경친화(의무)항목을 포함하여 60% 이내로 적용한다.

획지 및 건축물 등에 관한 운영 지침도	
기정	
변경	

○ 충현 지구단위계획구역

구분	기정	변경
Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 부문 2. 건축물 등에 관한 결정조서 4) 건축물의 밀도에 관한 결정조서		

기정

나. 용적률 계획

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거지역	제3종일반 주거지역	250% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제55조
상업지역	일반 상업지역	500% 이하	600% 이하		

주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
2. 상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 및 「공공시 설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준)」 내용을 따름

허용용적률 x [1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)

3. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 적용하도록 함
4. 기준·허용용적률이 상이한 필지간 공동개발 시에는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용
5. 기준·허용용적률이 상이한 필지는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용
6. 대상지 내 일반상업지역은 역사도심 범역에 해당함(서울시 도시계획조례 시행규칙 제16조)
7. 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용적률은 「서울시 도시계획조례」 제55조 제3항에 따름
8. 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율은 「서울시 도시계획조례」 [별표 3]
1.상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율에 따름
9. 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

다. 건축물의 용적률 인센티브 운용기준

항목		세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
계획유도 인센티브	공동개발	공동개발(지정/권장), 자율적공동개발	기준용적률 × α 이내	•2필지 α=0.15 •3필지 이상 α=0.3
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 – 의무면적) / 대지면적 } × α 이내	•개방형 α=3 •필로티형 α=2 •침상형 α=2
		쌈지형공지	기준용적률 × {(조성면적 – 의무면적) / 대지면적 } × 3 이내	
		건축한계선, 벽면지정선	기준용적률 × {(조성면적 – 의무면적) / 대지면적 } × 3 이내	
		공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 4 이내	
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 1 이내	
		특정층(꼭대기층)개방	기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 1 이내	•설치면적은 전용면적을 기준으로 함
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.5 이내	
친환경 인센티브	환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급): 기준용적률 × 0.18 이내 우수(그린 2등급): 기준용적률 × 0.15 이내 우량(그린 3등급): 기준용적률 × 0.12 이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
		에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급: 기준용적률 × 0.15 이내 에너지 효율 2등급: 기준용적률 × 0.12 이내 에너지 효율 3등급: 기준용적률 × 0.09 이내	
		신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급: 기준용적률 × 0.18 이내 신재생 에너지 2등급:	※ 신재생에너지 이용 건축인증에 관한 규칙 준용 (건축물인증심사기준 별표1) ※ 에너지 총량기준

변경

나. 용적률 계획

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거지역	제3종일반 주거지역	250% 이하	275% 이하	법적 용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제48조
상업지역	일반 상업지역	600% 이하	660% 이하		

주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
2. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 적용하도록 함
3. 기준·허용용적률이 상이한 필지간 공동개발 시에는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용
4. 기준·허용용적률이 상이한 필지는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용
5. 대상지 내 일반상업지역은 역사도심 범역에 해당함(서울시 도시계획조례 시행규칙 제16조)
6. 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
1.상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율에 따름
7. 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

다. 허용용적률 인센티브

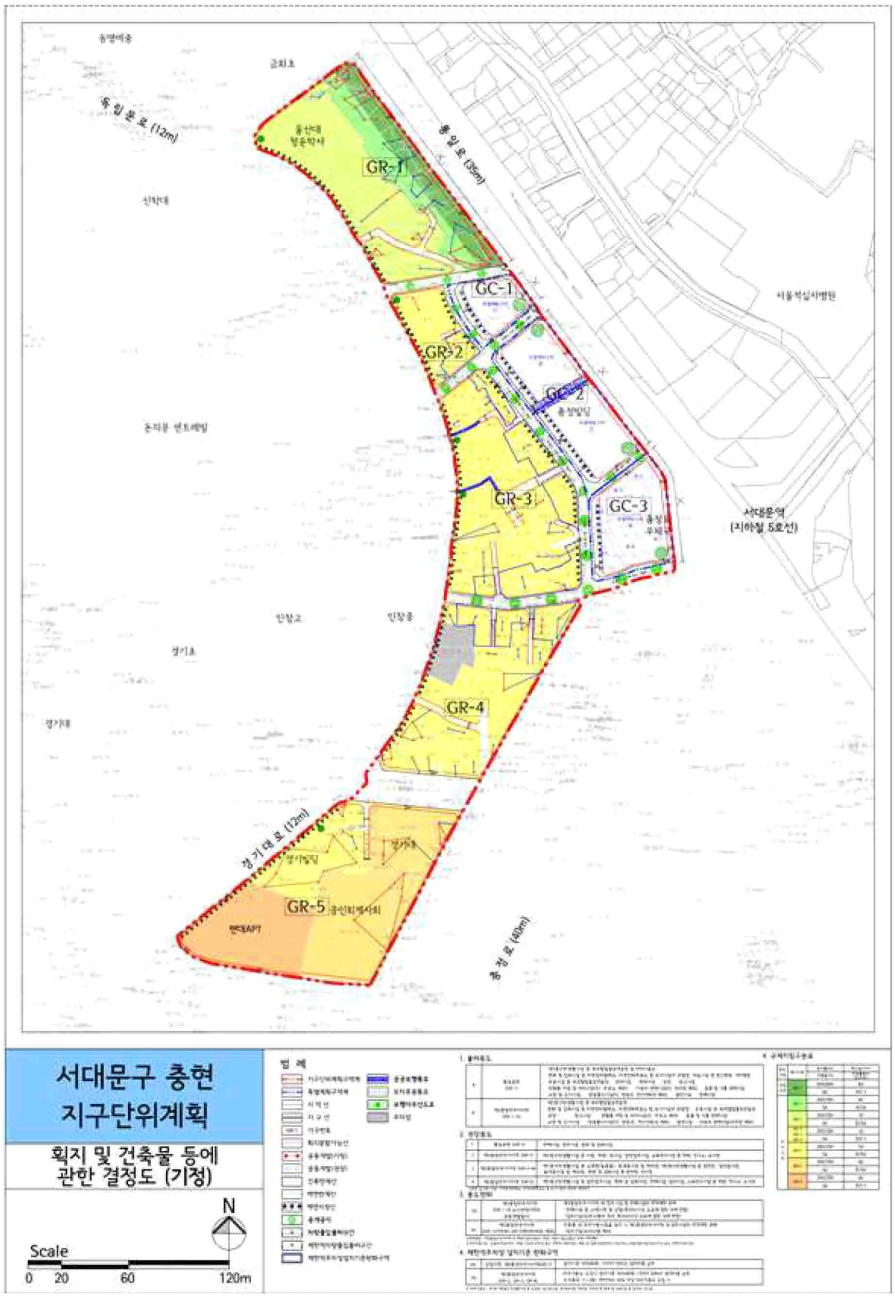
인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

			기준용적률 × 0.15 이내 신재생 에너지 3등급 기준용적률 × 0.12 이내 신재생 에너지 4등급 기준용적률 × 0.09 이내 신재생 에너지 5등급 기준용적률 × 0.06 이내	(연도별, 규모별 성능대체비율)으로 등급 판정 대체 가능
		중수도시설 설치	기준용적률 x 0.1 이내	※ 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 ※ 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물관리시설 설치	기준용적률 x 0.1 이내	※ 빗물저류 이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ※ 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1이내	– 법정 조경으로 산입된 면적 제외 – 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2이내	– 자연토양 및 투수성 포장 – 지하구조물 미설치 시
		녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2이내	– 기준용적률 × 0.05 이내

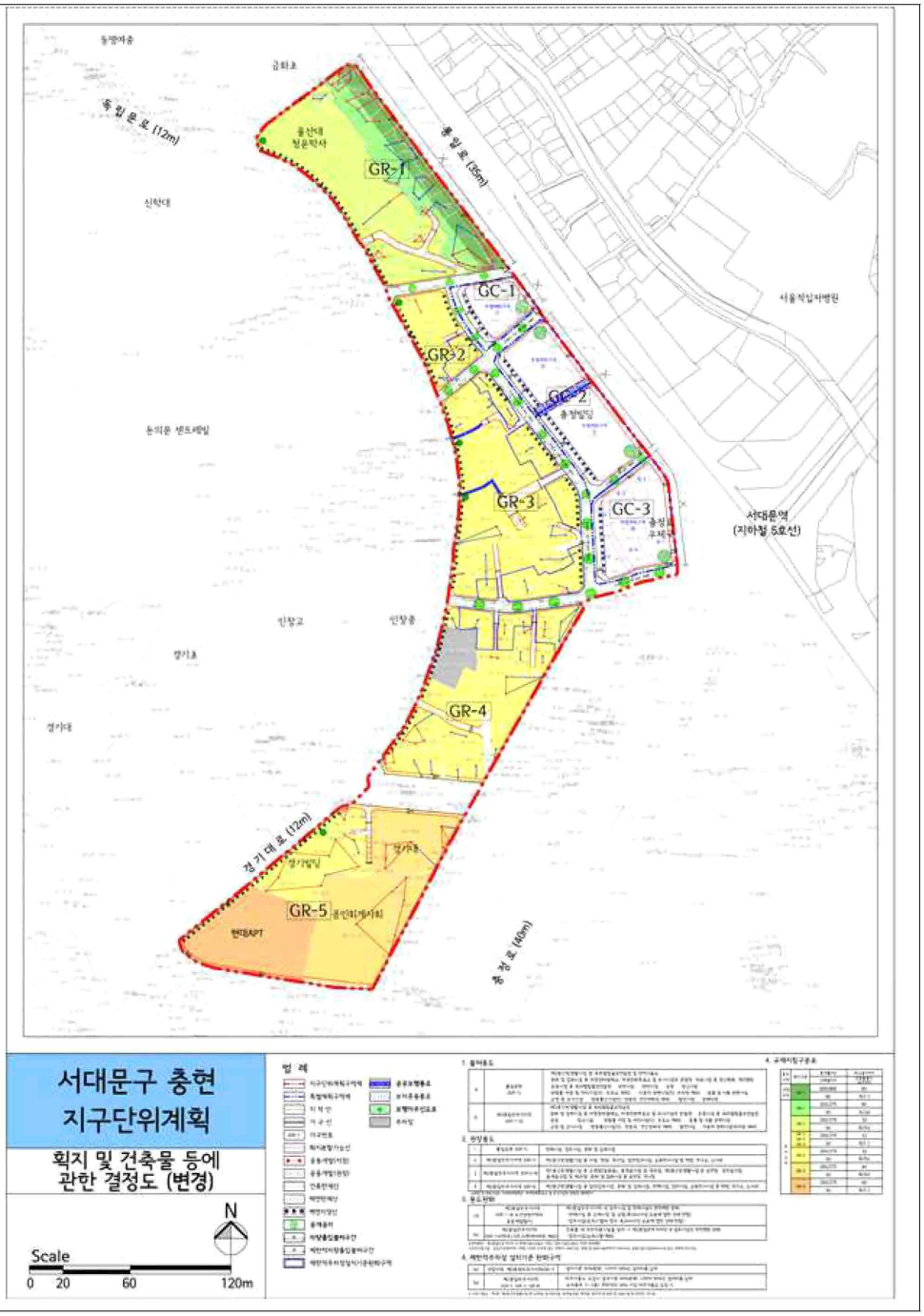
주) 1. 환경친화에너지효율 항목 중 법적의무설치대상은 인센티브 산정 시 제외하며, 소규모 건축물은 친환경 인센티브 (30%이상) 적용 없이 계획유도 인센티브로 대체 가능 (소규모 건축물 : 건축허가 신청 시 녹색건축물 조성 지원
법 제14조, 시행령 제10조제1항에 따라 에너지절약계획서 미제출 대상인 건축물 연면적 500㎡미만 건축물)
2. 공공시설을 기부채납하여 상한용적률을 적용하는 경우에는 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1.16.)」을 적용한다.
※서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준이 변경된 경우 그에 따름
3. 상업지역 내 주거복합 건축물 건립 시, 「서울시 도시계획조례」 제55조 제3항 및 [별표3] 규정을 준수하여 건축물 용도 비율 및 용적률을 적용한다.
4. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획하며, 용적률 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미한다.

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경


GR-1
GC-1
GR-2
GC-2
GR-3
GC-3
GR-4
GR-5
서대문구 충현
지구단위계획
획지 및 건축물 등에
관한 결정도 (변경)
N
Scale
0 20 60 120m

□ 서초구

○ 서초로 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서</td><td>

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">기정</td><td rowspan="3">일반상업</td><td>기정 일반상업지역</td><td>600%</td><td>800%</td><td rowspan="4">허용용적률×
(1+1.3×가중치×α토지
+0.7×α건축물)</td></tr>
<tr><td>상향지역('99)</td><td>300%</td><td>630%</td></tr>
<tr><td>역세권청년주택
(서초동 1657-2, 1673-3, 1676-4번지 일원)</td><td>1,000%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거</td><td>제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역 상향지역(법원단지)</td><td>180%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>

주1) 서로 다른 용도지역간 공동개발시 적용 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 준용

주2) 법원단지 리모델링시 용적률은 향후 리모델링활성화구역지정 및 건축디자인계획 수립시 협의 등을 거쳐 용적률을 완화받을 수 있음

주3) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 상향지역 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.)
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 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><td>

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">변경</td><td rowspan="3">일반상업</td><td>기정 일반상업지역</td><td>800%</td><td>880%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>상향지역('99)</td><td>800%</td><td>880%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>역세권청년주택
(서초동 1657-2, 1673-3, 1676-4번지 일원)</td><td>1,000%</td><td>-</td><td>법적용적률 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거</td><td>제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>220%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역 상향지역(법원단지)</td><td>200%</td><td>220%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>

주1) 서로 다른 용도지역간 공동개발시 적용 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 준용

주2) 법원단지 리모델링시 용적률은 향후 리모델링활성화구역지정 및 건축디자인계획 수립시 협의 등을 거쳐 용적률을 완화받을 수 있음

주3) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

</td></tr>
<tr><td>5. 인센티브 운영계획
가. 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 결정(변경)조서</td><td>

■ 용적률 인센티브 항목 및 내용

▶ 유형① - 법원단지(제2종일반주거지역)

<table>
<tr><th>도면번호</th><th>위치</th><th colspan="2">인센티브 세부기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">①</td><td rowspan="6">법원단지 일원
(제2종일반주거지역)</td><td>공동개발(권장)</td><td>• 기준용적률 × 0.01</td><td>규모있는 개발 유도</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>• 기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.05</td><td>특화지역 육성</td></tr>
<tr><td>특정층(1~2층) 권장</td><td>• 기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 0.20</td><td>서초대로변 가로활성화 유도</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 3.5</td><td>종사자를 위한 녹지공간 조성 유도</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>• 기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × 0.60</td><td>가로변 보행환경 개선</td></tr>
<tr><td>남녀화장실 분리설치</td><td>• 기준용적률 × 0.04</td><td>안전하고 쾌적한 도심 조성</td></tr>
</table>

주1) 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 등은 인센티브를 부여하지 아니함

주2) 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 주차장 면적을 제외한 전체 연면적의(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외) 20%이상 설치 시에 인센티브 부여

주3) 특정층의 경우 당해층 전용면적의 50%이상과 전면가로변 외벽 길이의 1/3이상 입지하는 경우 인센티브 부여

</td><td>

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 내용

▶ 일반상업지역, 제2종일반주거지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도설 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

▶ 유형② - 상향 일반상업지역(일반상업지역)

도면번호	위치	인센티브 세부기준		비고
②	상향 상업지역	공개공지	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 10.0	종사자를 위한 녹지공간 조성 유도
		건축한계선 벽면한계선	• 기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × 10.0	가로변 보행환경 개선
		2층이상 직접 진출입 설치	• 기준용적률 × 0.10	서초대로변 가로활성화 유도
		특정층(1~2층) 권장	• 기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 0.25	서초대로변 가로활성화 유도
		권장용도	• 기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 2.00	특화지역 육성
		공동개발(권장)	• 기준용적률 × 0.20	규모있는 개발 유도
		남녀화장실 분리설치	• 기준용적률 × 0.10	안전하고 쾌적한 도심 조성
		빗물이용시설	• 기준용적률 × 0.20	친환경 건축물 조성
		옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.50	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬현상 감소

주1) 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 등은 인센티브를 부여하지 아니함
주2) 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 주차장 면적을 제외한 전체 연면적의(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외) 20%이상 설치 시에 인센티브 부여
주3) 특정층의 경우 당해층 전용면적의 50%이상과 전면가로변 외벽 길이의 1/3이상 입지하는 경우 인센티브 부여

▶ 유형③ - 기정 일반상업지역(일반상업지역)

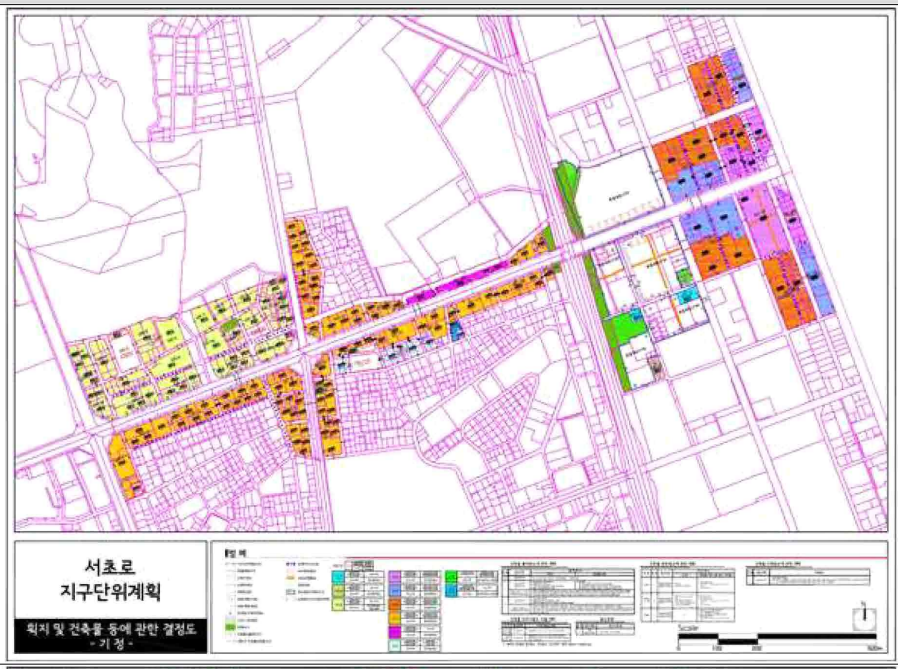
도면번호	위치	인센티브 세부기준		비고
③	기정 상업지역	공개공지	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 4.0	종사자를 위한 녹지공간 조성 유도
		건축한계선 벽면한계선	• 기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × 3.0	가로변 보행환경 개선
		2층이상 직접 진출입 설치	• 기준용적률 × 0.03	서초대로변 가로활성화 유도
		특정층(1~2층) 권장	• 기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 0.07	서초대로변 가로활성화 유도
		권장용도	• 기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.70	특화지역 육성
		공동개발(권장)	• 기준용적률 × 0.03	규모있는 개발 유도
		남녀화장실 분리설치	• 기준용적률 × 0.03	안전하고 쾌적한 도심 조성
		빗물이용시설	• 기준용적률 × 0.04	친환경 건축물 조성
		옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.15	친환경 건축물 조성 및 도심 열섬현상 감소

주1) 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 등은 인센티브를 부여하지 아니함
주2) 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 주차장 면적을 제외한 전체 연면적의(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외) 20%이상 설치 시에 인센티브 부여
주3) 특정층의 경우 당해층 전용면적의 50%이상과 전면가로변 외벽 길이의 1/3이상 입지하는 경우 인센티브 부여

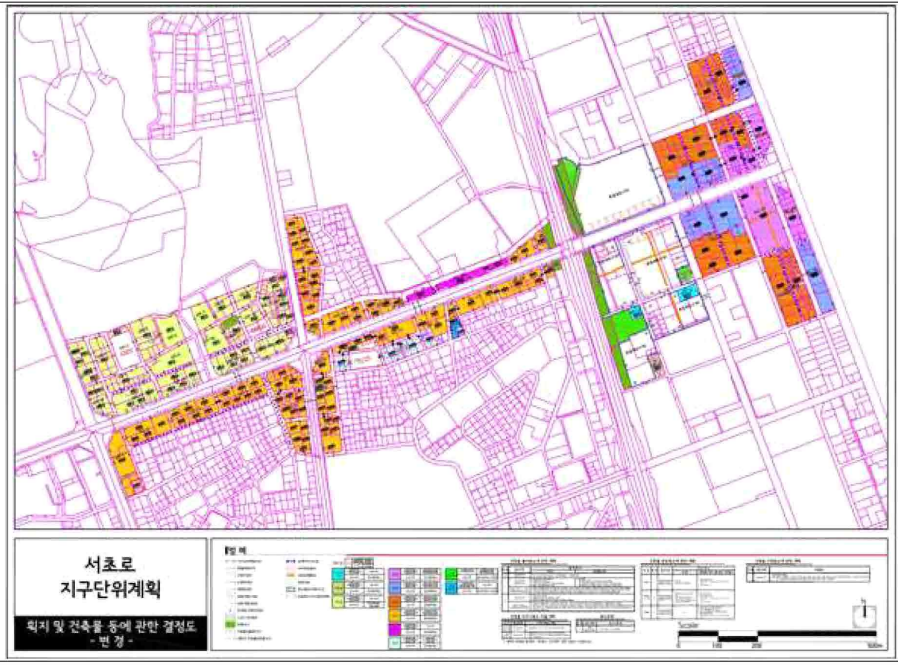
도심	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 내방역 일대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정조서
라. 건축물의 건폐율·용적률 결정조서</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률[1]</th><th>상한용적률[2]</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역 → 준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td><td>• 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역 → 준주거지역</td><td>200% 이하</td><td>330% 이하</td><td>400% 이하</td><td>• 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법정용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법정용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
</table>

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률+(허용용적률×1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) 이하
- 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
- α 토지 = 공공시설(토지) 제공면적 ÷ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적
- α 건축물 = 공공시설(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적
주) 준주거지역으로 용도지역 변경된 지역에서 주거복합건축물을 건축할 경우 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10%이상 지상층에 설치하여야 함 (다만, 입지특성 상 비주거용도 설치 제한 등 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 비주거용도 완화하거나 배제할 수 있음)

</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률[1]</th><th>상한용적률[2]</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역 → 준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td><td>• 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역 → 준주거지역</td><td>200% 이하</td><td>330% 이하</td><td>400% 이하</td><td>• 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법정용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법정용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
</table>

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
주2) 준주거지역으로 용도지역 변경된 지역에서 주거복합건축물을 건축할 경우 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10%이상 지상층에 설치하여야 함 (다만, 입지특성 상 비주거용도 설치 제한 등 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 비주거용도 완화하거나 배제할 수 있음)

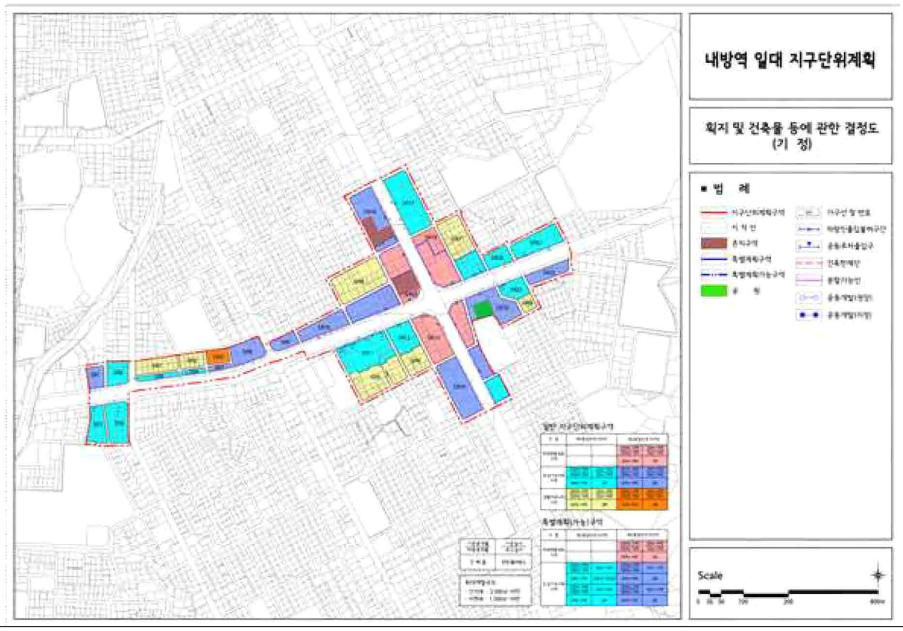
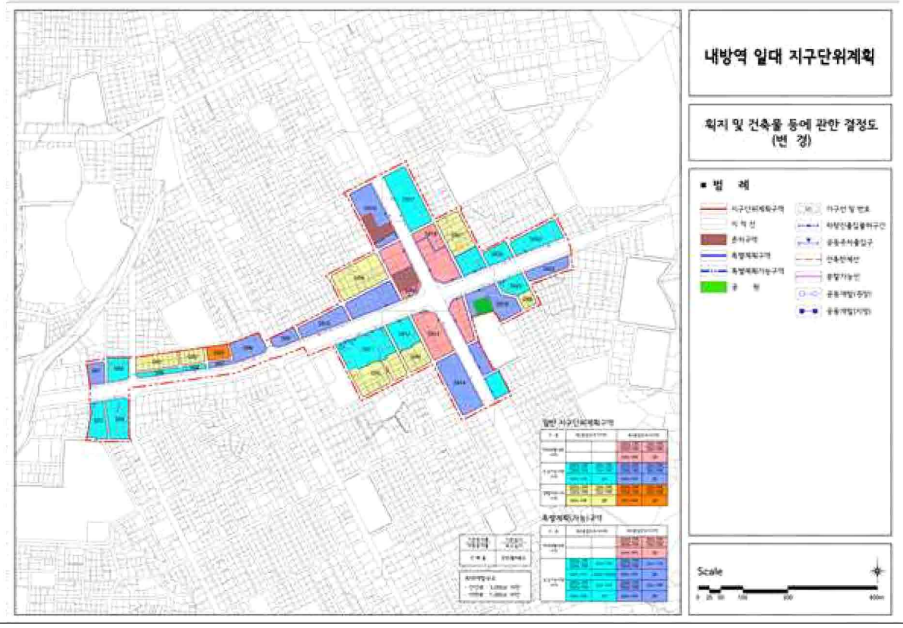
■ 허용용적률 인센티브(신설)

○ 대상지역 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

※ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립 시 '4. 용적률 인센티브 항목 및 계획 기준'을 따름

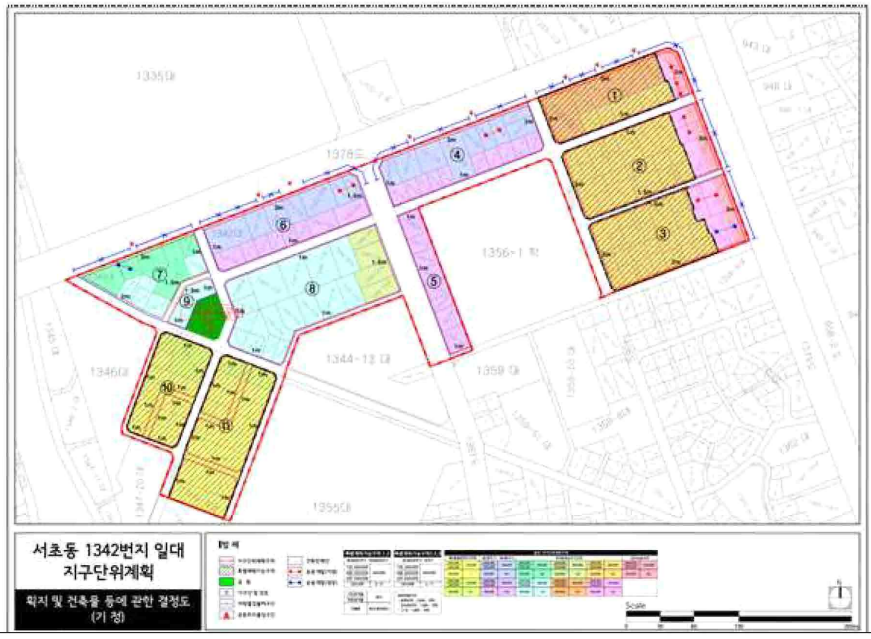
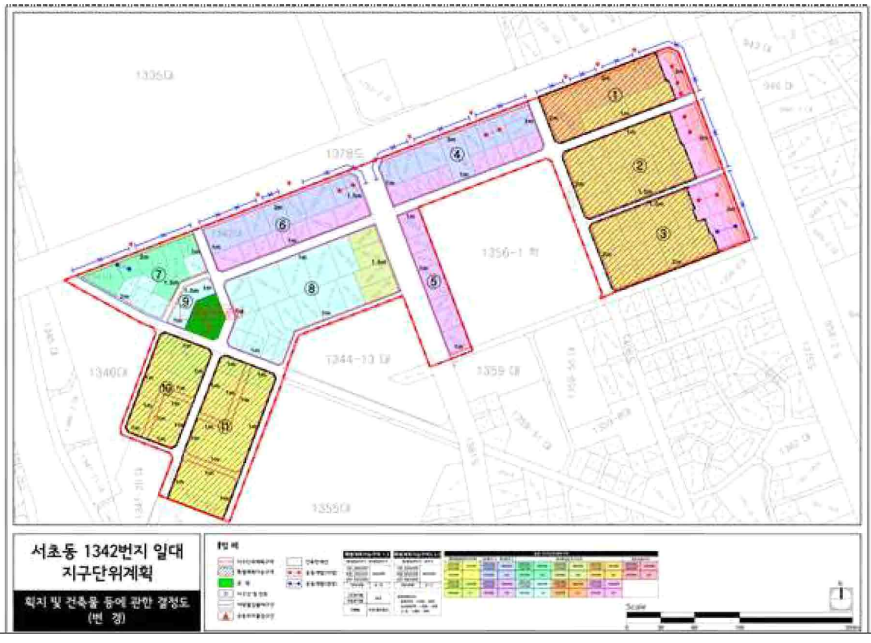
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경) 조서
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서</td><td>
나. 용적률
□ 건축물 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">종전</th><th rowspan="2">변경</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">제2종 일반</td><td>제2종 일반</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종 일반</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반</td><td>제3종 일반</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반 상업</td><td>일반 상업</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 상업지역에 저촉되는 대지의 주거복합 건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르며, 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용
※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말함
※ 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
※ 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + {허용용적률 x (1.3 x 가중치 x a토지) + (0.7 x a건축물)} 이하
</td><td>
나. 용적률
□ 건축물 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">종전</th><th rowspan="2">변경</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">제2종 일반</td><td>제2종 일반</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종 일반</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반</td><td>제3종 일반</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반 상업</td><td>일반 상업</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 상업지역에 저촉되는 대지의 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
※ 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
</td></tr>
<tr><td>II. 결정조서
3 건축계획에 관한 결정(변경) 조서
5. 용적률 인센티브 계획에 관한 결정 조서</td><td>
가. 적용대상 : 생략
나. 인센티브 항목 구분 : 생략
다. 참고사항 : 생략
라. 용적률 인센티브 계획기준(중점 + 계획유도) : 생략
마. 환경친화적 건축물 인센티브 계획 : 생략
</td><td>
가. 적용대상 : 변경없음
나. 인센티브 항목 구분 : 변경없음
다. 참고사항 : 변경없음
라. 용적률 인센티브 계획기준(중점 + 계획유도) : 변경없음
마. 환경친화적 건축물 인센티브 계획 : 변경없음
바. 용도지역이 유지되는 지역의 허용용적률 인센티브 (산설)
○제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
철탑기술
테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제3열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 사당·이수 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 부분
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서</td><td>

라. 건축물 개발밀도에 관한 계획

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="11">기정</td><td rowspan="5">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 colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>서초구 동작대로</td></tr>
<tr><td rowspan="6">이면부</td><td rowspan="2">일반상업</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>이수역, 사당역</td></tr>
<tr><td>1000%</td><td>-</td><td>사당동 1044-1일대 역세권 청년주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린상업</td><td>540%</td><td>589%</td><td>사당동 1008-1일대 역세권 청년주택</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 colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>동작구 사당역
동작구 동작대로</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>관악구</td></tr>
</table>

주1) 동작대로변 용적률 산정 시 「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.
주3 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

▌용적률 인센티브 적용유형

구 분	유형A	유형B	유형C	비고
용도지역	상업지역	상업지역	준주거지역	
입지특성	전면부	이면부	이면부	

○ 유형A ~ 유형C 인센티브 항목 및 기준 : 생략

</td><td>

라. 건축물 개발밀도에 관한 계획

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="12">변경</td><td rowspan="6">전면부</td><td rowspan="4">일반상업</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>동작구 동작대로
(노선형 일반상업)</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>880%이하</td><td>동작대로 남부순환로
(서초구)</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>동작대로 남부순환로
(동작구, 관악구)</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>서울시립남서울생활미술관(관악구)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>서초구 동작대로</td></tr>
<tr><td rowspan="6">이면부</td><td rowspan="3">일반상업</td><td>500%이하</td><td>550%이하</td><td>이수역, 사당역
(서초구)</td></tr>
<tr><td>1000%</td><td>-</td><td>사당동 1044-1일대 역세권 청년주택</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>이수역, 사당역
(관악구, 동작구)</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린상업</td><td>540%</td><td>589%</td><td>사당동 1008-1일대 역세권 청년주택</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 colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>동작구 사당역
동작구 동작대로</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>관악구</td></tr>
</table>

주1) 동작대로변 용적률 산정 시 「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.
주3 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

▌용적률 인센티브 적용유형

구 분	유형A	유형B	유형C	유형D		비고
용도지역	상업지역	상업지역	준주거지역	일반상업	제3종일반주거지역	
입지특성	전면부(서초구 제외)	이면부(서초구 제외)	이면부	전면부, 이면부(서초구)	전면부(서초구)	

○ 유형A ~ 유형C 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음

○ 유형D 인센티브 항목 및 기준 (신설)

■ 허용용적률 인센티브

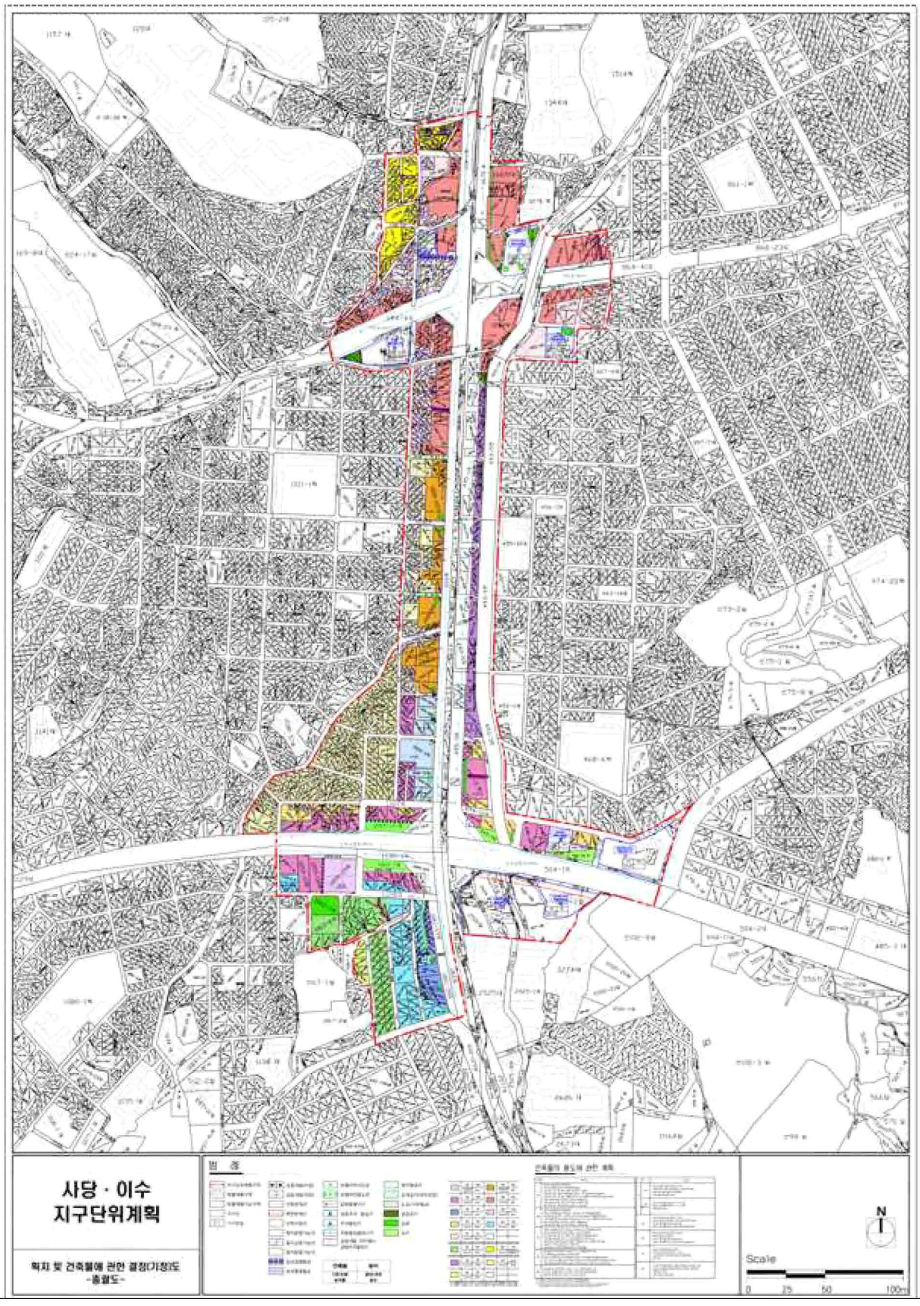
인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
스마트도시	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
탄소중립	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치	

</td></tr>
</table>

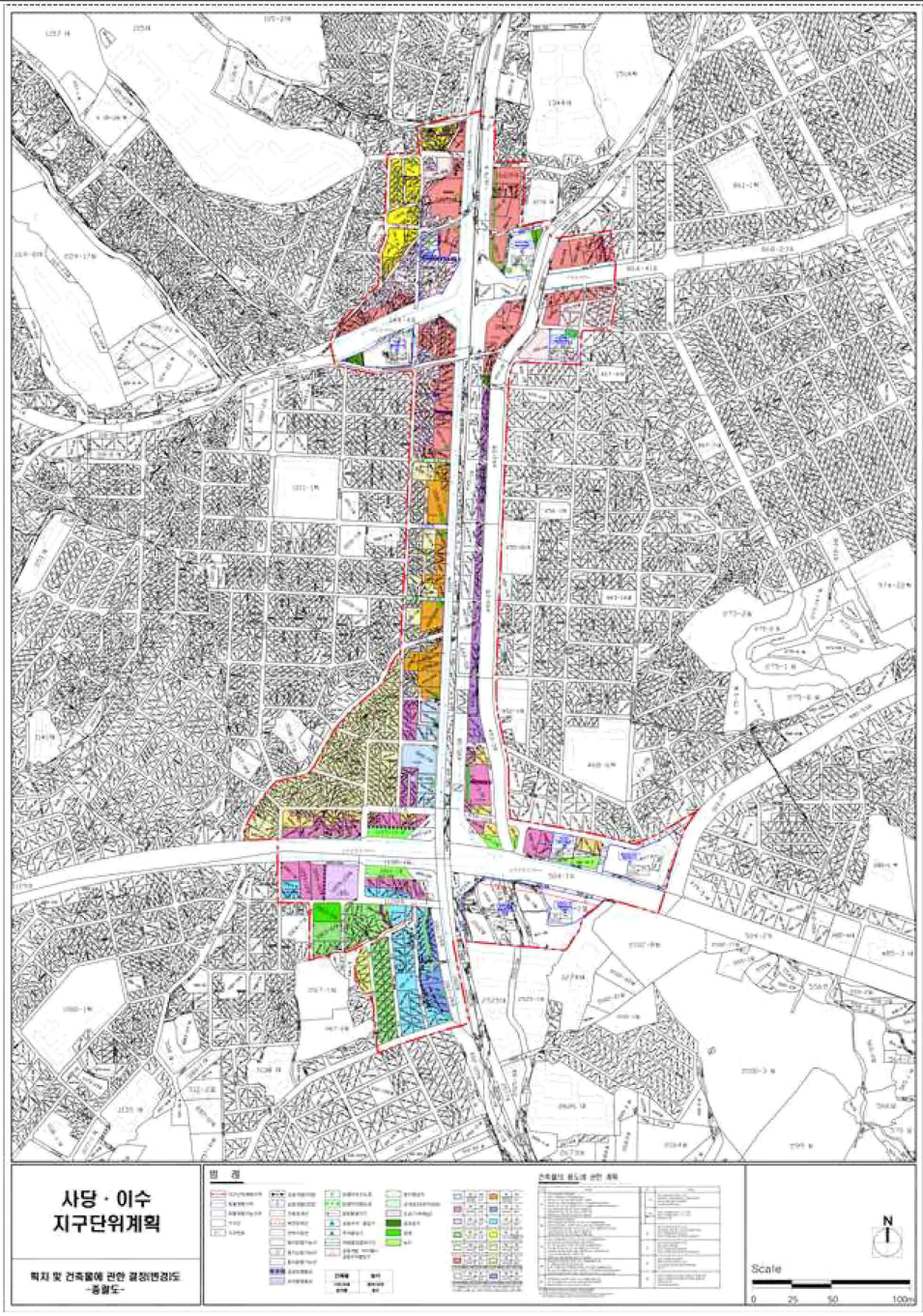
				• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하		• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업				
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05		• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05		• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03		• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03		• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입				
	전선지중화 설치				

획지 및 건축물에 관한 결정도

기정



변경



□ 성동구

○ 마장축산물시장 일대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서</td><td>

2) 용적률

□ 용적률 계획 결정조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용구역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td>제1종 일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="7">「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (7층 이하)</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>800% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>시장정비구역</td><td>326% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>성동구고시 제2022-141호</td></tr>
</table>

※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 ①항(용도지역안에서의 용적률)에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 500% 이하로 한다.

※ 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려하여 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(*한시규정)

※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축협정 체결, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능

</td><td>

2) 용적률

□ 용적률 계획 결정조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용구역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td>제1종 일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="7">「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (7층 이하)</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">220% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>시장정비구역</td><td>326% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>성동구고시 제2022-141호</td></tr>
</table>

※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 ①항(용도지역안에서의 용적률)에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 500% 이하로 한다.

※ 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려하여 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(*한시규정)

※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축협정 체결, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능

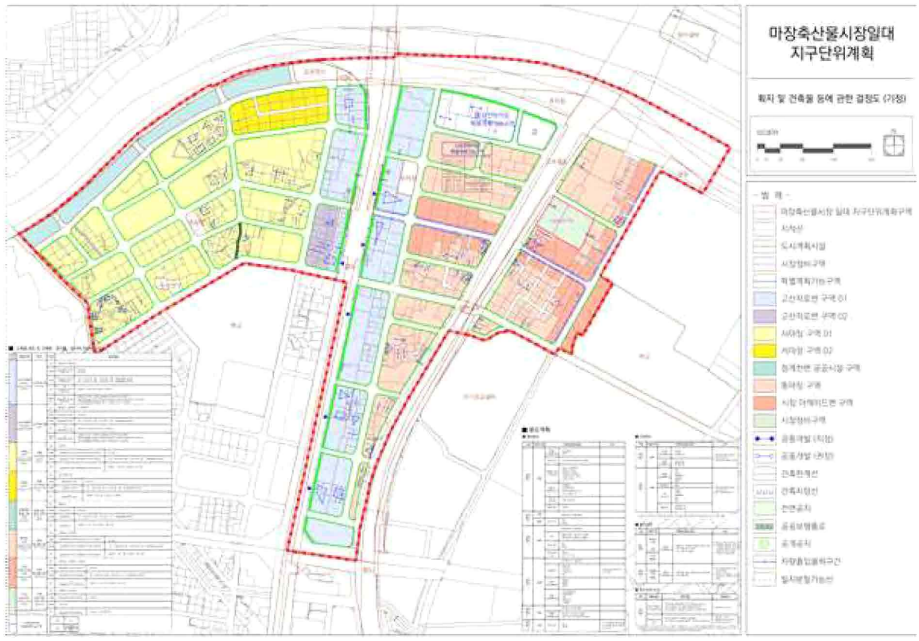
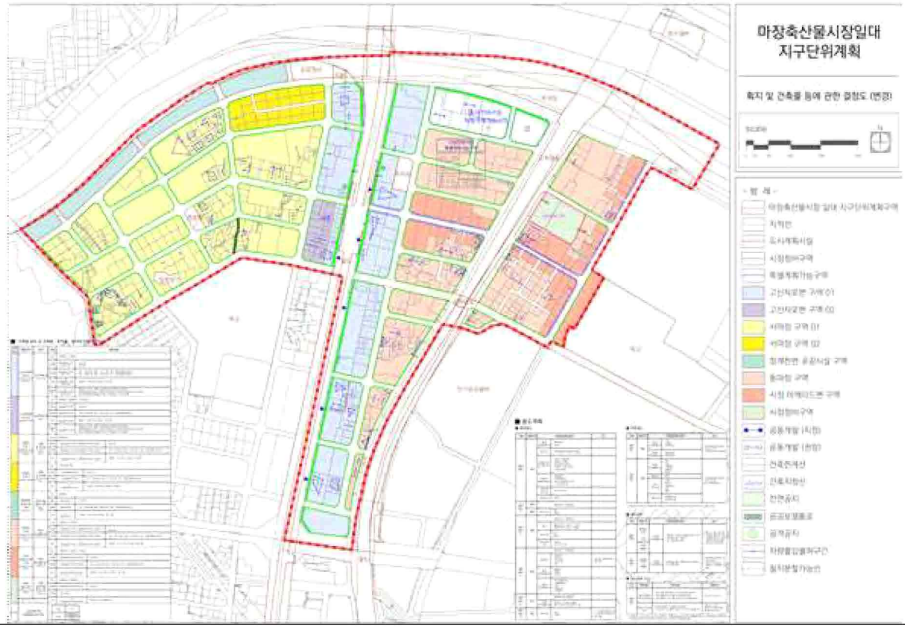
</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 인센티브에 관한 결정조서
가. 용적률 완화</td><td></td><td>

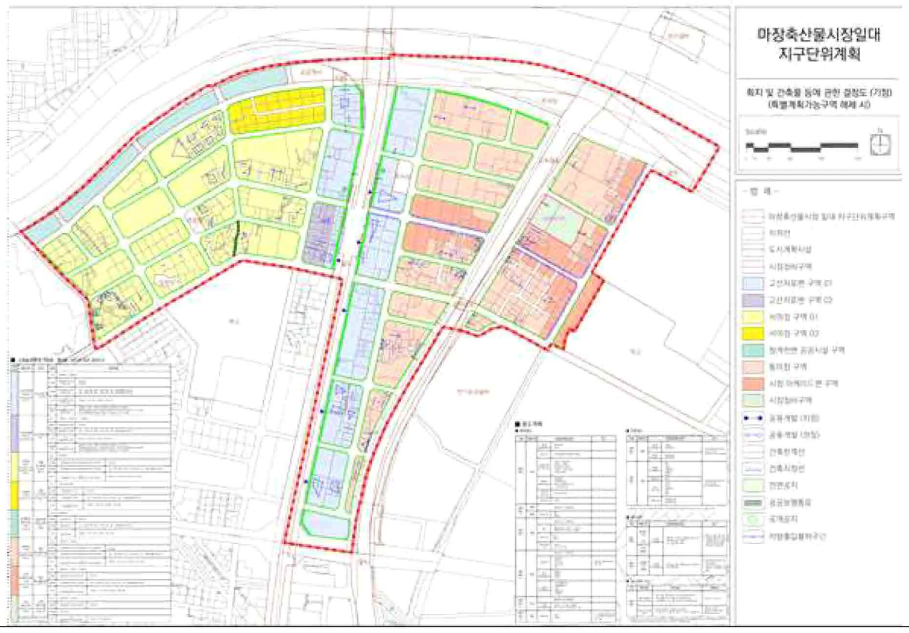
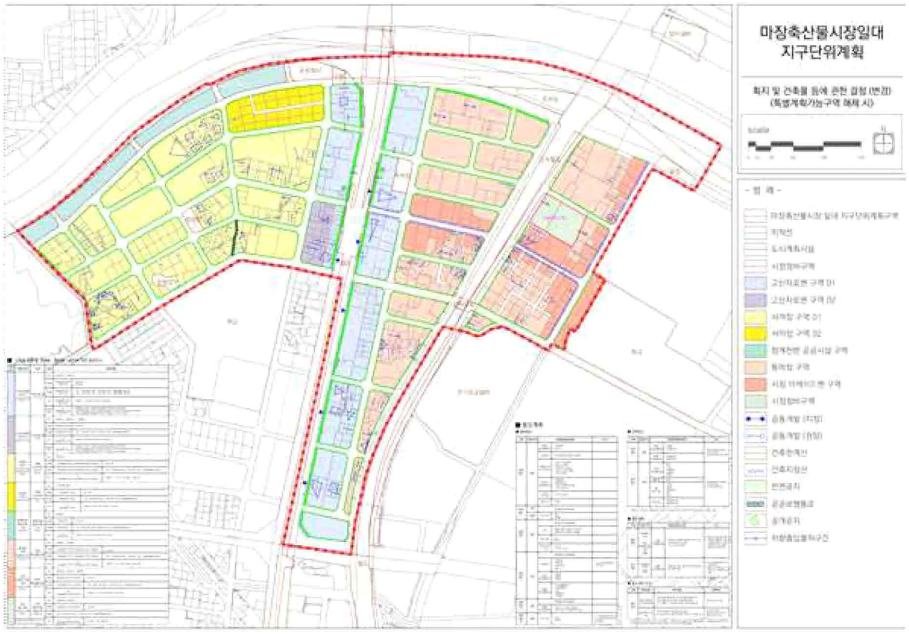
□ 허용용적률 인센티브 (신설)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td rowspan="3">지역
맞춤</td><td>역사문화
특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률
×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도
도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화
설치</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>4 특별계획가능구역에 관한 결정</td>
<td>
나. 시장전략거점 특별계획가능구역
□ 특별계획가능구역 해제 시 지침
(동마장 구역에 해당하는 계획내용에 따름)
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">밀도</td><td rowspan="2">용적률</td><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td></tr>
</table>
</td>
<td>
나. 시장전략거점 특별계획가능구역
□ 특별계획가능구역 해제 시 지침
(동마장 구역에 해당하는 계획내용에 따름)
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">밀도</td><td rowspan="2">용적률</td><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 해제 시)	
기정	
변경	

□ 성북구

○ 보문생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
2) 건축물의 밀도 결정 조서</td><td>

(2) 용적률 결정 조서

<table>
<tr><th colspan="2">구 분 위 치</th><th>접도조건 및 기타</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td>일반주거</td><td>준주거</td><td>-</td><td>300%이하</td><td>360% 이하</td><td>대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우
허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물) 이내</td></tr>
<tr><td colspan="2">하우스토리(기개발지)</td><td>-</td><td colspan="3">600% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">특별계획구역
(보문5주택재개발구역)</td><td>-</td><td>234% 이하</td><td>254% 이하</td><td>310% 이하</td></tr>
</table>

※ 상한용적률은 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙, 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우, 가중평균 적용) 비율
※ α : 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적
※ 주거복합건축물은 서울특별시 도시계획 조례 [별표 3], 서울특별시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ-1-4-4 산정기준 적용
※ 하우스토리는 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기개발지로 관련법령에 따라 용적률 500%+인센티브 적용
※ 보문5재개발구역은 별도 세부개발계획 수립으로 기준/허용용적률 별도 적용

</td><td>

(2) 용적률 결정 조서

<table>
<tr><th>구 분 위 치
용 도 지 역</th><th>접도조건 및 기타</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>준주거</td><td>-</td><td>400%이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>하우스토리(기개발지)</td><td>-</td><td colspan="3">600% 이하</td></tr>
<tr><td>특별계획구역
(보문5주택재개발구역)</td><td>-</td><td>234% 이하</td><td>254% 이하</td><td>310% 이하</td></tr>
</table>

※ 주거복합건축물은 서울특별시 도시계획 조례 [별표 3], 서울특별시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ-1-4-4 산정기준 적용
※ 하우스토리는 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기개발지로 관련법령에 따라 용적률 500%+인센티브 적용
※ 보문5재개발구역은 별도 세부개발계획 수립으로 기준/허용용적률 별도 적용

</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
4. 인센티브에 관한 사항(변경)</td><td>

1) 용적률 인센티브

▌인센티브 적용기준

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">접도 조건</th><th rowspan="2">기준/허용 용적률</th></tr>
<tr><th>종전</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>유형1</td><td>일반주거</td><td>준주거</td><td>-</td><td>300/360% 이하</td></tr>
</table>

▌용적률 인센티브_계획유도형

<table>
<tr><th>유 형</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>준주거지역(종전 : 일반주거지역)</td></tr>
<tr><td>위치특성</td><td>전체 구역</td></tr>
<tr><td>기준/허용용적률</td><td>300% 이하 / 360% 이하</td></tr>
<tr><td>계획목표</td><td>•허용용적률 달성 가능한 범위 내에서 건축한계선을 제완화고 기정 계수 변경
(공개공지, 권장용도, 자한건물로 설치는 인센티브 계수 대폭 조정)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">항목</th><th rowspan="2">기준
(서울특별시 지구단위계획 수립기준)</th><th colspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>계 수</th></tr>
</table>

</td><td>

1) 용적률 인센티브

▌인센티브 적용기준

<table>
<tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>접도 조건</th><th>기준/허용 용적률</th></tr>
<tr><td>유형1</td><td>준주거</td><td>-</td><td>400/440% 이하</td></tr>
</table>

▌허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

공동 개발	공동개발 (지정/권장)	기준용적률×0.4 이내	2~3필지	0.08
			4~5필지	0.16
			6필지 이상	0.24
대지 내 공지	공개공지	기준용적률× [(설치면적-의무면적)/대지면적]×3 이내	필로티 (2 이내)	0.5
			개방형	1.00
	건축한계선	기준용적률× [(조성면적-의무면적)/대지면적]×3 이내	-	1.00
	공공보행통로	기준용적률× [(조성면적-의무면적)/대지면적]×4 이내	필로티 (2 이내)	0.50
			개방형	1.00
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 건축연면적)×1 이내	건축연면적의 20%이상 설치 시	0.50
보행 개선	지하철 연결통로 설치	기준용적률×0.5 이내	건물 내부, 대지 내 설치 시	0.24

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

▌용적률 인센티브-친환경 인센티브

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

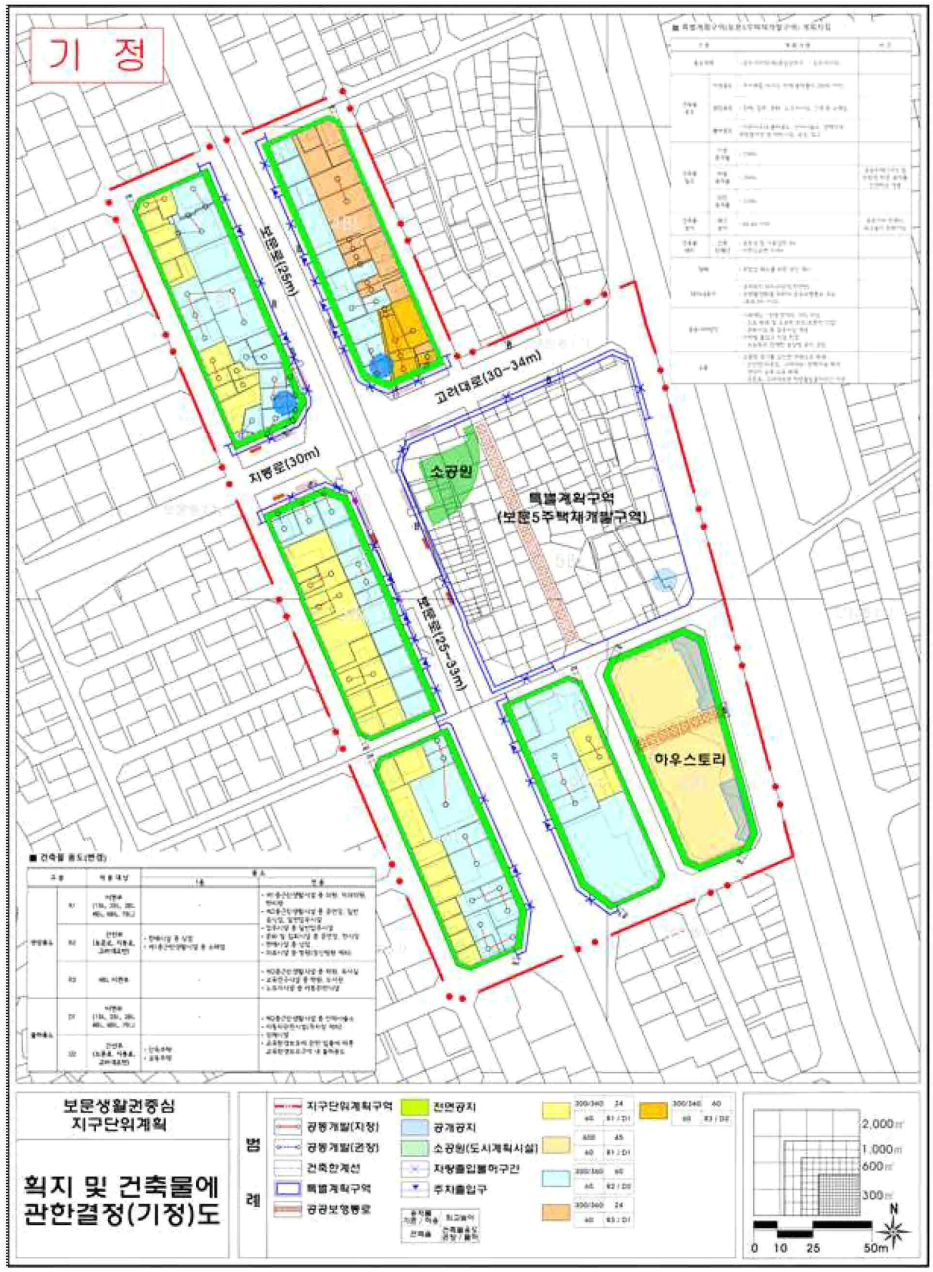
항목	기준	계수	
		구분	변경
녹색건축 인증	기준용적률×0.12이내	1등급	0.06
	기준용적률×0.08이내	2등급	0.04
	기준용적률×0.04이내	3등급	0.02
에너지효율등급 인증	기준용적률×0.08이내	1등급	0.04
	기준용적률×0.06이내	2등급	0.03
	기준용적률×0.04이내	3등급	0.02
신재생 에너지 보급확대	기준용적률×0.12이내	1등급	0.06
	기준용적률×0.10이내	2등급	0.05
	기준용적률×0.08이내	3등급	0.04
	기준용적률×0.60내	4등급	0.03
	기준용적률×0.04이내	5등급	0.02
중수도시설 설치	기준용적률×0.04이내	-	0.04
빗물관리시설 설치	기준용적률×0.12이내	-	0.04
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내	녹화면적/대지면적은 최대30%허용	0.10
자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내	-	0.20
녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내 (기준용적률×0.05 이내)	-	0.20

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

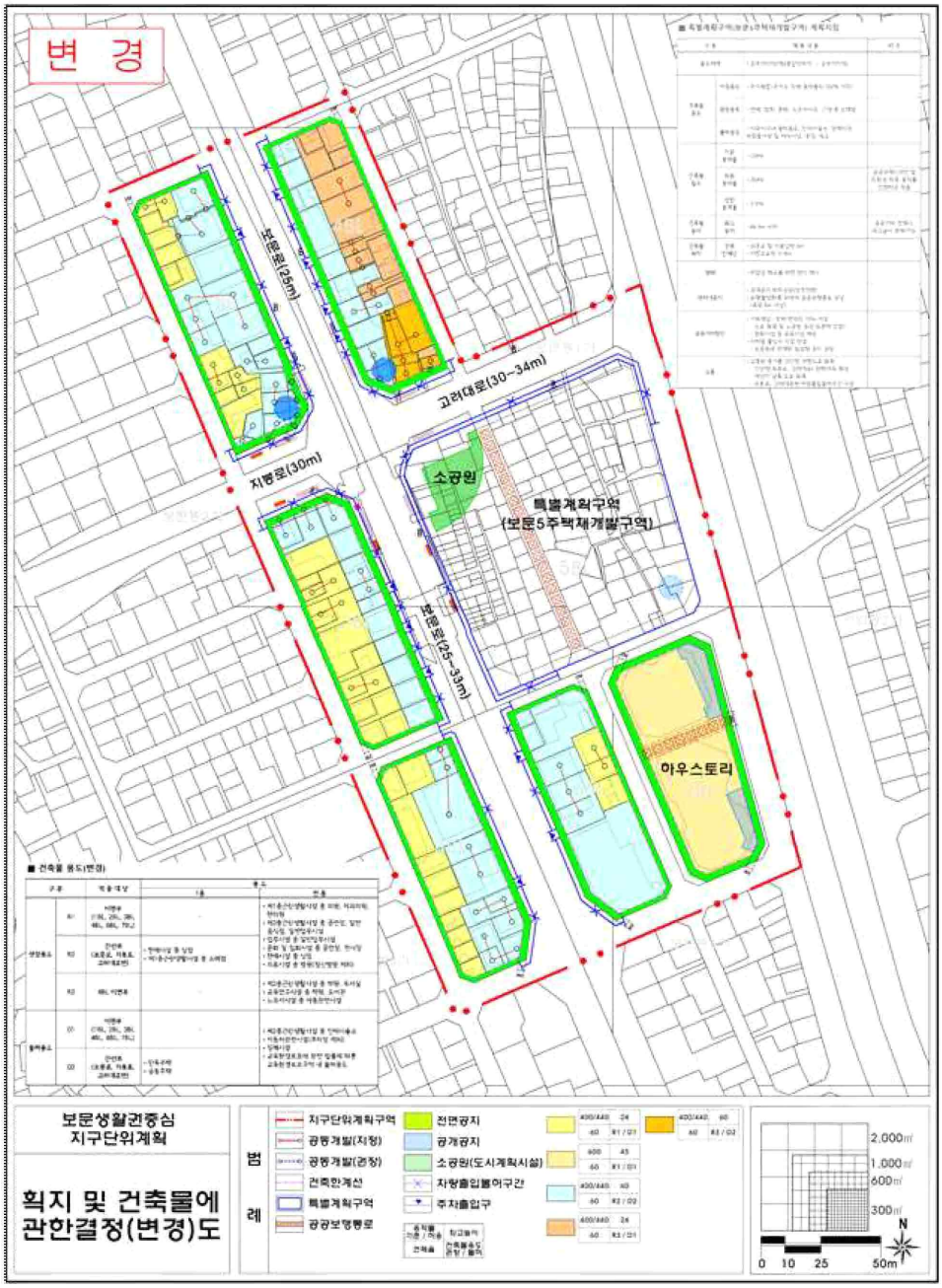
			빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경


변 경
보문로(25m)
고려대로(30~34m)
지봉로(30m)
보문로(25~35m)
소공원
특별계획구역
(보문5주택재개발구역)
하우스토리
보문생활권중심
지구단위계획
획지 및 건축물에
관한결정(변경)도
범례
지구단위계획구역
공동개발(지정)
공동개발(권장)
건축한계선
특별계획구역
공공보행통로
전면공지
공개공지
소공원(도시계획시설)
차량출입불허구간
주차출입구
2,000㎡
1,000㎡
600㎡
300㎡
N
0 10 25 50m

○ 월곡생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
다. 공동개발(특별지정)에 관한 정(변경) 조서</td>
<td>
1) 공동개발(특별지정) 가능구역 : 생략
2) 공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 적용 기준
▌공동개발(특별지정) 필지수에 따른 용적률 인센티브 적용 비율
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">공동개발에 따른 용적률 완화(완화용적률)</th></tr>
<tr><th>2필지</th><th>3필지</th><th>4필지 이상</th></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>20%p</td><td>30%p</td><td>40%p</td></tr>
</table>
※ 공동개발(특별지정) 시 기수립된 공동개발(지정·권장) 허용용적률 인센티브는 중복 적용 불가
※ 공동개발(특별지정) 적용시 기수립된 공동개발(지정)은 필지수 산정에서 제외
▌공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 완화 조건
<table>
<tr><th>완화 유형</th><th>완화항목</th><th>완화조건</th></tr>
<tr><td>A
(400% 이하)</td><td>도로
조성시</td><td>◦공동개발(특별지정) 가능구역 내·외 2개필지 이상 공동개발(특별지정)을 통해 건축선 및 건축한계선 계획을 준수 할 경우 공동개발 필지수에 따라 공동개발(특별지정) 상한용적률 차등 적용</td></tr>
</table>
3) 공동개발(특별지정) 가능구역 필지 : 생략
</td>
<td>
1) 공동개발(특별지정) 가능구역 : 변경없음
2) 공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 적용 기준
▌공동개발(특별지정) 필지수에 따른 용적률 인센티브 적용 비율
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">공동개발에 따른 용적률 완화(완화용적률)</th></tr>
<tr><th>2필지</th><th>3필지</th><th>4필지 이상</th></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>20%p</td><td>30%p</td><td>40%p</td></tr>
</table>
※ 공동개발(특별지정) 시 기수립된 공동개발(지정·권장) 허용용적률 인센티브는 중복 적용 불가
※ 공동개발(특별지정) 적용시 기수립된 공동개발(지정)은 필지수 산정에서 제외
▌공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 완화 조건
<table>
<tr><th>완화 유형</th><th>완화항목</th><th>완화조건</th></tr>
<tr><td>A
(480% 이하)</td><td>도로
조성시</td><td>◦공동개발(특별지정) 가능구역 내·외 2개필지 이상 공동개발(특별지정)을 통해 건축선 및 건축한계선 계획을 준수 할 경우 공동개발 필지수에 따라 공동개발(특별지정) 상한용적률 차등 적용</td></tr>
</table>
3) 공동개발(특별지정) 가능구역 필지 : 생략
</td></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치형태에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
나. 건축물 밀도에 관한 결정 조서</td>
<td>
나. 건축물 밀도에 관한 결정 조서
2)용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th></tr>
<tr><td>간선부</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
<tr><td>월곡시장 재건축</td><td>300%이하</td><td>366%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
<tr><td>월곡1특별계획구역</td><td>300%이하</td><td>366%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
</table>
※1. 상한용적률 적용 산식은 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따른다.
2. 공동개발(특별지정) 상한용적률은 400% 이하의 범위 내에서 적용가능하며[공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 적용기준 적용], 기부채납되는 도로는 상한용적률 추가 계상 가능
3. 친환경 항목 적용 시 상한용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내에서 적용한다.
4. 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용 기준은 지구단위계획 수립기준에 따른다.
5. 개발이 완료된 월곡시장 재건축(갑을당가) 및 월곡1특별계획구역(코업스타)은 기존의 기준용적률 300%, 허용용적률 366% 적용
6. 건축물의 비주거용도(준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상을 지상부에 설치한다.
7. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'
· 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
– 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
– 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
– 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
– 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
– 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.)
</td>
<td>
나. 건축물 밀도에 관한 결정 조서
2)용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th></tr>
<tr><td>간선부</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
<tr><td>월곡시장 재건축</td><td>300%이하</td><td>366%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
<tr><td>월곡1특별계획구역</td><td>300%이하</td><td>366%이하</td><td>법적용적률의 2배</td><td></td></tr>
</table>
1. 공동개발(특별지정) 상한용적률은 480% 이하의 범위 내에서 적용가능하며[공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 적용기준 적용], 기부채납되는 도로는 상한용적률 추가 계상 가능
2. 개발이 완료된 월곡시장 재건축(갑을당가) 및 월곡1특별계획구역(코업스타)은 기존의 기준용적률 300%, 허용용적률 366% 적용
3. 건축물의 비주거용도(준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상을 지상부에 설치한다.
4. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'
· 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
– 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
– 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
– 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
– 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
– 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.)
</td></tr>
</table>

2. 건축물에 대한 용도간 용적률 높이 배치 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

4) 용적률 인센티브에 관한 계획

▌인센티브에 관한 계획

구분	용적률 기준	용적률 허용	상한		계획방향
유형1	250%	360%	–	–	◦계획유도: 공동개발(지정), 공동개발(권장), 권장용도, 건축한계선, 전면공지 ◦중점 : 자율적공동개발, 가로지장물 지중화, 빗물이용시설, 중수도, 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장, 환경친화적자동차, 재활용보관시설
유형2	250%	360%	–	–	◦계획유도: 공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 권장용도, 건축한계선, 전면공지 ◦중점(친환경) : 가로지장물 지중화, 빗물이용시설, 중수도, 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장, 환경친화적자동차, 재활용보관시설
유형3	300%	360%	–	–	◦계획유도: 공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 권장용도(전층, 특정층_1층), 건축한계선, 전면공지 ◦중점(친환경) : 가로지장물 지중화, 지하월출입구, 빗물이용시설, 중수도, 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장, 환경친화적자동차, 재활용보관시설
유형4	300%	366%	–	–	◦개발이 완료된 기개발지로 기존 인센티브 체계 부여
공동개발(특별지정)가능구역	–	–	특별지정: 400%	기부채납: 법적 2배	◦특별지정 상한 : 공동개발(특별지정)시 공동개발 필지수에 따른 용적률 인센티브 차등 적용 ◦기부채납 상한 : 지구단위계획 수립기준에 따른 상한용적률 적용 (의무 면적에 한함_4m 도로)
친환경	–	–	용도지역유지: 법적 2배	용도지역상향시: 시행령 1.2배	◦적용대상 : 전체구역 내(유형4제외) 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ◦적용산식 : 허용용적률 × (1+0.7×친환경 건축물 인증 완화비율B)

– 유형1 = 기준용적률 : 250% / 허용용적률 : 360%

구분		항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	획지계획	공동개발(지정)		◦기준용적률×α	◦2필지이하 : 0.08
		공동개발(권장)		◦기준용적률×α	◦3필지이하: 0.24
	건축물 용도	권장용도		◦기준용적률×(권장용도면적/주차장제외건축연면적) ×1.8	◦20% 이상 설치 시
	대지내 공지	건축한계선		◦기준용적률×{(조성면적–의무면적)/대지면적} × 0.5	–
중점 인센티브	획지계획	자율적 공동개발		◦기준용적률×α	◦2필지 : 0.22 ◦3필지 : 0.265 ◦4필지 : 0.35 ◦5필지 이상 : 0.44
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치		◦기준용적률×0.08	◦건물 내부 또는 대지 내 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	◦기준용적률×0.04	◦빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
			중수도	◦기준용적률×0.04	◦총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
			자연지반	◦기준용적률×(보존면적/대지면적) ×0.2	◦자연토양 및 투수성 포장 ◦지하구조물 미설치시
			옥상녹화	◦기준용적률×(녹화면적/대지면적) ×0.1	◦법정 조경으로 산입된 면적 제외 ◦녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
			녹색	◦기준용적률×(설치	–

4) 허용용적률 인센티브에 관한 계획

구분	용적률 기준	용적률 허용	상한		계획방향
유형1	400%	440%	–	–	◦ 용적률 체계 개편 적용
유형2	400%	440%	–	–	◦ 용적률 체계 개편 적용
유형3	400%	440%	–	–	◦ 용적률 체계 개편 적용
유형4	300%	366%	–	–	◦개발이 완료된 기개발지로 기존 인센티브 체계 부여
공동개발(특별지정)가능구역	–	–	특별지정: 480%	기부채납: 법적 2배	◦특별지정 상한 : 공동개발(특별지정)시 공동개발 필지수에 따른 용적률 인센티브 차등 적용 ◦기부채납 상한 : 지구단위계획 수립기준에 따른 상한용적률 적용 (의무 면적에 한함_4m 도로)

– 준주거지역(유형1~3)

인센티브 항목 구분	유형	산정기준	계획기준	비고
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생원 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

– 월곡시장 재건축, 월곡1특별계획구역(유형4)

구분	완화항목	완화조건	완화내용(%)
대지에 관한 사항	공동건축 (의무)	규제사항 준수시	◦3필지이하 : 20% ◦5필지이하 : 30% ◦6필지이상 : 40%
	공동건축 (권장)	권장사항 준수시	
용도에 관한	권장용도	권장용도 준수시	◦권장용도면적 ÷ 전체연면적 × 0.5×

		주차장	면적/대지면적) ×0.05		
		대기환경	환경친화적 자동차	◦기준용적률×0.05	[주거 : 300세대 이상] ◦전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] ◦전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 1%이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치대상은 제외
		자원순환	재활용 보관시설	◦기준용적률×0.01	◦일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 ◦의무기준의120% 이상 설치(의무기준이없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)

– 유형2 = 기준용적률 : 250% / 허용용적률 : 360%

구 분	항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	획지계획	공동개발(지정)	◦기준용적률×α	◦2필지 : 0.08 ◦3필지 이상: 0.12
		공동개발(권장)	◦기준용적률×α	◦2필지 : 0.16 ◦3필지 이상 : 0.2
		자율적 공동개발	◦기준용적률×α	◦2필지 : 0.2 ◦3필지 : 0.24 ◦4필지 이상 : 0.28
	건축물 용도	권장용도	◦기준용적률×(권장용도면적/주차장제외건축연면적) x 1.8	◦20% 이상 설치 시
	대지내 공지	건축한계선	◦기준용적률×{(조성면적–의무면적)/대지면적} × 0.5	–
중점 인센티브	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	◦기준용적률×0.08	◦건물 내부 또는 대지 내 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	◦기준용적률×0.04	◦빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
			중수도	◦기준용적률×0.04	◦총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
			자연지반	◦기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	◦자연토양 및 투수성 포장 ◦지하구조물 미설치시
			옥상녹화	◦기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	◦법정 조경으로 산입된 면적 제외 ◦녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
			녹색주차장	◦기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	–
		대기환경	환경친화적 자동차	◦기준용적률×0.05	[주거 : 300세대 이상] ◦전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] ◦전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 1%이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치대상은 제외
		자원순환	재활용 보관시설	◦기준용적률×0.01	◦일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 ◦의무기준의120% 이상 설치(의무기준이없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)

사항			기준용적률(단, 50%를 초과할 수 없음)
대지내 공지에 관한 사항	공개공지 (쌈지공원)	공개공지 조성시	◦[(조성면적 – 설치의무면적) ÷ 대지면적] × 1.5 × 기준용적률
	연접공지	연접공지 조성시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
	침상형공지	침상형공지 조성시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
	대지내 통로	대지내 통로 조성시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	규제사항 준수시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
건축물 형태 및 외관에 관한 사항	지하철 역사와 지하통로연결	권장사항 준수시	◦20%
	탑상형 건축물	권장사항 준수시	◦20%
	건 폐 율	40%이하 수용시	◦30%
		45%이하 수용시	◦20%
		50%이하 수용시	◦10%
주차/동선에 관한 사항	공동주차장	–	◦20%
	공동주차통로	규제사항 준수시	◦5%
환경친화적 건축물 조성	획지내 기존 수목 보존	권장사항 준수시	◦당해 도시계획위원회 심의를 거쳐 인센티브 제공여부 결정
	중수도시스템	권장사항 준수시	◦15%
	획지내 투수성 바닥처리 (전체포장면적 ×80%이상)	권장사항 준수시	◦15%

– 유형3 = 기준용적률 : 300% / 허용용적률 : 360%

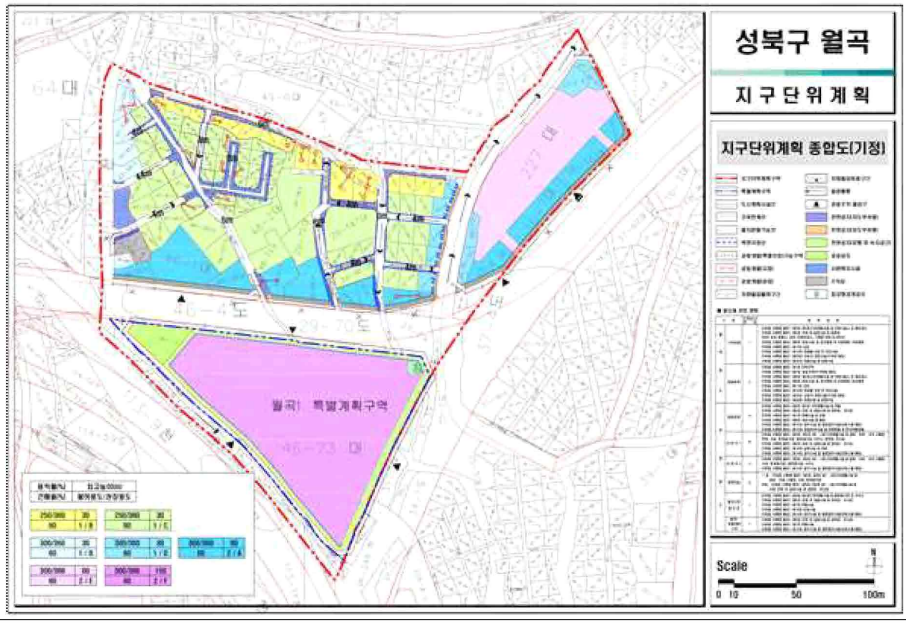
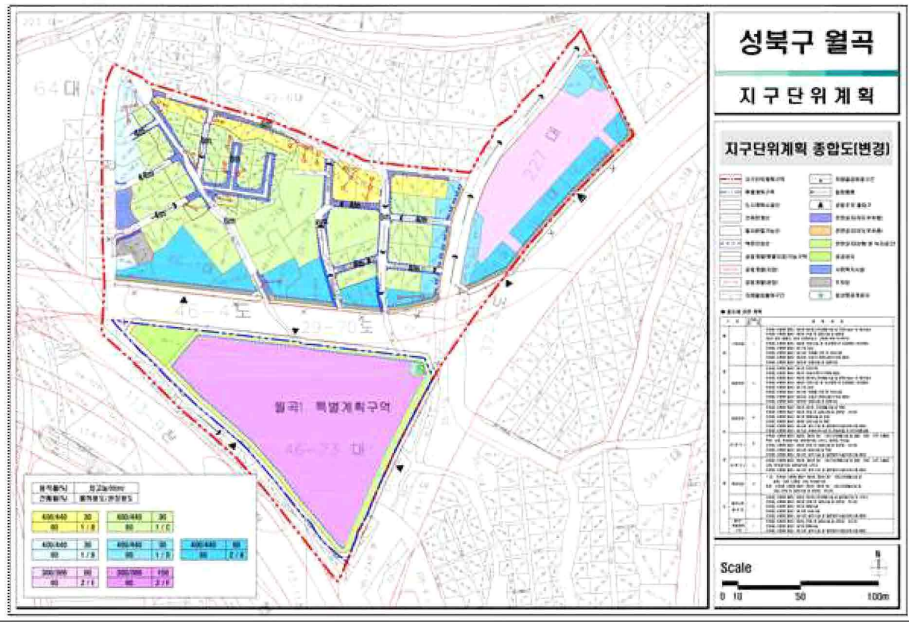
구 분	항목			산정식	비고
계획유도인센티브	획지계획	공동개발(지정)		◦기준용적률×α	◦2필지 : 0.025 ◦3필지이상 : 0.05
		공동개발(권장)		◦기준용적률×α	◦2필지이상 : 0.05
		자율적 공동개발		◦기준용적률×α	◦2필지 : 0.032 ◦3필지이상 : 0.06
	건축물용도	권장용도	전층	◦기준용적률×(권장용도면적/주차장제외 건축 연면적)x 0.5	◦20% 이상 설치 시
			특정층(1층)	◦기준용적률×(권장용도면적/공용면적제외 1층 연면적)x 0.5	◦30% 이상 설치 시
	대지내 공지	건축한계선		◦기준용적률×{(조성면적–의무면적)/대지면적} × 0.3	–
중점인센티브	보행 및 가로경관개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치		◦기준용적률×0.08	◦건물 내부 또는 대지 내 설치 시
		지하철 출입구		◦기준용적률×0.08	–
	친환경	물환경	빗물이용시설	◦기준용적률×0.04	◦빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
			중수도	◦기준용적률×0.04	◦총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
			자연지반	◦기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	◦자연토양 및 투수성 포장 ◦지하구조물 미설치시
			옥상녹화	◦기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	◦법정 조경으로 산입된 면적 제외 ◦녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
			녹색주차장	◦기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	–
		대기환경	환경친화적 자동차	◦기준용적률×0.05	[주거 : 300세대 이상] ◦전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] ◦전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 1%이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치대상은 제외
		자원순환	재활용보관시설	◦기준용적률×0.01	◦일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 ◦의무기준의120% 이상 설치(의무기준이없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)

– 유형4 = 기준용적률 : 300% / 허용용적률 : 366%

구 분	완화항목	완화조건	완화내용(%)
대지에 관한 사항	공동건축(의무)	규제사항 준수시	◦3필지이하 : 20% ◦5필지이하 : 30% ◦6필지이상 : 40%
	공동건축(권장)	권장사항 준수시	
용도에 관한 사항	권장용도	권장용도 준수시	◦권장용도면적 ÷ 전체연면적 × 0.5× 기준용적률(단, 50%를

			초과할 수 없음)
대지내 공지에 관한 사항	공개공지 (쌈지공원)	공개공지 조성시	◦[(조성면적 − 설치의무면적) ÷ 대지면적] × 1.5 × 기준용적률
	연결공지	연결공지 조성시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
	침상형공지	침상형공지 조성시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
	대지내 통로	대지내 통로 조성시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	규제사항 준수시	◦조성면적 ÷ 대지면적 × 기준용적률
건축물 형태 및 외관에 관한 사항	지하철 역사와 지하통로연결	권장사항 준수시	◦20%
	탑상형 건축물	권장사항 준수시	◦20%
	건 폐 율	40%이하 수용시	◦30%
		45%이하 수용시	◦20%
		50%이하 수용시	◦10%
주차/동선에 관한 사항	공동주차장	−	◦20%
	공동주차통로	규제사항 준수시	◦5%
환경친화적 건축물 조성	획지내 기존 수목 보존	권장사항 준수시	◦당해 도시계획위원회 심의를 거쳐 인센티브 제공여부 결정
	중수도시스템	권장사항 준수시	◦15%
	획지내 투수성 바닥처리 (전체포장면적 ×80%이상)	권장사항 준수시	◦15%

※ 기 개발이 완료된 월곡시장재건축 및 월곡1특별계획구역 적용

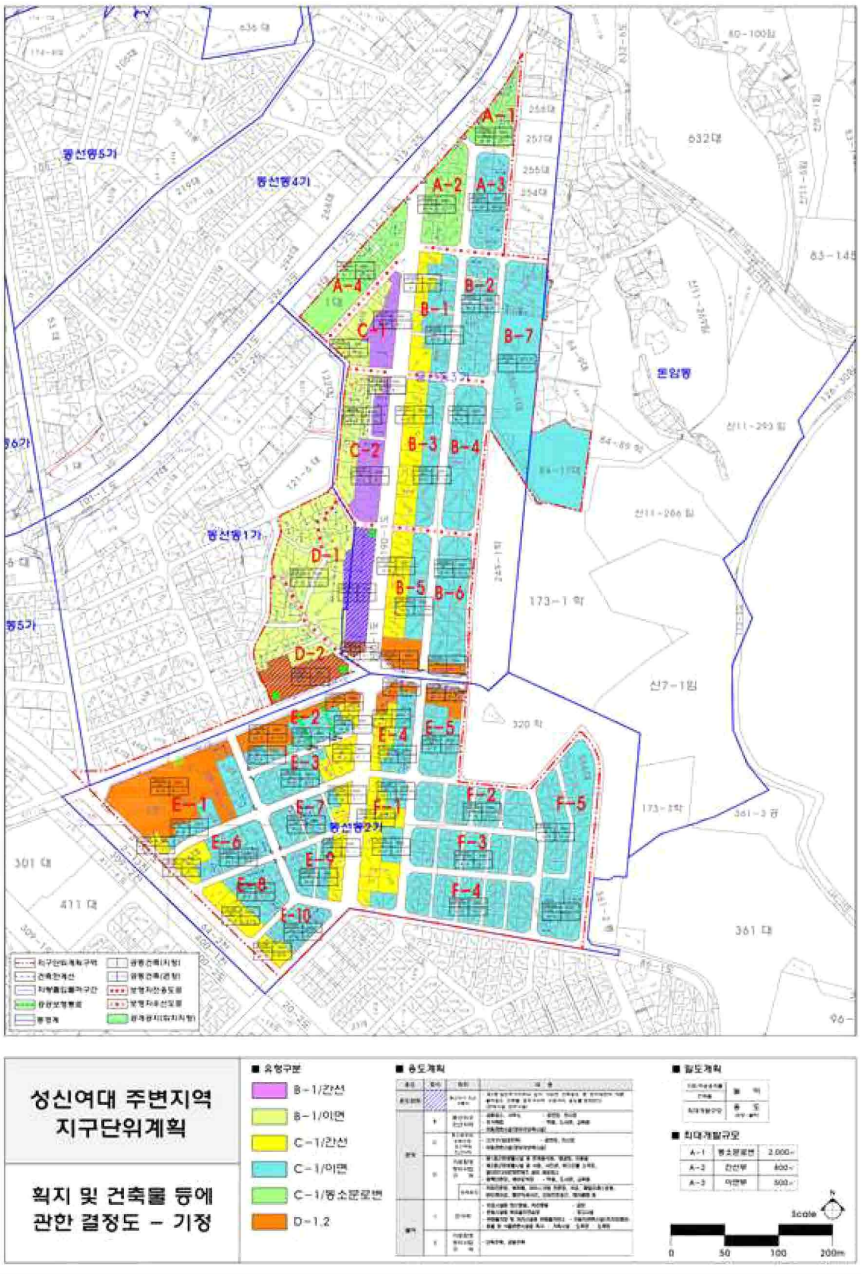
지구단위계획 종합도	
기정	
변경	

○ 성신여대 주변지역 지구단위계획구역

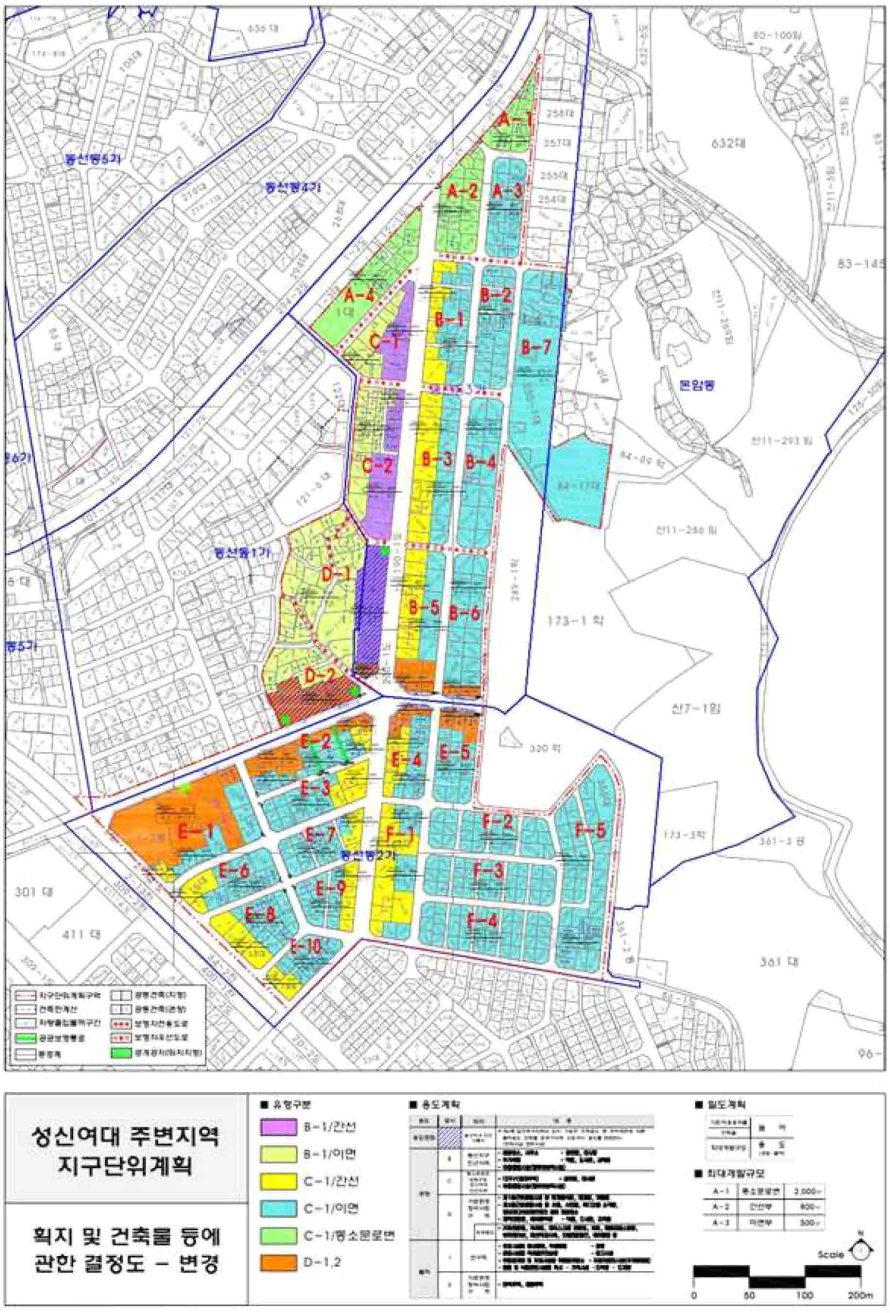
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서
나. 건축물의 밀도에 관한 결정 조서</td><td>2) 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td></tr>
</table></td><td>2) 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>220%</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서</td><td>마. 인센티브 결정조서
<table>
<tr><th>항 목 \ 내 용</th><th></th><th></th><th>완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">주차차량동선에 관한 사항</td><td>공공보행통로와 인접한 대지</td><td>신축시</td><td>부설주차장 설치 의무를 주차장 설치비용 납부로 대신하며 거주자 우선 주차권 부여</td><td rowspan="2">• 거주자 우선주차권 미부여시 주차장 설치비용의 30% 감액</td></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간과 인접한 대지</td><td>신축시</td><td>부설주차장 설치 의무를 주차장 설치비용 납부로 대신하며 거주자 우선 주차권 부여</td></tr>
<tr><td>분전반</td><td>건물 신축시</td><td>분전반1개 설치시 주차대수 1대 설치면제</td><td>• 다른 항목에 의거 주차장 면제 대상일 경우에는 주차장 설치비용 납부액 감액</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>공동개발 지정한 대지</td><td>건물 신축시</td><td>공동개발 미준수시 패널티 인센티브(-20%) 적용</td><td></td></tr>
</table></td><td>마. 인센티브 결정조서
■ 허용용적률 인센티브 (신설)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>철탑기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성 건축물</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 결합사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인접한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
■ 기타 인센티브 등
<table>
<tr><th>항 목 \ 내 용</th><th></th><th></th><th>완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">주차차량동선에 관한 사항</td><td>공공보행통로와 인접한 대지</td><td>신축시</td><td>부설주차장 설치 의무를 주차장 설치비용 납부로 대신하며 거주자 우선 주차권 부여</td><td rowspan="2">• 거주자 우선주차권 미부여시 주차장 설치비용의 30% 감액</td></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간과 인접한 대지</td><td>신축시</td><td>부설주차장 설치 의무를 주차장 설치비용 납부로 대신하며 거주자 우선 주차권 부여</td></tr>
<tr><td>분전반</td><td>건물 신축시</td><td>분전반1개 설치시 주차대수 1대 설치면제</td><td>• 다른 항목에 의거 주차장 면제 대상일 경우에는 주차장 설치비용 납부액 감액</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>공동개발 지정한 대지</td><td>건물 신축시</td><td>공동개발 미준수시 패널티 인센티브(-20%) 적용</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



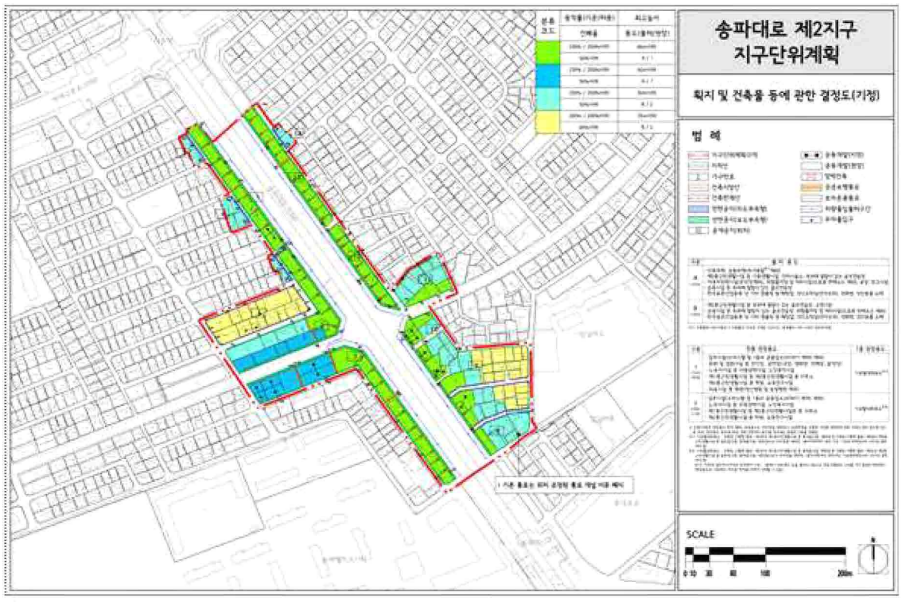
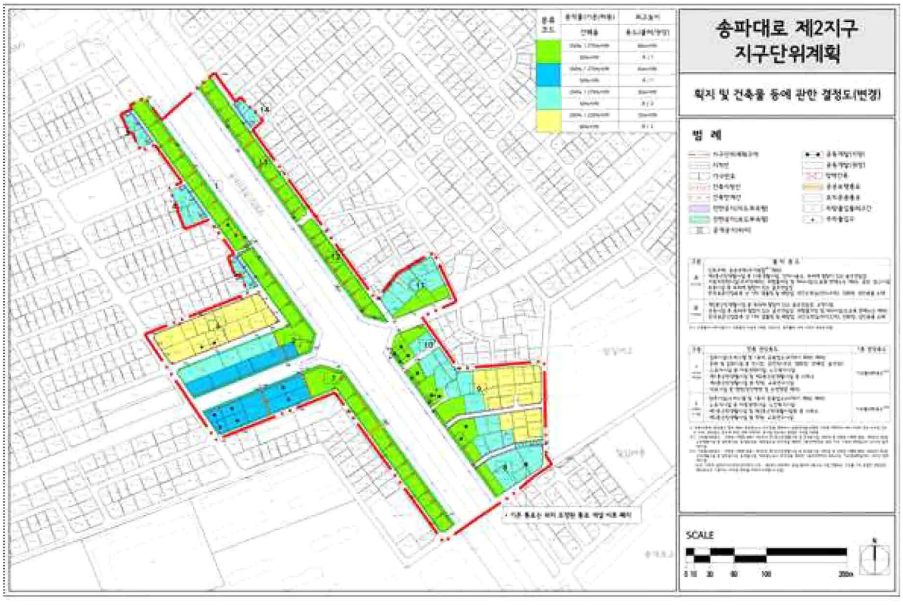
변경


성신여대 주변지역
지구단위계획
획지 및 건축물 등에
관한 결정도 – 변경
■ 유형구분
B-1/간선
B-1/이면
C-1/간선
C-1/이면
C-1/중소문로변
D-1,2
■ 용도계획
■ 밀도계획
■ 최대개발규모
A-1 중소문로변 3,000㎡
A-2 간선부 900㎡
A-3 이면부 500㎡
Scale
0 50 100 200m

□ 송파구

○ 송파대로 제2지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
</table>
※ 주1) 상한용적률은 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용하여 [허용용적률×{1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물}] 이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
– α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율, 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
– α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※ 기부채납 공공시설은 '서울시 기부채납 공공시설 통합 관리 시스템' 운영계획에 따라 결정된 시설에 한함
</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
</table>
※ 기부채납 공공시설은 '서울시 기부채납 공공시설 통합 관리 시스템' 운영계획에 따라 결정된 시설에 한함
</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
4. 인센티브 운용 계획</td><td>
2) 용적률 인센티브
■ 용적률 인센티브 적용 유형
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>유형1</td><td>제3종일반주거지역</td><td>230%</td><td>250% 이하</td></tr>
</table>
※ 제2종일반주거지역은 허용용적률 인센티브를 운용하지 않고 건축한계선 등의 규제사항으로 적용
■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준
– 인센티브유형1 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>산정식</th><th>기준면적</th><th>인센티브 배분</th><th>계수(α) 산정</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">계획유도</td><td>대지내 공지</td><td>전면공지</td><td>기준용적률x {(조성면적 – 의무면적)/대지면적} x α</td><td>적용</td><td>8%</td><td>0.6</td><td rowspan="3">허용용적률 인센티브량의 7/10 이내</td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td>공공보행통로 또는 보차혼용통로</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적) × α</td><td>적용</td><td>4%</td><td>0.3</td></tr>
<tr><td colspan="5">소계</td><td>12%</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">중점</td><td>획지계획</td><td>공동개발(권장, 자율적) 또는 맞벽건축</td><td>기준용적률× α</td><td>적용</td><td>7%</td><td>0.03</td><td rowspan="4">허용용적률 인센티브량의 3/10 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td>권장용도 (1층)</td><td>기준용적률x α</td><td>1층 바닥면적의 30%이상</td><td rowspan="2">7%</td><td>0.03</td></tr>
<tr><td>권장용도 (전층)</td><td>기준용적률x(권장용도 면적÷차량제외 연면적) x α</td><td>연면적의 20%이상</td><td>0.1</td></tr>
<tr><td colspan="5">소계</td><td>14%</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="5">합계</td><td>26%</td><td>–</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
친선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 풍납 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율, 용적률·높이·배치형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td><td>
2) 용적률계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>210%이하</td><td>250%이하</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제3조 [허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)이내] 적용
주2) 공동주택 건립시 별도의 심의기준을 따름
■ 건축물 개발기준 분류표
<table>
<tr><th>도면번호</th><th>위치</th><th>구분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">GR1</td><td rowspan="3">간선변
주거지역</td><td>건폐율</td><td>50%이하</td></tr>
<tr><td>용적률(기준/허용)</td><td>210%이하/250%이하</td></tr>
<tr><td>높이(기준/최고)</td><td>- /80m이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">GR2</td><td rowspan="3">이면부
주거지역</td><td>건폐율</td><td>50%이하</td></tr>
<tr><td>용적률(기준/허용)</td><td>210%이하/250%이하</td></tr>
<tr><td>높이(기준/최고)</td><td>- /25m이하</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 용적률계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 공동주택 건립시 별도의 심의기준을 따름
■ 건축물 개발기준 분류표
<table>
<tr><th>도면번호</th><th>위치</th><th>구분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">GR1</td><td rowspan="3">간선변
주거지역</td><td>건폐율</td><td>50%이하</td></tr>
<tr><td>용적률(기준/허용)</td><td>250%이하/275%이하</td></tr>
<tr><td>높이(기준/최고)</td><td>- /80m이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">GR2</td><td rowspan="3">이면부
주거지역</td><td>건폐율</td><td>50%이하</td></tr>
<tr><td>용적률(기준/허용)</td><td>250%이하/275%이하</td></tr>
<tr><td>높이(기준/최고)</td><td>- /25m이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>5. 인센티브 항목
가. 용적률 완화항목 및 완화내용</td><td>
■ 용적률 완화기준
<table>
<tr><th colspan="3">항 목</th><th>완화조건</th><th>산 정 방 식</th><th>비 고</th></tr>
<tr><th>대분류</th><th>중분류</th><th>소분류</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td>획지계획 공동개발</td><td colspan="2">획지계획 공동개발 (지정)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>•3필지 : α=0.2
•4필지이상 : α=0.3
(국공유지는 필지계산에서 제외)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 용도</td><td rowspan="4">권장 용도</td><td>전층</td><td rowspan="3">준수시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적)×0.2</td><td>•지상층 연면적의 20% 이상시</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>꼭대기층</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•꼭대기층 권장용도 중 1개 이상의 용도를 설치시</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대지내 공지</td><td colspan="2">공개공지</td><td>위치준수</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적)}×α</td><td>•피로티구조 α=0.6
•칠상형구조 α=1
•개방형구조 α=1.2
•건축법상 설치의무면적은 제외</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형 공지</td><td>위치준수</td><td>기준용적률×0.1</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형 공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α</td><td>•피로티구조 α=0.6
•칠상형구조 α=1
•개방형구조 α=1.2</td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td>-</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td colspan="2">보차혼용통로</td><td>-</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 외관에 관한 사항</td><td colspan="2">지하철연련</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•지하철입구,연결통로의 건물내 또는 대지내 설치</td></tr>
<tr><td colspan="2">야간경관조명</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•건축물 시공전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우</td></tr>
</table>
</td><td>
■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

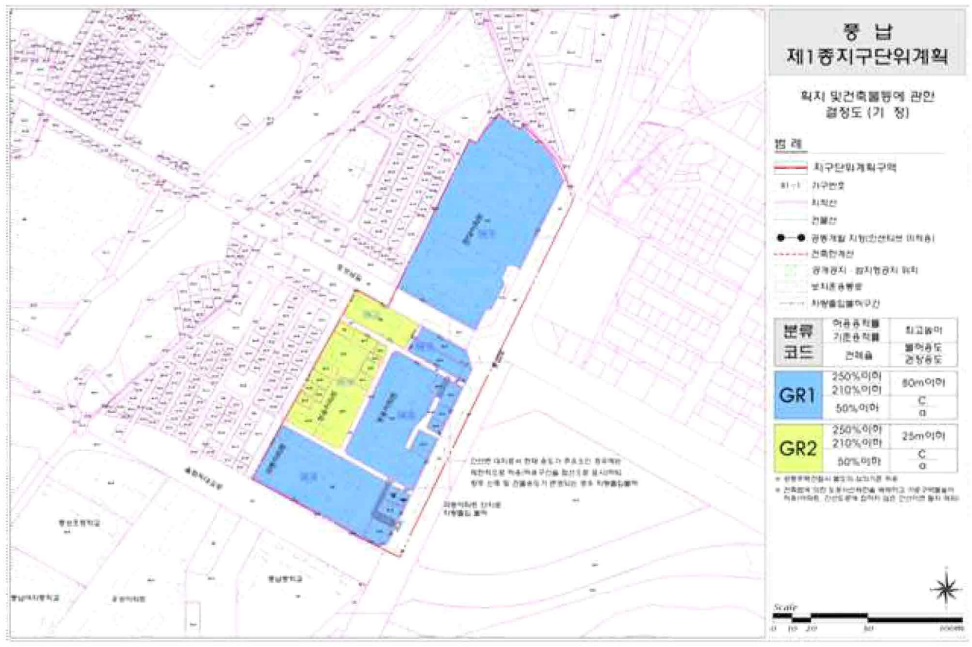
친환경 계획에 관한 사항[주1]	자연지반 보존		준수시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	
	옥상녹화		준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1	•녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 •법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장, 투수성포장		준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 0.05	
	중수도시설 설치[주2]		준수시	기준용적률×0.04	•총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 •관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우는 제외
	빗물이용시설[주2]		준수시	기준용적률×0.04	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	신재생에너지 사용		준수시	기준용적률×0.05	•총 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지사용량의 1%이상 신재생에너지를 부담
	에너지 절약	1등급	준수시	기준용적률×0.08	•에너지 절감율 : 33.5% 이상 •에너지 성능지표 : 81점 이상 •친환경 건축물 인증 : 85점 이상
		2등급		기준용적률×0.05	•에너지 절감율: 22.5~33.5% 이상 •에너지 성능지표 : 74~81점 이상 •친환경 건축물 인증: 75~85점 이상

상한용적률	기부채납시	허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7α건축물)	•가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 •α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 •α(건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

주1) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경계획요소의 사용시에만 제공됨
주2) 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함
※ 조성 및 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
※ 건축시 건축법 및 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



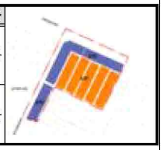
변경

○ 위례성길 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도건폐율·용적률·높이·배치형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td><td>
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>190% 이하</td><td>200% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
</table>
※ 주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+L2×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)] 이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
– α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
– α(건축물) : 공공시설• 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설은 구도시건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함
</td><td>
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td></tr>
</table>
※ 공공시설은 구도시건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함
</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운용 계획
가. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>
2) 용적률 인센티브
■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) – 공통사항
* 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능
<table>
<tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th>세분계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">환경친화 에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색 건축 인증</td><td>최우수(그린 1등급) 기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="11">●녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용
●서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만 적용</td></tr>
<tr><td>우수(그린 2등급) 기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>우량(그린 3등급) 기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지 효율 등급 인증</td><td>에너지효율 1등급 기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>에너지효율 2등급 기준용적률 × 0.06</td></tr>
<tr><td>에너지효율 3등급 기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="5">신재생 에너지 보급 확대</td><td>신재생에너지 1등급 기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="5">●신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
※공급률로 등급판정 대체 가능</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 2등급 기준용적률 × 0.10</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 3등급 기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 4등급 기준용적률 × 0.06</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 5등급 기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td>중수도 시설 설치</td><td colspan="2">기준용적률 × 0.04</td><td>●총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
●관련법상 의무 시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물 관리 시설 설치</td><td colspan="2">기준용적률 × 0.04</td><td>●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설
●침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치</td></tr>
<tr><td>옥상 녹화</td><td colspan="2">기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1</td><td>●법적 조경으로 산입된 면적 제외
●녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td>자연 지반 보존</td><td colspan="2">기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2</td><td>●법적 조경으로 산입된 면적 제외
●지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 기능 시</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지역 랜드마크</td><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1	•기준용적률 × 0.05이내

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분		공간특성	기준용적률	허용용적률	
유형1	제2종 일반주거지역	이면부	190%	200% 이하	
유형2	제3종 일반주거지역	간선부	230%	250% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

①인센티브유형1 : 제2종일반주거지역(기준190%/허용200%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획유도형	공동개발	권장, 자율적	기준용적률 × α	•2필지 : 0.02 •3필지이상 : 0.03
		지정	기준용적률 × α	•2필지 : 0.01 •3필지이상 : 0.02
	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.1	
		1층 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.02	•1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/3이상 설치시(단, 바닥면적 산정시 1층과 연결된 2층 영업장의 바닥면적 합산 가능)
	대지내 통로	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적) × 0.1	차량출입구간 제외
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

②인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준230%/허용250%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획유도형	공동개발	권장, 자율적	기준용적률 × α	•2필지 : 0.04 •3필지이상 : 0.06
		지정	기준용적률 × α	•2필지 : 0.03 •3필지이상 : 0.04
	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.2	
		1층 가로활성화 용도	기준용적률×0.04	•1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 설치시
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적)×0.1	차량출입구간 제외
		공개공지, 쌈지형, 침상형	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적)×0.5	
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.1	
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 삼전 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역주2)</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률은 「서울시 도시계획조례」 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)] 이내 적용
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
- α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- α(건축물) : 공공시설* 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한
※ 공공시설은 구 도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함
주2) 준주거지역 내 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호,2019.09.19.)
</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역주2)</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td></tr>
</table>
주1) 공공시설은 구 도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함
주2) 준주거지역 내 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호,2019.09.19.)
</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운용 계획
가. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>
2) 용적률 인센티브
■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) – 공통사항
* 소규모 건축물(연면적 1,000㎡이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능
<table>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th colspan="2">세 분</th><th colspan="2">세분계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="16">환경친화에너지 효율화</td><td rowspan="4">녹색건축 인증</td><td colspan="2">최우수 (그린 1등급)</td><td>기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="9">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4</td><td rowspan="4">•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용
•서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">우수 (그린 2등급)</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td colspan="2">우량(그린 3등급)</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="4">에너지 효율등급 인증</td><td>에너지효율 1등급</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>에너지효율 2등급</td><td>기준용적률 × 0.06</td></tr>
<tr><td>에너지효율 3등급</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="5">신재생에너지 보급확대</td><td>신재생에너지 1등급</td><td>기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="5">•신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
공급률로 등급판정 대체 가능</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 2등급</td><td>기준용적률 × 0.10</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 3등급</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 4등급</td><td>기준용적률 × 0.06</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 5등급</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td colspan="2">중수도 시설 설치</td><td colspan="2">기준용적률 × 0.04</td><td>•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
•관련법상 의무 시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td colspan="2">빗물관리 시설 설치</td><td colspan="2">기준용적률 × 0.04</td><td>•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치</td></tr>
<tr><td colspan="2">옥상녹화</td><td colspan="2">기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1</td><td>•법적 조경으로 산입된 면적 제외
•녹화면적은 대지면적30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td colspan="2">자연지반 보존</td><td colspan="2">기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2</td><td>•법적 조경으로 산입된 면적 제외
•지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시</td></tr>
<tr><td colspan="2">녹색 주차장, 투수성 포장</td><td colspan="2">기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1</td><td>•기준용적률 × 0.05이내</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>철단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분		공간특성	기준용적률	허용용적률	
유형1	준주거지역	삼천사거리 간선부/이면부	300%	360% 이하	
유형2	제3종 일반주거지역	간선부	230%	250% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

① 인센티브유형1 : 준주거지역(기준 300% / 허용 360%)

항 목	세 부	완화기준	비 고
공동개발	공동개발 권장 자율적 공동개발	기준용적률×α	•2필지:α=0.05, 3필지 이상:α=0.1
	공동개발 지정	기준용적률×α	•2필지:α=0.03, 3필지 이상:α=0.05
대지내 공지	공개공지, 침상형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	•피로티: α=1.0, 침상형: α=1.5, 개방형 : α=2.0
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.1	•미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
대지내 통로	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.1	
권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도/연면적)×0.3	•20%이상 설치시(주차장제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	•일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	1층 가로활성화 용도	기준용적률×0.05	•1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 ½이상 설치시
도시경관	지하철출입구 등을 건축물 또는 대지내 설치	기준용적률×0.1	•건물내부 또는 대지내 설치시
친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

② 인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획유도형	공동개발	권장, 자율적	기준용적률 × α	•2필지 : 0.04 •3필지이상 : 0.06
		지정	기준용적률 × α	•2필지 : 0.03 •3필지이상 : 0.04
	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적:주차장제외건축연면적) × 0.2	
		1층 가로활성화 용도	기준용적률×0.04	•1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 설치시
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.1	차량출입구간 제외
		공개공지, 쌈지형, 침상형	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.5	
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.1	
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정

변경

○ 잠실광역중심제1지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율, 용적률, 높이, 배치형태, 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">변 경</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률[1]</th></tr>
<tr><td>제2종(7층)일반주거지역</td><td rowspan="2">200%이하</td><td rowspan="2">200%이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</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 [허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)] 이내 적용
- α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- α(건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
* 주2) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경시 적용
* 특별계획구역의 용적률은 각 특별계획구역에 대한 용적률계획에 따름

</td><td>

2) 용적률계획

<table>
<tr><th 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>제2종(7층)일반주거지역</td><td rowspan="2">200%이하</td><td rowspan="2">220%이하</td><td rowspan="6">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800%이하</td><td>880%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→준주거지역[1]</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td></tr>
</table>

* 주1) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경시 적용
* 특별계획구역의 용적률은 각 특별계획구역에 대한 용적률계획에 따름

</td></tr>
<tr><td>7. 인센티브 항목
가. 용적률 완화항목 및 완화내용</td><td>

■ 용적률 인센티브 유형

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용도지역</th><th>입지특성</th><th>기준/허용 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>유형1</td><td>일반상업지역</td><td>간선부</td><td>600/800</td><td>잠실지역전체, 방이지역</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>일반상업지역</td><td>이면부</td><td>600/800</td><td>방이지역</td></tr>
<tr><td>유형3</td><td>준주거지역</td><td>간선/이면부</td><td>300/400</td><td>방이지역, 카페거리</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형4</td><td>일반주거지역</td><td>간선/이면부</td><td>200/200
250/250</td><td>방이지역, 삼전동</td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 준주거지역</td><td>간선/이면부</td><td>250/350</td><td>방이지역 (용도지역 상향되는 경우)</td></tr>
<tr><td>유형5</td><td>일반상업지역</td><td>특별계획구역1</td><td>600/800</td><td>제1롯데월드</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>특별계획구역2</td><td>400/600</td><td>제2롯데월드</td></tr>
</table>

■ 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

① 유형1 : 간선부 일반상업지역(기준 600 / 허용 800)

<table>
<tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발 맞벽건축</td><td>기준용적률×α</td><td>2필지 : α=0.1,
3필지 : α=0.2,
4필지이상 : α=0.3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α</td><td rowspan="2">피로티: α=1.0, 침상형: α=1.2,
개방형 : α=1.5</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적)×α</td></tr>
<tr><td>건축한계선 건축지정선</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5</td><td>• 미관지구내 건축선 후퇴부분 제외</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 보차분용통로</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적)×2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도/연면적)×0.5</td><td>• 20%이상 설치시(주차장제외)</td></tr>
<tr><td>특정종(꼭대기층)개방</td><td>기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1</td><td>• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물 지중화</td><td>기준용적률×0.1</td><td>• 건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr>
</table>

</td><td>

■ 용적률 인센티브 유형

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용도지역</th><th>입지특성</th><th>기준/허용 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">유형1</td><td>일반상업지역</td><td>간선부</td><td>800/880</td><td>잠실지역전체, 방이지역</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>이면부</td><td>800/880</td><td>방이지역</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>간선/이면부</td><td>400/440</td><td>방이지역, 카페거리</td></tr>
<tr><td>일반주거지역</td><td>간선/이면부</td><td>200/220
250/275</td><td>방이지역, 삼전동</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>일반주거지역 → 준주거지역</td><td>간선/이면부</td><td>250/350</td><td>방이지역 (용도지역 상향되는 경우)</td></tr>
<tr><td>유형3</td><td>일반상업지역</td><td>특별계획구역1</td><td>600/800</td><td>제1롯데월드</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>특별계획구역2</td><td>400/600</td><td>제2롯데월드</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브

① 유형1 : 용도지역 유지시(일반주거, 준주거, 일반상업)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>디자인</td><td>특색있는</td><td>기준용적률</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

	또는 이전설치		
주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	• 지구단위계획수립시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스 주·정차 시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 사항은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실~300실미만/ 36인승 기준) • 주차공간 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

② 유형2 : 이면부 일반상업지역(기준 600 / 허용 800)

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발, 맞벽건축	기준용적률×α	2필지 : α=0.1, 3필지 : α=0.2, 4필지이상 : α=0.3
대지 내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티 α=1.0, 침상형 α=1.5, 개방형 : α=2.0
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축 한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2	• 이면부구내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도/연면적)×0.5	• 20%이상 설치시(주차장제외)
	특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.05	• 방어대로 보행자우선구간에 한함 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½이상 설치시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.1	• 건물내부 또는 대지내 설치시
주차 계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	• 지구단위계획수립시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스 주·정차 시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 사항은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실~300실미만/ 36인승 기준) • 주차공간 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

③ 유형3 : 준주거지역(기준 300 / 허용 400)

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발, 맞벽건축	기준용적률×α	2필지 : α=0.1, 3필지 : α=0.2, 4필지이상 : α=0.3
대지	공개공지	기준용적률×{(설치면적	피로티 α=1.0, 침상형 α=1.5, 개
혁신	건축설계 공공시설 연계 경관사업	×0.03 이하	시장의 서면동의를 통해 결정
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로 및 보차혼용통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		• 가로지장물 지중화 또는 대지내 이전설치 하는 경우

② 유형2 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (기준 250 / 허용 350)

- 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발, 맞벽건축	기준용적률×α	2필지 : α=0.1, 3필지 : α=0.15, 4필지이상 : α=0.2
대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티: α=1.0, 침상형: α=1.5, 개방형 : α=2.0
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2	• 이면지구내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도/연면적)×0.5	• 20%이상 설치시(주차장제외)
	특정층(꼭대기층)개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.1	• 방어대로 보행자우선구간에 한함 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.1	• 건물내부 또는 대지내 설치시
주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	• 지구단위계획수립시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스 주·정차 시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 사항은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실~300실미만/ 36인승 기준) • 주차공간 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

- 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)

항 목	세 분	세분계획기준			비 고
환경친화에너지 효율화	녹색건축인증	최우수 (그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축을 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08		
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04		

내공지		-의무면적)/대지면적}×α	방형 : α=2.0
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2	• 미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도/연면적)×0.5	• 20%이상 설치시(주차장제외)
	지정용도	기준용적률×(지정용도/연면적)×0.5	• 석촌호수길 간선부 1층부에 한함
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.05	• 방이맛골 보행자우선구간에 한함 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.1	• 건물내부 또는 대지내 설치시
주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	• 지구단위계획수립시 위치를 결정한 경우
건축물개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스·정차시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 시행은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실~300실 미만/ 36인승 기준) • 주차공간 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

④ 유형4 : 제2종일반주거지역(기준 200 / 허용 200), 제3종일반주거지역(기준 250 / 허용 250)

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발, 맞벽건축	규제	
대지내공지	공개공지	규제	
	건축한계선	규제	
	공공보행통로 보차혼용통로	규제	
건축물용도	저층부 가로활성화 용도	규제	• 방이맛골 보행자우선구간에 한함 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½이상 설치시
주차계획	공동주차통로	규제	• 지구단위계획수립시 위치를 결정한 경우

◎ 용도지역 변경시(유형4) : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (기준 250 / 허용 350)

항 목	세 분	세부계획기준	비 고

에너지효율등급인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08	적률 × 0.4	은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만 적용
	에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
	에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
신재생에너지 보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률 × 0.12		• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
	신재생에너지 2등급	기준용적률 × 0.10		
	신재생에너지 3등급	기준용적률 × 0.08		
	신재생에너지 4등급	기준용적률 × 0.06		
	신재생에너지 5등급	기준용적률 × 0.04		
중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.04			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적30% 까지만 허용
자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
녹색주차장투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1			• 기준용적률 × 0.05이내

③ 유형3 : 특별계획구역1(기준 600 / 허용 800), 특별계획구역2(기준 400 / 허용 600)

- 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

항목	세 분	세부계획기준	비고
대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티: α=1.0, 침상형: α=1.2, 개방형 : α=1.5
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축한계선, 건축지정선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5	• 미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
건축물용도	권장용도	기준용적률×(지정·권장용도/연면적)×0.5	
	특정층(꼭대기층)개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.1	• 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스·정차시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 시행은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실~300실 미만/ 36인승 기준) • 주차공간 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

공동개발	공동개발, 맞벽건축	기준용적률×α	2필지 : α=0.1, 3필지 : α=0.15, 4필지이상 : α=0.2
대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티: α=1.0, 침상형: α=1.5, 개방형 : α=2.0
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2	• 미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도/연면적)×0.5	• 20%이상 설치시(주차장제외)
	특정층(꼭대기층)개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.1	• 방어밋골 보행자우선구간에 한함 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.1	• 건물내부 또는 대지내 설치시
주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	• 지구단위계획수립시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스 주·정차 시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 사항은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실-300실미만/ 36인승 기준) • 주차공간, 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

⑤ 유형5 : 특별계획구역1(기준 600 / 허용 800), 특별계획구역2(기준 400 / 허용 600)

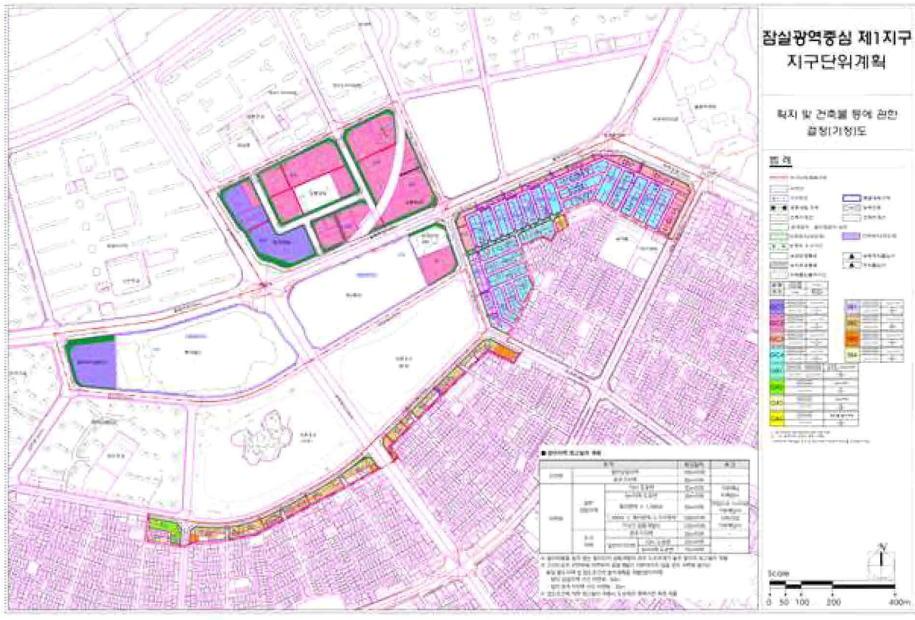
항목	세 분	세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티: α=1.0, 침상형: α=1.2, 개방형 : α=1.5
	쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	
	건축한계선, 건축지정선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5	• 미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(지정·권장용도/연면적)×0.5	
	특정층(꼭대기층)개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.1	• 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우
관광숙박시설 버스 주·정차 시설 (25인승 기준)	객실 300실 미만 주차공간 확보	기준용적률×0.08	• '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따라 주차공간 의무확보 사항은 인센티브 제외 - 주차공간 의무확보 (객실 300실 이상 / 36인승 기준) - 일시적 정차공간 의무확보 (객실 200실-300실미만/ 36인승 기준) • 주차공간, 일시적 정차공간 인센티브 중복적용 가능
	객실 200실 미만 일시적 정차공간	기준용적률×0.04	

- 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)

항목	세 분	세분계획기준			비 고
환경친화에너지효율화	녹색건축인증	최우수 (그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만 적용
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08		
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04		
	에너지효율등급인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08		
		에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
		에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
	신재생에너지보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률 × 0.12		• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
		신재생에너지 2등급	기준용적률 × 0.10		
		신재생에너지 3등급	기준용적률 × 0.08		
		신재생에너지 4등급	기준용적률 × 0.06		
		신재생에너지 5등급	기준용적률 × 0.04		
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.04			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적30%까지만 허용
	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1			• 기준용적률 × 0.05이내

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) – 공통사항

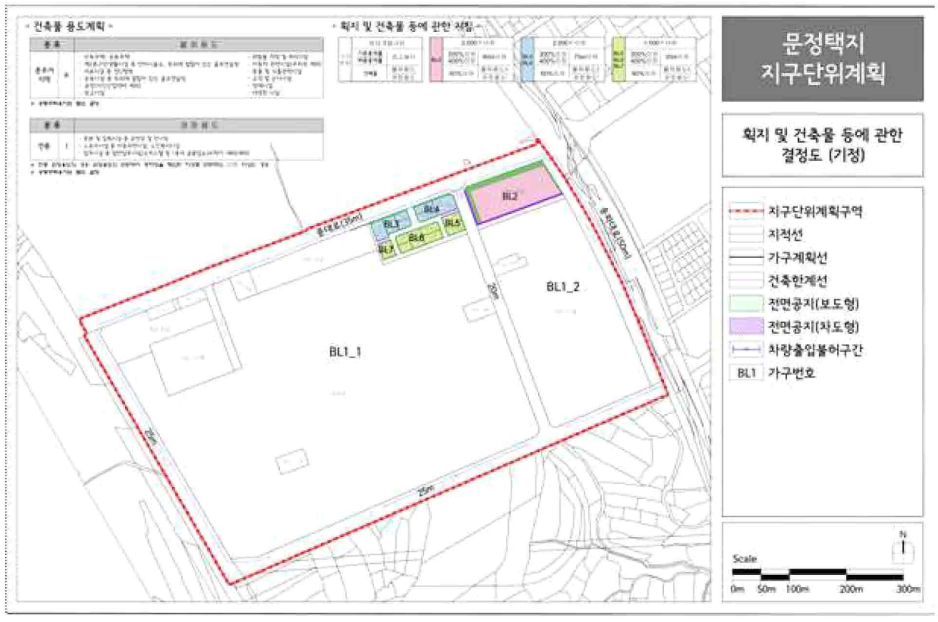
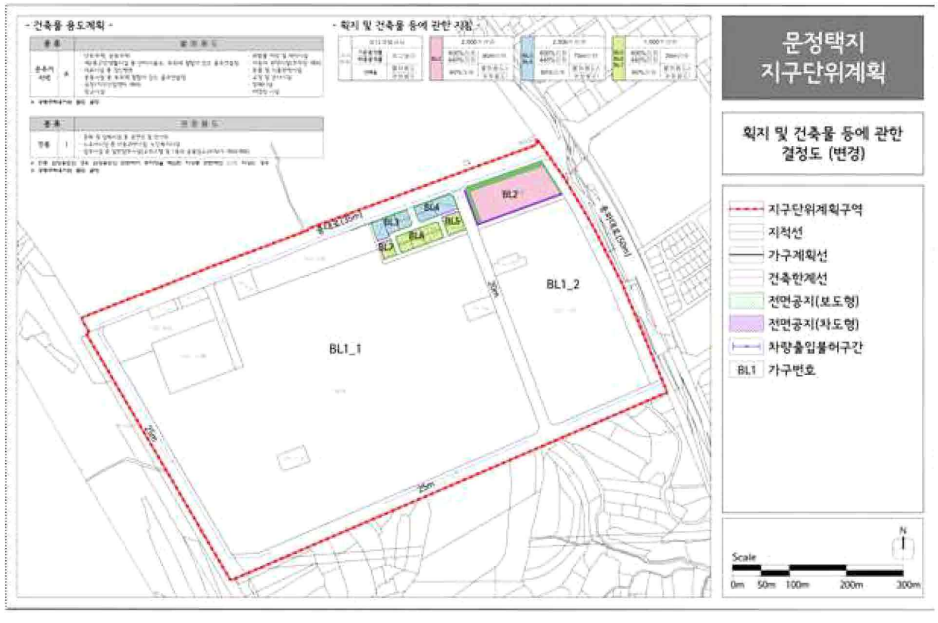
항목	세 분	세분계획기준			비 고
환경친화에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수 (그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만 적용
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08		
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04		
	에너지 효율 등급 인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08		
		에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
		에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
	신재생에너지 보급 확대	신재생에너지 1등급	기준용적률 × 0.12		• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
		신재생에너지 2등급	기준용적률 × 0.10		
		신재생에너지 3등급	기준용적률 × 0.08		
		신재생에너지 4등급	기준용적률 × 0.06		
		신재생에너지 5등급	기준용적률 × 0.04		
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.04			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장 투수성 포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1			• 기준용적률 × 0.05이내

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 문정택지 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도건폐율·용적률·높이·배치형태에 관한 결정 조서
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이) 결정조서</td><td>2) 용적률 계획
■ 용적률 적용 기준
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">기 정</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>400%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 공동주택용지는 별도 결정</td><td>2) 용적률 계획
■ 용적률 적용 기준
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">기 정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 공동주택용지는 별도 결정</td></tr>
<tr><td>4. 용적률 인센티브</td><td>가. 허용용적률의 인센티브
■ 증점유도(친환경) 인센티브 운영 기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>항목 및 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">친환경</td><td rowspan="2">에너지</td><td>에너지효율등급 및 녹색건축물 제로에너지 건축물</td><td>기준용적률x 0.04</td><td>- 서울시 『녹색건축물설계기준』 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대기환경</td><td>저공해 자동차</td><td>기준용적률x 0.04</td><td>[비주거: 연면적 1만㎡ 이상]
- 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차 충전기 설치 시</td></tr>
<tr><td rowspan="4">물환경</td><td>중수도 시설 설치</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td>- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용
- 관련 법상 의무 시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물관리 시설 설치</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td>- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1</td><td>- 법정 조경으로 산입된 면적 제외
- 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td>자연지반 보존</td><td>기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2</td><td>- 자연토양 및 투수성 포장
- 지하구조물 미설치 시</td></tr>
<tr><td colspan="2">녹색 주차장</td><td>기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2</td><td></td></tr>
</table>
■ 계획유도 인센티브 항목
<table>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th>세 분</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">계획유도형</td><td>공동개발</td><td>공동개발 권장 자율적 공동개발</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지: α=0.1,
3필지: α=0.15
4필지 이상: α=0.2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>공개공지 (침상형공지, 쌈지형공지)</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α</td><td>•필로티: α=0.5
개방형: α=1.0</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α</td><td>•간선부: α=0.5
•이면부: α=1.0</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>전층 (연면적 기준)</td><td>기준용적률×(권장용도면적/전층연</td><td>•20% 이상 설치 시(주차장 제외)</td></tr>
</table></td><td>가. 허용용적률의 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td><td>• 가로지장물 지중화 또는 대지내 이전설치 하는 경우</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

			면적)×1		
	보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.2	•건물내부 또는 대지내 설치 시	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 개롱 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td><td>2) 용적률 계획
<table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr></table>※ 주1) 상한용적률은 「도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2021-92호, 2021. 2. 18.)」에 따라 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))] 이내 적용
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
- α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- α(건축물) : 공공시설* 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
* 공공시설은 구 도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설에 한함</td><td>2) 용적률 계획
<table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr></table>※ 공공시설은 구 도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설에 한함</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운용 계획
가. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준
■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 20% 이상) – 공동시항
<table><tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th>세분계획기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="9">친환경</td><td rowspan="2">녹색건축 인증</td><td>최우수 (그린 1등급)</td><td>기준용적률×0.08</td><td rowspan="2">•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준, 서울시 녹색건축물 설계기준 준용
•의무등급 이상 만족시 등급별 적용요율 차이값만 적용</td></tr><tr><td>우수 (그린 2등급)</td><td>기준용적률×0.05</td></tr><tr><td rowspan="2">에너지 효율등급 인증</td><td>에너지효율 1등급</td><td>기준용적률×0.08</td></tr><tr><td>에너지효율 2등급</td><td>기준용적률×0.05</td></tr><tr><td>신·재생에너지시설 도입</td><td>준수 시</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>•총 건축공사비의 1% 이상 신·재생에너지시설설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1%이상 신·재생에너지 이용할 경우
•관련법상 의무 시설인 경우 제외</td></tr><tr><td>빗물이용시설</td><td colspan="2">기준용적률 × 0.04</td><td>•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설
•침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치</td></tr><tr><td>중수도 시설</td><td colspan="2">기준용적률 × 0.04</td><td>•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
•관련법상 의무 시설인 경우 제외</td></tr><tr><td>자연지반</td><td colspan="2">기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2</td><td>•법적 조경으로 산입된 면적 제외
•자하구조물 마철처, 자연토양 및 식생 가능 시</td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td colspan="2">기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1</td><td>•법적 조경으로 산입된 면적 제외
•녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용</td></tr><tr><td>녹색 주차장, 투수성 포장</td><td colspan="2">기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05</td><td></td></tr></table>■ 계획유도 인센티브 항목(전체 인센티브의 80% 이내)
<table><tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td>공동개발</td><td>공동개발 권장</td><td>기준용적률×α</td><td>•2필지:α=0.1,
3필지 이상 : α=0.15</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도면적/공용면적제외건축연면적)×0.2</td><td>•주차장을 제외한 전체연면적의 20% 이상 준수 시</td></tr><tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α</td><td rowspan="2">•필로티: α=0.6, 개방형 : α=1.2</td></tr><tr><td>쌈지형공지</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적)×α</td></tr><tr><td>건축한계선</td><td>기준용적률×{(조성면적-</td><td>•간선도로변 건축선 후퇴부분 제외</td></tr></table></td><td>■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준
<table><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><th>구분</th><th>유형</th><th colspan="3"></th></tr><tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr><tr><td>스마트산업육성</td></tr><tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td>지열 등 신·재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td>역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>전선지중화 설치</td></tr><tr><td colspan="4">• 가로지장물 지중화 또는 대지내 이전설치 하는 경우</td><td></td></tr></table>* 가로지장물 설치구간은 오금로, 동남로에 면한 가구 중 간선공지에 한함(가로지장물이란 가로변의 지상변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등 관계부서에서 인정하는 시설)</td></tr>
</table>

		의무면적)/대지면적}	•차량출입구간 제외
건축물 외관	야간 경관조명	기준용적률×0.05	•건축물 시공 전 송파구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
	지하철관련	기준용적률×0.1	•지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련규정에 적합하게 설치 시
주차	가로지장물 대지 내 이설*	기준용적률 × 0.1	•대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허

* 가로지장물 설치구간은 오금로, 동남로에 면한 가구 중 간선결지에 한함(가로지장물이란 가로변의 지상변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등 관계부서이서 인정하는 시설)

※ 동일 위치에 대해 두 개 이상 항목이 적용될 경우 인센티브는 하나만 적용

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 양천구

○ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역

구분	기정	변경
3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정(변경)조서 나. 용적률계획	1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역	1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

기정

구 분		용적률(%) 기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거지역(공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	
기타지역	준공업지역(목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률 ×(1+1.3×가중치× α토지 +0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	

※ 1) 주거지역(공동주택부지)
[2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)
· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
· 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시 2022.10.)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
- 상한 용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)
: 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정
- α= 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적
2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용
3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획

① 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율 등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률×0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률×0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률×0.04		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 (별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설 설치	기준용적률 × 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용

변경

구 분		용적률(%) 기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거지역(공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	
기타지역	준공업지역(목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	법적용적률의 2배이하	
	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배이하	

※ 1) 주거지역(공동주택부지)
[2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)
· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
· 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
2) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획

- 인센티브 항목

인센티브 항목 구분	유형	산정기준	계획기준	비고
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 천선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

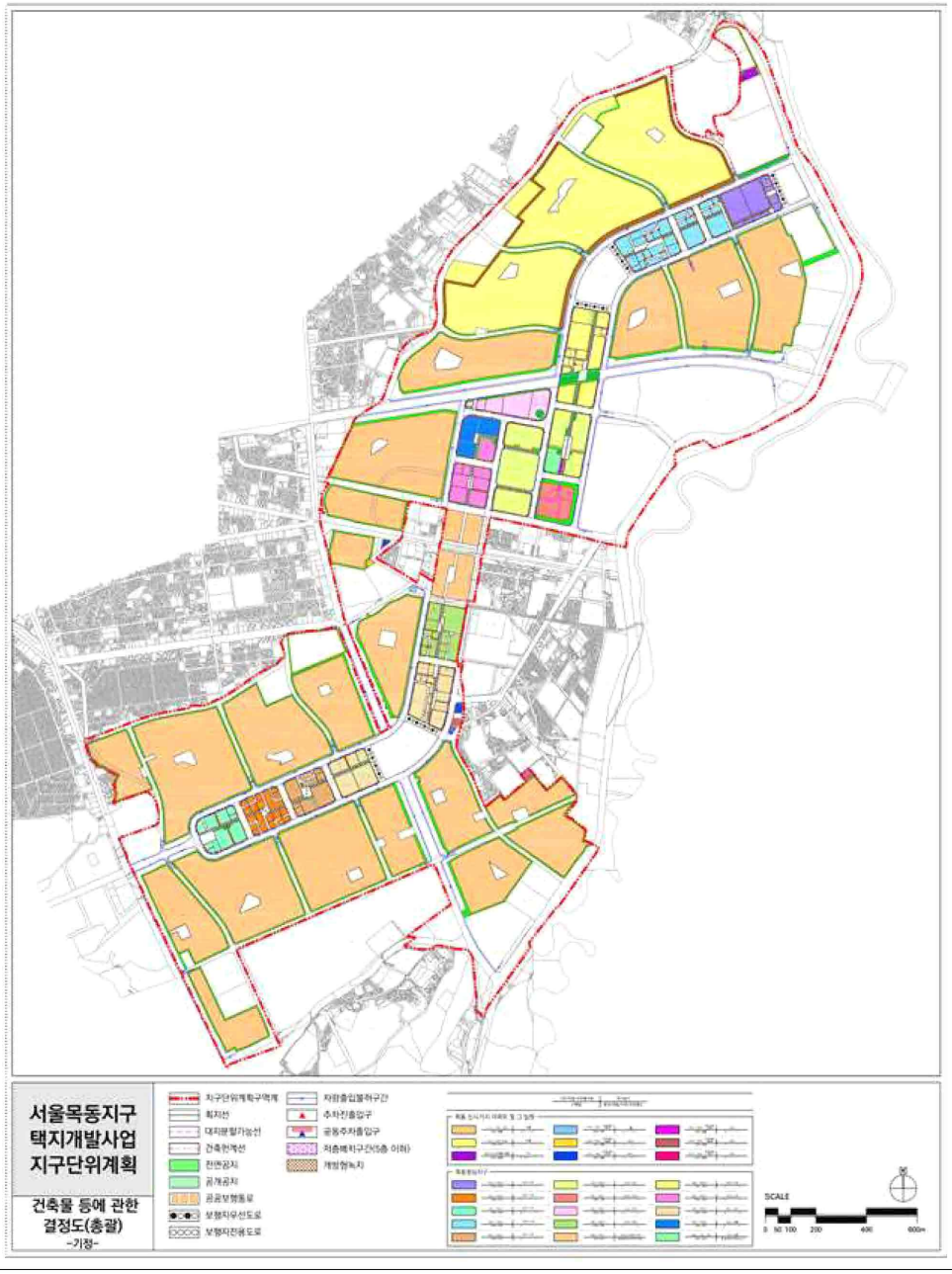
항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2	- 기준용적률 × 0.05 이내

② 계획유도 인센티브 항목

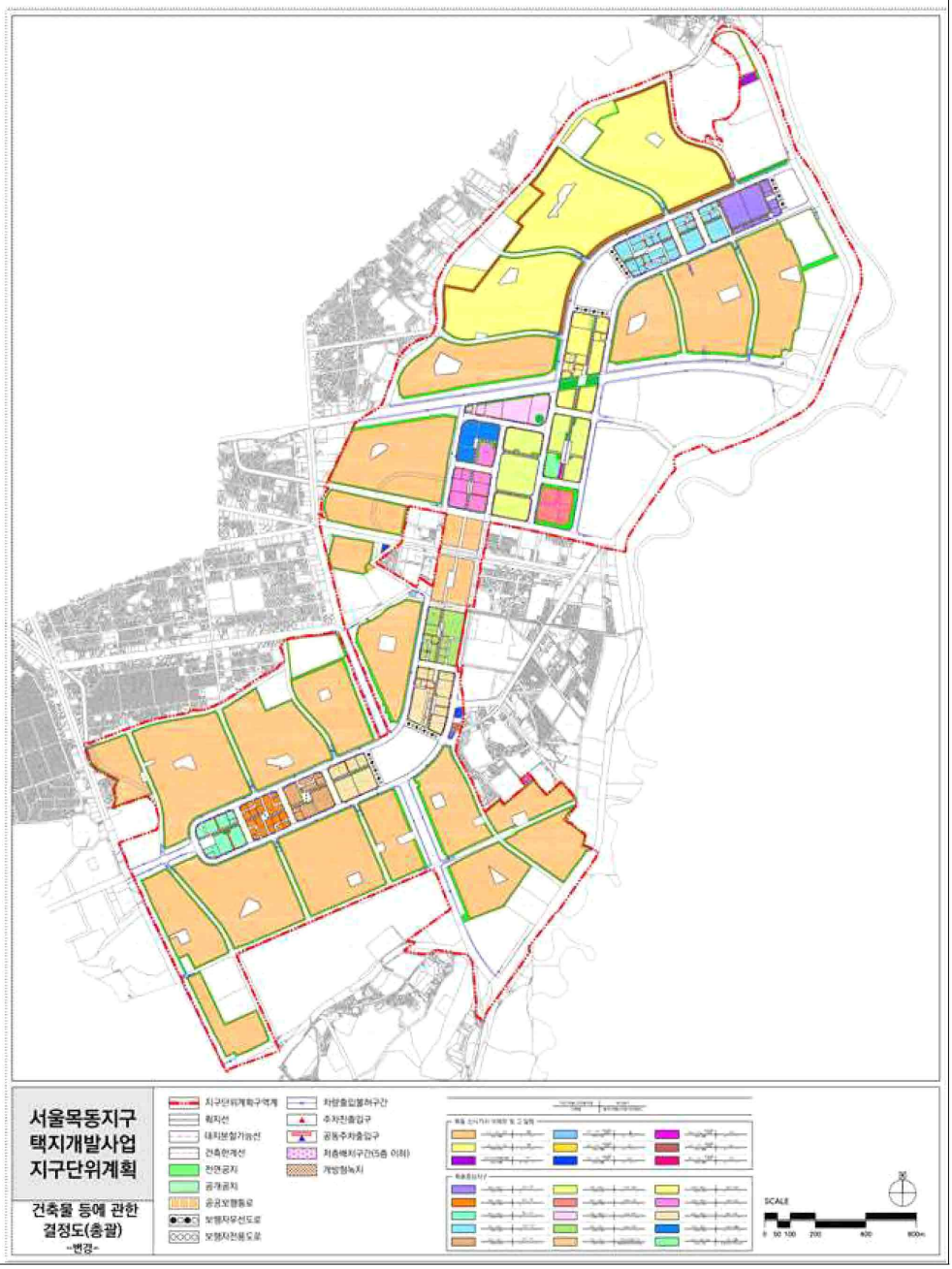
항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 3	• 조성 형태(필로티, 개방형 구조등)에 따라 계수 조정 가능 (필로티, 개방형 구조 요율 = 1)
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3	
건축물용도	지정 또는 권장	기준용적률 × (지정·권장용도 면적 / 연면적) × 1	• 20%이상 설치시 (주차장 제외)
	특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.1	• 저층부 상업시설 + 전시시설 등 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.5	• 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 4 이내	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획 수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우

건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 신투리 택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 계획(변경)</td><td>

2) 건축물의 건폐율, 용적률 계획

■ 건폐율 및 용적률 계획

<table>
<tr><th>명 칭</th><th>도면표시번호</th><th>용적률</th><th>건폐율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">공동주택용지</td><td>1</td><td>290%이하</td><td rowspan="5">관계법 및 서울시 건축조례에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="5">변경 없음</td></tr>
<tr><td>2</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>3</td><td>290%이하</td></tr>
<tr><td>4</td><td>265%이하</td></tr>
<tr><td>5</td><td>290%이하</td></tr>
<tr><td>근린생활용지</td><td>근린생활시설</td><td rowspan="3">당해 용도지역에서 허용되는 용적률</td><td rowspan="3">당해 용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="3">변경 없음</td></tr>
<tr><td>종교시설</td><td>종교시설</td></tr>
<tr><td>아파트형공장</td><td>아파트형공장</td></tr>
<tr><td>의료시설 및 근린생활용지</td><td>의료시설 및 근린생활용지</td><td>250%이하</td><td>50%이하</td><td>대상지</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>노외주차장</td><td rowspan="5">당해 용도지역에서 허용되는 용적률</td><td rowspan="5">당해 용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="5">변경 없음</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공용의 청사</td><td>파출소</td></tr>
<tr><td>동사무소</td></tr>
<tr><td>우체국</td></tr>
<tr><td>학교</td><td>초등학교</td></tr>
<tr><td>사회복지시설</td><td>사회복지시설</td><td></td></tr>
</table>

※ 공동주택의 부대복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법 및 조례에 의함

</td><td>

2) 건축물의 건폐율, 용적률 계획

■ 건폐율 및 용적률 계획

<table>
<tr><th>명 칭</th><th>도면표시번호</th><th>용적률
(기준/허용/상한)</th><th>건폐율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">공동주택용지</td><td>1</td><td>290%이하</td><td rowspan="5">관계법 및 서울시 건축조례에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>2</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>3</td><td>290%이하</td></tr>
<tr><td>4</td><td>265%이하</td></tr>
<tr><td>5</td><td>290%이하</td></tr>
<tr><td>근린생활용지</td><td>근린생활시설</td><td>250%/275%/법적용적률의 2배이하</td><td>당해 용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>종교시설</td><td>종교시설</td><td>250%/275%/법적용적률의 2배이하</td><td>당해 용도지역에서 허용되는 건폐율</td></tr>
<tr><td>아파트형공장</td><td>아파트형공장</td><td>250%/275%/법적용적률의 2배이하</td><td>당해 용도지역에서 허용되는 건폐율</td></tr>
<tr><td>의료시설 및 근린생활용지</td><td>의료시설 및 근린생활용지</td><td>250%/275%/법적용적률의 2배이하</td><td>50%이하</td><td>–</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>노외주차장</td><td rowspan="5">당해 용도지역에서 허용되는 용적률</td><td rowspan="5">당해 용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공용의 청사</td><td>파출소</td></tr>
<tr><td>동사무소</td></tr>
<tr><td>우체국</td></tr>
<tr><td>학교</td><td>초등학교</td></tr>
<tr><td>사회복지시설</td><td>사회복지시설</td><td></td></tr>
</table>

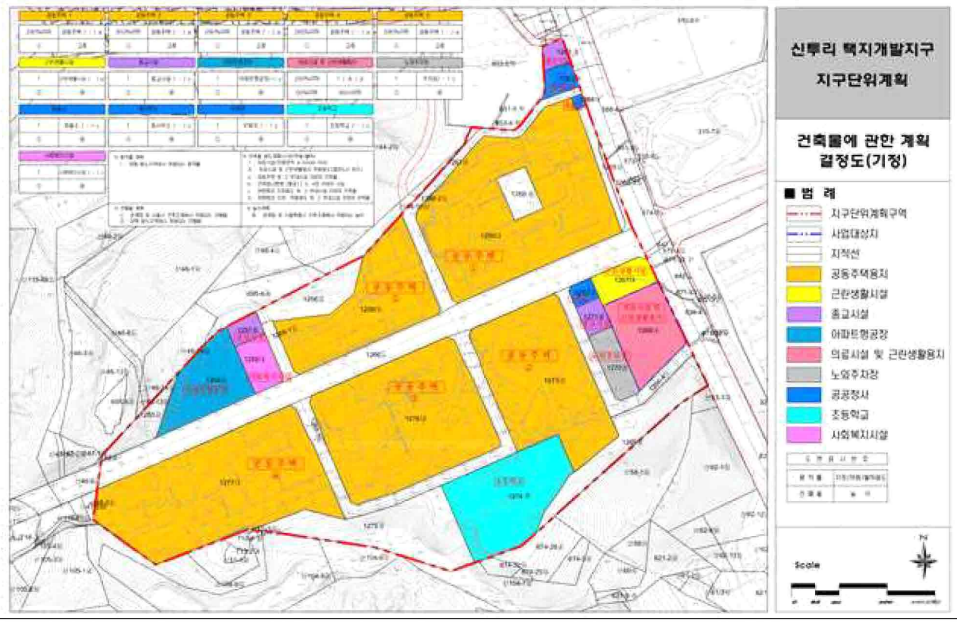
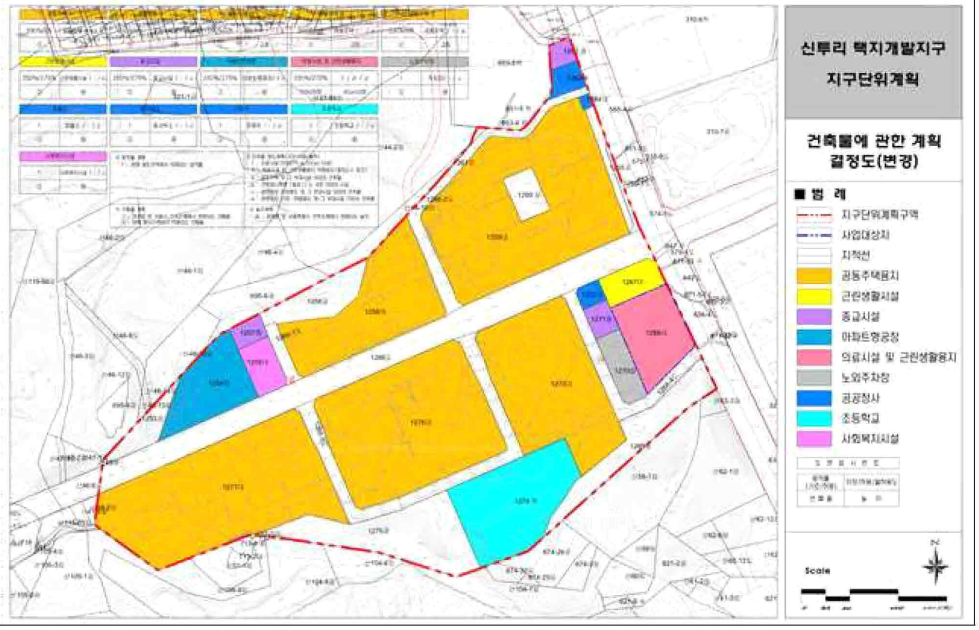
※ 공동주택의 부대복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법 및 조례에 의함

■ 허용용적률 인센티브 (신설)

○ 적용대상 : 근린생활용지 / 종교시설 / 아파트형공장 / 의료시설 및 근린생활시설용지

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 결관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

건축물에 관한 계획 결정도	
기정	
변경	

○ 김포가도(양천) 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물의 밀도</td><td>

(2) 건축물 용적률 결정 조서

□ 기준/허용용적률

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기존 용도지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>120% 이하</td><td>150% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">과거 용도지역 상향지역</td><td rowspan="2">일반주거지역 ⇒ 준주거지역</td><td>8m이상 접도조건</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>8m미만 접도조건</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 준주거지역의 경우 1)주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능

1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상

(3) 용적률 인센티브 운영계획 결정 조서

□ 용적률 인센티브

① 친환경 인센티브 항목(준수시 30%이상)

<table>
<tr><th colspan="3">완 화 항 목</th><th>완 화 기 준</th><th></th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="15">환경친화에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색건축 인증</td><td>최우수</td><td>기준용적률 x 0.12</td><td rowspan="15">3가지 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4</td><td rowspan="4">※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용
※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수</td></tr>
<tr><td>우수</td><td>기준용적률 x 0.08</td></tr>
<tr><td>우량</td><td>기준용적률 x 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지 효율 등급 인증</td><td>1등급</td><td>기준용적률 x 0.08</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>기준용적률 x 0.06</td></tr>
<tr><td>3등급</td><td>기준용적률 x 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="5">신재생 에너지 보급 확대</td><td>1등급</td><td>기준용적률 x 0.12</td><td rowspan="5">※ 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용
- 건축물 인증 심사기준(별표 1)
※ 공급률로 등급판정 대체 가능</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>기준용적률 x 0.10</td></tr>
<tr><td>3등급</td><td>기준용적률 x 0.08</td></tr>
<tr><td>4등급</td><td>기준용적률 x 0.06</td></tr>
<tr><td>5등급</td><td>기준용적률 x 0.04</td></tr>
<tr><td colspan="2">중수도 시설 설치</td><td>준수시</td><td colspan="2">기준용적률 x 0.04</td><td>• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
• 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td colspan="2">빗물</td><td>준수</td><td colspan="2">기준용적률 x 0.04</td><td>• 빗물저류·이용시설 용량(ton)</td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 건축물 용적률 결정 조서

□ 기준/허용용적률

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기존 용도지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">과거 용도지역 상향지역</td><td rowspan="2">일반주거지역 ⇒ 준주거지역</td><td>8m이상 접도조건</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>8m미만 접도조건</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 준주거지역의 경우 1)주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능

1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상

(3) 용적률 인센티브 운영계획 결정 조서

□ 허용용적률 인센티브

■ 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

	관리시설 설치	시		및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	준수시	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	보존시	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	준수시	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	• 기준용적률 x 0.05 이내

② 계획유도 인센티브 항목(준수시 70%이내)

■ 용도지역별 용적률에 따른 유형구분

유형구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
가	300% 이하	360% 이하	400% 이하	준주거지역(8m이상 접도)
나	250% 이하	350% 이하	400% 이하	준주거지역(8m미만 접도)
다	200% 이하	230% 이하	250% 이하	제3종일반주거지역 (2008년 종상향지역)
	220% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	제3종일반주거지역
라	180% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	제2종일반주거지역
마	120% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배이하	제1종일반주거지역

■ 유형 - 가 (준주거지역 : 300% / 360%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률×α	• 2필지/3필지/4필지 이상 : α = 0.06 / 0.1 / 0.15
	권 장, 자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 2필지/3필지/4필지 이상 : α = 0.06 / 0.1 / 0.15
대지내 공지	건축한계선, 벽면한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.3
	공개공지, 쌈지형 공지	준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.5
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	• α = 0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■ 유형 - 나 (준주거지역 : 250% / 350%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

■ 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 (200% / 230% / 250%)

① 친환경 인센티브 항목(준수시 30%이상)

완화항목			완화기준		비 고
환경친화에너지효율화	녹색건축인증	최우수	기준용적률 x 0.12	3가지 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
		우수	기준용적률 x 0.08		
		우량	기준용적률 x 0.04		
	에너지효율등급인증	1등급	기준용적률 x 0.08		
		2등급	기준용적률 x 0.06		
		3등급	기준용적률 x 0.04		
	신재생에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.12		※ 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
		2등급	기준용적률 x 0.10		
		3등급	기준용적률 x 0.08		
		4등급	기준용적률 x 0.06		
		5등급	기준용적률 x 0.04		
	중수도 시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04		• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04		• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	준수시	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	보존시	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	준수시	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2		• 기준용적률 x 0.05 이내

② 계획유도 인센티브 항목(준수시 70%이내)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률×α	• 2필지/3필지/4필지 이상 : α = 0.05 / 0.07 / 0.1
	권 장,	준수시	기준용적률×α	• 2필지/3필지/4필지 이상

공동개발	지 정	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.1 / 0.15 / 0.2
	권 장, 자율적공동개발	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.1 / 0.15 / 0.2
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.3
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	• α = 0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■유형 – 다(제3종일반주거지역 : 200% / 230%, 220% / 250%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.05 / 0.07 / 0.1
	권 장, 자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.05 / 0.07 / 0.1
대지내 공지	건축 한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.3
건축 물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	• α = 0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

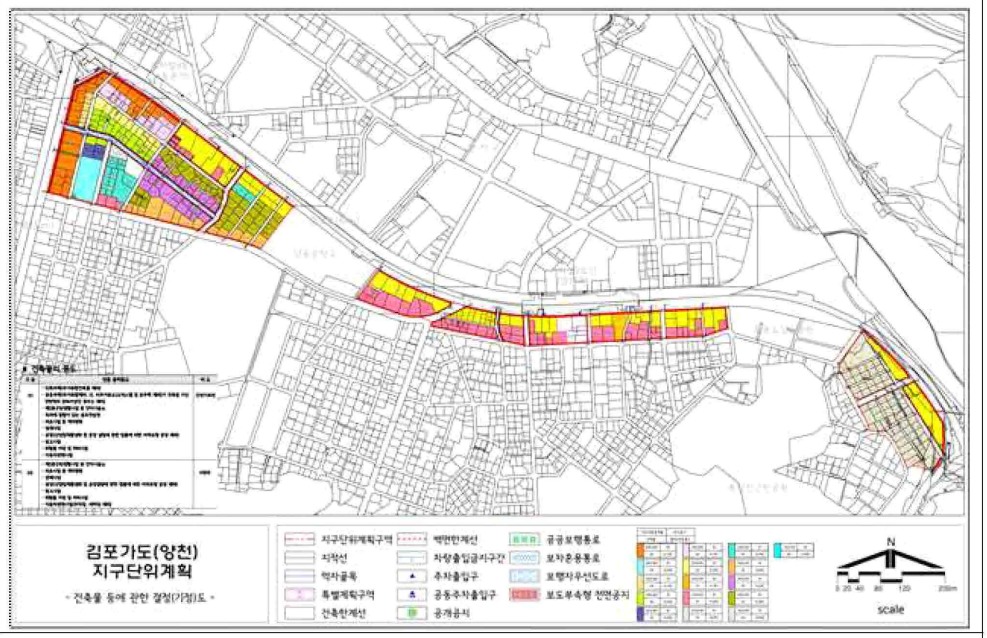
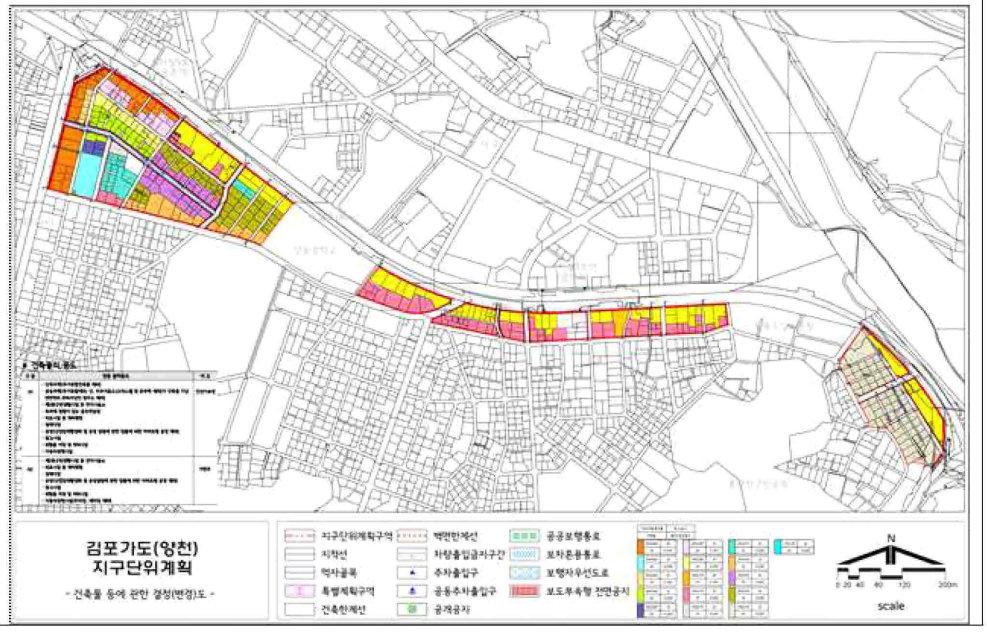
■ 유형 – 라 (제2종일반주거지역 : 180% / 200%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.04 / 0.06 / 0.08
	권 장, 자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.04 / 0.06 / 0.08
대지내 공지	건축 한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.3
건축 물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	• α = 0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

■ 유형 – 마 (제1종일반주거지역 : 120% / 150%)

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동개발	지 정	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상 : α = 0.06 / 0.1 / 0.15
	권 장,	준수시	기준용적률×α	• 2필지 / 3필지 / 4필지 이상
	자율적 공동개발			: α = 0.05 / 0.07 / 0.1
대지내 공지	건축 한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.3
건축 물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	• α = 0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

	자율적 공동개발			: α = 0.06 / 0.1 / 0.15
대지 내 공지	건축 한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α = 0.3
건축 물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	• α = 0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)

건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 신정택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4. 건축물에 관한 계획</td><td>

(2) 건축물의 건폐율, 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택용지</td><td>1BL
2BL
3BL</td><td>250이하
250이하
250이하</td><td>○관계법규에서 허용되는 건폐율</td><td>○공동주택의 부대 복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">신정동 1289-2</td><td>250이하</td><td>50 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">상업용지 및 근린생활시설용지</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">기타 공공시설</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">사회복지시설</td><td>250이하</td><td>50이하</td><td>신정동 1289-1번지 (양천경찰서 직장어린이집)</td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 건축물의 건폐율, 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)
(기준/허용/상한)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택용지</td><td>1BL
2BL
3BL</td><td>250이하
250이하
250이하</td><td>○관계법규에서 허용되는 건폐율</td><td>○공동주택의 부대 복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">신정동 1289-2</td><td>250이하</td><td>50 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">상업용지</td><td>800%/880%/조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>250%/275%조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">기타 공공시설</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">사회복지시설</td><td>250이하</td><td>50이하</td><td>신정동 1289-1번지 (양천경찰서 직장어린이집)</td></tr>
</table>

(6) 허용용적률 인센티브 (신설)

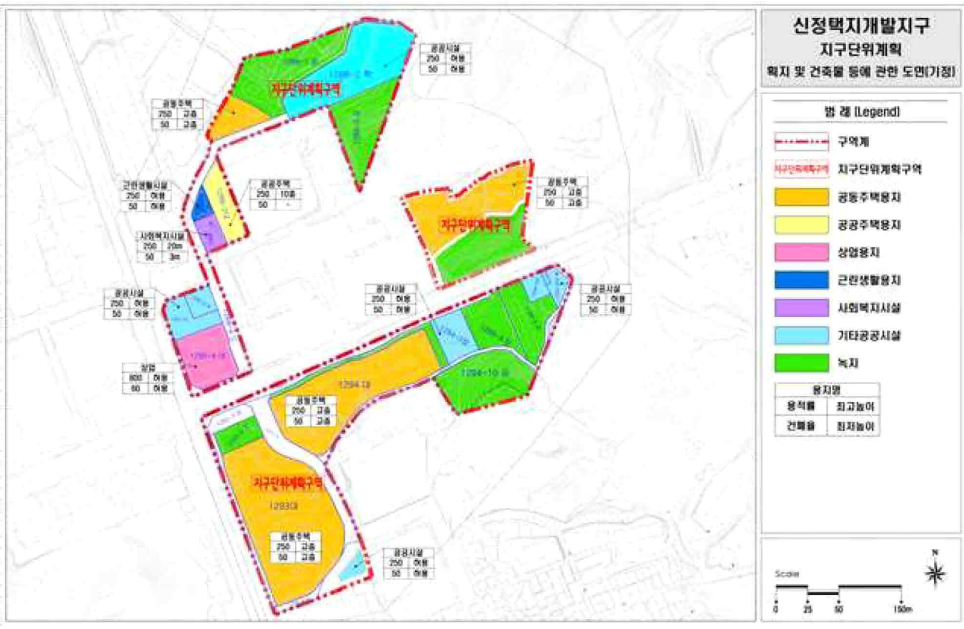
- 적용대상 : 상업용지 / 근린생활시설용지

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 천선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

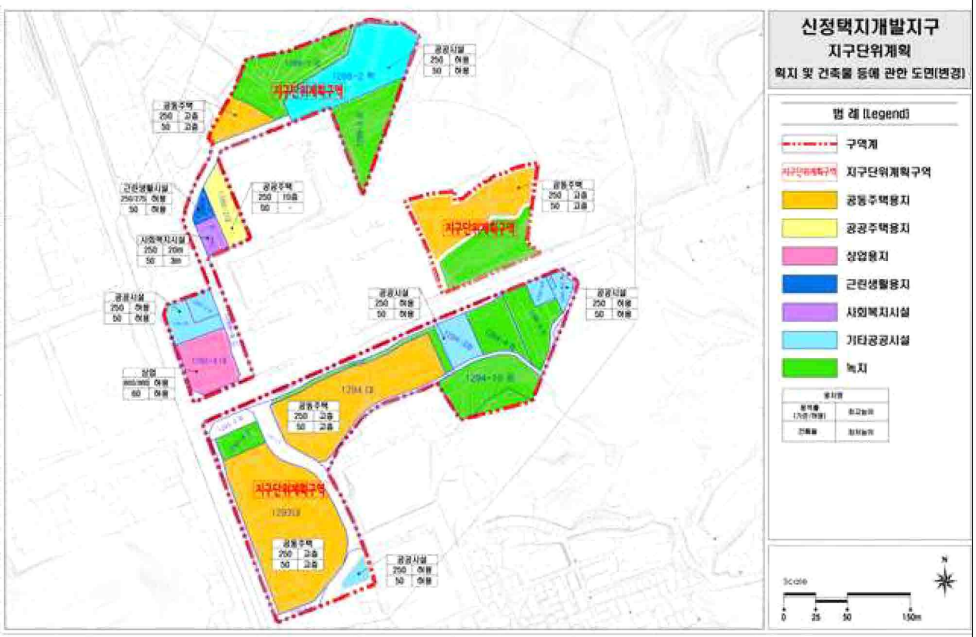
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 도면

기정



변경



○ 신정2택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4. 건축물에 관한 계획</td><td>

(2) 건축물의 건폐율, 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공동주택용지</td><td>1BL
2BL
3BL
4BL</td><td>250이하
250이하
250이하
250이하</td><td>○관계법 및 서울시 건축조례에서 허용되는 건폐율</td><td>○공동주택의 부대 복리시설(상가, 유치원 등)은 관계법 및 서울시 건축조례에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">기타 공공시설</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 건축물의 건폐율, 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)
(기준/허용/상한)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공동주택용지</td><td>1BL
2BL
3BL
4BL</td><td>250이하
250이하
250이하
250이하</td><td>○관계법 및 서울시 건축조례에서 허용되는 건폐율</td><td>○공동주택의 부대 복리시설(상가, 유치원 등)은 관계법 및 서울시 건축조례에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>250%/275%/조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타 공공시설</td><td>도시계획시설</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td>종교시설</td><td>250%/275%/조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에 허용되는 건폐율</td><td>종교시설 (신정동 1280,. 1287,1287-6)</td></tr>
</table>

(6) 허용용적률 인센티브 (신설)

- 적용대상 : 근린생활시설용지, 종교시설

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제3형 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.04,
일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 도면	
기정	
변경	

○ 신정네거리 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정 조서</td>
<td>

2) 용적률 계획

구 분		기준용적률	허용용적률[1]	상한용적률[2]	비 고
근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용[3]
준주거지역	간선변	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
	이면부	250% 이하	300% 이하		
제3종일반주거지역	간선변	220% 이하	250% 이하	–	
	이면부	200% 이하	250% 이하	–	
제2종일반주거지역		180% 이하	200% 이하	–	

주) 1. 준주거지역의 경우1) 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상
2. 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 적용함
「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례(제7093호, 2019.3.28) 부칙 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름
3. "빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법"에 따른 가로주택정비사업 시 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 관련 법령에 따름
4. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

1) 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률
2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률(허용용적률×1.3×가중치×(α토지+0.7×α건축물) 이내
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 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

3) 인센티브 운영계획

① 근린상업지역 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 300%이하/500%이하
(허용용적률 인센티브량 200%)
- 대상지역 : 13BL, 24BL, 25BL, 26BL, 29-1BL, 34BL, 35BL, 36BL, 37BL
- 입지특성 : 지하철역사 인접지역으로서 지구중심기능 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도, 가로지장물 지중화 또는 지하철 연결 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3~4필지 공동개발시 : α=0.15 •5필지 이상 공동개발시 : α=0.2
대지내 공지	공개공지[1]	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	•개방형구조 : α=2.0 •필로티형구조 : α=1.5 •쌈지형, 침상형구조 : α=1.0
	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x(권장용도 면적/연면적) x 0.6	•연면적 20%이상 설치시 (주차장 제외)

</td>
<td>

2) 용적률 계획

구 분		기준용적률	허용용적률[1]	상한용적률	비 고
근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용[2]
준주거지역	간선변	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
	이면부	250% 이하	300% 이하		
제3종일반주거지역	간선변	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배이하	
	이면부	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배이하	
제2종일반주거지역		200% 이하	220% 이하	법적용적률의 2배이하	

주) 1. 준주거지역의 경우1) 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상
2. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동 조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
근린상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5%이하(허용용적률의 66.7%이하)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%이하)로 적용함
「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례(제7093호, 2019.3.28) 부칙 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름
3. "빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법"에 따른 가로주택정비사업 시 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 관련 법령에 따름
4. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

1) 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률
2) 상한용적률 적용에서 근린상업지역과 준주거지역은 서울특별시 고시 제2001-258호(2001.08.03)로 용도지역 변경(일반주거지역 → 근린상업지역, 준주거지역)된 지역으로 동 조례 시행규칙 제10조 제1항 제1호 규정을 적용하고, 제3종 및 제2종일반주거지역은 동 조례 시행규칙 제10조 제1항 제2호 규정을 적용함

3) 허용용적률 인센티브 운영계획

① 근린상업지역 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 300%이하/500%이하
(허용용적률 인센티브량 200%)
- 대상지역 : 13BL, 24BL, 25BL, 26BL, 29-1BL, 34BL, 35BL, 36BL, 37BL
- 입지특성 : 지하철역사 인접지역으로서 지구중심기능 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도, 가로지장물 지중화 또는 지하철 연결 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3~4필지 공동개발시 : α=0.15 •5필지 이상 공동개발시 : α=0.2
대지내 공지	공개공지[1]	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	•개방형구조 : α=2.0 •필로티형구조 : α=1.5 •쌈지형, 침상형구조 : α=1.0
	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x(권장용도 면적/연면적) x 0.6	•연면적 20%이상 설치시 (주차장 제외)

</td></tr>
</table>

구 분	세 분	세부계획기준	비고
보행개선	가로지장물[2] 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 x 0.3	•건물내부 또는 대지내 설치시

주) 1) 공개공지 조성은 관련법령과 서울특별시 건축조례에 정한 기준에 따라 설치하며 "서울특별시 공개공지 설치 가이드라인"을 준수할
2) 가로지장물의 종류는 전주, 통신주, 전선, 각종 통신선을 의미함
3) 특별계획가능구역은 별도의 계획에 따름

② 준주거지역 간선변 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 300%이하/360%이하(허용용적률 인센티브량 60%)
- 대상지역 : 10BL, 12-1BL, 19-1BL, 19-3BL, 21-2BL, 27BL
- 입지특성 : 간선변 판매・업무・생활지원기능 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 공개공지, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3~4필지 공동개발시 : α=0.15 •5필지 이상 공동개발시 : α=0.2
대지내 공지	공개공지[1]	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	•개방형구조 : α=1.0 •필로티형구조 : α=0.8 •쌈지형, 침상형구조 : α=0.5
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	•개방형 : α = 0.25 •필로티형: α = 0.13
	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.2	•연면적 20%이상 설치시 (주차장 제외)

주) 1) 공개공지 조성은 관련법령과 서울특별시 건축조례에 정한 기준에 따라 설치하며 "서울특별시 공개공지 설치 가이드라인"을 준수함

③ 준주거지역 이면부 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 250%이하/300%이하(허용용적률 인센티브량 50%)
- 대상지역 : 14BL, 15BL, 19-2BL, 21-1BL, 29-2BL, 32-1BL, 33-1BL
- 입지특성 : 이면부 판매・업무・생활지원기능 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3필지 이상 공동개발시 : α=0.15
대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.3	•연면적 20%이상 설치시(주차장 제외)

④ 제3종일반주거지역 간선변 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 220%이하/250%이하(허용용적률 인센티브량 30%)
- 대상지역 : 1BL, 9-2BL, 11-1BL, 23-2BL, 30-1BL, 31-1BL
- 입지특성 : 간선변 지역의 통일성 있는 개발규모 및 생활지원기능 유도
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3필지 이상 공동개발시 : α=0.15
대지내	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-	

구 분	세 분	세부계획기준	비고
보행개선	가로지장물[2] 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 x 0.3	•건물내부 또는 대지내 설치시

주) 1) 공개공지 조성은 관련법령과 서울특별시 건축조례에 정한 기준에 따라 설치하며 "서울특별시 공개공지 설치 가이드라인"을 준수할
2) 가로지장물의 종류는 전주, 통신주, 전선, 각종 통신선을 의미함
3) 특별계획가능구역은 별도의 계획에 따름

- 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04		•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) •공급률로 등급환정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04		•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2		•기준용적률 × 0.05 이내

② 준주거지역 간선변 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 300%이하/360%이하(허용용적률 인센티브량 60%)
- 대상지역 : 10BL, 12-1BL, 19-1BL, 19-3BL, 21-2BL, 27BL
- 입지특성 : 간선변 판매・업무・생활지원기능 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 공개공지, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3~4필지 공동개발시 : α=0.15 •5필지 이상 공동개발시 : α=0.2

구 분	세 분	세부계획기준	비고
공지		의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.25	•연면적 20%이상 설치시 (주차장 제외)

⑤ 제3종일반주거지역 이면부 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 200%이하/250%이하(허용용적률 인센티브량 50%)
- 대상지역 : 6-1BL, 6-2BL, 7BL, 8-1BL, 8-2BL, 9-1BL, 11-2BL, 12-2BL, 23-1BL, 30-2BL, 31-2BL
- 입지특성 : 이면부 지역내 통일성 있는 공동개발 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x 0.1	
대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.25	•연면적 20%이상 설치시(주차장 제외)

⑥ 제2종일반주거지역 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 180%이하/200%이하(허용용적률 인센티브량 20%)
- 대상지역 : 2BL, 3BL, 4BL, 5BL, 16BL, 17BL, 18BL, 20BL, 22BL, 32-2BL, 33-2BL
- 입지특성 : 지역 내 통일성 있는 공동개발 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x 0.1	
대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.14	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.06	•연면적 20%이상 설치시 (주차장 제외)

⑦ 친환경 인센티브 항목 - 전 구역 공통

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10		•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) •공급률로 등급판정 대체

구 분	세 분	세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지[1]	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	•개방형구조 : α=1.0 •필로티형구조 : α=0.8 •쌈지형, 참상형구조 : α=0.5
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	•개방형 : α = 0.25 •필로티형: α = 0.13
	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.2	•연면적 20%이상 설치시 (주차장 제외)

주) 1) 공개공지 조성은 관련법령과 서울특별시 건축조례에 정한 기준에 따라 설치하며 "서울특별시 공개공지 설치 가이드라인"을 준수함

- 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) •공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04		•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 용량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2		•기준용적률 × 0.05 이내

③ 준주거지역 이면부 인센티브 항목 및 기준

- 기준/허용용적률 : 250%이하/300%이하(허용용적률 인센티브량 50%)
- 대상지역 : 14BL, 15BL, 19-2BL, 21-1BL, 29-2BL, 32-1BL, 33-1BL
- 입지특성 : 이면부 판매·업무·생활지원기능 유도 지역
- 주요 인센티브 항목 : 공동개발, 권장용도 등

구 분	세 분	세부계획기준	비고

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
		신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04	가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2	•기준용적률 × 0.05 이내

구 분	세 분	세부계획기준	비고
획지계획	공동개발 (지정/권장)	기준용적률 x α	•2필지 공동개발시 : α=0.1 •3필지 이상 공동개발시 : α=0.15
대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.2	
건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적/연면적) x 0.3	•연면적 20%이상 설치시(주차장 제외)

- 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04		•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) •공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04		•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2		•기준용적률 × 0.05 이내

④ ~ ⑥ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 인센티브 항목 및 기준

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형	기준용적률	• 로봇 친화형 건축물 인증시	

			건축물	×0.03~0.05	- 최우수 0.05, 우수 0.03	
		탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
			저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
		디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
			공공시설 연계 경관사업			
			유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
		녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
			공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
		지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
			지역특화용도 도입			
			전선지중화 설치			

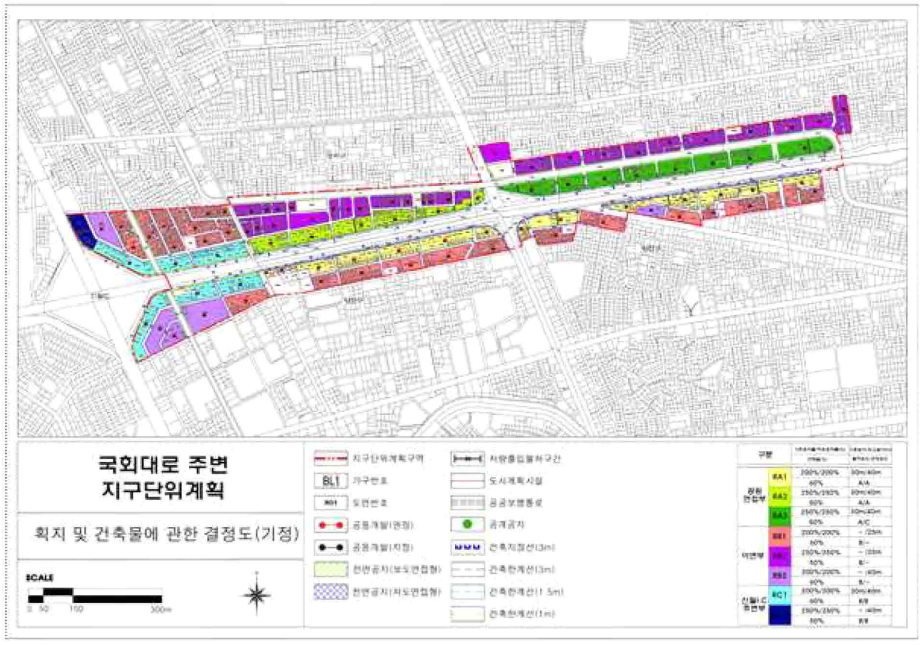
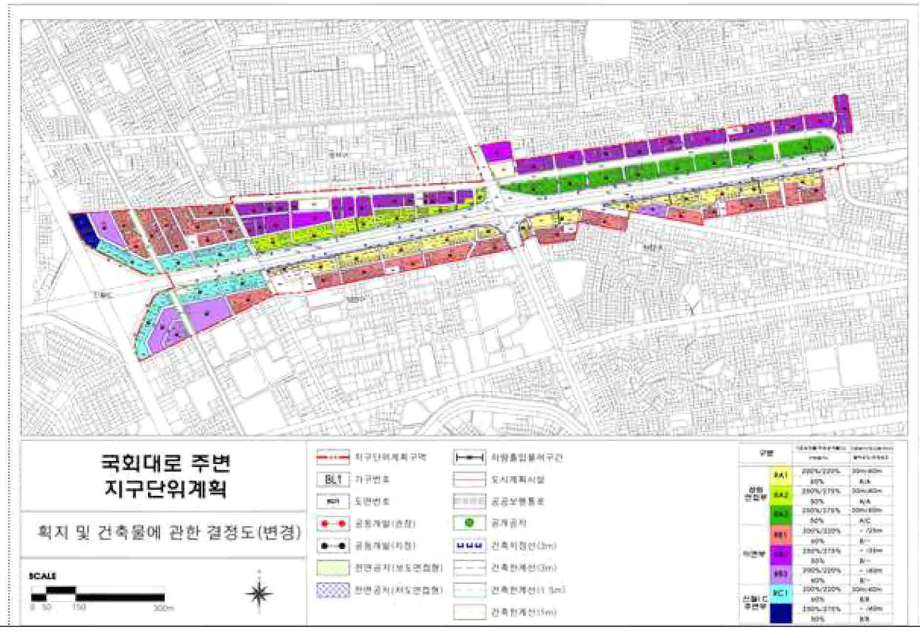
획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 국회대로 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물의 건폐율·용적률 계획</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">구역 전체</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 용도지역 조정가능지 계획 실현 시(제2종(7층이하), 제2종 → 제3종 일반주거지역) : 건폐율 50%이하, 용적률 200%/230%/250%이하
</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">구역 전체</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
</table>
※ 용도지역 조정가능지 계획 실현 시(제2종(7층이하), 제2종 → 제3종 일반주거지역) : 건폐율 50%이하, 용적률 200%/230%/250%이하

■ 허용용적률 인센티브 (신설)
- 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제생협 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
※ 용도지역 조정 가능지 실현 시 해당 허용용적률 인센티브에 관한 계획에 따름
</td></tr>
</table>

획지 및 건축물에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 영등포구

○ 당산지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물등에 관한 계획</td><td>
다. 건축물의 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반(노선) 상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="5">조례용적률의 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>
주) 1. 준공업지역 내 공동주택 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정적용
2. 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표 2의2 및 「2030 준공업지역 종합발전계획」에 따름
3. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오 피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 수 립」(2020.11.9.)에 따라 개정된 서울특별시 지구 단위계획 수립기준-관리운영기준 3-4-2(3)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 이면부 용적률 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>
다. 건축물의 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반(노선) 상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td rowspan="5">조례용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>간선부 (준주거지역)</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>• 일반주거지역→준주거지역</td></tr>
<tr><td>간선부 (준주거지역)</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>• 준공업지역→준주거지역</td></tr>
<tr><td>이면부 (준주거지역)</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>간선부 (준공업지역)</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>-</td><td>• 비주거시설 적용</td></tr>
<tr><td>이면부 (준공업지역)</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>-</td><td>• 비주거시설 적용</td></tr>
</table>
주) 1. 준공업지역 내 공동주택 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정적용
2. 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표 2의2 및 「2030 준공업지역 종합발전계획」에 따름
3. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오 피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 수 립」(2020.11.9.)에 따라 개정된 서울특별시 지구 단위계획 수립기준-관리운영기준 3-4-2(3)에 따라 지상부 용적률의 10% 이상으로 함
4. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]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 이면부 용적률 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>
<tr><td>4 기타사항에 관한 결정(변경)조서
4. 인센티브 운영계획</td><td>
가. 용적률 완화항목 및 완화기준
■ 용적률 인센티브 유형 : A
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="2">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치특성</td><td colspan="2">• 간선부(노선상업지역, 준주거지역)</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준/허용용적률</td><td colspan="2">• 일반상업지역(600%이하 / 800%이하),
• 준주거지역(300%이하 / 360%이하)
준주거지역(300%이하 / 400%이하)</td></tr>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발</td><td rowspan="2">공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.7 α</td><td>간선 교차로</td><td>150~250㎡미만 : α=0.12
250~500㎡미만 : α=0.15
500~1,500㎡미만 : α=0.17
1,500㎡이상 : α=0.2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>1층</td><td>기준용적률×0.1</td><td>1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시</td></tr>
<tr><td>전층</td><td>기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.1</td><td>건축연면적의 30%이상 설치시 (주차장 제외)</td></tr>
<tr><td>특정층 개방 (꼭대기층)</td><td>준수 시</td><td>기준용적률×(설치면적/연면적)×0.5</td><td>일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
전망공간 확보
설치면적은 전용면적으로 함</td></tr>
<tr><td>대지내</td><td>공개공지</td><td>위치 및 규모</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지</td><td>개방형 구조 : α=0.5
건축법에 의한 의무</td></tr>
</table>
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화기준
■ 일반상업지역, 준주거지역
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>지역</td><td>역사문화</td><td>기준용적률</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

공지		준수 시	면적}×α	확보면적 미포함	
	쌈지 형공지	위치 및 규모 준수 시	기준용적률×{(조성 면적-의무면적)/대지 면적}×α	침상형 구조 : α=0.3 개방형 구조 : α=0.5 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	건축한 계선	준수 시	기준용적률×{(조성 면적-의무면적)/대지 면적}×α	개방형 구조 : α=0.3	
대지 내 통로	보행 통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.4 ※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여
			입체형 (공중/지하)		
		보차혼용통로			개방형 구조 : α=1.4
보행 개선	가로 지장물 지중화 또는 이전설치	준수 시	기준용적률×0.1	건물 내부 또는 대지 내 설치시	
	지하철 관련	준수 시	기준용적률×0.1	지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치 시	
주차 계획	공동 주차 통로	준수 시	기준용적률×0.1	지구단위계획에서 위치가 결정된 곳에 설치 시	

■ 인센티브 유형 : B

구 분	계획내용
위치특성	•이면부(준주거지역)
기준/허용용적률	•250% 이하 / 350% 이하

구분			완화기준	비고	
공동 개발	공동 개발	준수시	기준용적률×0.7 α	준주거 지역	150~250㎡미만 : α=0.1 250~500㎡미만 : α=0.15 500~1,000㎡미만 : α=0.2 1,000㎡이상 : α=0.3
건축 물용도	권장 용도	1층	기준용적률×0.12	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	
		전층	기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.6	건축연면적의 30%이상 설치시 (주차장 제외)	
대지 내 공지	공개 공지	규모 준수 시	기준용적률×{(설치 면적-의무면적)/대지 면적}×α	개방형 구조 : α=0.4 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	쌈지형 공지	규모 준수 시	기준용적률×{(조성 면적-의무면적)/대지 면적}×α	침상형 구조 : α=0.3 개방형 구조 : α=0.4 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	건축한 계선	준수 시	기준용적률×{(조성 면적-의무면적)/대지	개방형 구조 : α=0.4	
맞춤	특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	×0.03	시장의 서면동의를 통해 결정		

■ 준공업지역 유형 : A

구 분	계획내용
위치특성	• 간선부(준공업지역)
기준/허용용적률	• 준공업지역(300%이하 / 400%이하)

구분			완화기준	비고	
공동 개발	공동 개발	준수시	기준용적률×0.7 α	간선 교차로	150~250㎡미만 : α=0.12 250~500㎡미만 : α=0.15 500~1,500㎡미만 : α=0.17 1,500㎡이상 : α=0.2
건축 물용도	권장 용도	1층	기준용적률×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	
		전층	기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.1	건축연면적의 30%이상 설치시 (주차장 제외)	
	특정층 개방 (꼭대기층)	준수 시	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.5	일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함 전망공간 확보 설치면적은 전용면적으로 함	
대지 내 공지	공개 공지	위치 및 규모 준수 시	기준용적률×{(설치 면적-의무면적)/대지 면적}×α	개방형 구조 : α=0.5 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	쌈지 형공지	위치 및 규모 준수 시	기준용적률×{(조성 면적-의무면적)/대지 면적}×α	침상형 구조 : α=0.3 개방형 구조 : α=0.5 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	건축한 계선	준수 시	기준용적률×{(조성 면적-의무면적)/대지 면적}×α	개방형 구조 : α=0.3	
대지 내 통로	보행 통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.4 ※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여
			입체형 (공중/지하)		
		보차혼용통로			개방형 구조 : α=1.4
보행 개선	가로 지장물 지중화 또는 이전설치	준수 시	기준용적률×0.1		건물 내부 또는 대지 내 설치시
	지하철 관련	준수 시	기준용적률×0.1		지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치 시
주차 계획	공동 주차 통로	준수 시	기준용적률×0.1		지구단위계획에서 위치가 결정된 곳에 설치 시

- 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)

세분	완화기준	비고

			면적 }×α	
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.4

■ 인센티브 유형 : C

구 분			계획내용		
위치특성			•이면부(준공업지역)		
기준/허용용적률			•250% 이하 / 400% 이하		
구분			완화기준	비고	
공동개발	공동개발	준수 시	기준용적률×0.7α	준공업지역	120~150㎡미만 : α=0.1 150~300㎡미만 : α=0.2 300~600㎡미만 : α=0.3 600㎡이상 : α=0.4
건축물용도	권장용도	1층	기준용적률×0.12	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	
		전층	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.6	건축연면적의 30%이상 설치시 (주차장 제외)	
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수 시	기준용적률×((설치면적-의무면적)/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.6 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	쌈지형 공지	위치 및 규모 준수 시	기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×α	침상형구조 : α=1.0 개방형 구조 : α=1.2 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	
	건축한 계선	준수 시	기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.6	
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.6	
		보차혼용통로		개방형 구조 : α=1.4	

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) – 공통사항

세분	완화기준			비고
녹색건축 인증	최우수 (그린1등급)	기준용적률 ×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	우수 (그린2등급)	기준용적률 ×0.08		
	우량 (그린3등급)	기준용적률 ×0.04		
에너지 효율 등급인증	에너지효율 1등급	기준용적률 ×0.08		
	에너지효율 2등급	기준용적률 ×0.06		
	에너지효율 3등급	기준용적률 ×0.04		
신재생 에너지 보급 확대	신재생에너지 공급률 20%초과	기준용적률 ×0.12		• 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	신재생에너지 공급률 15%초과 20%이하	기준용적률 ×0.10		
	신재생에너지 공급률 10%초과	기준용적률 ×0.08		

녹색건축 인증	최우수 (그린1등급)	기준용적률 ×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	우수 (그린2등급)	기준용적률 ×0.08		
	우량 (그린3등급)	기준용적률 ×0.04		
에너지 효율 등급인증	에너지효율 1등급	기준용적률 ×0.08		
	에너지효율 2등급	기준용적률 ×0.06		
	에너지효율 3등급	기준용적률 ×0.04		
신재생 에너지 보급 확대	신재생에너지 공급률 20%초과	기준용적률 ×0.12		• 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	신재생에너지 공급률 15%초과 20%이하	기준용적률 ×0.10		
	신재생에너지 공급률 10%초과 15%이하	기준용적률 ×0.08		
	신재생에너지 공급률 5%초과 10%이하	기준용적률 ×0.06		
	신재생에너지 공급률 3%초과 5%이하	기준용적률 ×0.04		
중수도시설 설치	기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
빗물관리시설설치	기준용적률×0.04			• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 기준용적률×0.05 이내

■ 준공업지역 유형 : B

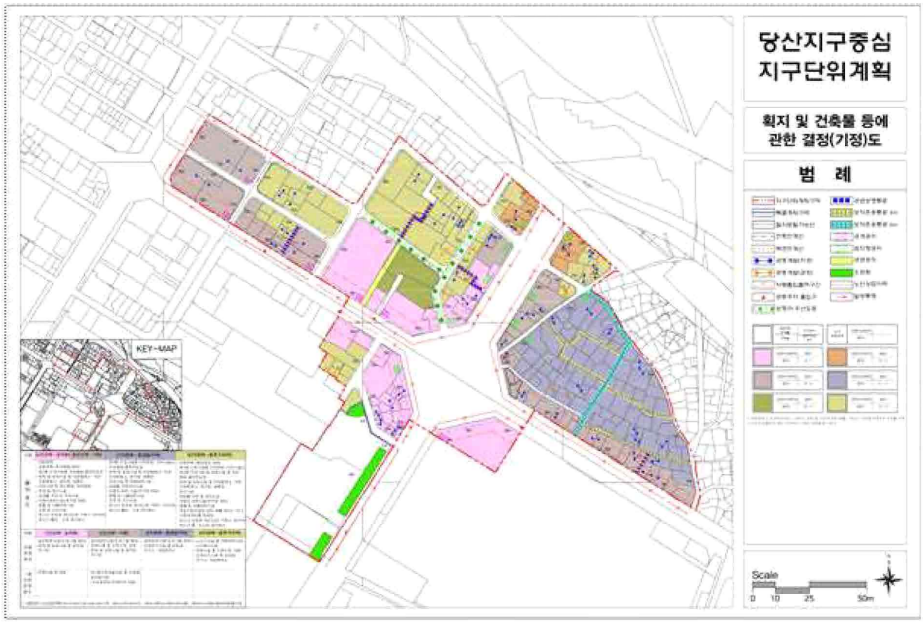
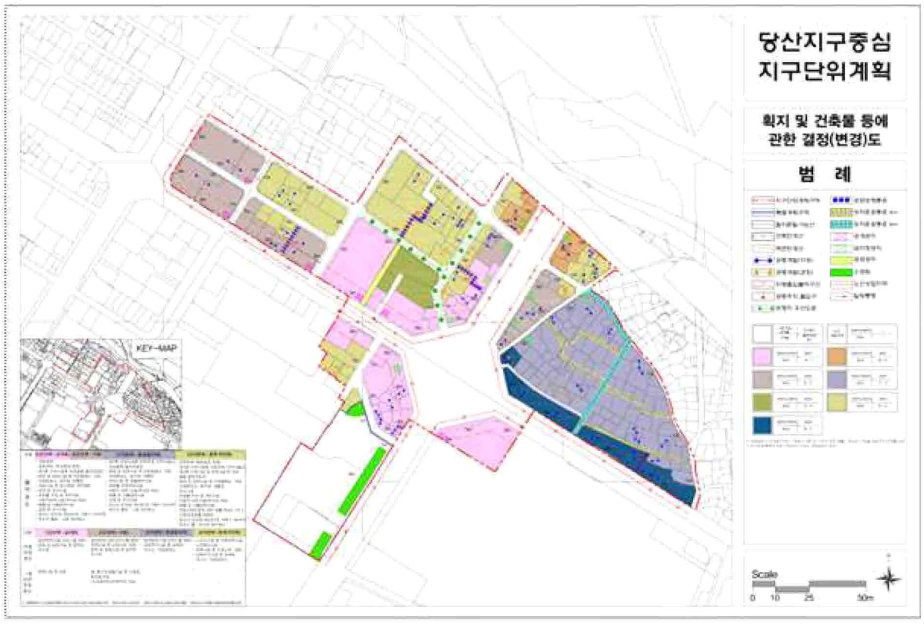
구 분			계획내용		
위치특성			•이면부(준공업지역)		
기준/허용용적률			•250% 이하 / 400% 이하		
구분			완화기준	비고	
공동개발	공동개발	준수 시	기준용적률×0.7α	준공업지역	120~150㎡미만 : α=0.1 150~300㎡미만 : α=0.2 300~600㎡미만 : α=0.3 600㎡이상 : α=0.4
건축물용도	권장용도	1층	기준용적률×0.12	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	
		전층	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.6	건축연면적의 30%이상 설치시 (주차장 제외)	

	15%이하			
	신재생에너지공급률 5%초과 10%이하	기준용적률 ×0.06		
	신재생에너지공급률 3%초과 5%이하	기준용적률 ×0.04		
중수도시설 설치	기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
빗물관리시설설치	기준용적률×0.04			• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 기준용적률×0.05 이내

대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	개방형 구조 : α=0.6 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함
	쌈지형 공지	위치 및 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	침상형구조 : α=1.0 개방형 구조 : α=1.2 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함
	건축한계선	준수 시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	개방형 구조 : α=0.6
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	개방형 구조 : α=0.6
		보차혼용통로		개방형 구조 : α=1.4

- 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)

세분	완화기준			비고
녹색건축 인증	최우수 (그린1등급)	기준용적률 ×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	우수 (그린2등급)	기준용적률 ×0.08		
	우량 (그린3등급)	기준용적률 ×0.04		
에너지 효율 등급인증	에너지효율 1등급	기준용적률 ×0.08		
	에너지효율 2등급	기준용적률 ×0.06		
	에너지효율 3등급	기준용적률 ×0.04		
신재생 에너지 보급 확대	신재생에너지공급률 20%초과	기준용적률 ×0.12		• 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	신재생에너지공급률 15%초과 20%이하	기준용적률 ×0.10		
	신재생에너지공급률 10%초과 15%이하	기준용적률 ×0.08		
	신재생에너지공급률 5%초과 10%이하	기준용적률 ×0.06		
	신재생에너지공급률 3%초과 5%이하	기준용적률 ×0.04		
중수도시설 설치	기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
빗물관리시설설치	기준용적률×0.04			• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 기준용적률×0.05 이내

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 대림광역중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서</td><td>

(2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 계획(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td rowspan="3">조례용적률 2배 이하</td><td rowspan="3">※기 개발지에 한하여 기정 용적률계획 유지</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>일반 상업지역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오 피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 수립」(2020.11.9.)에 따라 개정된 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 3-4-2(3)에 따라 지상부 용적률 10% 이상으로 함
2. 상업지역 및 준주거지역에서 건축물 용도비율은, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3) 및 「서울특별시고시 제2019-312호」(2019.09.19), 「서울특별시고시 제2019-313호」(2019.09.19)를 준수하여 용도비율 및 용적률을 적용
3. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정
4. 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 따름
5. 상한용적률은 공공기여 시 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제10항 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2019.01.16)」 적용

</td><td>

(2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 계획(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td rowspan="3">조례용적률 2배 이하</td><td rowspan="3">※기 개발지에 한하여 기정 용적률계획 유지</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td></tr>
<tr><td>일반 상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오 피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 수립」(2020.11.9.)에 따라 개정된 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 3-4-2(3)에 따라 지상부 용적률 10% 이상으로 함
2. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
3. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정
4. 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 따름
5. 특별계획구역은 해당 계획기준을 따름

</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운영계획
가. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>

(2) 계획유도 인센티브

■ 용적률 인센티브 유형 : A(일반상업지역)

<table>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="4">계획내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">위치특성</td><td colspan="4">• 일반상업지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준/허용용적률</td><td colspan="4">• 일반상업지역(300%이하 / 630%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="3">구분</td><td>완화조건</td><td>완화내용</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="6">계획유도 인센티브 (70% 이내)</td><td colspan="2">획지계획</td><td>획지단위 개발시</td><td>기준용적률 × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">권장 용도</td><td>전층</td><td>50% 이상 설치시 (주차장 제외)</td><td>(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률</td><td></td></tr>
<tr><td>1층</td><td>1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시</td><td>기준용적률 × 0.2 이내</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공개공지</td><td>설치시</td><td>(설치면적 − 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4
※「건축법」에 따른 의무면적 초과시</td><td>쌈지형공지 포함</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축선</td><td>건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)</td><td>(조성면적 − 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공보행통로</td><td>공공보행통로 조성시</td><td>조성면적 / 대지면적 × 기준용적률</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 허용용적률 인센티브

■ 용적률 인센티브 유형 A : 전구역(특별계획구역 제외)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 − 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 − 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
친선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

			※필로티구조시 : 조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 × 0.7	
	입체보행통로	입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.6이내	※특별계획구역(BYC)은 지하철 출입구와 직접 연결되는 데크 조성시
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.2이내	
	건축물 개방	입체보행통로와 연계한 건축물내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5	

■ 용적률 인센티브 유형 : B(준주거지역)

구 분			계획내용		
위치특성			• 준주거지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용		
기준/허용용적률			• 준주거지역(300%이하 / 360%이하)		
구분			완화조건	완화내용	비 고
계획유도 인센티브 (70% 이내)	획지계획		획지단위 개발시	기준용적률 × 0.1	
	권장용도	전층	50% 이상 설치시 (주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지		설치시	(설치면적 – 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률×0.4 ※「건축법」에 따른 의무면적 초과시	쌈지형공지 포함
	건축선		건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 – 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4	
	공공보행통로		공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적/ 대지면적×기준용적률×0.7	
	입체보행통로		입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.3이내	
	보행개선		가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.15이내	
	건축물 개방		입체보행통로와 연계한 건축물내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5	

■ 용적률 인센티브 유형 B : BYC 특별계획구역

– 일반상업지역 : 계획유도 인센티브 항목(전체 인센티브 70% 이하)

구 분			계획내용		
위치특성			• 특별계획구역(BYC)		
기준/허용용적률			• 일반상업지역(300%이하 / 630%이하)		
구분			완화조건	완화내용	비 고
계획유도 인센티브 (70% 이내)	획지계획		획지단위 개발시	기준용적률 × 0.2	
	권장용도	전층	50% 이상 설치시 (주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지		설치시	(설치면적 – 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4 ※「건축법」에 따른 의무면적 초과시	쌈지형공지 포함
	건축선		건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 – 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4	
	공공보행통로		공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적/ 대지면적 × 기준용적률 × 0.7	
	입체보행통로		입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.6이내	※특별계획구역(BYC)은 지하철 출입구와 직접 연결되는 데크 조성시
	보행개선		가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.2이내	
	건축물 개방		입체보행통로와 연계한 건축물내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5	

– 준주거지역 : 계획유도 인센티브 항목(전체 인센티브 70% 이하)

구 분			계획내용		
위치특성			• 특별계획구역(BYC)		
기준/허용용적률			• 준주거지역(300%이하 / 360%이하)		
구분			완화조건	완화내용	비 고
계획유도 인센	획지계획		획지단위 개발시	기준용적률 × 0.1	
	권장	전층	50% 이상	(권장용도 면적	

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) – 공통사항

세 분	완화기준			세부내용	비 고
녹색건축인증	최우수(그린1등급)	기준용적률 ×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수	
	우수(그린2등급)	기준용적률 ×0.08			
	우량(그린3등급)	기준용적률 ×0.04			
에너지효율등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08			
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06			
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04			
신재생에너지보급확대	신재생에너지 공급률 20%초과	기준용적률×0.12		• 산재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급 판정 대체 가능	
	신재생에너지 공급률 15%초과 20%이하	기준용적률×0.10			
	신재생에너지 공급률 10%초과 15%이하	기준용적률×0.08			
	신재생에너지 공급률 5%초과 10%이하	기준용적률×0.06			
	신재생에너지 공급률 3%초과 5%이하	기준용적률×0.04			
중수도시설설치	기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
빗물관리시설설치	기준용적률×0.04			• 빗물유출이용시설용량(㎥) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	
자연지반보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시	
녹색주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 기준용적률 ×0.05 이내	

티브(70% 이내)	용도		설치시(주차장 제외)	÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지		설치시	(설치면적 – 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률×0.4 ※ 「건축법」에 따른 의무면적 초과시	쌈지형공지 포함
	건축선		건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 – 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4	
	공공보행통로		공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적 / 대지면적×기준용적률×0.7	
	입체보행통로		입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.3이내	
	보행개선		가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.15이내	
	건축물 개방		입체보행통로와 연계한 건축물 내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5	

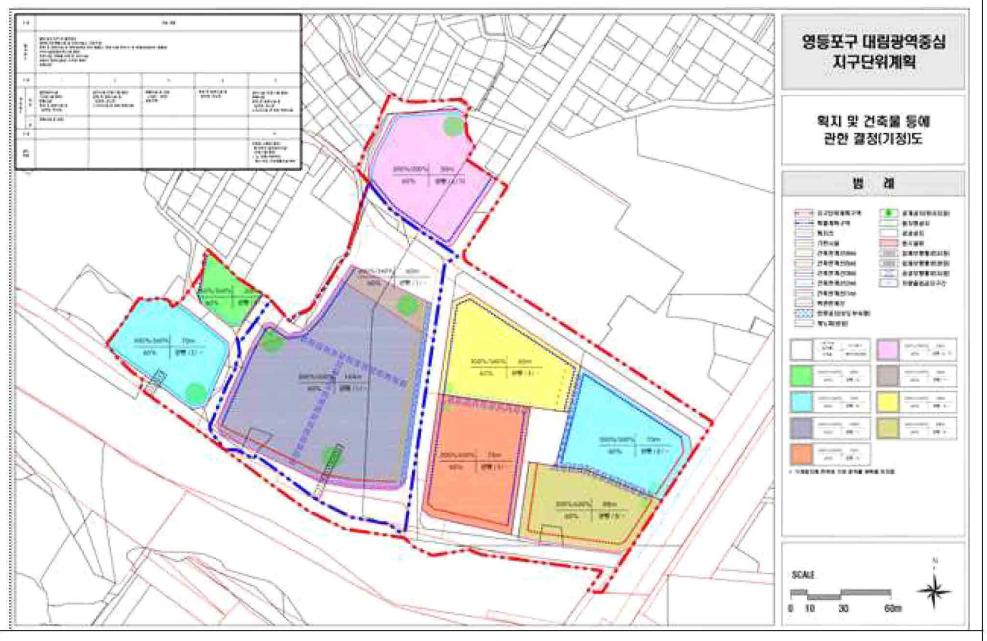
– 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)

세 분	완화기준			세부내용	비 고
녹색건축인증	최우수(그린1등급)	기준용적률 ×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수	
	우수(그린2등급)	기준용적률 ×0.08			
	우량(그린3등급)	기준용적률 ×0.04			
에너지효율등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08			
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06			
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04			
신재생에너지보급확대	신재생에너지 공급률 20%초과	기준용적률×0.12		• 산재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 – 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급 판정 대체 가능	
	신재생에너지 공급률 15%초과 20%이하	기준용적률×0.10			
	신재생에너지 공급률 10%초과 15%이하	기준용적률×0.08			
	신재생에너지 공급률 5%초과 10%이하	기준용적률×0.06			
	신재생에너지 공급률 3%초과	기준용적률×0.04			

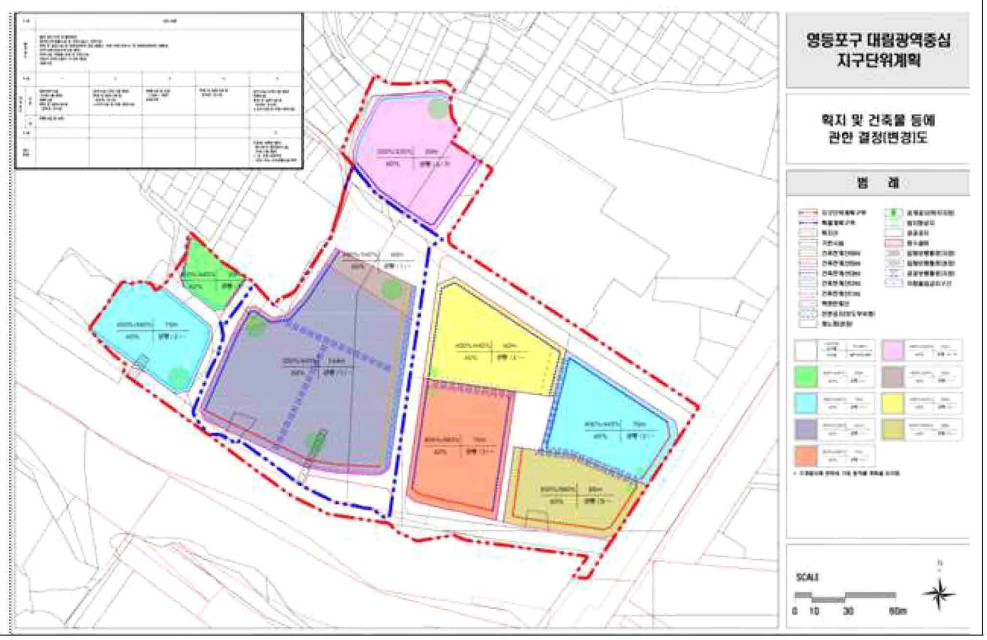
			5%이하		
		중수도 시설 설치	기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리 시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
		빗물 관리 시설 설치	기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설용량(㎥) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
		옥상 녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	
		자연 지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시	
		녹색 주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2	• 기준용적률 ×0.05 이내	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 선유도역 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물의 밀도계획</td><td>

2) 용적률 계획

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">용 적 률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td colspan="3">제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td rowspan="4">서울시 지구단위계획 수립기준
서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준공업지역</td><td colspan="2">간선부</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>산업,업무,근생 밀접지역</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>주거밀접지역</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
</table>

※ 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖에 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 일대산업시설이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

※ 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용시에는 도시계획조례 및 도시계획조례 별표2의 2에 따름

■ 용적률 인센티브 유형

① 유형 A : 준공업지역 간선부

(준공업지역, 기준용적률300%, 허용용적률400%)

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>대지에 관한 사항</td><td>공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률*α</td><td>200~500㎡미만 α=0.05
500~1000㎡미만 α=0.07
1000~1500㎡미만 α=0.08
1500㎡이상 α=0.1</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>위치 및 규모 준수시</td><td>기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]*α</td><td>개방형 구조 : α=0.5
침상형 구조 : α=0.3</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>위치 및 규모 준수시</td><td>기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α</td><td>개방형 구조 : α=0.6
침상형 구조 : α=0.3</td></tr>
<tr><td>건축한계선, 고층부 벽면한계선</td><td>준수시</td><td>기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α</td><td>개방형 구조 : α=1.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>전층</td><td>기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0</td><td>20%이상 설치시(주차장제외)</td></tr>
<tr><td>가로 활성화용도</td><td>기준*0.1</td><td>바닥면적의 50%이상 설치시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행개선</td><td>가로지장물 지중화 또는 이전설치</td><td>준수시</td><td>기준*0.1 이내</td><td>건물 내부 또는 대지 내 설치시</td></tr>
<tr><td>지하철관련</td><td>준수시</td><td>기준*0.1 이내</td><td>지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치시</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로</td><td>준수시</td><td>기준*0.1 이내</td><td>지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시</td></tr>
</table>

② 유형 B : 준공업지역 이면부

</td><td>

2) 용적률 계획

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">용 적 률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td colspan="3">제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td rowspan="4">서울시 지구단위계획 수립기준
서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준공업지역</td><td colspan="2">간선부</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>산업,업무,근생 밀접지역</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>주거밀접지역</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
</table>

※ 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖에 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 일대산업시설이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

※ 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용시에는 도시계획조례 및 도시계획조례 별표2의 2에 따름

■ 용적률 인센티브 유형

① 유형 A : 준공업지역 간선부

(준공업지역, 기준용적률300%, 허용용적률400%)

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>대지에 관한 사항</td><td>공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률*α</td><td>200~500㎡미만 α=0.05
500~1000㎡미만 α=0.07
1000~1500㎡미만 α=0.08
1500㎡이상 α=0.1</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>위치 및 규모 준수시</td><td>기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]*α</td><td>개방형 구조 : α=0.5
침상형 구조 : α=0.3</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>위치 및 규모 준수시</td><td>기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α</td><td>개방형 구조 : α=0.6
침상형 구조 : α=0.3</td></tr>
<tr><td>건축한계선, 고층부 벽면한계선</td><td>준수시</td><td>기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α</td><td>개방형 구조 : α=1.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>전층</td><td>기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0</td><td>20%이상 설치시(주차장제외)</td></tr>
<tr><td>가로 활성화용도</td><td>기준*0.1</td><td>바닥면적의 50%이상 설치시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행개선</td><td>가로지장물 지중화 또는 이전설치</td><td>준수시</td><td>기준*0.1 이내</td><td>건물 내부 또는 대지 내 설치시</td></tr>
<tr><td>지하철관련</td><td>준수시</td><td>기준*0.1 이내</td><td>지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치시</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로</td><td>준수시</td><td>기준*0.1 이내</td><td>지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시</td></tr>
</table>

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30%이상)

</td></tr>
</table>

(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률400%)

구분			세부계획기준	비 고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률*α	150~300㎡미만 α=0.06 300~600㎡미만 α=0.12 600㎡이상 α=0.2
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.6 침상형 구조 : α=0.3
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.6 침상형 구조 : α=0.3
	건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지내 설치시
주차계획	공동주차 통로	준수시	기준*0.1 이내	지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시

③ 유형 C : 준공업지역 이면부

(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률350%)

구분			세부계획기준	비 고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률*α	90~200㎡미만 α=0.21 200~300㎡미만 α=0.23 300㎡이상 α=0.25
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5 침상형 구조 : α=1.0
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5 침상형 구조 : α=1.0
	건축한계선 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지내 설치시

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30%이상)_공통사항

구 분	세부계획기준			비 고
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상
	우수(그린2등급)	기준용적률×0.08		
	우량(그린3등급)	기준용적률×0.04		
에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급	기준용적률×0.08		※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이 값 만적용
	에너지 효율 2등급	기준용적률×0.06		
	에너지 효율 3등급	기준용적률×0.04		
신재생에너지 보급확대	공급률20%초과	기준용적률×0.12	기준용적률 x 0.4이내	• 공급률=신재생에너지 생산량/예상에너지 사용량×100
	공급률15%초과20%이하	기준용적률×0.10		
	공급률10%초과15%이하	기준용적률×0.08		
	공급률5%초과10%이하	기준용적률 × 0.06		
	공급률3%초과5%이하	기준용적률 × 0.04		
중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내			• 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내			• 기준용적률 × 0.05 이내

② 유형 B : 준공업지역 이면부

(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률400%)

구분			세부계획기준	비 고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률*α	150~300㎡미만 α=0.06 300~600㎡미만 α=0.12 600㎡이상 α=0.2
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.6 침상형 구조 : α=0.3
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.6 침상형 구조 : α=0.3
	건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지내 설치시
주차계	공동주차	준수시	기준*0.1 이내	지구단위계획구역에서

에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급	기준용적률 × 0.08		은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이 값 만 적용
	에너지 효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
	에너지 효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
신재생 에너지 보급확대	공급률20%초과	기준용적률 × 0.12		• 공급률=신재생에너지 생산량/예상에너지 사용량×100
	공급률15%초과20%이하	기준용적률 × 0.10		
	공급률10%초과15%이하	기준용적률 × 0.08		
	공급률5%초과10%이하	기준용적률 × 0.06		
	공급률3%초과5%이하	기준용적률 × 0.04		
중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내			• 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내			• 기준용적률 × 0.05 이내

획	통로			위치가 결정된곳에 설치시

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30%이상)

구 분	세부계획기준			비 고
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률 × 0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이 값 만 적용
	우수(그린2등급)	기준용적률 × 0.08		
	우량(그린3등급)	기준용적률 × 0.04		
에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급	기준용적률 × 0.08		
	에너지 효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
	에너지 효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
신재생 에너지 보급확대	공급률20%초과	기준용적률 × 0.12		• 공급률=신재생에너지 생산량/예상에너지 사용량×100
	공급률15%초과20%이하	기준용적률 × 0.10		
	공급률10%초과15%이하	기준용적률 × 0.08		
	공급률5%초과10%이하	기준용적률 × 0.06		
	공급률3%초과5%이하	기준용적률 × 0.04		
중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내			• 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내			• 기준용적률 × 0.05 이내

③ 유형 C : 준공업지역 이면부

(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률350%)

구분			세부계획기준	비 고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률*α	90~200㎡미만 α=0.21 200~300㎡미만 α=0.23 300㎡이상 α=0.25
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5 침상형 구조 : α=1.0
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5 침상형 구조 : α=1.0
	건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=1.5
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개	가로지장	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지

선	물 지중화 또는 이전설치			내 설치시

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30%이상)

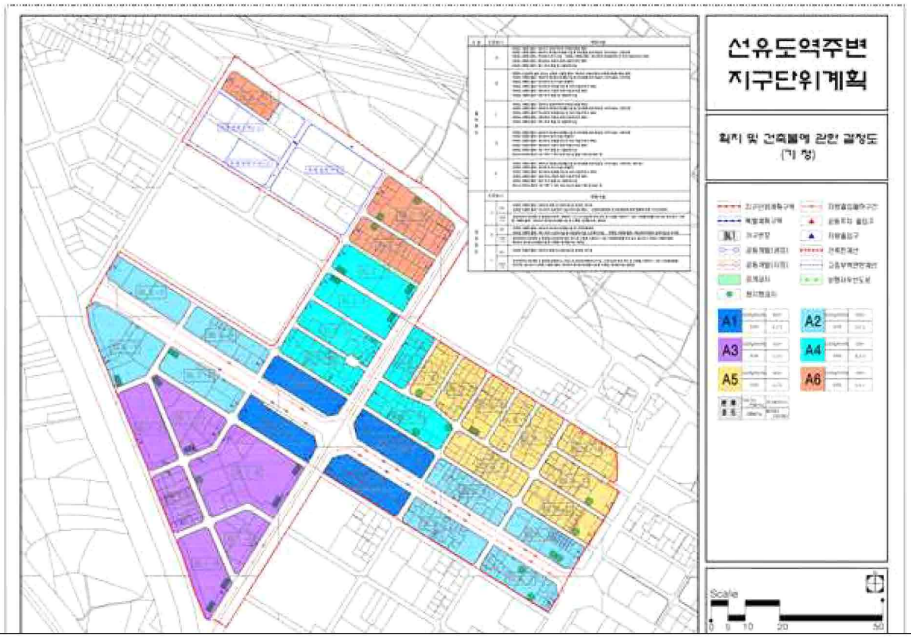
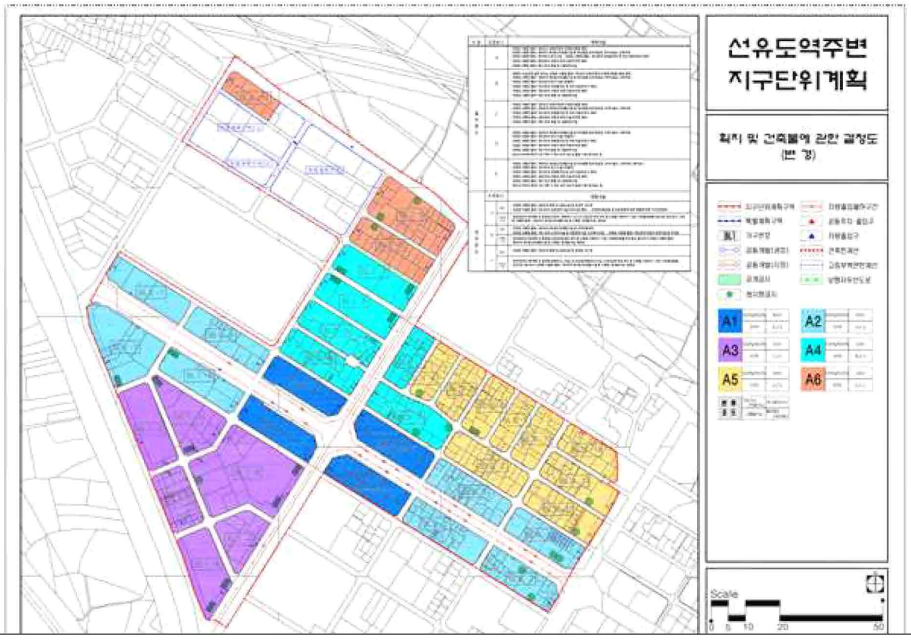
구 분	세부계획기준			비 고
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률 × 0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이 값 만적용
	우수(그린2등급)	기준용적률 × 0.08		
	우량(그린3등급)	기준용적률 × 0.04		
에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급	기준용적률 × 0.08		
	에너지 효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
	에너지 효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
신재생 에너지 보급확대	공급률20%초과	기준용적률 × 0.12		• 공급률=신재생에너지 생산량/예상에너지 사용량×100
	공급률15%초과20%이하	기준용적률 × 0.10		
	공급률10%초과15%이하	기준용적률 × 0.08		
	공급률5%초과10%이하	기준용적률 × 0.06		
	공급률3%초과5%이하	기준용적률 × 0.04		
중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내			• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내			• 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내			• 기준용적률 × 0.05 이내

④ 유형 D : 제2종 일반주거지역 (신설)

(기준용적률200%, 허용용적률220%)

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계			

			경관사업			
			유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
		녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
			공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
		지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
			지역특화용도 도입			
			전선지중화 설치			

획지 및 건축물에 관한 결정도	
기정	
변경	

□ 용산구

○ 숙명여대 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도계획</td><td>

2) 건축물의 용적률

■ 건축물의 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</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>제2종 일반 주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="2">공공시설 제공 비율에 따른 산정 (서울특별시 도시계획조례 시행규칙)</td><td rowspan="2">•특별계획구역 해제지역은 필지별 용도지역을 따름</td></tr>
<tr><td>제3종 일반 주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제 공하는 면적의 비율
- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 확보를 위한 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 별도로 적용

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

<table>
<tr><th colspan="4">구분 / 완화항목</th><th>완화용적률(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">계획유도 인센티브</td><td rowspan="2">공동개발</td><td>자율적 공동개발</td><td>준수시</td><td rowspan="2">기준용적률×0.4×α
•동일소유자는 적용불가 단, 열람공고 이후 동일소유자는 적용 가능</td><td>•제2종일반주거지역 α:공동개발필지수 -2필지 α = 0.1 -3필지 α = 0.15 -4필지이상α = 0.2</td><td>•제2종일반주거지역 α:공동개발필지수 -2필지 α = 0.08 -3필지 α = 0.11 -4필지이상α = 0.15</td></tr>
<tr><td>권장, 공동개발 (특별지정)</td><td>준수시</td><td>•제3종일반주거지역 α:공동개발필지수 -2필지 α = 0.15 -3필지이상α = 0.2</td><td>•제3종일반주거지역 α:공동개발필지수 -2필지 α = 0.11 -3필지이상α = 0.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물용도</td><td>권장용도</td><td>권충</td><td>기준용적률× (권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.1</td><td>•권충권장용도는 건축연면적의 20%이상시 (주차장제외)</td></tr>
<tr><td></td><td>특정충</td><td>기준용적률× (권장용도면적÷해당층 바닥면적)×0.1</td><td>•권장용도면적은 전용면적으로 산정</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내공지</td><td>공개공지 (쌈지형 공지)</td><td>조성시</td><td>기준용적률× [(조성면적-의무면적) ÷대지면적] ×α</td><td>•필로티구조 : α=2.0
•개방형구조 : α=3.0</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>준수시</td><td>기준용적률× [(조성면적-의무면적) ÷대지면적] ×α</td><td>•개방형구조 : α= 3.0</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 (보차혼용통로)</td><td>조성시</td><td>기준용적률× (조성면적÷대지면적)×α</td><td>•개방형구조 : α= 0.5</td></tr>
<tr><td>건축물 개</td><td>건축물 내 공익시설 설치 (구분지상권제</td><td>조성시</td><td>기준용적률 × (제공면적 ÷ 연면적)×α</td><td>•공연장, 박물관, 미술관, 도서관 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 허가권자가 속해있는 도시건축공동위</td></tr>
</table>

</td><td>

2) 건축물의 용적률

■ 건축물의 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</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>제2종 일반 주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="2">공공시설 제공 비율에 따른 산정 (서울특별시 도시계획조례 시행규칙)</td><td rowspan="2">•특별계획구역 해제지역은 필지별 용도지역을 따름</td></tr>
<tr><td>제3종 일반 주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 공공시설 확보를 위한 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 별도로 적용

■ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

	방	공)				원회 심의에서 인정하는 경우 •α= 3
친환경 인센티브	녹색건축 인증		준수시	•최우수(1등급) : 기준용적률×0.12 •우수(그린 2등급) : 기준용적률×0.08 •우량(그린 3등급) : 기준용적률×0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증		준수시	•에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08 •에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06 •에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04		
	신재생 에너지 보급확대		준수시	•신재생에너지1등급 : 기준용적률×0.12 •신재생에너지2등급 : 기준용적률×0.10 •신재생에너지3등급 : 기준용적률×0.08 •신재생에너지4등급 : 기준용적률×0.06 •신재생에너지5등급 : 기준용적률×0.04		※신재생에너지 이용건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※공급률로 등급판정 대체가능
	중수도		설치시	기준용적률×0.04		•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치		준수시	기준용적률×0.04		•빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화		준수시	기준용적률× (녹화면적/대지면적)×0.1		•범정 조경으로 설입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연 지반보존		보존시	기준용적률× (보존면적/대지면적)×0.2		•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조를 미설치 시
	녹색 주차장		보존시	기준용적률× (보존면적/대지면적)×0.2		•기준용적률×0.05 이내

주1) 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 허가권자와 사전 협의하여야 함

주2) 인센티브 완화량 산정 시 관련법령에서 의무적으로 설치하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 항목을 적용할 수 있으나, 중복해서 계산할 수 없음

	도입 전선지중화 설치			

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 한남 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서</td><td>
나. 용적률 계획
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td>종전 준주거지역('90년 이전)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>800%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>660%이하</td><td>800%이하</td><td>종전 준주거지역('90년 이전)</td></tr>
</table>
※ '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률'은 "건축물의 용적률계획" 변경(서고 제2019-312호, 2019.09.19.), 준용
※ '상업지역 및 준주거지역 내 비주거용도 비율'은 "생활숙박시설 관리기준" 변경(서고 제2021-92호, 2021. 02.18.), 에 따라 개정된 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준(2022.05.)」의 "3-4. 용적률 계획" 준용
※ '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 본 계획에서 수립한 적용기준 준용
※ '상한용적률 인센티브 산정기준'은 "상한용적률 인센티브 산정기준" 변경(서고 제2021-92호, 2021.02.18.), 준용
※ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있거나, 동일한 용도지역이나 서로 다른 용적률을 적용받는 경우 공동개발시 용적률 적용은 민간부문 시행지침 제14조 적용
※ 도시계획시설(종합의료시설, 사회복지시설) 및 특별계획(가능)구역은 별도의 계획지침 준용</td><td>
나. 용적률 계획
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td>종전 준주거지역('90년 이전)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>800%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>660%이하</td><td>800%이하</td><td>종전 준주거지역('90년 이전)</td></tr>
</table>
※ '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률'은 "건축물의 용적률계획" 변경(서고 제2019-312호, 2019.09.19.), 준용
※ '상업지역 및 준주거지역 내 비주거용도 비율'은 "생활숙박시설 관리기준" 변경(서고 제2021-92호, 2021. 02.18.), 에 따라 개정된 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준(2022.05.)」의 "3-4. 용적률 계획" 준용
※ '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 본 계획에서 수립한 적용기준 준용
※ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있거나, 동일한 용도지역이나 서로 다른 용적률을 적용받는 경우 공동개발시 용적률 적용은 민간부문 시행지침 제14조 적용
※ 도시계획시설(종합의료시설, 사회복지시설) 및 특별계획(가능)구역은 별도의 계획지침 준용</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서</td><td>
나. 특별계획(가능)구역 계획지침
■ 특별계획가능구역⑤ 해제시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준/허용/상한용적률 :
300%/400%/법적용적률 2배이하(종전 준주거)</td><td></td></tr>
</table>
■ 특별계획가능구역⑥ 해제시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준/허용/상한용적률
– 제3종일반주거지역
: 220%/250%/법적용적률 2배이하
– 준주거지역
: 300%/400%/법적용적률 2배이하(종전 준주거)</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
나. 특별계획(가능)구역 계획지침
■ 특별계획가능구역⑤ 해제시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준/허용/상한용적률 :
400%/440%/법적용적률 2배이하(종전 준주거)</td><td></td></tr>
</table>
■ 특별계획가능구역⑥ 해제시 계획지침
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준/허용/상한용적률
– 제3종일반주거지역
: 250%/275%/법적용적률 2배이하
– 준주거지역
: 400%/440%/법적용적률 2배이하(종전 준주거)</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
6. 인센티브 계획 결정(변경)조서</td><td>
(2) 허용용적률 인센티브 계획기준
– 제1종일반주거지역(주거1, 주거2)
<table>
<tr><td colspan="3">구분</td><td colspan="2">계획내용</td></tr>
<tr><td colspan="3">가구번호</td><td colspan="2">B-a</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준/허용용적률</td><td colspan="2">130%/150%이하</td></tr>
<tr><td>유형</td><td colspan="2">인센티브 항목</td><td>세부계획기준</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>중점</td><td>대지내</td><td>건축한계선</td><td>기준용적률×(조성면적/</td><td>– 건축법에 따른 건축</td></tr>
</table>
</td><td>
(2) 허용용적률 인센티브 계획기준
– 제1종일반주거지역(주거1, 주거2), 제2종일반주거지역(주거3), 제3종일반주거지역(주거4, 주거5, 주거6, 주거7, 주거8, 주거9) / 준주거지역(준주거5, 준주거6, 준주거7)
<table>
<tr><th>인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	공지		대지면적)×1.0	선 후퇴부분 및 차량 진출입 부분은 용적률 완화 대상에서 제외(민간부문 시행지침 제31조 참고)
계획유도	건축물 형태 및 외관 등	생활지원시설 설치시	기준용적률×0.1	- 대지 내 가로등, CCTV, 소화전, 생활쓰레기 보관함 및 의류보관함 등 자치구에서 필요로 하는 공공 시설 설치시

- 제2종일반주거지역(주거3)

구분			계획내용	
가구번호			D-c	
기준/허용용적률			180%/200%이하	
유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(조성면적/연면적)×0.5	- 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5	- 건축법에 따른 건축선 후퇴부분 및 차량 진출입 부분은 용적률 완화 대상에서 제외(민간부문 시행지침 제31조 참고)
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- 피로티구조 : α=0.5 / 개방형구조 : α=1.0
계획유도	지역(역사) 자산 보전	흔적 남기기	기준용적률×α	- 남기기방법은 문화체육과 협의 및 구 도시건축 공동위원회 자문을 통해 결정 - 현지보전 : α=0.1 / 이전보전 : α=0.05 / 기록보전 : α=0.02
	공동개발	공동개발 (지정·권장)	기준용적률×0.03	- 본 계획에서 결정된 것에 한함
		자율적 공동개발	기준용적률×0.03	- 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 (전면공지 제외시 개별건축 불가한 필지 포함)

- 제3종일반주거지역(주거4, 주거5, 주거6, 주거7, 주거8, 주거9)

구분			계획내용	
가구번호			A-a, A-b, A-c, A-d, B-a, B-b, B-e, C-a, C-b, C-d, D-b	
기준/허용용적률			220%/250%이하	
유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(조성면적/연면적)×0.5	- 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 또는 1~2층에 해당하는 권장용도가 1~2층 바닥면적 합의 50%이상일 경우(주차장 제외)

구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	천선지중화 설치			

- 준주거지역(준주거1, 준주거2, 준주거3, 준주거4) : 변경 없음
- 일반상업지역(상업1, 상업2) : 변경 없음
- 일반상업지역(상업3, 상업4) : 변경 없음
- 특별계획구역①-1 / 특별계획가능구역①-2 : 변경 없음
- 특별계획구역②, ③, ④ : 변경 없음
- 특별계획가능구역⑤, ⑥ : 변경 없음

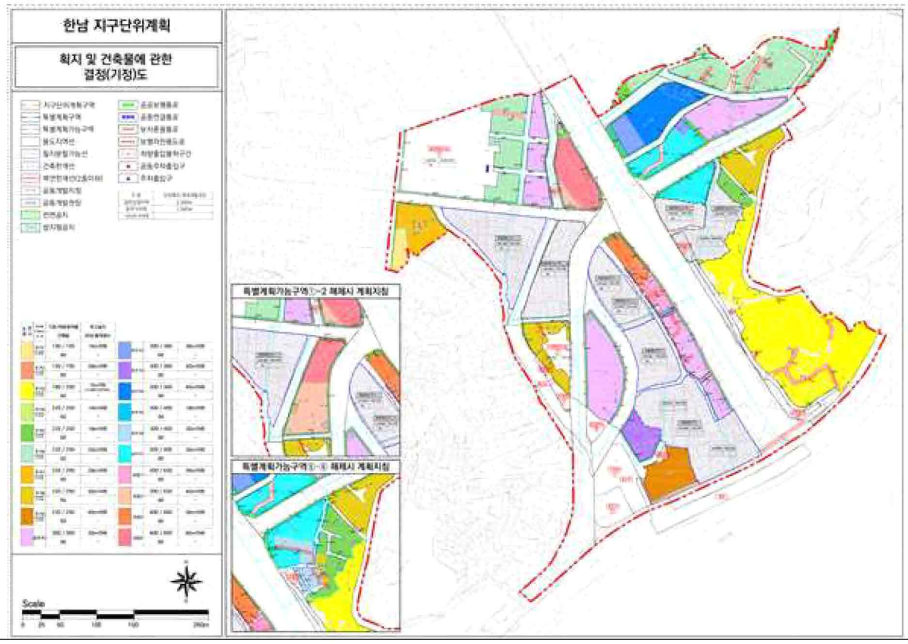
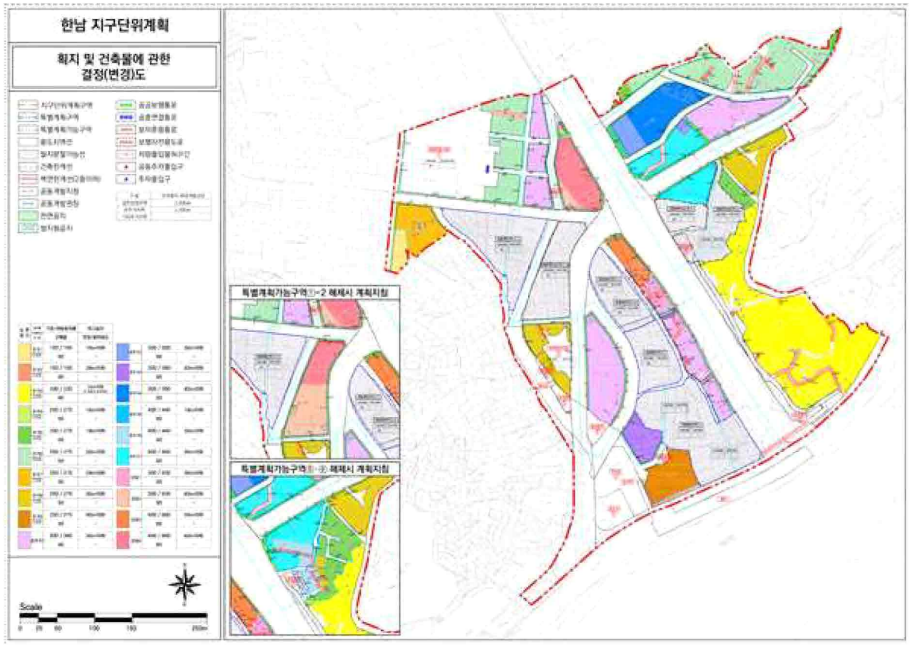
	대지내 공지	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- 피로티구조 : α=0.5 / 개방형구조 : α=1.0
	건축물 형태 및 외관 등	건축심의시 우수디자인 인정시	기준용적률×0.07	- 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시구 건축위원회 심의(자문)를 통해 인센티브 부여
계획 유도	친환경	물환경시설 설치시	기준용적률×0.07 이내	- 방재안전계획에 따른 침수예정지역에 한함 - 친환경계획 항목 중 1가지 선택 가능하며, 시설별 세부계획기준은 공통사항 참고
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	- 건축법에 따른 건축선 후퇴부분 및 차량 진출입 부분은 용적률 완화 대상에서 제외(민간부문 시행지침 제31조 참고)
	공동 개발	공동개발 (지정·권장)	기준용적률×0.03	- 본 계획에서 결정된 것에 한함
		자율적 공동개발	기준용적률×0.03	- 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 (전면공지 제외시 개별건축 불가한 필지 포함)

- 준주거지역(준주거1, 준주거2, 준주거3, 준주거4)
  : 생략

- 준주거지역(준주거5, 준주거6, 준주거7)

구분			계획내용	
가구번호			C-e, D-a, D-b	
기준/허용용적률			300%/400%이하	
유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
중점	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- α=1.5 / 특별계획가능구역⑤⑥ 해제시 α=2.0 - 건축법에 따른 건축선 후퇴부분 및 차량 진출입 부분은 용적률 완화 대상에서 제외(민간부문 시행지침 제31조 참고)
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- 피로티구조 : α=3.0 / 개방형구조 : α=4.0
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- 피로티구조 : α=1.5 / 개방형구조 : α=2.0 - 특별계획가능구역⑤⑥ 해제시 피로티구조 : α=2.0 / 개방형구조 : α=3.0
	건축물 형태 및 외관 등	건축심의시 우수디자인 인정시	기준용적률×0.2	- 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시구 건축위원회 심의(자문)를 통해 인센티브 부여

	계획유도	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.05	- 본 계획에서 결정된 것에 한함
			자율적 공동개발	기준용적률×0.05	- 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 (전면공지 제외시 개별건축 불가한 필지 포함)
		건축물 용도	권장용도	기준용적률×(조성면적/연면적)×0.5	- 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 또는 1~2층에 해당하는 권장용도가 1~2층 바닥면적 합의 50%이상일 경우(주차장 제외)
		대지내 공지	공개공지 쌈지형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	- 의무면적 외 추가설치 면적에 한하여 적용 - 괴로타구조 : α=1.5 / 개방형구조 : α=2.0
	- 일반상업지역(상업1, 상업2) : 생략 - 일반상업지역(상업3, 상업4) : 생략 - 특별계획구역①-1 / 특별계획가능구역①-2 : 생략 - 특별계획구역②, ③, ④ : 생략 - 특별계획가능구역⑤, ⑥ : 생략				

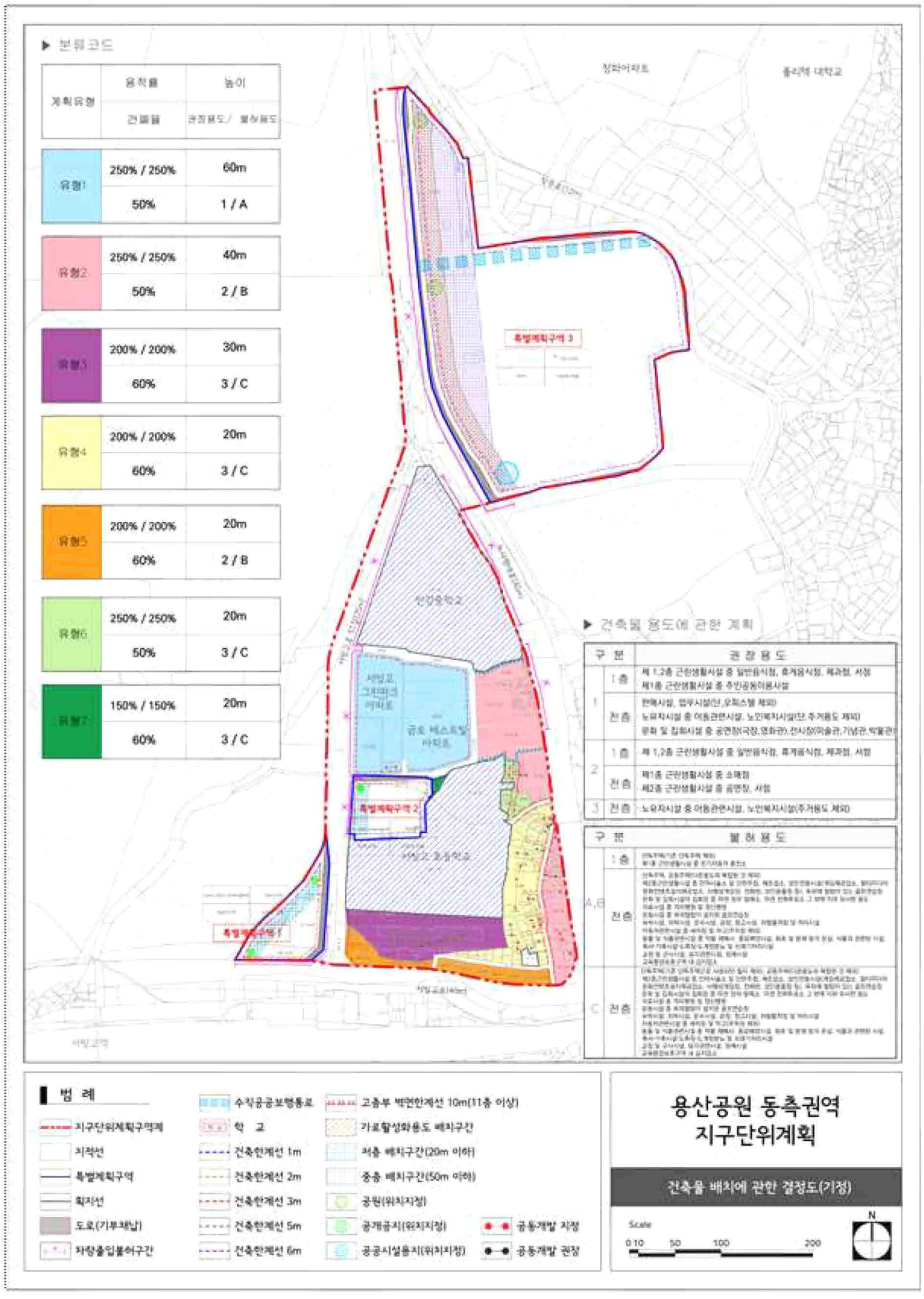
획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 용산공원 동측권역 지구단위계획구역

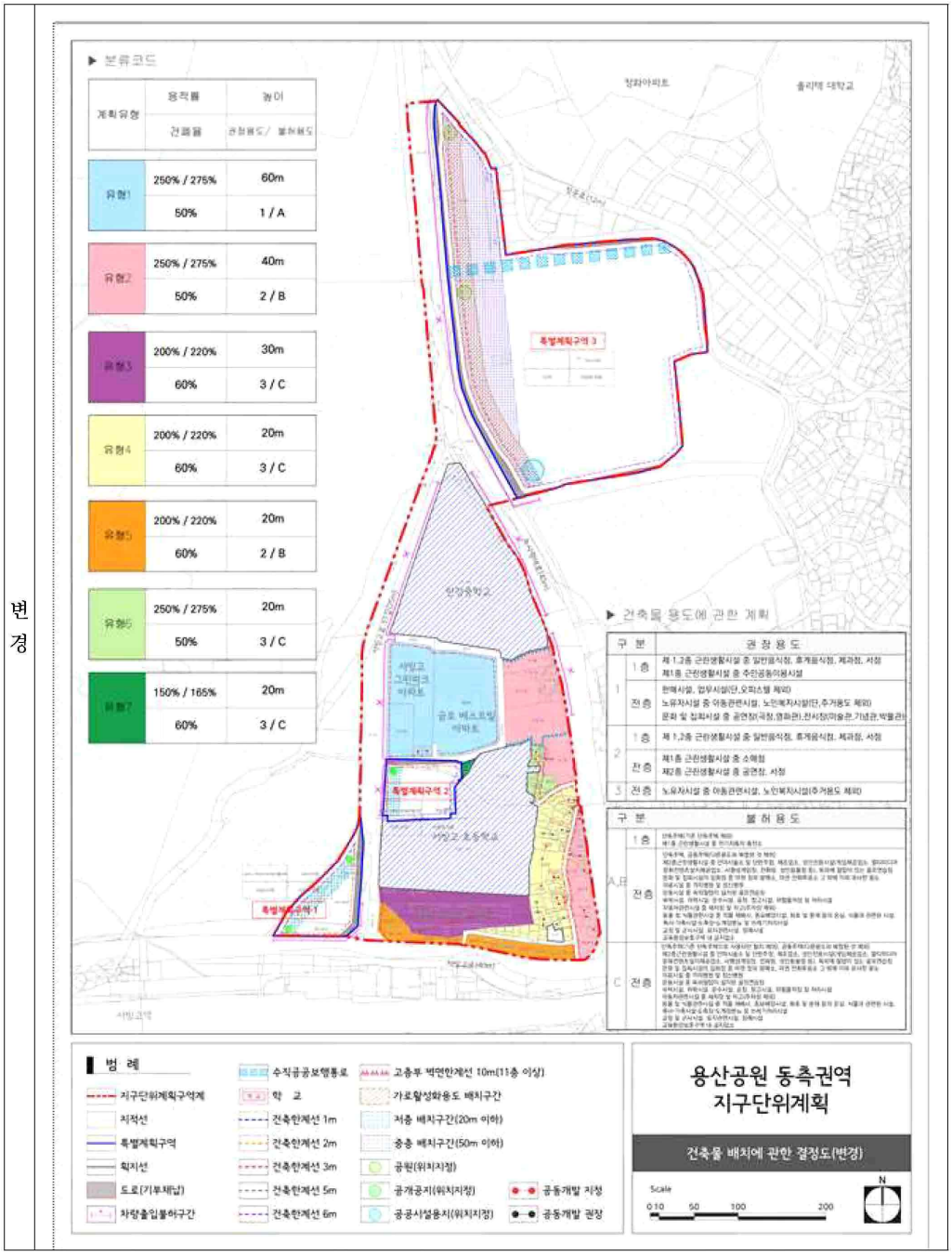
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서</td><td>
나. 용적률
■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름
※ 역세권 활성화사업, 소규모 주택정비사업등 개발사업 추진 시 해당사업 운영기준 의 용적률 적용
※ 상한용적률산식 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물+(1.0×α현금)
</td><td>
나. 용적률
■ 용적률 결정조서
<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>제1종 일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름
※ 역세권 활성화사업, 소규모 주택정비사업등 개발사업 추진 시 해당사업 운영기준 의 용적률 적용
</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서
6. 인센티브계획 결정조서</td><td>
가. 허용용적률 인센티브
(1) 대한통운 일대 특별계획구역 : 생략
(2) 정보사 부지 특별계획구역 : 생략
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브
(1) 대한통운 일대 특별계획구역 : 변경없음
(2) 정보사 부지 특별계획구역 : 변경없음
(3) 제1종일반주거지역 / 제2종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 (신설)
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td></td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

건축물 배치에 관한 결정도

기정



변경


▶ 분류코드
계획유형
용적률
건폐율
높이
관련용도 / 불허용도
유형1 250% / 275% 60m 50% 1 / A
유형2 250% / 275% 40m 50% 2 / B
유형3 200% / 220% 30m 60% 3 / C
유형4 200% / 220% 20m 60% 3 / C
유형5 200% / 220% 20m 60% 2 / B
유형6 250% / 275% 20m 50% 3 / C
유형7 150% / 165% 20m 60% 3 / C
▶ 건축물 용도에 관한 계획
구 분
권 장 용 도
1 1층 제 1,2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점
제1종 근린생활시설 중 주민공동이용시설
1 전층 판매시설, 업무시설(단,오피스텔 제외)
노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(단,주거용도 제외)
문화 및 집회시설 중 공연장(극장,영화관),전시장(미술관,기념관,박물관)
2 1층 제 1,2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점
전층 제1종 근린생활시설 중 소매점
제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점
3 전층 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(주거용도 제외)
구 분
불 허 용 도
A,B 1층
전층
C 전층
범 례
지구단위계획구역계
지적선
특별계획구역
획지선
도로(기부채납)
차량출입불허구간
수직공공보행통로
학 교
건축한계선 1m
건축한계선 2m
건축한계선 3m
건축한계선 5m
건축한계선 6m
고층부 벽면한계선 10m(11층 이상)
가로활성화용도 배치구간
저층 배치구간(20m 이하)
중층 배치구간(50m 이하)
공원(위치지정)
공개공지(위치지정)
공공시설용지(위치지정)
공동개발 지정
공동개발 권장
용산공원 동측권역
지구단위계획
건축물 배치에 관한 결정도(변경)
Scale
0 10 50 100 200
N

□ 은평구

○ 응암역생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4 건축물 등에 관한 계획 다. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>

2) 용적률 결정 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기정</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>유형1</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td rowspan="2">상한용적률은 법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>300% 이하</td><td>330% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 준주거지역 내 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호,2019.09.19.)

2. 상한용적률 = 허용기준용적률 X (1+1.3 × 가중치×$_{\alpha토지}$ + 0.7×$_{\alpha건축물}$)

3) 용적률 완화 항목 및 내용

○ 공통사항(친환경 인센티브)

<table>
<tr><th colspan="3">완 화 항 목</th><th colspan="2">완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="16">환경친화 에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색건축 인증</td><td>최우수</td><td>기준용적률 x 0.06</td><td rowspan="16">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 X 0.4이내</td><td></td></tr>
<tr><td>우수</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>우량</td><td>기준용적률 x 0.02</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">에너지 효율등급 인증</td><td>1등급</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>기준용적률 x 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>3등급</td><td>기준용적률 x 0.02</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">신재생 에너지 보급확대</td><td>1등급</td><td>기준용적률 x 0.06</td><td></td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>기준용적률 x 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>3등급</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>4등급</td><td>기준용적률 x 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>5등급</td><td>기준용적률 x 0.02</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">중수도 시설설치</td><td>준수시</td><td colspan="2">기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">빗물관리 시설설치</td><td>준수시</td><td colspan="2">기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">옥상녹화</td><td>준수시</td><td colspan="2">기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">자연지반 보존</td><td>보존시</td><td colspan="2">기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">녹색 주차장</td><td>준수시</td><td colspan="2">기준용적률x(설치면적/대지면적)x0.2</td><td></td></tr>
</table>

○ 계획유도 인센티브(권장 유형1)

<table>
<tr><th>항목</th><th>세분</th><th>완화조건</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발</td><td>공동개발 (지정)</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × α</td><td>• 2필지 α=0.07
• 3~4필지 α=0.1
• 5필지이상 α=0.15</td></tr>
<tr><td>공동개발 (권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × α</td><td>• 2필지 α=0.05
• 3~4필지 α=0.07
• 5필지이상 α=0.1</td></tr>
</table>

</td><td>

2) 용적률 결정 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기정</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>유형1</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td rowspan="2">상한용적률은 법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>330% 이하</td><td>363% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 준주거지역 내 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호,2019.09.19.)

3) 허용용적률 인센티브 완화 항목 및 내용

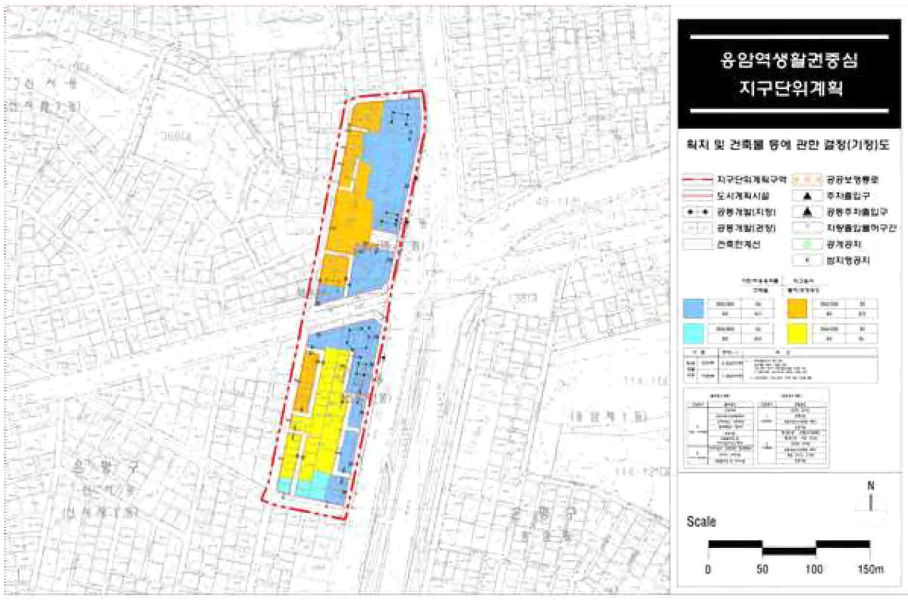
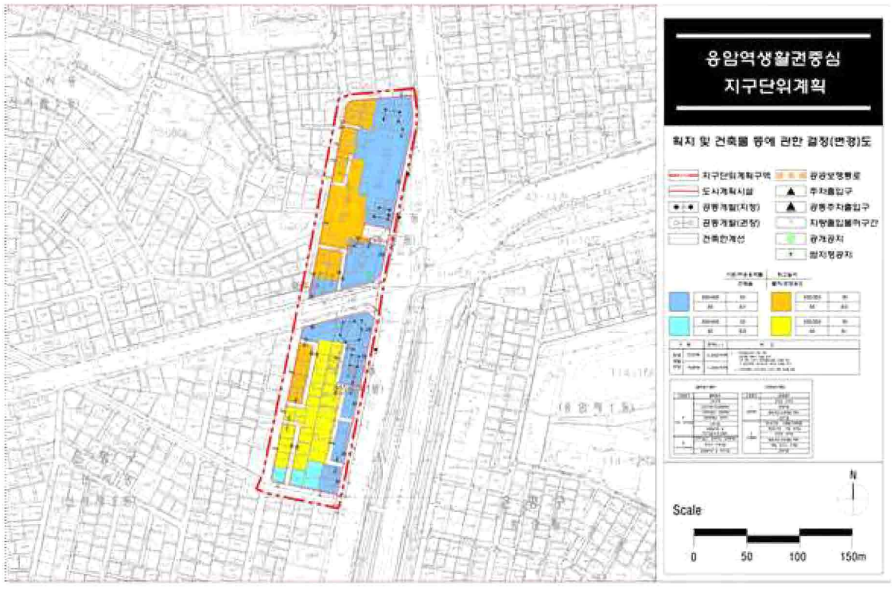
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	• 2필지 α=0.03 • 3~4필지 α=0.04 • 5필지이상 α=0.05
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α=1.2
	쌈지형공지			• α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α=1.0
	공공 보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	• α=0.5 (필로티형) • α=1.0 (개방형)
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	• α=0.2 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
주차계획	공동 주차통로	설치시	기준용적률 × α	• α=0.1
	부설주차장 추가확보	준수시	기준용적률 × 0.05	• 법정주차규모 120%이상 확보시

○ 계획유도 인센티브(권장 유형2)

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동 개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α	• 2필지 α=0.07 • 3~4필지 α=0.1 • 5필지이상 α=0.15
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	• 2필지 α=0.05 • 3~4필지 α=0.07 • 5필지이상 α=0.1
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	• 2필지 α=0.03 • 3~4필지 α=0.04 • 5필지이상 α=0.05
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α=1.2
	쌈지형공지			• α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• α=1.0
	공공보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	• α=0.5 (필로티형) • α=1.0 (개방형)
주차계획	공동주차통로	설치시	기준용적률 × α	• α=0.1
	부설주차장 추가확보	준수시	기준용적률 × 0.05	• 법정주차규모 120%이상 확보시

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 불광 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>라. 건축물 등에 관한 계획
2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정 조서</td><td>(2) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</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">일반상업지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">300% 이하</td><td rowspan="2">630% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부 (그 외 이면도로변)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부 (먹자골목)</td><td>250% 이하</td><td>360% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 명칭 변경 (간선부 → 간선변)
※ 관광숙박시설 건축 시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화가능함
※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 별 용적률을 말함</td><td>(2) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</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">일반상업지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">800% 이하</td><td rowspan="2">880% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>간선변</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부 (그 외 이면도로변)</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부 (먹자골목)</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 명칭 변경 (간선부 → 간선변)
※ 관광숙박시설 건축 시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화가능함
※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 별 용적률을 말함</td></tr>
<tr><td>바. 인센티브 운영계획에 관한 결정조서</td><td>(2) 용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>공간특성</th><th>유형</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>계획방향</th></tr>
<tr><td rowspan="4">일반상업지역</td><td>간선교차로변 주간선도로변</td><td>가</td><td>300</td><td>630</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발유도</td></tr>
<tr><td>보조간선 도로변</td><td>나</td><td>300</td><td>630</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발유도</td></tr>
<tr><td>이면부 (먹자골목)</td><td>다</td><td>300</td><td>630</td><td>• 먹자골목 활성화를 위한 용도/규모 권장</td></tr>
<tr><td>이면부 (그 외 이면도로변)</td><td>라</td><td>300</td><td>630</td><td>• 인근지역 특성을 고려한 권장용도 유도
• 주거지원기능(교육환련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 교통환경 개선</td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>주간선도로변 보조간선도로변</td><td>마</td><td>300</td><td>360</td><td>• 상업지역 연계를 위한 통일성 있는 용도권장 및 개발규모 유도</td></tr>
<tr><td>이면부 (먹자골목)</td><td>바</td><td>250</td><td>360</td><td>• 먹자골목 활성화를 위한 용도/규모 권장</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부 (그 외 이면도로변)</td><td>사</td><td>300</td><td>360</td><td rowspan="2">• 주거지원기능(교육환련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 보행·교통환경 개선</td></tr>
<tr><td>아</td><td>300</td><td>360</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>특별계획구역</td><td>자</td><td>286</td><td>571</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 및 공지확보를 통한 휴식공간 마련</td></tr>
<tr><td rowspan="2">특별계획구역 (특별계획 가능구역)</td><td>차</td><td>300</td><td>630</td><td>• 노후된 전통시장 정비에 대비한 계획적 관리 유도</td></tr>
<tr><td>제2종(7층) → 제3종 상향 시</td><td>카</td><td>200</td><td>230</td><td>• 주변지역 여건 등을 고려한 역세권 고밀주거 유도</td></tr>
</table></td><td>(2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>공간특성</th><th>유형</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>계획방향</th></tr>
<tr><td rowspan="4">일반상업지역</td><td>간선교차로변 주간선도로변</td><td>가</td><td>800</td><td>880</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발유도
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>보조간선 도로변</td><td>나</td><td>800</td><td>880</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발유도
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>이면부 (먹자골목)</td><td>다</td><td>800</td><td>880</td><td>• 먹자골목 활성화를 위한 용도/규모 권장
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>이면부 (그 외 이면도로변)</td><td>라</td><td>800</td><td>880</td><td>• 인근지역 특성을 고려한 권장용도 유도
• 주거지원기능(교육환련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 교통환경 개선
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>주간선도로변 보조간선도로변</td><td>마</td><td>400</td><td>440</td><td>• 상업지역 연계를 위한 통일성 있는 용도권장 및 개발규모 유도
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>이면부 (먹자골목)</td><td>바</td><td>400</td><td>440</td><td>• 먹자골목 활성화를 위한 용도/규모 권장
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부 (그 외 이면도로변)</td><td>사</td><td>400</td><td>440</td><td rowspan="2">• 주거지원기능(교육환련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 보행·교통환경 개선
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>아</td><td>400</td><td>440</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>특별계획구역</td><td>자</td><td>286</td><td>571</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 및 공지확보를 통한 휴식공간 마련</td></tr>
<tr><td rowspan="2">특별계획구역 (특별계획 가능구역)</td><td>차</td><td>300</td><td>630</td><td>• 노후된 전통시장 정비에 대비한 계획적 관리 유도</td></tr>
<tr><td>제2종(7층) → 제3종 상향 시</td><td>카</td><td>200</td><td>230</td><td>• 주변지역 여건 등을 고려한 역세권 고밀주거 유도</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

■ 인센티브 유형 : 가

구 분			계 획 내 용	
분류코드			GC1, GC2	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			간선교차로변, 주간선도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 630% 이하	
중점계획목표			지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발유도	
체계	항목	세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	2필지=0.30 3필지=0.31 4필지=0.32
		공동개발(자율적)	기준용적률×α	2필지=0.25 3필지=0.26 4필지=0.27
	건축물 용도	전층권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×2.3	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지 내 공지 및 통로	공개공지(쌈지형 공지)	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.0	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	-
		공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	-
	건축물 형태	1층부 형태	기준용적률× 0.32	시행지침 참고
	보행환경 개선	가로지장물 이전	기준용적률× 0.05	분전반, 자전거보관소
	교통처리 계획	공동주차출입구	기준용적률× 0.1	조성시
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

■ 인센티브 유형 : 나

구 분			계 획 내 용	
분류코드			GC2	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			보조간선도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 630% 이하	
중점계획목표			지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발유도	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	2필지=0.30 3필지=0.31 4필지=0.32
		공동개발(자율적)	기준용적률×α	2필지=0.25 3필지=0.26 4필지=0.27
	건축물 용도	전층권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×2.3	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지 내 공지 및 통로	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	-
		공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	-
	보행환경 개선	가로지장물 이전	기준용적률× 0.05	분전반, 자전거보관소
	교통처리 계획	공동주차출입구	기준용적률× 0.1	조성시
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

■ 인센티브 유형 : 다

제2종일반주거지역(7층이하)	특별계획가능구역 해제시	타	200	220	• 용적률 체계 개편 적용

■ 인센티브 유형 : 가, 나, 마

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
보행 환경 개선	가로지장물 이전	기준용적률 x0.05	• 가로지장물을 이전설치 하는 경우	• 분전반, 자전거 보관소

■ 인센티브 유형 : 다, 라, 바, 사, 아, 타

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	

구 분			계 획 내 용	
분류코드			GC3	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			먹자골목	
기준/허용용적률			300% 이하 / 630% 이하	
중점계획목표			먹자골목 활성화를 위한 용도 및 규모 권장	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	2필지=0.05 3필지=0.06 4필지=0.07
		공동개발(자율적), 건축협정	기준용적률×α	2필지=0.04 3필지=0.05 4필지=0.06
	건축물 용도	1층권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×4.0	1층 바닥면적 20%이상
계획 유도형	대지 내 공지	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×4.5	-
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

■ 인센티브 유형 : 라

구 분			계 획 내 용	
분류코드			GC4	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			그 외 이면도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 630% 이하	
중점계획목표			인근지역 특성을 고려한 권장용도 유도 주거지원기능(교육관련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 교통환경 개선	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×2.6	30%이상 설치 주차장 제외
	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	2필지=0.05 3필지=0.06 4필지=0.07
계획 유도형	대지 내 공지 및 통로	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	-
		공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	-
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

■ 인센티브 유형 : 마

구 분			계 획 내 용	
분류코드			SR1	
용도지역			준주거지역	
위치특성			주간선도로변, 보조간선도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 360% 이하	
중점계획목표			상업지역 연계를 위한 통일성 있는 용도권장 및 개발규모 유도	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	2필지=0.05 3필지=0.06
녹지 생태 도심	입체녹지조성		기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치		기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전		기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입				
	전선지중화 설치				

■ 인센티브 유형 : 자, 차, 카 (변경없음)

				4필지=0.07
		공동개발(자율적)	기준용적률×α	2필지=0.04 3필지=0.05 4필지=0.06
	건축물 용도	전층권장용도	기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.4	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지 내 공지 및 통로	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	-
		공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	-
	건축물 형태	1층부 형태	기준용적률× 0.06	시행지침 참고
	보행환경 개선	가로지장물 이전	기준용적률× 0.02	분전반, 자전거보관소
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

※ '1층부 형태'에 대한 인센티브는 주간선도로변에 한함

■ 인센티브 유형 : 바

구 분			계 획 내 용	
분류코드			SR2	
용도지역			준주거지역	
위치특성			먹자골목	
기준/허용용적률			250% 이하 / 360% 이하	
중점계획목표			먹자골목 활성화를 위한 용도/규모 권장	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(자율적), 건축협정	기준용적률×α	2필지=0.14 3필지=0.15 4필지=0.16
	건축물 용도	1층 권장용도	기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×1.1	1층 바닥면적 20%이상
계획 유도형	대지 내 공지	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2	-
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

■ 인센티브 유형 : 사

구 분			계 획 내 용	
분류코드			SR3	
용도지역			준주거지역	
위치특성			그 외 이면도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 360% 이하	
중점계획목표			주거지원기능(교육관련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 교통환경 개선	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	대지 내 공지 및 통로	전면공지 및 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.4	-
계획 유도형	건축물 용도	전층권장용도	기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.3	30%이상 설치 주차장 제외
	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	2필지=0.03 3필지=0.04 4필지=0.05
	친환경	빗물이용시설,	용적률 인센티브 계획기준(공통사항)	-

		중수도 등	참조	

■ 인센티브 유형 : 아

구 분			계 획 내 용	
분류코드			SR3	
용도지역			준주거지역	
위치특성			그 외 이면도로변	
기준/허용용적률			300% 이하 / 360% 이하	
중점계획목표			주거지원기능(교육관련) 도입 및 건축한계선 지정을 통한 교통환경 개선	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	대지 내 공지 및 통로	전면공지 및 보차혼용통로	기준용적률×0.1	준수 시
계획 유도형	건축물 용도	전층권장용도	기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.3	30%이상 설치 주차장 제외
	공동 개발	공동개발 (권장)	기준용적률×α	2필지=0.05 3필지=0.06 4필지=0.07
		공동개발 (자율적)	기준용적률×α	2필지=0.04 3필지=0.05 4필지=0.06
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

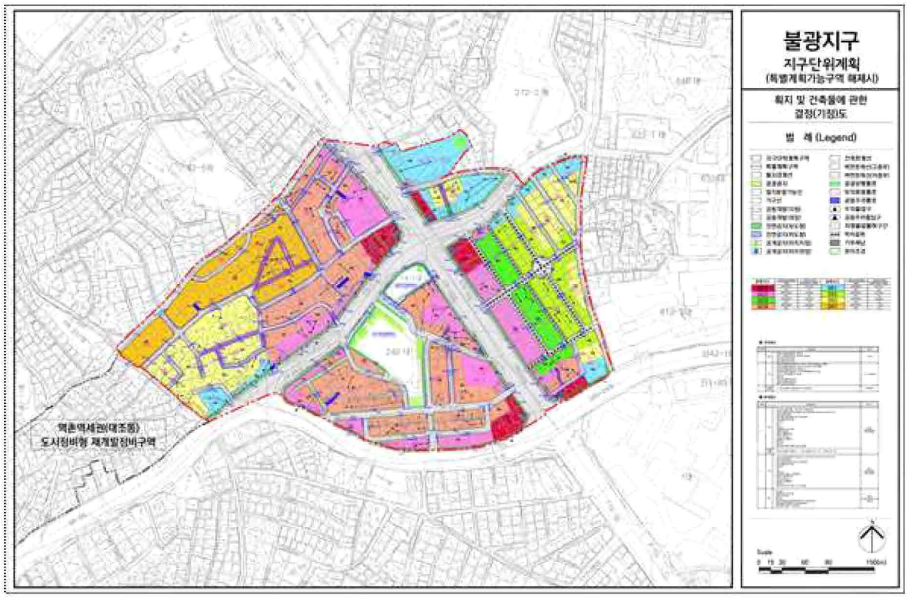
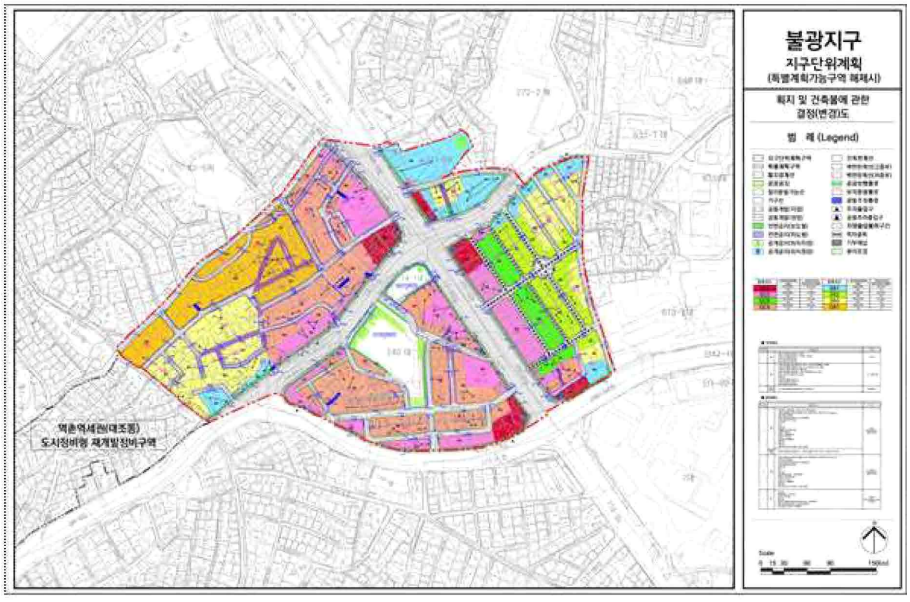
※ 공동개발(자율적)에 대한 인센티브는 자율적 공동개발 권장구역 내 필지에 한함

■ 인센티브 유형 : 자, 차, 카 (생략)

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정

변경

획지 및 건축물에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제시)	
기정	
변경	

○ 연신내 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
3. 건축물의 개발밀도에 관한 결정(변경)조서</td><td>
나. 건축물의 용적률계획에 관한 결정조서
■결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</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 rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선부</td><td rowspan="2">600%이하</td><td rowspan="2">800%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거지역
→
일반상업지역</td><td>간선부</td><td rowspan="2">300%이하</td><td rowspan="2">630%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">상업지역 종상향 (서고 제1996-195호)</td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반주거지역
→ 준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td><td>준주거지역 종상향 (서고제2002-255호)</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반주거지역
→
제2종일반주거지역</td><td>170%이하</td><td>200%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
주2) 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 별 용적률을 말함
주3) 관광숙박시설 건축 시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화 가능
주4) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
</td><td>
나. 건축물의 용적률계획에 관한 결정조서
■결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</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 rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선부</td><td rowspan="2">800%이하</td><td rowspan="2">880%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거지역
→
일반상업지역</td><td>간선부</td><td rowspan="2">800%이하</td><td rowspan="2">880%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">상업지역 종상향 (서고 제1996-195호)</td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반주거지역
→ 준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td><td>준주거지역 종상향 (서고제2002-255호)</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반주거지역
→
제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 별 용적률을 말함
주2) 관광숙박시설 건축 시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화 가능
주3) 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서
6. 인센티브 운영계획에 관한 결정</td><td>
가. 인센티브 계획
■ 용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>공간특성</th><th>유형</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>계획방향</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반 상업 지역</td><td>일반상업</td><td>전구역</td><td>가</td><td>600</td><td>800</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도</td></tr>
<tr><td>일반주거
→
일반상업
(종상향)</td><td>전구역</td><td>나</td><td>300</td><td>630</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>간선부</td><td>다</td><td>300</td><td>360</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
• 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종 일반주거지역</td><td>이면부</td><td>라</td><td>170</td><td>200</td><td>• 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">일반 상업지역</td><td>연서시장 특별계획구역 (①)</td><td rowspan="2">마</td><td rowspan="2">600</td><td rowspan="2">800</td><td rowspan="2">• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
• 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
• 지하철 연결통로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선</td></tr>
<tr><td>연지시장 특별계획구역 (③)</td></tr>
<tr><td>홍창물산부지 특별계획구역 (②)</td><td>바</td><td>300</td><td>630</td><td>• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도
• 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및</td></tr>
</table>
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브
■ 용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>공간특성</th><th>유형</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>계획방향</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반 상업 지역</td><td>일반상업</td><td>전구역</td><td>가</td><td>800</td><td>880</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>일반주거
→
일반상업
(종상향)</td><td>전구역</td><td>나</td><td>800</td><td>880</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반주거
→
준주거지역</td><td>간선부</td><td>다</td><td>300</td><td>360</td><td>• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
• 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종 일반주거지역</td><td>이면부</td><td>라</td><td>200</td><td>220</td><td>• 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보
• 용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">일반 상업지역</td><td>연서시장 특별계획구역 (①)</td><td rowspan="3">마</td><td rowspan="3">600</td><td rowspan="3">800</td><td rowspan="3">• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
• 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
• 지하철 연결통로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선</td></tr>
<tr><td>연지시장 특별계획구역 (③)</td></tr>
<tr><td>홍창물산부지</td><td>바</td><td>300</td><td>630</td><td>• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

					휴식공간 마련
	연신내 특별계획구역 (⑤)	사	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련
준주거, 제2종 → 준주거 상향 시	운동장시설용지 특별계획구역 (④)	아	300	360	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
일반 상업지역	홍창물산부지 특별계획가능구역 (⑥)	자	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련
제2종 → 제3종 상향 시	불광동 325-4번지 특별계획가능구역(⑦)	차	200	230	• 권장용도계획을 통한 생활편의기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련

※ 연신내 특별계획구역은 정비계획에서 제시한 인센티브 항목을 따름

	특별계획구역 (②)				• 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
	연신내 특별계획구역 (⑤)	사	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련
준주거, 제2종 → 준주거 상향 시	운동장시설용지 특별계획구역 (④)	아	300	360	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
일반 상업지역	홍창물산부지 특별계획가능구역 (⑥)	자	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련
제2종 → 제3종 상향 시	불광동 325-4번지 특별계획가능구역(⑦)	차	200	230	• 권장용도계획을 통한 생활편의기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련

※ 연신내 특별계획구역은 정비계획에서 제시한 인센티브 항목을 따름

○ 인센티브 유형 : 가

구 분			계 획 내 용	
분류코드			GC1, GC2, GC3, GC4, GC5	
용도지역			일반상업지역	
위치특성			간선부, 이면부	
기준/허용용적률			600% / 800%	
중점계획목표			• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발 (권장/자율)	기준용적률×α	2필지=0.08 3필지=0.10 4필지 이상=0.12
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.4	30%이상 설치 주차장 제외
계획유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.3	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	-
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.04	시행지침 참고
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

○ 인센티브 유형 : 나

구 분	계 획 내 용
분류코드	GC6, GC7, GC8, GC9, GC10
용도지역	일반상업지역('96종상향)

○ 인센티브 유형 : 가, 나, 라

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제3형 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 천선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

○ 인센티브 유형 : 다, 마, 바, 사, 아, 자, 차 : 변경없음

위치특성			간선부	
기준/허용용적률			300% / 630%	
중점계획목표			• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장/자율)	기준용적률×α	2필지=0.10 3필지=0.2 4필지 이상=0.4
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.33	30%이상 설치 주차장 제외
계획유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적)×1.0	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	-
		벽면한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.12	시행지침 참고
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

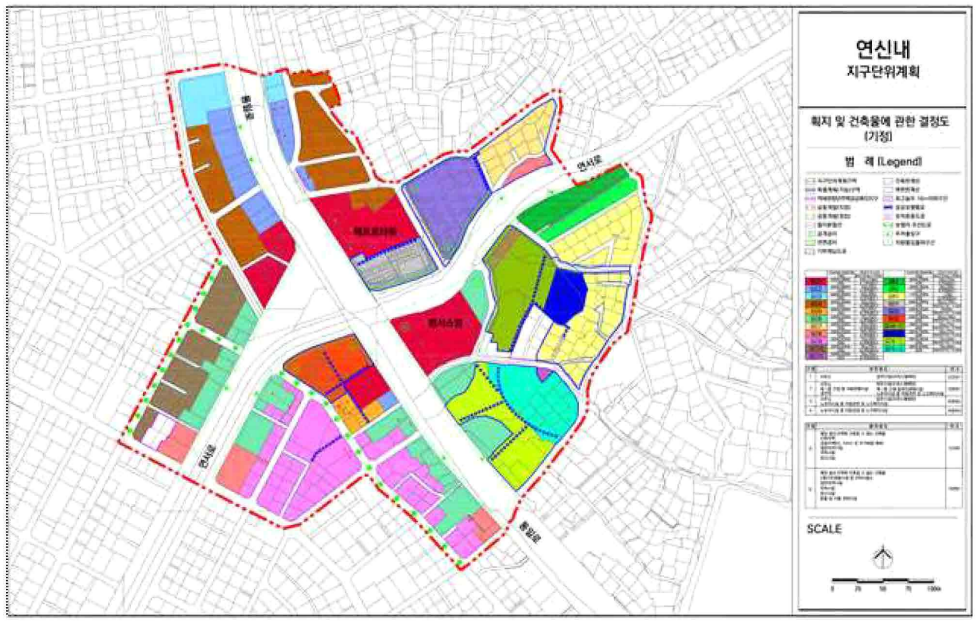
○ 인센티브 유형 : 라

구 분			계 획 내 용	
분류코드			GR1	
용도지역			제2종일반주거지역	
위치특성			이면부	
기준/허용용적률			170% / 200%	
중점계획목표			• 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보	
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장/자율)	기준용적률×α	2필지=0.03 3필지=0.05 4필지 이상=0.07
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.235	30%이상 설치 주차장 제외
계획유도형	대지내공지	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.23	-
		벽면한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.23	-
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.23	-
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

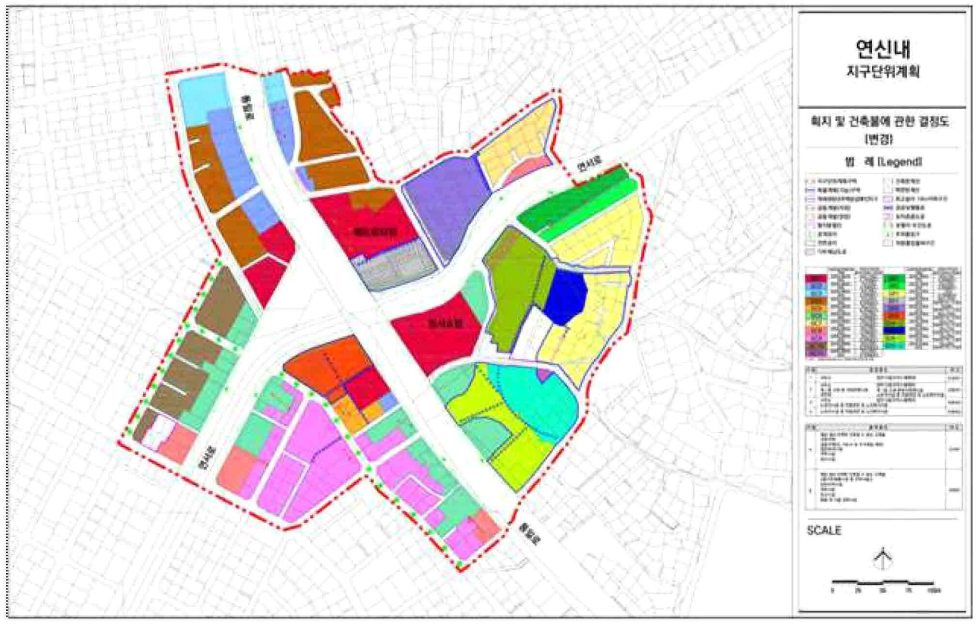
○ 인센티브 유형 : 다, 마, 바, 사, 아, 자, 차 : 생략

획지 및 건축물에 관한 결정도

기정



변경



○ 응암지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서</td><td>(4) 용적률 결정 조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>간선부</td><td>상업·업무복합</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">이면부</td><td rowspan="3">근린생활시설</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>응암로 13길</td></tr><tr><td>300%이하</td><td>450%이하</td><td></td></tr><tr><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr><tr><td>주 거</td><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td></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 도시계획조례」 [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 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
※ 공공시설제공(기부채납)에 따른 상한용적률의 경우도 상기 비율로 배분 적용함
※ 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × {1+[(1.3 × 가중치×α(토지)) + (0.7× α(건축물))]}</td><td>(4) 용적률 결정 조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>간선부</td><td>상업·업무복합</td><td>600%이하</td><td>660%이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">이면부</td><td rowspan="3">근린생활시설</td><td>600%이하</td><td>660%이하</td><td>응암로 13길</td></tr><tr><td>450%이하</td><td>495%이하</td><td></td></tr><tr><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td></td></tr><tr><td>주 거</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td></td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 근린상업지역 중 허용용적률이 495%인 상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
- 근린상업지역 중 허용용적률이 440%인 상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 293% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 366% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 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 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
※ 공공시설제공(기부채납)에 따른 상한용적률의 경우도 상기 비율로 배분 적용함</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
3. 기타사항에 관한(변경)조서</td><td>(5) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·건축선에 관한 결정조서
<table><tr><th>도면번호</th><th>위치</th><th>구분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td>1-1</td><td>응암동 577-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%
·허용용적률 : 500%</td></tr><tr><td>1-2</td><td>응암동 577-66번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 250%
·허용용적률 : 400%</td></tr><tr><td>1-3</td><td>응암동 577-38번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 250%
·허용용적률 : 400%</td></tr><tr><td>2-1</td><td>응암동 589-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%
·허용용적률 : 500%</td></tr><tr><td>2-2</td><td>응암동 589-32번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 250%
·허용용적률 : 400%</td></tr><tr><td>3-1</td><td>응암동 590-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%
·허용용적률 : 500%</td></tr><tr><td>3-2</td><td>응암동 590-13번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%
·허용용적률 : 500%</td></tr><tr><td>3-3</td><td>응암동 590-31번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 250%
·허용용적률 : 400%</td></tr><tr><td>4-1</td><td>응암동 600-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%
·허용용적률 : 500%</td></tr><tr><td>4-2</td><td>응암동 600-10번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%
·허용용적률 : 500%</td></tr><tr><td>5-1</td><td>응암동</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 300%</td></tr></table></td><td>(5) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·건축선에 관한 결정조서
<table><tr><th>도면번호</th><th>위치</th><th>구분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td>1-1</td><td>응암동 577-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr><tr><td>1-2</td><td>응암동 577-66번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 400%
·허용용적률 : 440%</td></tr><tr><td>1-3</td><td>응암동 577-38번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 400%
·허용용적률 : 440%</td></tr><tr><td>2-1</td><td>응암동 589-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr><tr><td>2-2</td><td>응암동 589-32번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 400%
·허용용적률 : 440%</td></tr><tr><td>3-1</td><td>응암동 590-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr><tr><td>3-2</td><td>응암동 590-13번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr><tr><td>3-3</td><td>응암동 590-31번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 400%
·허용용적률 : 440%</td></tr><tr><td>4-1</td><td>응암동 600-1번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr><tr><td>4-2</td><td>응암동 600-10번지 일원</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr><tr><td>5-1</td><td>응암동</td><td>용적률</td><td>·기준용적률 : 600%
·허용용적률 : 660%</td></tr></table></td></tr>
</table>

	599-6번지 일원		·허용용적률 : 500%
5-2	응암동 599-5번지 일원	용적률	·기준용적률 : 250% ·허용용적률 : 400%
5-3	응암동 599-1번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 500%
5-4	응암동 599-82번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 450%
5-5	응암동 599-51번지 일원	용적률	·기준용적률 : 250% ·허용용적률 : 400%
6-1	응암동 576-27번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 500%
6-2	응암동 376-6번지 일원	용적률	·기준용적률 : 250% ·허용용적률 : 400%
7-1	응암동 354-5번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 450%
8-1	응암동 576-51번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 500%
8-2	응암동 323-5번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 450%
9-2	응암동 601-68번지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 500%
9-3	응암동 601-43지 일원	용적률	·기준용적률 : 300% ·허용용적률 : 450%
9-4	응암동 601-24지 일원	용적률	·기준용적률 : 250% ·허용용적률 : 400%

	599-6번지 일원		
5-2	응암동 599-5번지 일원	용적률	·기준용적률 : 400% ·허용용적률 : 440%
5-3	응암동 599-1번지 일원	용적률	·기준용적률 : 600% ·허용용적률 : 660%
5-4	응암동 599-82번지 일원	용적률	·기준용적률 : 450% ·허용용적률 : 495%
5-5	응암동 599-51번지 일원	용적률	·기준용적률 : 400% ·허용용적률 : 440%
6-1	응암동 576-27번지 일원	용적률	·기준용적률 : 600% ·허용용적률 : 660%
6-2	응암동 376-6번지 일원	용적률	·기준용적률 : 400% ·허용용적률 : 440%
7-1	응암동 354-5번지 일원	용적률	·기준용적률 : 450% ·허용용적률 : 495%
8-1	응암동 576-51번지 일원	용적률	·기준용적률 : 600% ·허용용적률 : 660%
8-2	응암동 323-5번지 일원	용적률	·기준용적률 : 450% ·허용용적률 : 495%
9-2	응암동 601-68번지 일원	용적률	·기준용적률 : 600% ·허용용적률 : 660%
9-3	응암동 601-43지 일원	용적률	·기준용적률 : 450% ·허용용적률 : 495%
9-4	응암동 601-24지 일원	용적률	·기준용적률 : 400% ·허용용적률 : 440%

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4. 인센티브 운영계획

– 추가형 (기준허용용적률의 차이가 200% 미만인 경우 적용)

구분	항목 / 내용			완화기준	비고
계획유도	공동개발	선 택적 공동개발	준 수 시	기준용적률 × 0.4a	•2필지 : a=0.1 •3~4필지 : a=0.15 •5필지 이상 : a=0.2
		공동개발 지정/권장			
	건축물용도	권장용도	준 수 시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 건축연면적) × a	•권장용도는 건축연면적에 20% 이상시 인정 – a = 0.2 (공연장, 전시장 : 0.5)
		이면부 1층 비주거용도	준수시	기준용적률 × 0.05	•1층건축면적의 30% 이상, 도로변에 접한 건축길이의 30%이상, 투시형구조
	대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	•위치지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × ((설치면적–의무면적)÷대지면적)×a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.2
		샘지형, 침상형 공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	•위치지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적÷대지면적)× a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.2

■ 허용용적률 인센티브

인센티브 항목 구분	인센티브 항목 유형	산정기준	계획기준	비고
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 결합사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버설 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	

		건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적÷대지면적)×1.2	
	대지내 통로	보행통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 ×(조성면적÷대지면적) ×a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.0
	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.1	•지정시 적용
		부설주차장	준수시	기준용적률 × 0.1	•부설주차장 설치 법정기준 120% 초과시
친환경	옥상녹화		준수시	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × 0.3	•서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설		준수시	기준용적률 × 0.1	•구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장		준수시	기준용적률 × 0.05	•서울시기준 준수시
	자연지반 보존		보존시	기준용적률 × (자연지반보존면적÷대지면적)×0.2	
	녹색건축인증		인증시	기준용적률 × 0.06	
	에너지효율 등급인증		인증시	기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지 보급확대		설치시	기준용적률 × 0.06	•신재생에너지 공급비율 3% 초과시
지역맞춤	역사문화 특성 보전		기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입				
	전선지중화 설치				

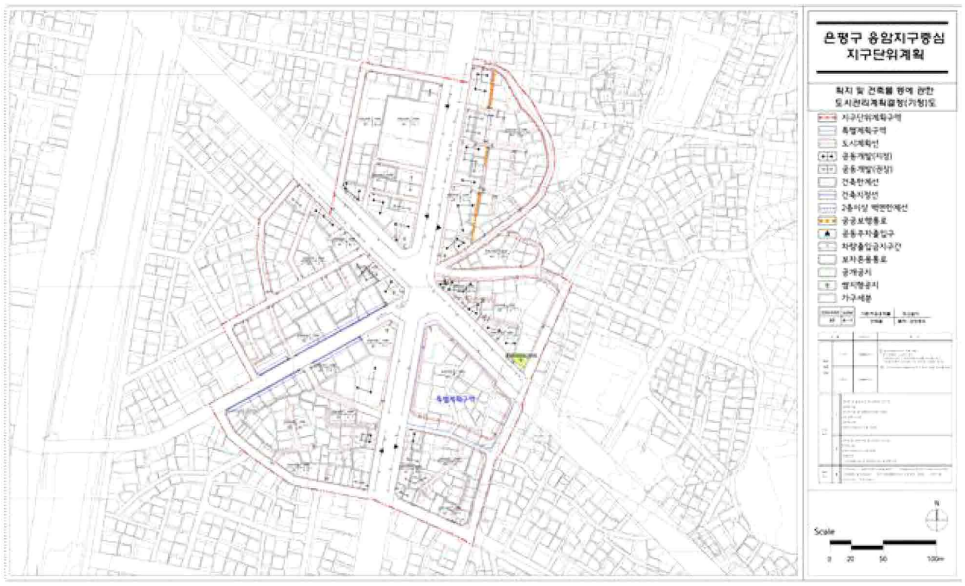
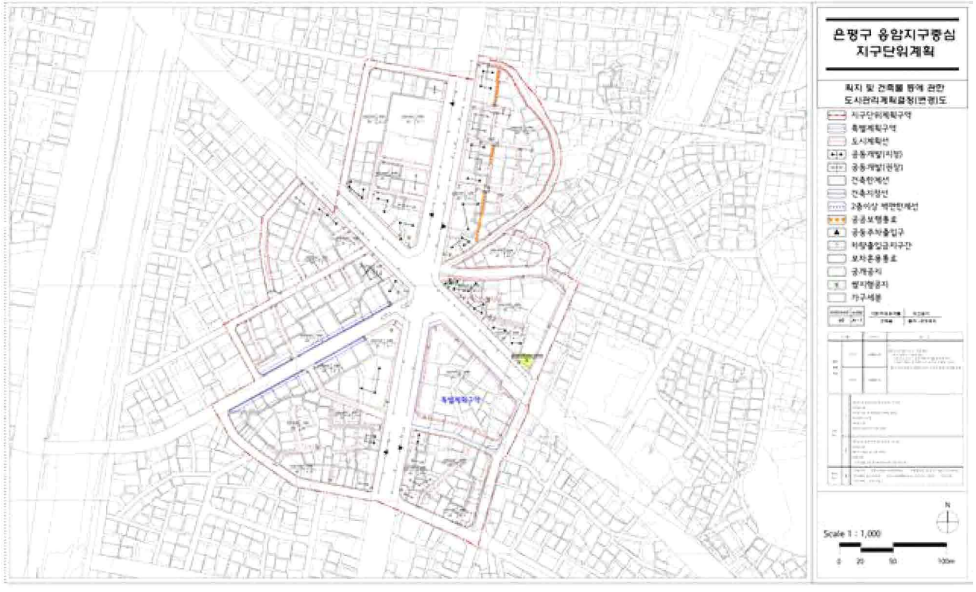
주)1. 인센티브는 값 : 계획유도항목(70%미만) + 친환경항목(30%이상) (예: 기준 300%, 허용 500% -> 계획유도 140%미만)
단, 연면적 750㎡ 미만 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능
2. 건축한계선은 「건축법」 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완화는 부여하지 아니한다.
3. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(권장면적)에 사용되는 면적을 기준으로 한다.
4. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상, 최소 45㎡ 이상 녹화하여야한다. 이 때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
5. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보해야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 확보하여야 한다.
6. 녹색주차장은 법정주차대수의 10%이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여한다.(단,지상주차장에 한함)
7. 신재생에너지 공급 비율은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표2. 신재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법을 준용한다.

– 혼합형 (기준/허용용적률의 차이가 200% 이상인 경우 적용)

구분	항목 \ 내용			완화기준	비고
계획유도	공동개발	선택적 공동개발	준수시	기준용적률 × 0.4a	•2필지 : a=0.1 •3~4필지: a=0.15 •5필지 이상 : a=0.2
		공동개발 지정/권장	준수시	100%	
	건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 건축연면적)× a	•권장용도는 건축연면적에 20% 이상시 인정 a = 0.2 (공연장,전시장,특화가로 1층 권장용도:0.5)
	대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	•위치지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × ((설치면적–의무면적)/대지면적)×a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.2
		쌈지형, 침상형 공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	•위치지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) ×a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.2
		건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) ×1.2	
	대지내 통로	보행통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 ×(조성면적÷대지면적)×a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.0
	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.1	•지정시 적용
		부설주차장	준수시	기준용적률 × 0.1	•부설주차장 설치 법

				정기준 120% 초과시
친환경	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × 0.3	•서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	•구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	•서울시기준 준수시
	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존면적÷대지면적)×0.2	
	녹색건축인증	인증시	기준용적률 × 0.06	
	에너지효율 등급인증	인증시	기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지 보급확대	설치시	기준용적률 × 0.06	•신재생에너지 공급비율 3% 초과시

주)1. 인센티브는 값 : 계획유도항목(70%미만) + 친환경항목(30%이상) (예: 기준 300%, 허용 500% –> 계획유도 140%미만)
단, 연면적 750㎡ 미만 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능
2. 건축한계선은 「건축법」 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완화는 부여하지 아니한다.
3. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(전용면적)에 사용되는 면적을 기준으로 한다.
4. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상, 최소 45㎡ 이상 녹화하여야한다. 이때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
5. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보해야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 확보하여야 한다.
6. 녹색주차장은 법정주차대수의 10%이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여한다.(단,지상주차장에 한함)
7. 신재생에너지 공급 비율은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2. 신재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법을 준용한다.

획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획결정도	
기정	
변경	

○ 역촌역세권 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>1. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>
2) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선부</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%이하</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>-</td></tr>
</table>
주) 준주거지역 내 주거복합건축물 건립 시 비주거용도를 용적률 10% 이상 설치
</td><td>
2) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선부</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%이하</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
주) 준주거지역 내 주거복합건축물 건립 시 비주거용도를 용적률 10% 이상 설치
</td></tr>
<tr><td>1. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>
3) 용적률 완화 항목 및 내용
<table>
<tr><th colspan="4">항목 \ 내용</th><th>완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">계획유도</td><td rowspan="2">공동개발</td><td>공동개발(지정, 권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.4×a</td><td>•2필지 : a=0.2
•3~4필지 : a=0.3</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.3×a</td><td>•5필지이상 : a=0.4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물용도</td><td>권장용도</td><td>전층권장</td><td>기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4</td><td>• 건축연면적의 20%이상 설치시</td></tr>
<tr><td>저층부 가로활성화 용도</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>•1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½ 이상 설치시</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td colspan="2">가로지장물 지중화 또는 이전설치 등</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>•가로지장물을 건물내부 또는 대지 내 설치시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적)/대지면적} × a</td><td>•필로티구조 : a=0.5
•개방형구조 : a=1.0</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>위치준수 및 조성시</td><td>기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} × a</td><td></td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률 × ((조성면적 - 의무면적)/대지면적) × 1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주차 및 차량동선</td><td>공동주차통로 및 출입구</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">친환경</td><td rowspan="5">환경친화 에너지 효율화</td><td>자연지반보존</td><td>보존시</td><td>기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹색주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증</td><td>준수시</td><td>기준용적률×a (그린1등급 a=0.12, 그린2등급 a=0.08, 그린3등급 a=0.04)</td><td rowspan="4">•세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 * 0.4</td></tr>
<tr><td>에너지 효율 등급 인증</td><td>준수시</td><td>기준용적률×a (1등급 a=0.08, 2등급 a=0.06, 3등급 a=0.04)</td></tr>
<tr><td>신재생 에너지 보급확대</td><td>준수시</td><td>기준용적률×a (1등급 a=0.12, 2등급 a=0.10, 3등급 a=0.08, 4등급 a=0.06, 5등급 a=0.04)</td></tr>
<tr><td colspan="2">중수도 시설</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td>
3) 허용용적률 인센티브 완화 항목 및 내용
- 제3종일반주거지역
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="4">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="4">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개발형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="4">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="4">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>천선지중화 설치</td></tr>
</table>
- 준주거지역
<table>
<tr><th colspan="4">항목 \ 내용</th><th>완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">계획유도</td><td rowspan="2">공동개발</td><td>공동개발(지정, 권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.4×a</td><td>•2필지 : a=0.2
•3~4필지 : a=0.3</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.3×a</td><td>•5필지이상 : a=0.4</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장용도</td><td>전층권장</td><td>기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4</td><td>• 건축연면적의 20%이상 설치시</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>저층부 가로활성화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>•1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½ 이상 설치시</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

		설치				
		빗물관리시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	–	

주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치이다.
3. 대지내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브를 적용한다.
4. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 30%는 친환경 인센티브의 사용시에만 제공되며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가
5. 가로지장물 지중화 또는 이전 설치 시 구분지상권 설정 또는 기부채납하는 경우 상한용적률 적용(서울시 도시계획조례 제55조 제18항 적용)하며, 가로지장물의 이전설치는 전면도로 한 면에 해당하는 모든 가로지장물을 이전하였을 때 적용한다.
6. 신·재생 에너지 완화기준의 등급분류는 건축물 총 에너지 사용량 중 신·재생 에너지를 이용하여 공급되는 에너지 비율에 따라 1등급(20% 초과), 2등급(20% 이하, 15% 초과), 3등급(15% 이하, 10% 초과), 4등급(10% 이하, 5% 초과), 5등급(5% 이하, 1% 초과)로 분류한다.
7. 건축한계선 완화기준에서 의무면적은 건축법 제46조에 따라 조성되는 면적과 미관지구에 의한 건축선 후퇴부분 면적임
8. 공동개발 계획부지 내 도시관리계획(역촌역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시[서울특별시 고시 제2018-90호(2018.3.29.)]일 이후 분할된 토지에 대해서는 토지분할로 공동개발 계획부지의 기존 필지 수보다 필지 수가 증가하더라도 기존 공동개발로 계획된 부지의 기존 필지 수에 해당하는 계수값(α)을 적용하여 기존 공동개발 계획에 따른 용적률 인센티브량을 유지한다

[예시: 기존 2필지 공동개발로 계획되어 공동개발의 계수값(α)이 0.2인 공동개발 계획부지가 도시관리계획(역촌역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시[서울특별시 고시 제2018-90호(2018.3.29.)]일 이후 토지분할로 3~4필지가 되어 공동개발을 시행할 경우, 공동개발에 따른 용적률 인센티브량 산정 시, 기존의 2필지 공동개발의 계수값(α) 0.2를 적용하여 공동개발 용적률 인센티브량을 산정]

		용도			
	보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치 등		기준용적률 × 0.1	•가로지장물을 건물내부 또는 대지 내 설치 시
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 − 의무면적)/대지면적} × a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.0
		쌈지형 공지	위치준수 및 조성시	기준용적률 × {(조성면적 − 의무면적)/대지면적} × a	
		건축한계선	전면공지	기준용적률 × ((조성면적−의무면적)/대지면적) × 1	–
	주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.1	–
친환경	환경친화 에너지 효율화	자연지반보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.1	–
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	–
		녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	–
		녹색건축인증	준수시	기준용적률×a (그린1등급 a=0.12, 그린2등급 a=0.08, 그린3등급 a=0.04)	•제 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 * 0.4
		에너지 효율 등급 인증	준수시	기준용적률×a (1등급 a=0.08, 2등급 a=0.06, 3등급 a=0.04)	
		신재생 에너지 보급확대	준수시	기준용적률×a (1등급 a=0.12, 2등급 a=0.10, 3등급 a=0.08, 4등급 a=0.06, 5등급 a=0.04)	
		중수도 시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	–
		빗물관리시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	–

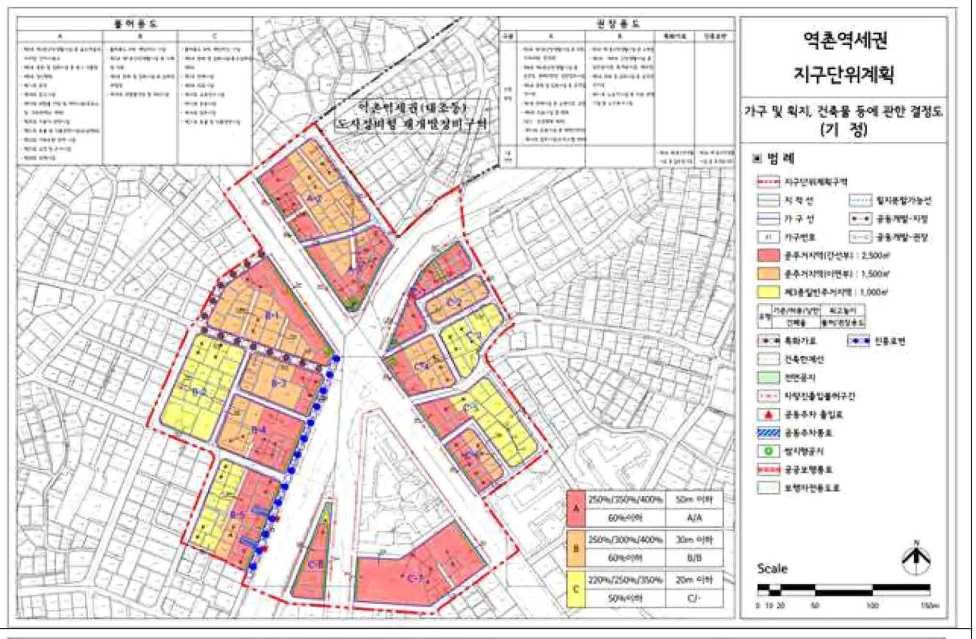
주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치이다.
3. 대지내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브를 적용한다.
4. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 30%는 친환경 인센티브의 사용시에만 제공되며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가
5. 가로지장물 지중화 또는 이전 설치 시 구분지상권 설정 또는 기부채납하는 경우 상한용적률 적용(서울시 도시계획조례 제55조 제18항 적용)하며, 가로지장물의 이전설치는 전면도로 한 면에 해당하는 모든 가로지장물을 이전하였을 때 적용한다.
6. 신·재생 에너지 완화기준의 등급분류는 건축물 총 에너지 사용량 중 신·재생 에너지를 이용하여 공급되는 에너지 비율에 따라 1등급(20% 초과), 2등급(20% 이하, 15% 초과), 3등급(15% 이하, 10% 초과), 4등급(10% 이하, 5% 초과), 5등급(5% 이하, 1% 초과)로 분류한다.
7. 건축한계선 완화기준에서 의무면적은 건축법 제46조에 따라 조성되는 면적과 미관지구에 의한 건축선 후퇴부분 면적임
8. 공동개발 계획부지 내 도시관리계획(역촌역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시[서울특별시 고시 제2018-90호(2018.3.29.)]일 이후 분할된 토지에 대해서는 토지분할로 공동개발 계획부지의 기존 필지 수보다 필지 수가 증가하더라도 기존 공동개발로 계획된 부지의 기존 필지 수에 해당하는 계수값(α)을 적용하여 기존 공동개발 계획에 따른 용적률 인센티브량을 유지한다

[예시: 기존 2필지 공동개발로 계획되어 공동개발의 계수값(α)이 0.2인

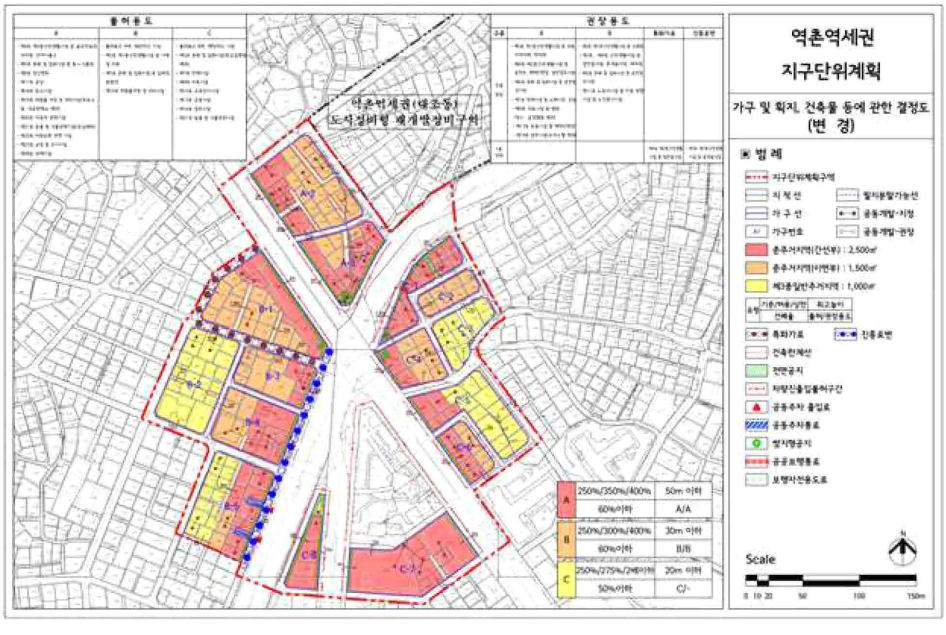
		공동개발 계획부지가 도시관리계획(역촌역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시[서울특별시 고시 제2018-90호(2018.3.29.)일 이후 토지분할로 3-4필지가 되어 공동개발을 시행할 경우, 공동개발에 따른 용적률 인센티브량 산정 시, 기존의 2필지 공동개발의 계수값(α) 0.2를 적용하여 공동개발 용적률 인센티브량을 산정]

가구 및 획지, 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 연서로 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정조서
다. 건축물의 밀도 계획</td><td>

2) 용적률 계획

■ 건축물 용적률에 관한 결정

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>A</td><td>250%</td><td>350%</td><td>400%</td><td>준주거지역(용도지역 상향)</td></tr>
<tr><td>B</td><td>220%</td><td>250%</td><td>–</td><td>제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>C</td><td>180%</td><td>230%</td><td>250%</td><td>제3종일반주거지역(용도지역 상향)</td></tr>
<tr><td>D</td><td>170%</td><td>200%</td><td>230%</td><td>제2종일반주거지역</td></tr>
</table>

주1) A구역은 세부개발계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 적용
주2) 선택적 공동개발 P-2 구역의 필지 중 개발규모가 400㎡미만이거나 단독개발을 하는 경우는 D구역의 용적률 지침을 적용함

3) 용적률 완화항목 및 내용

■ 인센티브 항목 및 내용 – 1

<table>
<tr><th colspan="4">항목 \ 내용</th><th>유 형 1-1</th></tr>
<tr><td rowspan="3">규제형</td><td>획지계획</td><td>공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α
※ 3필지 이하 α=0.05, 4필지 이상 α=0.1</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>건 축 한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5</td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td>보차혼용 통로</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.15</td></tr>
<tr><td rowspan="5">유도형</td><td>대지내 공지</td><td>공개공지/ 쌈지형공지</td><td>조성형태, 규모준수시</td><td>기준용적률×{(설치면적–의무면적) /대지면적}×0.1</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td rowspan="3">지정/ 권장용도</td><td>전 층</td><td>기준용적률×(권장용도면적 /주차장을 제외한 건축연면적)×α
※ 교육연구시설 = 0.4, 기타 = 0.2</td></tr>
<tr><td>1층/지하층</td><td>기준용적률×(권장용도면적 /1층 바닥면적)×0.1</td></tr>
<tr><td>특정층 개 방</td><td>–</td></tr>
<tr><td>도시경관 개선</td><td>건축물 등 형태</td><td>지침 준수시</td><td>기준용적률×0.01</td></tr>
<tr><td rowspan="8">의무형</td><td rowspan="8">친환경 계획</td><td>자연지반 보 존</td><td>보존시</td><td>기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.1</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.05</td></tr>
<tr><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.1</td></tr>
<tr><td>중수도/빗물 이용시설설치</td><td>준수시</td><td>–</td></tr>
<tr><td>신재생 에너지사용</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">에너지절약 계획도입</td><td>1등급</td><td>기준용적률×0.1</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>기준용적률×0.05</td></tr>
</table>

주1) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
주2) 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용할
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우, 1층 및 지하층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 해당층 전체 바닥면적의 50%이상인 경우, 권장용도로 수용한 것으로 인정하며, 지정용도는 권장용도 산정시에 지정용도 면적을 포함함

</td><td>

2) 용적률 계획

■ 건축물 용적률에 관한 결정

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>A</td><td>250%</td><td>350%</td><td>400%</td><td>준주거지역(용도지역 상향)</td></tr>
<tr><td>B</td><td>250%</td><td>275%</td><td>범적용적률의 2배 이하</td><td>제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>C</td><td>180%</td><td>230%</td><td>250%</td><td>제3종일반주거지역(용도지역 상향)</td></tr>
<tr><td>D</td><td>200%</td><td>220%</td><td>범적용적률의 2배 이하</td><td>제2종일반주거지역</td></tr>
</table>

주1) A구역은 세부개발계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 적용
주2) 선택적 공동개발 P-2 구역의 필지 중 개발규모가 400㎡미만이거나 단독개발을 하는 경우는 D구역의 용적률 지침을 적용함

3) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

■ 유형1-1, 유형2-2

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계
공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

■ 유형1-2

<table>
<tr><th colspan="4">항목 \ 내용</th><th>유 형 1-2
(특별계획구역)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">규제형</td><td rowspan="2">획지계획</td><td rowspan="2">공동개발</td><td rowspan="2">준수시</td><td>–</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>건 축</td><td>전면공</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

주4) 1층 및 지하층 권장용도 인센티브 산정시 해당층의 전체바닥면적 및 당해용도의 바닥면적은 각각 산정하여 합산함
주5) 건축법 제62조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여
주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
주7) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
주8) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

항목			내용	유형 1-2 (특별계획구역)
규제형	획지계획	공동개발	준수시	-
	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5
	대지내 통로	보차혼용통로	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.8
유도형	대지내 공지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.0
	건축물 용도	지정/권장용도	전 층	기준용적률×(지정·권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×α ※ 교육연구시설 = 1.0, 기타 = 0.5
			1층/지하층	-
			특정층 개 방	기준용적률 × 0.5
	도시경관 개선	건축물 등 형태	지침준수시	-
의무형	친환경 계획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2
		중수도/빗물이용시설설치	준수시	기준용적률×0.04
		신재생에너지사용	준수시	기준용적률×0.08
		에너지절약계획도입	1등급	기준용적률×0.08
			2등급	기준용적률×0.05

주1) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
주2) 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용함
주3) 권장 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우, 1층 및 지하층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 해당층 전체 바닥면적의 50%이상인 경우, 권장용도로 수용한 것으로 인정하며, 지정용도는 권장용도 산정시에 지정용도 면적을 포함함
주4) 1층 및 지하층 권장용도 인센티브 산정시 해당층의 전체바닥면적 및 당해용도의 바닥면적은 각각 산정하여 합산함
주5) 건축법 제62조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여
주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
주7) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
주8) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

유도형	대지내 공지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.0
	건축물 용도	지정/권장용도	전 층	기준용적률×(지정·권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×α ※ 교육연구시설 = 1.0, 기타 = 0.5
			1층/지하층	-
			특정층 개 방	기준용적률 × 0.5
	도시경관 개선	건축물 등 형태	지침준수시	-
의무형	친환경 계획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2
		중수도/빗물이용시설설치	준수시	기준용적률×0.04
		신재생에너지사용	준수시	기준용적률×0.08
		에너지절약계획도입	1등급	기준용적률×0.08
			2등급	기준용적률×0.05

주1) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
주2) 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용함
주3) 권장 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우, 1층 및 지하층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 해당층 전체 바닥면적의 50%이상인 경우, 권장용도로 수용한 것으로 인정하며, 지정용도는 권장용도 산정시에 지정용도 면적을 포함함
주4) 1층 및 지하층 권장용도 인센티브 산정시 해당층의 전체바닥면적 및 당해용도의 바닥면적은 각각 산정하여 합산함
주5) 건축법 제62조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여
주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
주7) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
주8) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 유형2-1

항목			내용	유형 2-1
규제형	획지계획	공동개발	준수시	기준용적률×α ※ 2필지 이하 α=0.08, 3필지 이상 α=0.1

적의 합이 해당층 전체 바닥면적의 50%이상인 경우, 권장용도로 수용한 것으로 인정하며, 지정용도는 권장용도 산정시에 지정용도 면적을 포함함

주4) 1층 및 지하층 권장용도 인센티브 산정시 해당층의 전체바닥면적 및 당해용도의 바닥면적은 각각 산정하여 합산함

주5) 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여

주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

주7) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

주8) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

■ 인센티브 항목 및 내용 - 2

항목 \ 내용				유 형 2-1
규제형	획지계획	공동개발	준수시	기준용적률×α ※ 2필지 이하 α=0.08, 3필지 이상 α=0.1
	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5
유도형	대지내공지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.5
	건축물용도	권장용도	전 층	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.5
			1층/지하층	기준용적률×(권장용도면적/1층 바닥면적)×0.15
의무형	친환경계획	자연지반보존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2
		신재생에너지사용	준수시	기준용적률×0.05
		에너지절약계획도입	1등급	기준용적률×0.05
			2등급	기준용적률×0.03

주1) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

주2) 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용함

주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우, 1층 및 지하층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 해당층 전체 바닥면적의 50%이상인 경우, 권장용도로 수용한 것으로 인정하며, 지정용도는 권장용도 산정시에 지정용도 면적을 포함함

주4) 1층 및 지하층 권장용도 인센티브 산정시 해당층의 전체바닥면적 및 당해용도의 바닥면적은 각각 산정하여 합산함

주5) 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여

주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

주7) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5
유도형	대지내공지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.5
	건축물용도	권장용도	전 층	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.5
			1층/지하층	기준용적률×(권장용도면적/1층 바닥면적)×0.15
의무형	친환경계획	자연지반보존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2
		신재생에너지사용	준수시	기준용적률×0.05
		에너지절약계획도입	1등급	기준용적률×0.05
			2등급	기준용적률×0.03

항목 \ 내용				유 형 2-2
규제형	확 지 계 획	공동개발	준수시	기준용적률 × α ※ 2필지 이하 α=0.04, 3필지 이상 α=0.06
	대지내 공 지	건 축 한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0
유도형	대지내 공 지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.2
	건축물 용 도	권장용도	전 층	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.5
			1층/지하층	-
의무형	친환경 계 획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.1
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률×0.05
		에너지절약 계획도입	1등급	기준용적률×0.05
			2등급	기준용적률×0.03

주1) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

주2) 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용함

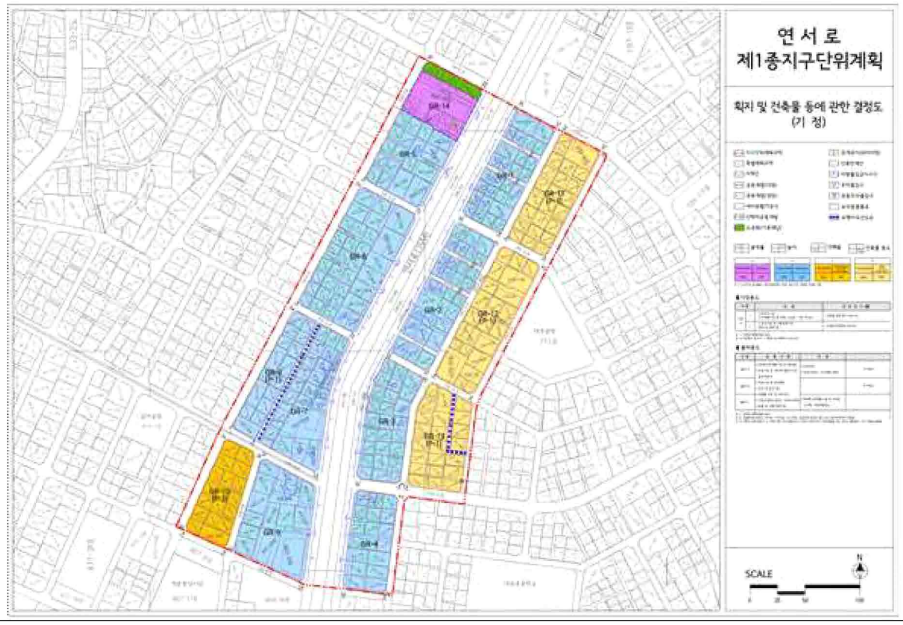
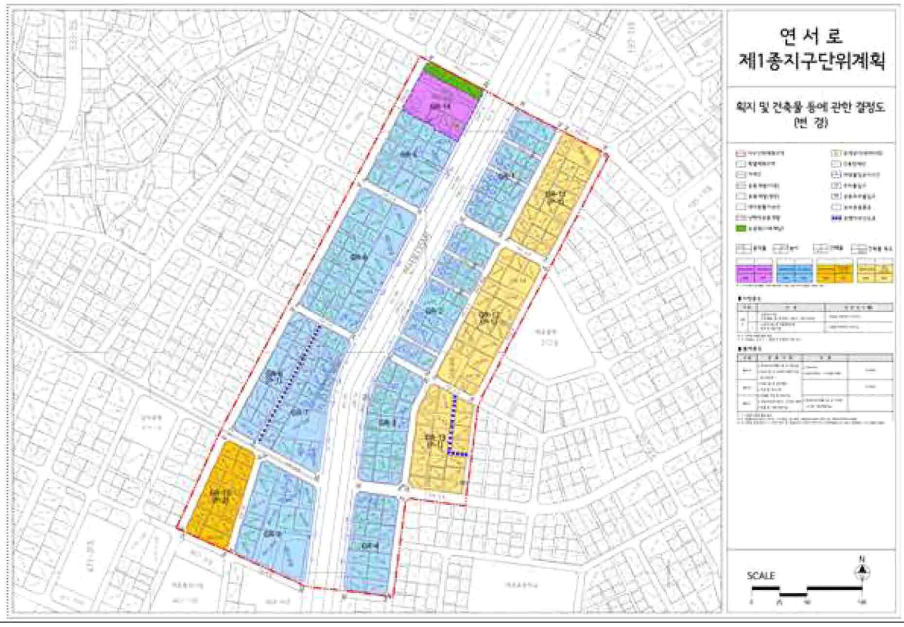
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우, 1층 및 지하층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 해당층 전체 바닥면적의 50%이상인 경우, 권장용도로 수용한 것으로 인정하며, 지정용도는 권장용도 산정시에 지정용도 면적을 포함함

주4) 1층 및 지하층 권장용도 인센티브 산정시 해당층의 전체바닥면적 및 당해용도의 바닥면적은 각각 산정하여 합산함

주5) 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여

주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

주7) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 응암로 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 계획</td><td>

(2) 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>상업지역</td><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="4">상한용적률은 서울특별시 도시계획조례시 행규칙을 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><td>

(2) 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>상업지역</td><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td rowspan="4">상한용적률은 서울특별시 도시계획조례시 행규칙을 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 특별계획구역가능지는 향후 세부개발계획 수립 시 결정
2. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름

</td></tr>
<tr><td>Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
5. 용적률 인센티브 운용기준</td><td>

(1) 인센티브항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="4">항 목 \ 내 용</th><th>유형 A-1
(일반상업지역 · 준주거지역
/간선부)</th></tr>
<tr><td rowspan="12">규제형 / 유도형 / 의무형</td><td rowspan="2">획지계획</td><td>공동개발(지정)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α
※ 3필지이하 α =0.15
4필지이상 α =0.2</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>전 면 공 지</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지계획</td><td>공동개발(권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.15</td></tr>
<tr><td>선택적 공동개발</td><td>공동개발시</td><td>기준용적률×0.1</td></tr>
<tr><td>대지내 공 지</td><td>공개공지/쌈지형공지</td><td>조성형태, 규모 준수시</td><td>기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적 × 3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용 도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>전층</td><td>기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×1</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>기준용적률×(권장용도면적/1층바닥면적)×0.2</td></tr>
<tr><td>주 차 계 획</td><td>공동주차출입구 공동주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td></tr>
<tr><td>건축물내 공공시설 제공시</td><td>건물내 공공시설 설치</td><td>설치 제공시</td><td>기준용적률 × 0.1</td></tr>
<tr><td>무장애 계 획</td><td>무장애건축물</td><td>2등급이상</td><td>기준용적률 × 0.1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">환경 친화</td><td>자연지반 보존</td><td>보존시</td><td>기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2</td></tr>
<tr><td>옥상/벽면녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1</td></tr>
<tr><td>녹색주차장/투수성포장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05</td></tr>
<tr><td>중수도/빗물이용시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td>신재생에너지사용</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">에너지 절약계획 도입</td><td>1등급</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
</table>

</td><td>

(1) 허용용적률 인센티브 항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전
지역특화용도 도입
전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

			2등급	기준용적률 × 0.05

항 목		내 용		유형 A-2 (일반상업지역 · 준주거지역 /이면부)
규제형	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×α ※ 3필지이하 α =0.15 4필지이상 α =0.2
	대지내 공지	건축한계선	전 면 공 지	기준용적률× (제공면적/대지면적)×2
유도형	획지계획	공동개발(권장)	준수시	기준용적률×0.2
		선택적 공동개발	공동 개발시	기준용적률×0.15
	대지내 공지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/ 대지면적 × 3
	건축물 용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면적)×1.5
			1층	기준용적률× (권장용도면적/1층바닥면적)×0.3
	주차계획	공동주차출입구 공동주차장	준수시	-
	건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	설치 제공시	기준용적률 × 0.1
	무장애계획	무장애건축물	2등급이상	기준용적률 × 0.1
의무형	환경친화	지연지란 보존	보존시	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2
		옥상/벽면녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1
		녹식주차장/투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05
		중수도/빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04
		신재생에너지사용	준수시	기준용적률 × 0.05
		에너지 절약계획 도입	1등급	기준용적률 × 0.08
			2등급	기준용적률 × 0.05

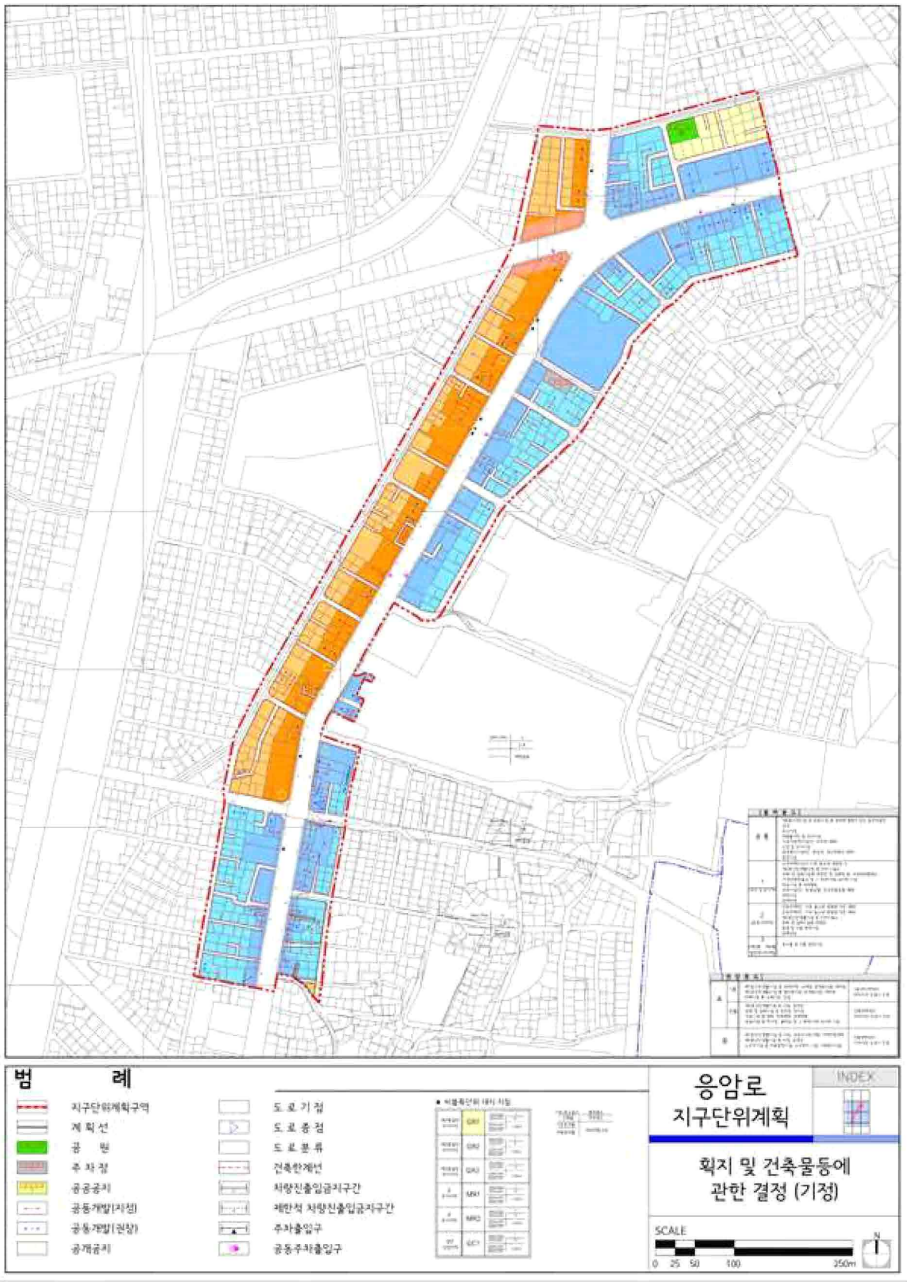
항 목		내 용		유형 B-1 (제3종일반주거지역/간선부)
규제형	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×α ※ 3필지이하 α =0.03 4필지이상 α =0.04
	대지내 공지	건축한계선	전 면 공 지	기준용적률× (제공면적/대지면적)×0.5
유도형	획지계획	공동개발(권장)	준수시	기준용적률×0.04
		선택적 공동개발	공동 개발시	기준용적률×0.03
	대지내 공지	공개공지/쌈지형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/ 대지면적 × 1
	건축물 용도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.3
			1층	기준용적률× (권장용도면적/1층바닥면적)×0.1
	주차계획	공동주차출입구 공동주차장	준수시	기준용적률 × 0.03
	건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	설치 제공시	기준용적률 × 0.03

	무장애 계 획	무장애 건축물	2등급이상	기준용적률 × 0.03
의무형	환 경 친 화	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.1
		옥상 /벽면녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1
		녹색주차장 /투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05
		중수도/빗물 이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.02
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률 × 0.03
		에너지 절약 계획도입	1등급	기준용적률 × 0.04
			2등급	기준용적률 × 0.03

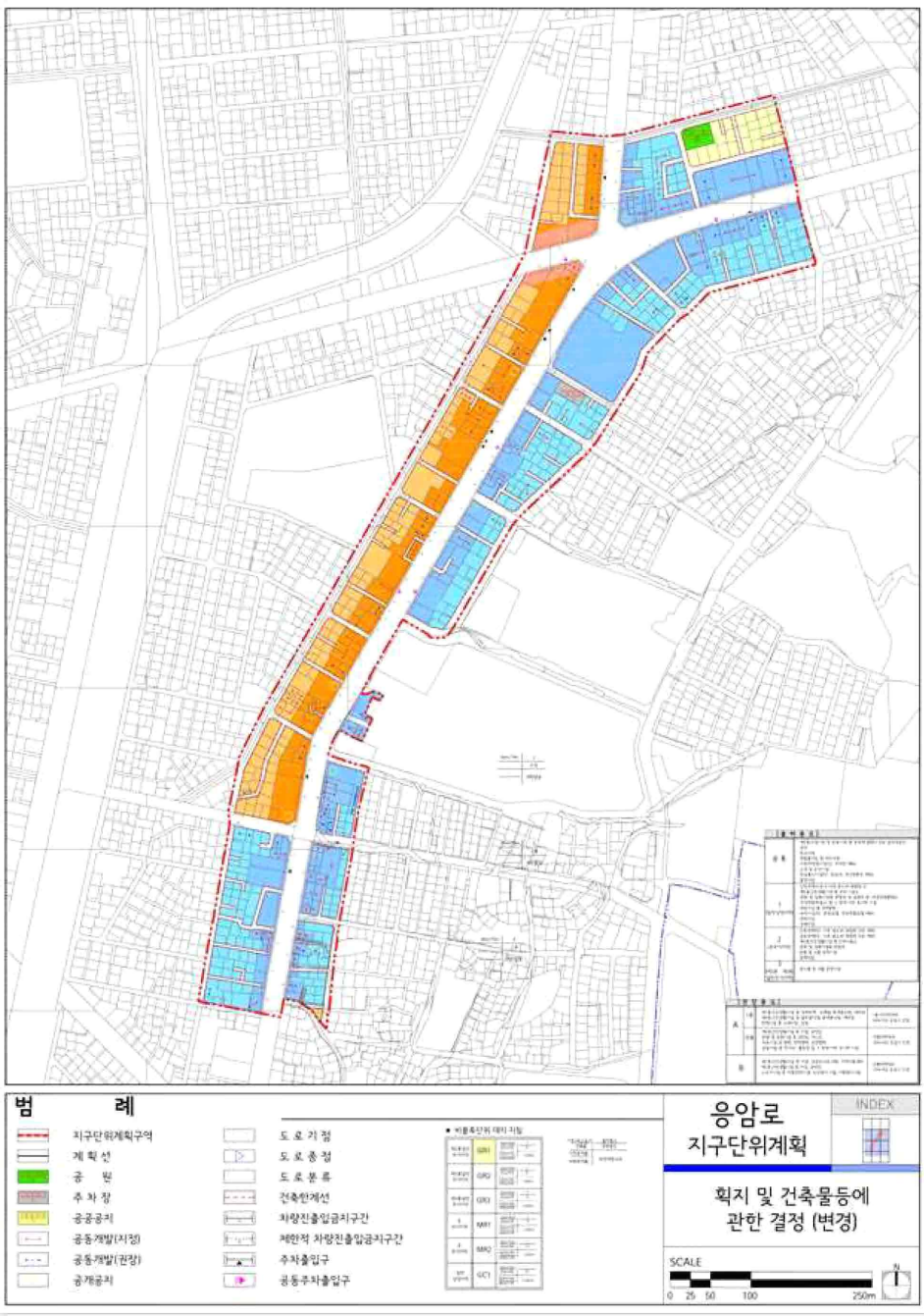
항 목 \ 내 용				유형 B-2 (제3종일반주거지역/이면부)
규제형	획 지 계 획	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률×α ※ 3필지이하 α =0.03 4필지이상 α =0.04
	대지내 공 지	건축한계선	전 면 공 지	기준용적률× (제공면적/대지면적)×0.5
유도형	획 지 계 획	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률×0.05
		선택적 공동개발	공동 개발시	기준용적률×0.04
	대지내 공 지	공개공지/ 쌈지형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/ 대지면적 × 1
	건축물 용 도	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.45
			1층	-
	주 차 계 획	공동주차출입구 공동주차장	준수시	-
	건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	설치 제공시	기준용적률 × 0.03
	무장애 계 획	무장애건축물	2등급이상	기준용적률 × 0.03
의무형	환 경 친 화	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.1
		옥상 /벽면녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1
		녹색주차장 /투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05
		중수도/빗물 이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.02
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률 × 0.03
		에너지 절약 계획도입	1등급	기준용적률 × 0.04
			2등급	기준용적률 × 0.03

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경


범 례
지구단위계획구역
계 획 선
공 원
주 차 장
공공공지
공동개발(지정)
공동개발(권장)
공개공지
도 로 기 점
도 로 종 점
도 로 분 류
건축한계선
차량진출입금지구간
제한적 차량진출입금지구간
주차출입구
공동주차출입구
응암로
지구단위계획
INDEX
획지 및 건축물등에
관한 결정 (변경)
SCALE
0 25 50 100 250m
N

□ 중구

○ 약수 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도건폐율·용적률높아 배치형태·색채 건축선에 관한 결정 조서
나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·인센티브·높이)</td><td>

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면 표시 번호</th><th rowspan="2">적용구역</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>기정</td><td>–</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>–</td><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 상한용적률 = [허용용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7α(건축물))] 이내

※ 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔, 생활형숙박시설 등 준주택 제외) 비율은 지상부 용적률의 10%이상

※ 준주거지역 내 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호,2019.09.19.)

4) 인센티브

■ 중점유도 인센티브 운영 기준(준주거지역)

<table>
<tr><th>항목</th><th colspan="2">세분</th><th>세부계획기준</th><th>적용계수(a)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>2필지 이상</td><td rowspan="2">기준용적률 × α</td><td>0.02</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발(권장)</td><td>2필지</td><td>0.05</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>3필지 이상</td><td rowspan="2">기준용적률 × α</td><td>0.1</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>2필지
3필지 이상</td><td>0.03
0.08</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">대지내 공지</td><td>공개공지(쌈지형공지, 침상형공지)</td><td>조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × α</td><td>1.5</td><td>의무면적은서울특별시 건축조례 제26조 제2항 제2호 적용</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>준수시</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} × α</td><td>1.0</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>설치시</td><td>기준용적률×(조성면적/대지면적) × α</td><td>0.1</td><td></td></tr>
</table>

※ 공동개발(지정)과 공동개발(권장)을 포함한 개발 또는 자율적공동개발과 공동개발(권장)을 포함한 개발 시 공동개발(권장)인센티브 적용

■ 중점유도 인센티브 운영 기준(제3종일반주거지역)

<table>
<tr><th>항목</th><th colspan="3">세분</th><th>세부계획기준</th><th>적용계수(α)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>2필지 이상</td><td>기준용적률 × α</td><td>0.01</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발(권장)</td><td>2필지</td><td rowspan="2">기준용적률 × α</td><td>0.03</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>3필지 이상</td><td>0.06</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>2필지
3필지 이상</td><td>기준용적률 × α</td><td>0.02
0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지(쌈지형공지, 침상형공지)</td><td>조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × α</td><td>1.5</td><td>의무면적은 서울특별시 건축조례 제26조 제2항 제2호 적용</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>준수 시</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} × α</td><td>1.0</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>설치 시</td><td>기준용적률×(조성면적/</td><td>0.1</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면 표시 번호</th><th rowspan="2">적용구역</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>변경</td><td>–</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>–</td><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔, 생활형숙박시설 등 준주택 제외) 비율은 지상부 용적률의 10%이상

※ 준주거지역 내 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호,2019.09.19.)

4) 허용용적률 인센티브

■ 제3종일반주거지역

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설
첨단기술 테스트베드
스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 결관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>천선지중화 설치</td></tr>
</table>

■ 준주거지역

– 중점유도 인센티브 운영 기준

<table>
<tr><th>항목</th><th colspan="2">세분</th><th>세부계획기준</th><th>적용계수(a)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>2필지 이상</td><td>기준용적률 × α</td><td>0.02</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발(권장)</td><td>2필지</td><td rowspan="2">기준용적률 × α</td><td>0.05</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>3필지</td><td>0.1</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

			대지면적) × α	

※ 공동개발(지정)과 공동개발(권장)을 포함한 개발 또는 자율적공동개발과 공동개발(권장)을 포함한 개발 시 공동개발(권장)인센티브 적용

■ 계획유도 인센티브 항목

구분	항목 및 내용		완화기준	비고
계획유도	에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물 제로에너지건축물	기준용적률 x 0.04	- 서울시 『녹색건축물설계기준』 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
	대기환경	저공해 자동차	기준용적률×0.04	[주거 : 300세대 이상] - 전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 [비주거: 연면적 1만㎡ 이상] - 전체 주차면수의5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의1% 이상 전기차 충전기 설치시
	물환경	중수도 시설 설치	기준용적률 x 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
		빗물관리 시설 설치	기준용적률 x 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		옥상녹화	기준용적률 ×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		자연지반 보존	기준용적률 ×(보존면적 / 대지면적) × 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
		녹색 주차장	기준용적률 ×(설치면적 / 대지면적) × 0.2	- 기준용적률 x 0.05이내
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준용적률 ×(권장용도면적 / 연면적) × 0.5	- 연면적의 20%이상 적용시

※ 권장용도 중 연면적 바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외

대지내공지	자율적 공동개발	이상 2필지 3필지 이상	기준용적률 × α	0.03 0.08	
	공개공지 (쌈지형 공지, 침상형공지)	조성형태 및 규모준수 시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × α	1.5	의무면적은서울특별시 건축조례 제26조 제2항 제2호 적용
	건축한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} × α	1.0	
	공공보행통로	설치시	기준용적률×(조성면적/대지면적) × a	0.1	

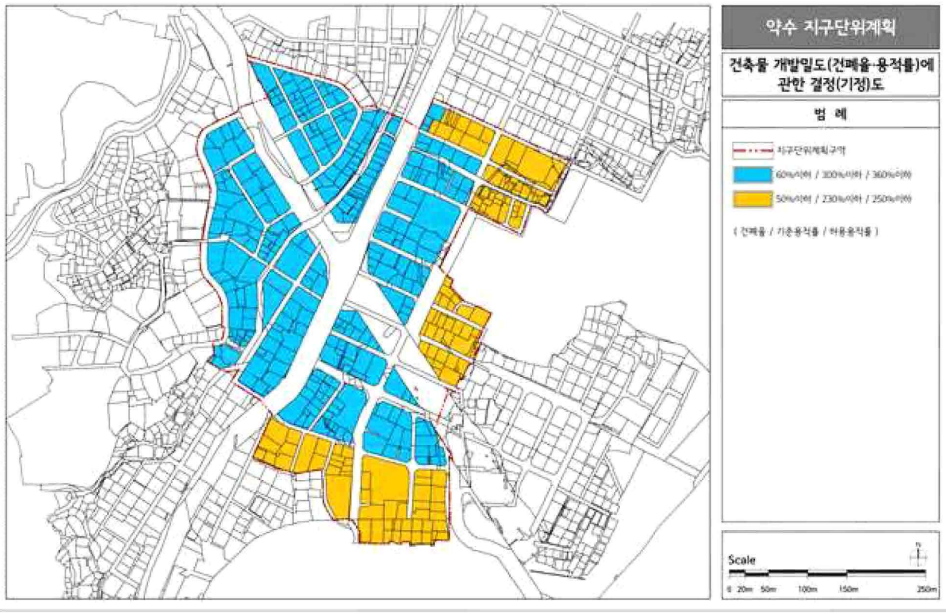
- 계획유도 인센티브 항목

구분	항목 및 내용		완화기준	비고
계획유도	에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물 제로에너지건축물	기준용적률 x 0.04	- 서울시 『녹색건축물설계기준』 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
	대기환경	저공해 자동차	기준용적률×0.04	[주거 : 300세대 이상] - 전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 [비주거: 연면적 1만㎡ 이상] - 전체 주차면수의5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의1% 이상 전기차 충전기 설치시
	물환경	중수도 시설 설치	기준용적률 x 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
		빗물관리 시설 설치	기준용적률 x 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		옥상녹화	기준용적률 ×(녹화면적 / 대지면적) × 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		자연지반 보존	기준용적률 ×(보존면적 / 대지면적) × 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
		녹색 주차장	기준용적률 ×(설치면적 / 대지면적) × 0.2	- 기준용적률 x 0.05이내
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준용적률 ×(권장용도면적 / 연면적) × 0.5	- 연면적의 20%이상 적용시

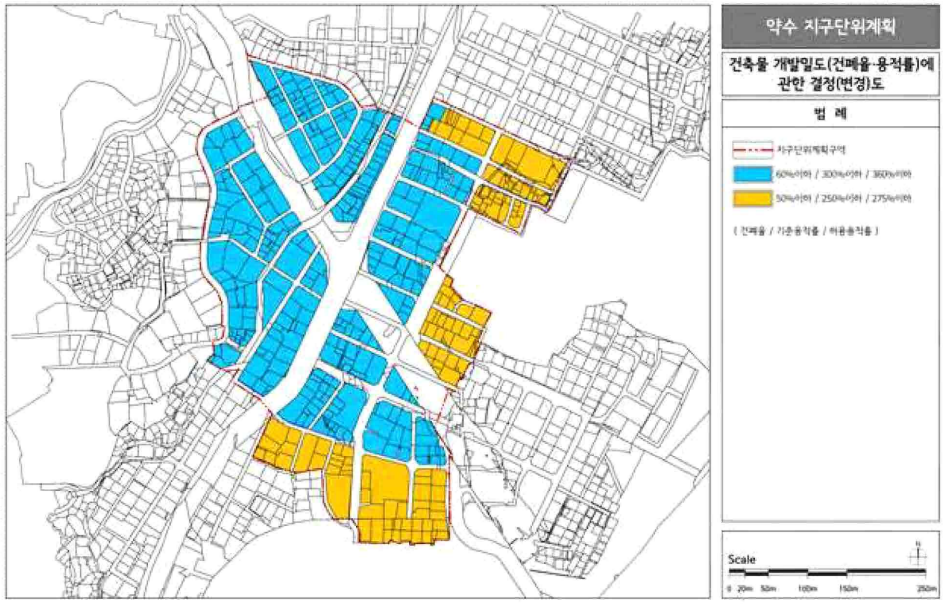
※ 권장용도 중 연면적 바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외

건축물 개발밀도(건폐율·용적률)에 관한 결정도

기정



변경



○ 신당·청구 역세권일대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서
3 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서</td><td>
나) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>상업지역</td><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>190% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>190% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획수립기준」에 따라 용적률의 10%이상을 1개층 이상으로 지상층에 설치
2. 상업지역 내 주거복합건물을 건축할 경우, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항(별표3)을 준수하여 용도비율 및 용적률 적용
3. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용
4. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용
5. 상한용적률은 「도시계획조례 시행규칙」 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.

다. 인센티브 계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>계획목표</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>유형A</td><td>퇴계로변</td><td>일반상업 600%
제3종 230%</td><td>일반상업 800%
제3종 250%</td><td>퇴계로변 정연한 가로경관 연출 및 보행활성화</td><td>혼합형</td></tr>
<tr><td>유형B</td><td>다산로변</td><td>준주거 300%
제3종 230%</td><td>준주거 400%
제3종 250%</td><td>다산로변 보행활성화 및 중심기능 강화</td><td>혼합형</td></tr>
<tr><td>유형C</td><td>특별계획 가능구역 ①,②</td><td>준주거 300%
3종→준주거 250%</td><td>준주거 400%
3종→준주거 350%</td><td>청구역 일대 지역거점 조성</td><td>혼합형</td></tr>
<tr><td>유형D</td><td>특별계획 가능구역 ③</td><td>일반상업 600%
3종→준주거 250%</td><td>일반상업 800%
3종→준주거 350%</td><td>신당역 일대 지역거점 조성</td><td>혼합형</td></tr>
</table>
</td><td>
나) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>상업지역</td><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획수립기준」에 따라 용적률의 10%이상을 1개층 이상으로 지상층에 설치
2. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체제는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따름
3. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용
4. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용

다. 인센티브 계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>계획목표</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>유형A</td><td>퇴계로변</td><td>일반상업 800%
제3종 250%</td><td>일반상업 880%
제3종 275%</td><td>퇴계로변 정연한 가로경관 연출 및 보행활성화 (용적률 체계 개편 적용)</td><td>체계 개편형</td></tr>
<tr><td>유형B</td><td>다산로변</td><td>준주거 400%
제3종 250%</td><td>준주거 440%
제3종 275%</td><td>다산로변 보행활성화 및 중심기능 강화 (용적률 체계 개편 적용)</td><td>체계 개편형</td></tr>
<tr><td>유형C</td><td>특별계획 가능구역 ①,②</td><td>준주거 300%
3종→준주거 250%</td><td>준주거 400%
3종→준주거 350%</td><td>청구역 일대 지역거점 조성</td><td>혼합형</td></tr>
<tr><td>유형D</td><td>특별계획 가능구역 ③</td><td>일반상업 600%
3종→준주거 250%</td><td>일반상업 800%
3종→준주거 350%</td><td>신당역 일대 지역거점 조성</td><td>혼합형</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

유형E	이면부(제2종)	190%	200%	이면부 보행활성화	-
유형F	이면부(제3종)	230%	250%	이면부 보행활성화	-

2) 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 유형A(퇴계로변)

구분			내용	
기준/허용용적률			일반상업지역(600%/800%), 제3종일반주거지역(230%/250%)	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도(전층)	•기준용적률×(권장용도 면적 / 연면적)×0.4	•연면적의 30%이상 도입 시 (주차장 제외)
	보행 개선	가로지장물 대지내 이전설치	•기준용적률×0.2	
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	•기준용적률×a	•2필지 : 0.05 •3필지 이상 : 0.08
	대지내 공지	전면공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×0.8	•부설주차장 설치기준을 완화받기위해 후퇴한 경우는 조성면적에서 산정 제외
		공개공지/쌈지형공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	•개방형 : a=1.5 •필로티형: a=1.0
	친환경	빗물이용시설	•기준용적률×0.02	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
		중수도	•기준용적률×0.02	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	•자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	

■ 유형B(다산로변)

구분			내용	
기준/허용용적률			준주거지역(300%/400%), 제3종일반주거지역(230%/250%)	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도(전층)	•기준용적률×(권장용도 면적 / 연면적)×0.4	•연면적의 30%이상 도입 시 (주차장 제외)
	보행 개선	가로지장물 대지내 이전설치	•기준용적률×0.2	
계획	획지	공동개발(권	•기준용적률×a	•2필지 : 0.05

유형E	이면부(제2종)	200%	220%	이면부 보행활성화 (용적률 체계 개편 적용)	체계 개편형-
유형F	이면부(제3종)	250%	275%	이면부 보행활성화 (용적률 체계 개편 적용)	체계 개편형

2) 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 유형A, B, E, F

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

■ 유형C, D : 변경없음

유도	계획	장/자율적)		•3필지 이상 : 0.08
	대지내 공지	전면공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)	•부설주차장 설치기준을 완화받기위해 후퇴한 경우는 조성면적에서 산정 제외
		공개공지/쌈지형공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	•개방형 : a=2.0 •필로티형: a=1.0
	친환경	빗물이용시설	•기준용적률×0.02	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
		중수도	•기준용적률×0.02	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	•기준용적률×(보존면적/대지면적)x0.1	•자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	

■ 유형C, D : 생략

■ 유형E(이면부 제2종)

구분			내용	
기준/허용용적률			190% / 200%	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도(1층)	•기준용적률×0.02	•1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽 길이의 ½ 이상 (주차장 제외)
	보행 개선	떡볶이골목 외관 개선	•기준용적률×0.01	•떡볶이골목 해당 필지에 한함
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	•기준용적률×a	•2필지 : 0.01 •3필지 이상 : 0.03
	대지내 공지	전면공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×0.2	
		공개공지/쌈지형공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	•개방형 : a=0.2 •필로티형: a=0.1
		1층 벽면지정선	•기준용적률×0.01	•떡볶이골목 해당 필지에 한함
	친환경	빗물이용시설	•기준용적률×0.02	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
		중수도	•기준용적률×0.02	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	•자연토양및 투수성포장, 지하구조물

				미설치시
		옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	

■ 유형F(이면부 제3종)

구분			내용	
기준/허용용적률			230% / 250%	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도(1층)	•기준용적률×0.05	•1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 ½ 이상 (주차장 제외)
	보행 개선	떡볶이골목 외관 개선	•기준용적률×0.01	•떡볶이골목 해당 필지에 한함
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	•기준용적률×a	•2필지 : 0.01 •3필지 이상 : 0.03
	대지내 공지	전면공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×0.2	•부설주차장 설치기준을 완화받기위해 후퇴한 경우는 조성면적에서 산정 제외
		공개공지/쌈지형공지	•기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	•개방형 : a=0.2 •필로티형: a=0.1
		1층 벽면지정선	•기준용적률×0.01	•떡볶이골목 해당 필지에 한함
	친환경	빗물이용시설	•기준용적률×0.02	•빗물저류.이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
		중수도	•기준용적률×0.02	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	•기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	•자연토양및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	•기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	•법정 조경으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	•기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	

3 건축계획에 관한 결정조서

3 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

3) 상한용적률 인센티브 계획기준

■ 공동개발(특별지정) 이행시 용적률 완화

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	허용용적률의 1.2배를 초과할 수 없음

※공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(용적률) 등은 별도로 적용
※기부채납 공공시설에 대하여는 토지주 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행
※부득이한 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하며 이 경우 계획된 도로폭과 동일한 건축한계선 2m를 대지경계선으로부터 이격하고 공개공지 위치 재검토가 필요하며, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률인센티브는 적용하지 아니함

3) 상한용적률 인센티브 계획기준

■ 공동개발(특별지정) 이행시 용적률 완화

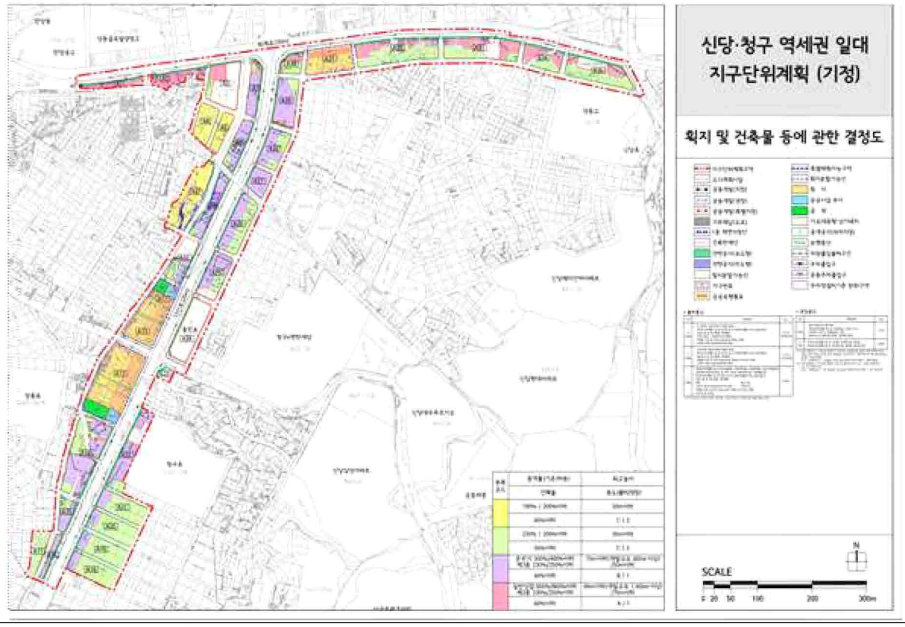
공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	**기준용**적률의 1.2배를 초과할 수 없음

※공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(용적률) 등은 별도로 적용
※기부채납 공공시설에 대하여는 토지주 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행
※부득이한 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하며 이 경우 계획된 도로폭과 동일한 건축한계선 2m를 대지경계선으로부터 이격하고 공개공지 위치 재검토가 필요하며, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률인센티브는 적용하지 아니함

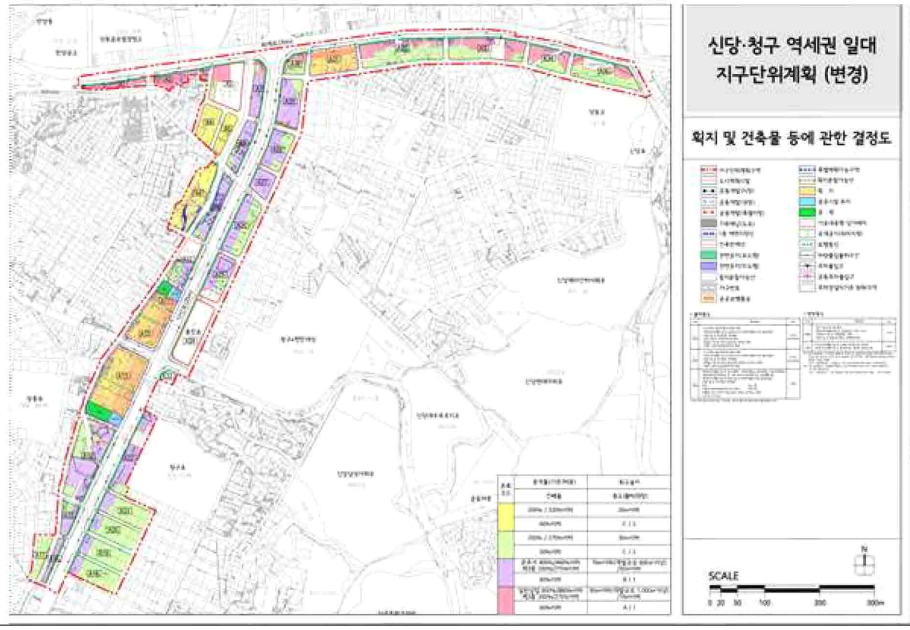
<table>
<tr>
<td>3 건축계획에 관한 결정조서
6. 특별계획가능구역에 관한 결정조서</td>
<td>
나. 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용
※ 특별계획가능구역① 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>•준주거: 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적2배 이하
•제3종 : 기준 230% / 허용 250% / 상한 법적2배 이하
•제2종(7층) : 기준 190% / 허용 200% / 상한 법적2배 이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역② 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>•준주거 : 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적2배 이하
•제3종 : 기준 230% / 허용 250% / 상한 법적2배 이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역③ 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>•일반상업 : 기준 600% / 허용 800% / 상한 법적2배 이하
•제3종 : 기준 230% / 허용 250% / 상한 법적2배 이하</td></tr>
</table>
</td>
<td>
나. 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용
※ 특별계획가능구역① 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>•준주거: 기준 400% / 허용 440% / 상한 법적2배 이하
•제3종 : 기준 250% / 허용 275% / 상한 법적2배 이하
•제2종(7층) : 기준 200% / 허용 220% / 상한 법적2배 이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역② 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>•준주거 : 기준 400% / 허용 440% / 상한 법적2배 이하
•제3종 : 기준 250% / 허용 275% / 상한 법적2배 이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역③ 해제 시 계획지침
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td>•일반상업 : 기준 800% / 허용 880% / 상한 법적2배 이하
•제3종 : 기준 250% / 허용 275% / 상한 법적2배 이하</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

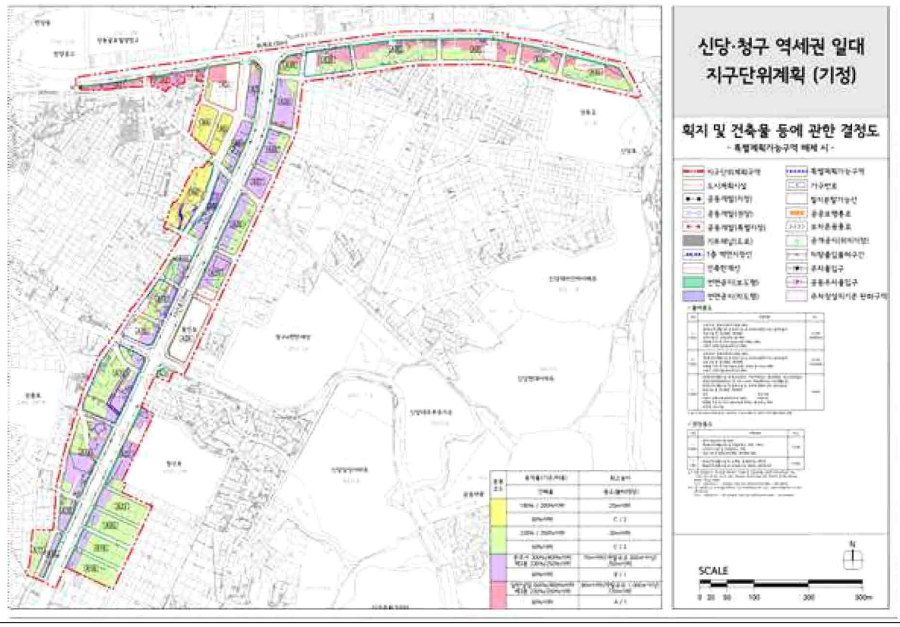
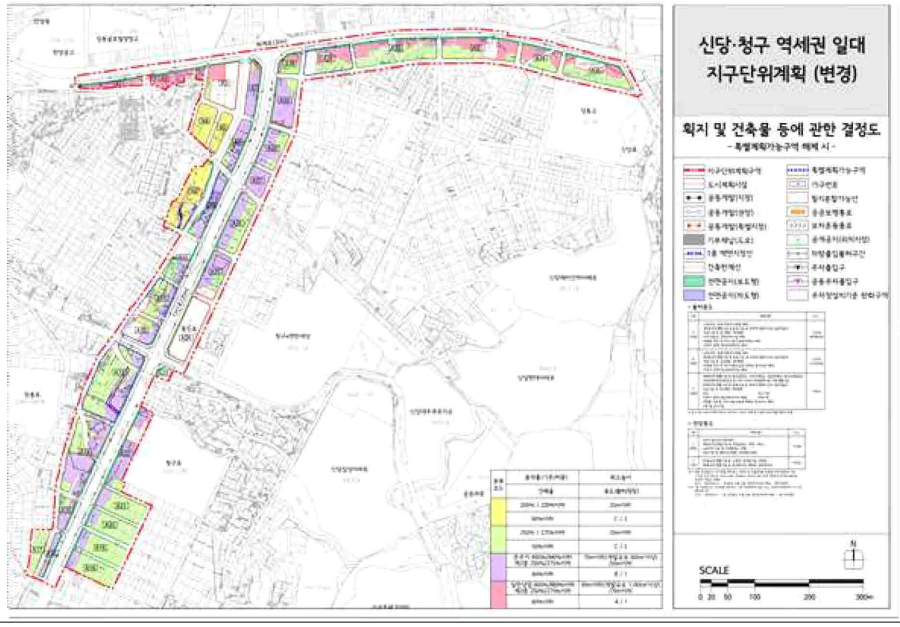
획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



획지 및 건축물 등에 관한 결정도 – 특별계획가능구역 해제 시 –	
기정	
변경	

□ 중랑구

○ 면목생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 건폐율·용적률에 관한 계획</td><td>

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기 정</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300%</td><td>360%</td><td>400%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>360%</td><td>400%</td><td>-</td></tr>
</table>

주) 1. 상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서 [허용용적률 or 기준용적률 ×{1+1.3×가중치×α토지+0.7 ×α현금·건축물)] 이내 적용
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등제공부지의해당 용적률
- α토지: 공공시설등부지(토지)제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설등부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- 공공시설 등 부지제공면적 (기존 건축물 기부채납 시)
= 공공시설등부지 제공면적X(공공시설 등 제공부지의부지가액÷용적률을 완화받는부지의 부지가액)- 환산 부지면적(㎡)
= ([공공시설등설치비용(원)+현금 기부채납비용(원)]/용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡))

▌용적률 완화항목 및 내용

<계획유도 인센티브>

<table>
<tr><th colspan="2">완화항목</th><th>완화조건</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">획지계획</td><td>공동개발(지정)</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.20</td><td></td></tr>
<tr><td>공동개발(권장)</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.15</td><td></td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.20×α</td><td>• 4필지미만 : α= 0.5
• 4필지이상 : α= 1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지, 쌈지형 공지, 침상형 공지</td><td>조성형태 및 규모준수시</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α</td><td>• 피로티구조 : α= 0.5
• 침상형구조 : α= 0.8
• 개방형구조 : α= 1.0</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>준주시</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α</td><td>• 간선부 : α= 1.5
• 이면부 : α= 3.0
• 중랑구 고시 제2019-27호에 따른 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 그 외 지역은 지구단위계획에서 지시한 건축선에 준수하여 건축하는 경우 인센티브 부여</td></tr>
<tr><td>공공보행통로, 보차혼용통로</td><td>준주시</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2.5</td><td>• 건축한계선 인센티브와 중복하여 적용하지 않는다.</td></tr>
<tr><td>건축물 용 도</td><td>권장용도</td><td>준주시</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.8</td><td>• 20%이상 설치시 (주차장면적 제외)</td></tr>
<tr><td>보 행 또는 가로경관 개 선</td><td>가로지장물 지중화, 지하연결통로 설치 등</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.5</td><td>• 건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주 차 계 획</td><td>공동주차출입구</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 지구단위계획을 통해 위치를 결정한 경우</td></tr>
<tr><td>공동주차장</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>부설주차장</td><td>준주시</td><td>기준용적률×0.04</td><td>• 법정 주차대수 120%이상 설치 시</td></tr>
</table>

</td><td>

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">변 경</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>

▌허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목
구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>철단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

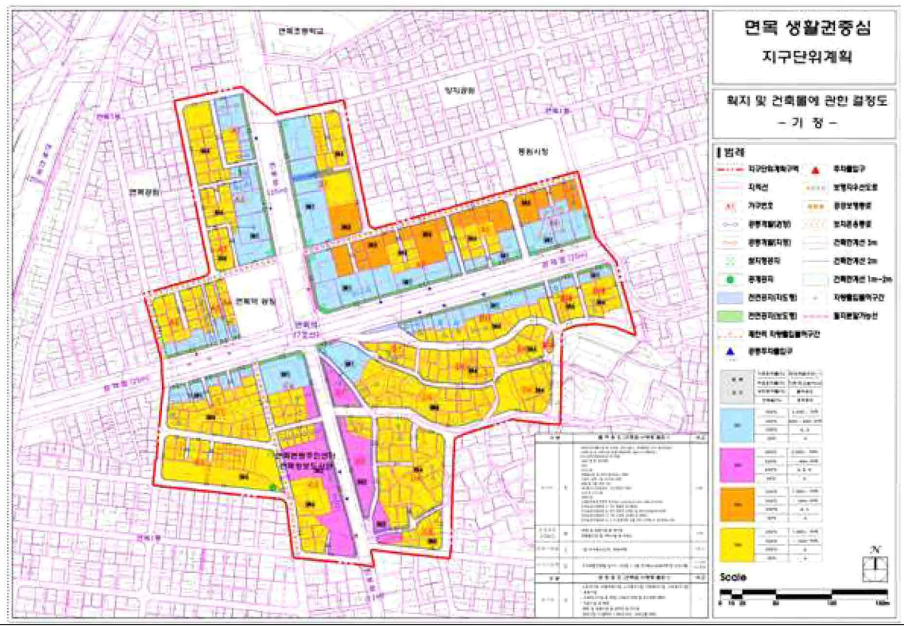
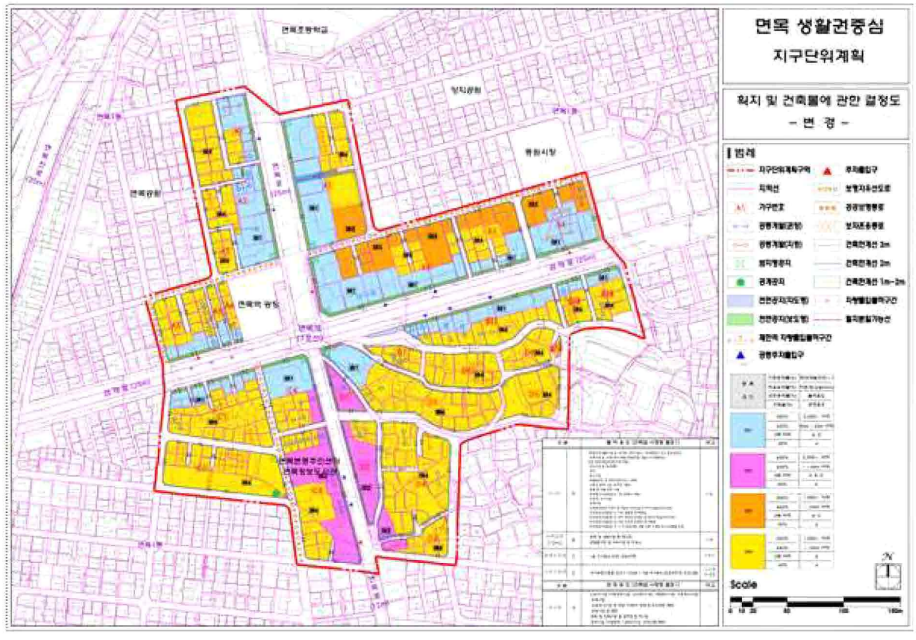
건축물 개 방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준용적률×(제공면적÷연면적)×4.0	▪ 공익시설 - 어린이집, 유치원 등의 보육시설, 장애인·노인시설 등의 사회복지시설, 도서관 및 공공청사, 기타 구도시건축공동위원회 심의에서 인정하는 시설

주) 1. 중랑구 고시 제2019-27호에 따른 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 그 외 지역은 지구단위계획에서 지시한 건축선에 준수하여 건축하는 경우 인센티브를 부여한다.
- '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '전면공지', '대지 내 통로'와 도로후퇴 부분은 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음

2. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치' 와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음
3. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외
4. 건축물 내 공익시설 설치는 공공에 사용권(구분지상권)을 제공해야 함
- 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등 공공시설을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의를 하여야 함.
5. 유사한 계획내용이 있을 경우, 유리한 적용기준을 따름

<중점 인센티브>

완화항목			적용기준			비고
친환경	물환경	빗물 이용 시설	기준용적률×0.04			▪ 빗물저류이용시설 용량(ton)및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률×0.04			▪ 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 ▪ 관련법상 의무시설인 경우 제외
		자연지반	기준용적률×(보전면적÷대지면적)×0.2			▪ 자연토양(흙, 자갈, 모래, 잔디 등) ▪ 지하구조물 미설치시 ▪ 필로티는 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1			▪ 법정조경으로 산입된 면적 제외 ▪ 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2			▪ 기준용적률×0.05 이내 ▪ 필로티는 제외
	에너지	건축물 에너지 효율 & 녹색건축 인증	건축물 에너지 효율	녹색건축 인증	적용기준	▪ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준 건축물 에너지 효율 등급 인증 기준 준용 ▪ 서울시 '녹색건축물설계기준'에 따른 의무대상 준수
			1+등급	최우수 (그린1 등급)	기준용적률×0.09	
				우수 (그린2 등급)	기준용적률×0.06	
			1등급	최우수 (그린1 등급)	기준용적률×0.06	
				우수 (그린2 등급)	기준용적률×0.03	
		제로에너지 건축물	ZED 1 (에너지자립률100% 이상) : 기준용적률×0.15 ZED 2 (에너지자립률80~100%) : 기준용적률×0.14 ZED 3 (에너지자립률60~80%) : 기준용적률×0.13 ZED 4 (에너지자립률40~60%) : 기준용적률×0.12 ZED 5 (에너지자립률20~40%) : 기준용적률×0.11			
	지능형건축물 인증		1등급 : 기준용적률× 0.15 2등급 : 기준용적률× 0.12 3등급 : 기준용적률× 0.09 4등급 : 기준용적률× 0.06			▪ 1등급~4등급으로 인증된 경우 (5등급 제외)

획지 및 건축물에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 면목지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도 및 높이계획</td><td>
2) 건축물의 용적률
가) 건축물의 용적률에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">500%</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>이면부</td><td colspan="2">360%</td><td>600%</td><td>면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제30조 제1항 관련 [별표16]을 따르되 다음 기준을 적용함
– 근린상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다.
([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하 (허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간(2025.3.27.)이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
– 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 [별표16] 제2호 나목, 다목을 적용하여 주거용적률은 500% 이하로 한다.
주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함
주3) 용적률 완화에 대한 사항은 민간부문 시행지침 참조
주4) 친환경 항목 적용시 상한용적률은 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내에서 적용
주5) 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역의 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.
주6) 역세권 활성화사업을 위한 면목동 650번지에 한하여 비주거용도 비율은 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 충족해야 함
(「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용)
</td><td>
2) 건축물의 용적률
가) 건축물의 용적률에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">600%</td><td rowspan="2">660%</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>이면부</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>이면부</td><td colspan="2">360%</td><td>600%</td><td>면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">400%</td><td rowspan="2">440%</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제30조 제1항 관련 [별표16]을 따름
주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함
주3) 용적률 완화에 대한 사항은 민간부문 시행지침 참조
주4) 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역의 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.
주5) 역세권 활성화사업을 위한 면목동 650번지에 한하여 비주거용도 비율은 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 충족해야 함
(「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용)
</td></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도 및 높이계획</td><td>
2) 건축물의 용적률
라) 허용용적률 완화기준
(2) 허용용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률</th><th colspan="2" rowspan="2">완화항목</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">유형A
(준주거 간선변)</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td><td>계획유도</td><td>공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적 공동개발(500㎡ 미만), 권장용도, 건축한계선</td></tr>
<tr><td>중점사항</td><td>자율적공동개발(500㎡이상), 친환경</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형B
(준주거 이면부)</td><td rowspan="2">250%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td><td>계획유도</td><td>공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발(500㎡미만), 권장용도, 건축한계선</td></tr>
<tr><td>중점사항</td><td>자율적공동개발(500㎡이상), 친환경</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 건축물의 용적률
라) 허용용적률 완화기준
(2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률</th><th colspan="2" rowspan="2">완화항목</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>유형A
(준주거)</td><td>400%</td><td>440%</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td>유형B
(근린상업)</td><td>600%</td><td>660%</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">용적률 체계 개편 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형C
(특별계획 가능구역1)</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">630%</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td><td>계획유도</td><td>권장용도, 건축한계선, 공개공지</td></tr>
<tr><td>중점사항</td><td>보행 및 가로경관개선, 지하주차장, 친환경</td></tr>
<tr><td>유형D
(특별계</td><td>300%</td><td>630%</td><td>-</td><td>-</td><td>계획유도</td><td>권장용도, 건축한계선, 공개공지</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

유형C (근린상업 간선변)	300%	500%	–	–	계획유도	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 권장용도, 건축한계선, 공개공지
					중점사항	지하주차장, 친환경
유형D (근린상업 이면부)	300%	500%	–	–	계획유도	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 권장용도, 건축한계선
					중점사항	지하주차장, 친환경
유형E (특별계획 가능구역1)	300%	630%	–	–	계획유도	권장용도, 건축한계선, 공개공지
					중점사항	보행 및 가로경관개선, 지하주차장, 친환경
유형F (특별계획 가능구역2,3)	300%	630%	–	–	계획유도	권장용도, 건축한계선, 공개공지
					중점사항	지하주차장, 친환경
친환경	–	–	용도지역 유지	용도지역 상향시	• 적용대상 : 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 • 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×Σ친환경 건축물 인증 · 완화 비율β)	
			법적 2배	시행령 1.2배		

■ 유형 A : 준주거지역 간선변(기준:300%/허용:360%)

구분	항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	획지계획	공동개발(지정)	• 기준용적률×0.15	• 기공동개발 필지 제외
		공동개발(권장)	• 기준용적률×0.1	• 준수 시
		자율적 공동개발	• 기준용적률×0.1	• 500㎡ 미만 • 2개 필지 이상 개발 시 • 중점인센티브 자율적공동개발 항목과 중복적용 불가
	대지내 공지	건축한계선(전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)}×2.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.2	• 30% 이상 설치시 – 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점인센티브	획지계획	자율적 공동개발	• 기준용적률×0.2	• 500㎡ 이상 (단일필지제외) • 계획유도 인센티브 자율적 공동개발 항목과 중복적용

획지가능구역2,3)					중점사항	지하주차장, 친환경

■ 유형 A, B

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트도시	UAM시설 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	로봇친화형 건축물	기준용적률 ×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 ×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률 ×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	
디자인혁신	특색있는 건축설계 공공시설 연계 결관사업	기준용적률 ×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률 ×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
녹지생태도심	입체녹지조성	기준용적률 ×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률 ×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 천선지중화 설치	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	

■ 유형 C : 특별계획가능구역 1(기준:300%/허용:630%)

구분	항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	대지내 공지	건축한계선(전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×4.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
		공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×α	• 조성형태 및 규모 준수시 – 피로타구조 : α= 0.5 – 침상형구조 : α= 0.8 – 개방형구조 : α= 1.0
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×1.0	• 40% 이상 설치시 – 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점인센티브	보행 및 가로경관 개선	지하철 연결통로 및 지하철출입구 설치시	• 기준용적률×0.5	• 건물 내부 및 대지 내 설치 시
	주차계획	지하주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시

					불가
	친환경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 유형 B : 준주거지역 이면부(기준:250%/허용:360%)

구분	항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	획지계획	공동개발(지정)	• 기준용적률×0.2	• 가공동개발 필지 제외
		공동개발(권장)	• 기준용적률×0.15	• 준수 시
		자율적 공동개발	• 기준용적률×0.15	• 500㎡ 미만 • 2개 필지 이상 개발 시 • 중점인센티브 자율적공동개발 항목과 중복적용 불가
	대지내 공지	건축한계선(전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적−의무면적)÷대지면적)}×2.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.6	• 20% 이상 설치시 – 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점 인센티브	획지계획	자율적 공동개발	• 기준용적률×0.3	• 500㎡ 이상 (단일필지제외) • 계획유도 인센티브 자율적 공동개발 항목과 중복적용 불가

	친환경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 유형 D : 특별계획가능구역 2,3(기준:300%/허용:630%)

구분	항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	대지내 공지	건축한계선(전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적−의무면적)÷대지면적}×4.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
		공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	• 기준용적률×{(조성면적−의무면적)÷대지면적}×α	• 조성형태 및 규모 준수시 – 피로티구조 : α= 0.5 – 침상형구조 : α= 0.8 – 개방형구조 : α= 1.0
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×1.2	• 40% 이상 설치시 – 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
	주차계획	지하주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
중점 인센티브	친환경 물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인

	친환경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무사설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무사설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 유형 C : 근린상업지역 간선변(기준:300%/허용:500%)

구분	항목		산정식	비고
계획유도 인센티브	획지계획	공동개발(지정)	• 기준용적률×0.2	• 가공동개발 필지 제외
		공동개발(권장)	• 기준용적률×0.15	• 준수 시
		자율적 공동개발	• 기준용적률×α	• 4필지 미만 : α= 0.15 • 4필지 이상 : α = 0.2
	대지내 공지	건축한계선(전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)}×2.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
		공개공지, 쌈지형공지, 참상형공지	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×α}	• 조성형태 및 규모 준수시 - 피로티구조 : α= 0.5 - 참상형구조 : α= 0.8 - 개방형구조 : α= 1.0
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.6	• 30% 이상 설치시 - 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점 인센티브	주차계획	지하 주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친환경 / 물환경	빗물 이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무사설
		중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무사설인 경우 제외
		옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

					인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리 시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 유형 D : 근린상업지역 이면부(기준:300%/허용:500%)

구분	항목			산정식	비고
계획유도 인센티브	획지계획		공동개발(지정)	• 기준용적률×0.2	• 기공동개발 필지 제외
			공동개발(권장)	• 기준용적률×0.15	• 준수 시
			자율적 공동개발	• 기준용적률×α	• 4필지 미만 : α= 0.15 • 4필지 이상 : α = 0.2
	대지내 공지		건축한계선(전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)}×3.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
	건축물용도		권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.9	• 20% 이상 설치시 – 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점 인센티브	주차계획		지하주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가

		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 순수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

유형 E : 특별계획가능구역 1(기준:300%/허용:630%)

구분	항목			산정식	비고
계획유도 인센티브	대지내 공지		건축한계선(전면공지 조성지점에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×4.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
			공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×α	• 조성형태 및 규모 준수시 - 피로타구조 : α= 0.5 - 침상형구조 : α= 0.8 - 개방형구조 : α= 1.0
	건축물 용도		권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적) ×1.0	• 40% 이상 설치시 - 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점 인센티브	보행 및 가로경관 개선		지하철 연결통로 및 지하철출입구 설치시	• 기준용적률×0.5	• 건물 내부 및 대지 내 설치 시
	주차계획		지하주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적) ×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복

					적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

유형 F : 특별계획가능구역 2,3(기준:300%/허용:630%)

구분	항목			산정식	비고
계획유도 인센티브	대지내 공지		건축한계선(전면공지 조성지점에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×4.0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
			공개공지, 쌈지형공지, 컬상형공지	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적)×α	• 조성형태 및 규모 준수시 – 피로티구조 : α= 0.5 – 침상형구조 : α= 0.8 – 개방형구조 : α= 1.0
	건축물 용도		권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×1.2	• 40% 이상 설치시 – 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점 인센티브	주차계획		지하주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친환경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 춘수한 중점 인센티브량만 인정함)
3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

5. 특별계획가능구역에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

1) 특별계획가능구역1에 관한 사항

나) 특별계획가능구역1 해제 시 일반지침

구 분			계획내용	비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 500%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-

2) 특별계획가능구역2에 관한 사항

나) 특별계획가능구역2 해제 시 일반지침

구 분			계획내용	비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 500%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-

3) 특별계획가능구역3에 관한 사항

나) 특별계획가능구역3 해제 시 일반지침

구 분			계획내용	비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 500%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-

1) 특별계획가능구역1에 관한 사항

나) 특별계획가능구역1 해제 시 일반지침

구 분			계획내용	비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	• 600%	-
		허용	• 660%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-

2) 특별계획가능구역2에 관한 사항

나) 특별계획가능구역2 해제 시 일반지침

구 분			계획내용	비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	• 600%	-
		허용	• 660%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-

3) 특별계획가능구역3에 관한 사항

나) 특별계획가능구역3 해제 시 일반지침

구 분			계획내용	비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용적률	기준	• 600%	-
		허용	• 660%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

○ 면목, 상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서
나. 용적률계획</td><td>

(1) 용적률 계획

■ 용적률계획 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적 용적률의
2배 이하</td><td>–</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률의
2배 이하</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td rowspan="2">400% 이하</td><td colspan="2">법적용적률 이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 상한용적률은 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준에 의거하여 적용함</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>680% 이하</td><td colspan="2">960% 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 특정개발진흥제회의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조제11항제11호'에 의거 용적률 120%이내 가능(최고높이 중복완화 가능)

(2) 상한용적률 완화

■ 상한용적률 인센티브 적용 항목

<table>
<tr><th>구분</th><th>완화 조건</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공시설 등 제공 시</td><td>• 허용용적률×(1+1.3)×가중치×α토지+0.7×α건축물)
• 세부 기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름</td><td>구역전체</td></tr>
<tr><td>권장업종 확보 시</td><td>• 완화 범위는 허용용적률의 최대 1.2배 이내로 함
• 권장업종 확보면적은 「면목패션(봉제) 특정개발진흥지구 진흥계획」에 따라 지정된 권장업종 예정시설의 연면적으로 인정
<table>
<tr><th>권장업종 확보면적</th><th>상한용적률 산정</th></tr>
<tr><td>건물 연면적의 20%이상 30%미만</td><td>허용용적률 × 1.05</td></tr>
<tr><td>건물 연면적의 30%이상 40%미만</td><td>허용용적률 × 1.10</td></tr>
<tr><td>건물 연면적의 40%이상 50%미만</td><td>허용용적률 × 1.15</td></tr>
<tr><td>건물 연면적의 50%이상</td><td>허용용적률 × 1.20</td></tr>
</table>
</td><td>• 건물권장용도 준수
• 전제조건: 상생협약 체결</td></tr>
</table>

※ 최고높이 및 용적률 완화항목은 중복하여 적용 가능
※ 주) 「면목패션(봉제) 특정개발 진흥계획」의 권장업종시설 관리방안 등에 따라 권장업종 확보 인센티브를 공공시설 등 제공 인센티브로 대체할 경우 제공하는 공공시설등의 용도는 구역 내 권장업종 활성화를 위한 용도로 우선 검토
※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

</td><td>

(1) 용적률 계획

■ 용적률계획 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적 용적률의
2배 이하</td><td>–</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적 용적률의
2배 이하</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td rowspan="2">400% 이하</td><td colspan="2">법적용적률 이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 상한용적률은 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준에 의거하여 적용함</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>680% 이하</td><td colspan="2">960% 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 특정개발진흥제회의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조제11항제11호'에 의거 용적률 120%이내 가능(최고높이 중복완화 가능)

(2) 상한용적률 완화

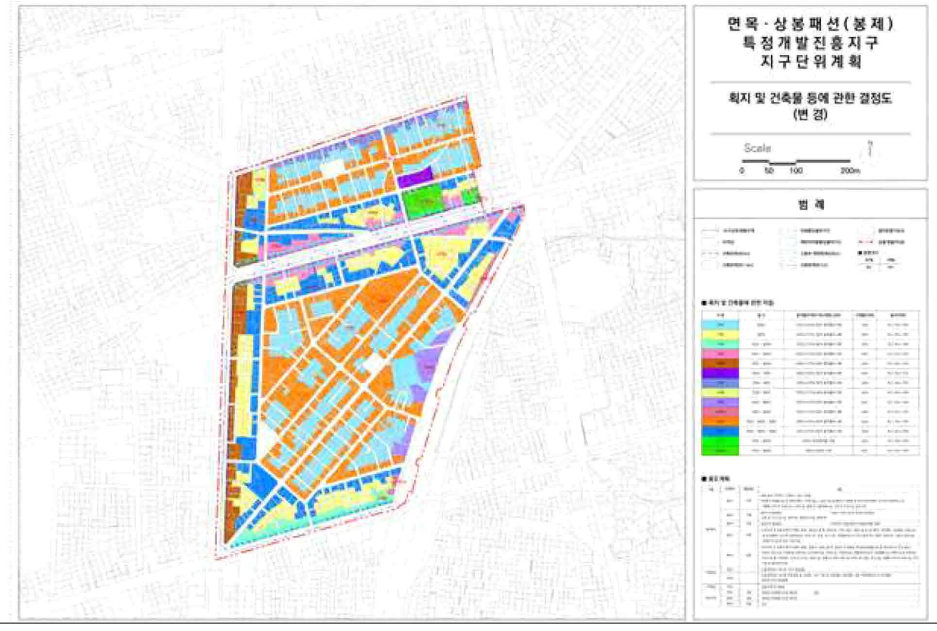
■ 상한용적률 인센티브 적용 항목

<table>
<tr><th>구분</th><th>완화 조건</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>권장업종 확보 시</td><td>• 완화 범위는 기준용적률의 최대 1.2배 이내로 함
• 권장업종 확보면적은 「면목패션(봉제) 특정개발진흥지구 진흥계획」에 따라 지정된 권장업종 예정시설의 연면적으로 인정
<table>
<tr><th>권장업종 확보면적</th><th>상한용적률 산정</th></tr>
<tr><td>건물 연면적의 20%이상 30%미만</td><td>기준용적률 × 1.05</td></tr>
<tr><td>건물 연면적의 30%이상 40%미만</td><td>기준용적률 × 1.10</td></tr>
<tr><td>건물 연면적의 40%이상 50%미만</td><td>기준용적률 × 1.15</td></tr>
<tr><td>건물 연면적의 50%이상</td><td>기준용적률 × 1.20</td></tr>
</table>
</td><td>• 건물권장용도 준수
• 전제조건: 상생협약 체결</td></tr>
</table>

※ 최고높이 및 용적률 완화항목은 중복하여 적용 가능
※ 주) 「면목패션(봉제) 특정개발 진흥계획」의 권장업종시설 관리방안 등에 따라 권장업종 확보 인센티브를 공공시설 등 제공 인센티브로 대체할 경우 제공하는 공공시설등의 용도는 구역 내 권장업종 활성화를 위한 용도로 우선 검토
※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서
나. 용적률계획</td>
<td>-</td>
<td>(3) 허용용적률 인센티브 (신설)
- 적용대상 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제3등급 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

획지 및 건축물 등에 관한 결정도	
기정	
변경	

■ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

□ 강북구

○ 수유·번동 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서
나. 대지안의 공지에 관한 결정(변경)조서</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획 내용</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 건축물의 연면적 규모에 따라 추가로 조성되는 공개공지나 건축주 자유의사에 의해 공개공지를 추가 설치하는 경우 계획상 위치한 공개공지에 추가하여 조성
• 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우 접한 도로중 가장 넓은 도로에 면하여 조성
• 공동건축권장에 따라 필지의 형태가 달라지는 경우 간선도로에 면하여 인접 공개공지와 연접하여 조성하는 것을 원칙으로 하며, 가각부에 위치한 필지는 가각부에 조성하는 것을 원칙으로 함
• 공개공지는 건축법시행령 제27조의2 및 서울특별시건축조례 제26조의 규정에 적합하게 설치 조성
• 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장</td><td>위치 준수</td><td>적용 위치 변경</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 건축선후퇴를 통한 전면공지 확보
• 도로변 미관증진 및 보행공간 확보
• 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치
• 주차장, 통행방해물의 설치 금지
• 공공부문의 보도패턴을 우선 준용</td><td>건축한계선 3m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 원활한 보행흐름 유도 및 보행 우회 방지</td><td>• 원활한 보행흐름 유도 및 보행 우회 방지
• 보행자의 편의 및 긴 블록을 통과할 수 있는 보행통로 조성</td><td>-</td><td>폭원 4m
적용 위치 변경</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>• 보행 및 차량의 원활한 흐름을 유도하기 위해 보차혼용통로 지정</td><td>폭원 4m</td><td>폭원 6m</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획 내용</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 건축물의 연면적 규모에 따라 추가로 조성되는 공개공지나 건축주 자유의사에 의해 공개공지를 추가 설치하는 경우 계획상 위치한 공개공지에 추가하여 조성
• 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우 접한 도로중 가장 넓은 도로에 면하여 조성
• 공동건축권장에 따라 필지의 형태가 달라지는 경우 간선도로에 면하여 인접 공개공지와 연접하여 조성하는 것을 원칙으로 하며, 가각부에 위치한 필지는 가각부에 조성하는 것을 원칙으로 함
• 공개공지는 건축법시행령 제27조의2 및 서울특별시건축조례 제26조의 규정에 적합하게 설치 조성
• 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장</td><td>위치 준수</td><td>적용 위치 변경</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 건축선후퇴를 통한 전면공지 확보
• 도로변 미관증진 및 보행공간 확보
• 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치
• 주차장, 통행방해물의 설치 금지
• 공공부문의 보도패턴을 우선 준용</td><td>건축한계선 3m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 원활한 보행흐름 유도 및 보행 우회 방지
• 보행자의 편의 및 긴 블록을 통과할 수 있는 보행통로 조성</td><td>폭원 4m</td><td></td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>• 보행 및 차량의 원활한 흐름을 유도하기 위해 보차혼용통로 지정</td><td>폭원6m</td><td></td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>• 최소면적 25㎡이상, 전면도로에 면하는 면적 폭은 5m이상</td><td>전 구역</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

□ 송파구

○ 위례성길 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 기타사항에 관한 결정
가. 대지내공지에 관한 계획</td><td>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정 조서
<table><tr><th>구분</th><th>위치</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>•주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성
– 간선부 : 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>전면공지</td><td>•건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치
– 간선부 : 3m
– 간선이면 : 1~2m
– 이면부 : 1~3m</td><td>결정도 참조</td></tr></table></td><td>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정 조서
<table><tr><th>구분</th><th>위치</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>•주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성
– 간선부 : 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>전면공지</td><td>•건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치
– 간선부 : 3m
– 간선이면 : 1~2m
– 이면부 : 1~3m</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>쌈지형공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr></table></td></tr>
</table>

○ 삼전 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 기타사항에 관한 결정
가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서</td><td>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 설치
– 간선부 : 3개소</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형 및 차도형으로 구분하여 지정
– 간선변 : 3m
– 간선이면 : 1~2m
– 이면부 : 1m</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>통로</td><td>공공보행통로</td><td>• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치
– 간선부: 6개소(잠실동 250–5번지, 잠실동 336–5번지 일대, 삼전동 7–7번지 일대, 삼전동 28–6번지 일대, 삼전동 9–15 일대, 삼전동 28번지 일대)</td><td>결정도 참조</td></tr></table></td><td>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="3">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 설치
– 간선부 : 3개소</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형 및 차도형으로 구분하여 지정
– 간선변 : 3m
– 간선이면 : 1~2m
– 이면부 : 1m</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>쌈지형공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr><tr><td>통로</td><td>공공보행통로</td><td>• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치
– 간선부: 6개소(잠실동 250–5번지, 잠실동 336–5번지 일대, 삼전동 7–7번지 일대, 삼전동 28–6번지 일대, 삼전동 9–15 일대, 삼전동 28번지 일대)</td><td>결정도 참조</td></tr></table></td></tr>
</table>

○ 잠실광역중심제1지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 기타사항에 관한 결정
가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서</td><td>
가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내공지</td><td>쌈지형공지 공개공지</td><td>•주요 보행결절점에 지정
-잠실지역 : 27개소
-방이지역 : 7개소
-석촌호수길 : 3개소
※전면공지와 중복지정 불가</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>•보도형 및 차도형 전면공지를 구분하여 지정
-잠실지역 : 4~20m
-방이지역 : 1~4m
-석촌호수길 : 1~11m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td rowspan="2">통로</td><td>공공보행통로</td><td>•24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정
-잠실지역 : 6개소
-방이지역 : 6개소
-석촌호수길 : 5개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>•24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
-잠실지역 : 2개소
-석촌호수길 : 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td colspan="2">보행자 우선구간</td><td>•방이맛골 보행자우선구간 지정</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
* 방이지역의 '걷고싶은거리방이맛골' 활성화를 위하여 방이지역 이면부는 부득이한 경우를 제외하고 최소1.5m 이상의 보행공간을 조성하여야 하며 자세한 전면공지 조성방침은 민간부문 시행지침 제27조(전면공지)의 전면공지 조성방식을 따름
</td><td>
가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>•주요 보행결절점에 지정
-잠실지역 : 27개소
-방이지역 : 7개소
-석촌호수길 : 3개소
※전면공지와 중복지정 불가</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>•보도형 및 차도형 전면공지를 구분하여 지정
-잠실지역 : 4~20m
-방이지역 : 1~4m
-석촌호수길 : 1~11m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td rowspan="2">통로</td><td>공공보행통로</td><td>•24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정
-잠실지역 : 6개소
-방이지역 : 6개소
-석촌호수길 : 5개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>•24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
-잠실지역 : 2개소
-석촌호수길 : 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>기타</td><td>가로지장물 자중화 또는 이전 설치</td><td>• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허</td><td>권장</td></tr>
<tr><td colspan="2">보행자 우선구간</td><td>•방이맛골 보행자우선구간 지정</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
* 방이지역의 '걷고싶은거리방이맛골' 활성화를 위하여 방이지역 이면부는 부득이한 경우를 제외하고 최소1.5m 이상의 보행공간을 조성하여야 하며 자세한 전면공지 조성방침은 민간부문 시행지침 제27조(전면공지)의 전면공지 조성방식을 따름
</td></tr>
<tr><td>3. 기타사항에 관한 결정
나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서</td><td>
나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간</td><td>•간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>주차출입구</td><td>•공동주차출입구
- 방이지역: 2개소
- 석촌호수길: 1개소
- 잠실지역: 1개소
•주차출입구
- 잠실지역: 5개소
- 방이지역: 4개소
- 석촌호수길: 6개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td><td>
나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간</td><td>•간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>주차출입구</td><td>•공동주차출입구
- 방이지역: 2개소
- 석촌호수길: 1개소
- 잠실지역: 1개소
•주차출입구
- 잠실지역: 5개소
- 방이지역: 4개소
- 석촌호수길: 6개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>관광숙박시설 버스 주정차시설 (25인승기준)</td><td>• 관광숙박시설 건립시, '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 주정차공간 의무확보 대상 외 주정차공간 확보
- 규모: 25인승 기준</td><td>권장</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

○ 문정택지 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 기타 사항에 관한 결정조서
가. 대지내 공지에 관한 계획</td><td>■ 대지내 공지 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>위치</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>대지내 공지</td><td>전구역</td><td>- 보도부속형 전면공지: 중대로변, 중대로8길 변 지정
- 차도부속형 전면공지: 그 외 구역 지정
- B2(문정동 150-2): 중대로8길변으로 차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 7m 지정</td><td></td></tr></table></td><td>■ 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>위치</th><th>계획 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>전구역</td><td>- 보도부속형 전면공지: 중대로변, 중대로8길 변 지정
- 차도부속형 전면공지: 그 외 구역 지정
- B2(문정동 150-2): 중대로8길변으로 차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 7m 지정</td><td></td></tr><tr><td>공개공지</td><td>• 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr><tr><td>쌈지형 공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr><tr><td>통로</td><td>지하연결통로 설치</td><td>• 건물내부 또는 대지내설치</td><td>권장</td></tr><tr><td>기타</td><td>가로지장물 지중화 또는 이전 설치</td><td>• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허</td><td>권장</td></tr></table></td></tr>
</table>

○ 개롱 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 기타사항에 관한 결정
가. 대지내공지에 관한 결정조서</td><td>가. 대지내공지에 관한 결정조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성
- 간선부 : 6개소</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치</td><td>결정도 참조</td></tr></table></td><td>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성
- 간선부 : 6개소</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치</td><td>결정도 참조</td></tr><tr><td>쌈지형 공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td></td></tr><tr><td>기타</td><td>가로지장물 대지내 이설*</td><td>• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허</td><td></td></tr></table>* 가로지장물 설치구간은 오금로, 동남로에 면한 가구 중 간선결지에 한함(가로지장물이란 가로변의 지상변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등 관계부서에서 인정하는 시설)</td></tr>
</table>

□ 중랑구

○ 면목지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
가. 건축물의 용도에 관한 계획(불허/권장용도)</td><td>■ 권장용도에 관한 결정(변경)조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>도면표시</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">권장용도</td><td>권장용도a
(간선변)</td><td>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점 및 교습소
• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설중 공연장·전시장
• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점(다목의 1)만 해당)
• 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외)
• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원 및 교습소
• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설중 아동 관련 시설
• 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설
• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정로변)
• 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장(보행자 우선도로 연접필지 제외)</td><td rowspan="2">면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 제외</td></tr>
<tr><td>권장용도b
(이면부)</td><td>• 간선변 권장용도 포함
• 건축법 시행령 별표1 제3,4호의 제1,2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점
• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 의원, 치과의원, 한의원
• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 공연장, 서점, 금융업소, 사무소</td></tr>
</table></td><td>■ 권장용도에 관한 결정(변경)조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>도면표시</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">권장용도</td><td>권장용도a
(간선변)</td><td>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점 및 교습소
• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설중 공연장·전시장
• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점(다목의 1)만 해당)
• 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외)
• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원 및 교습소
• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설중 아동 관련 시설
• 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설
• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정로변)
• 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장(보행자 우선도로 연접필지 제외)
• 지하주차장</td><td rowspan="2">면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 제외

특별계획 가능구역 제외</td></tr>
<tr><td>권장용도b
(이면부)</td><td>• 간선변 권장용도 포함
• 건축법 시행령 별표1 제3,4호의 제1,2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점
• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 의원, 치과의원, 한의원
• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 공연장, 서점, 금융업소, 사무소</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

○ 면목생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정조서
2. 건축물의 건폐율·용적률에 관한 계획
가. 건축물의 용도에 관한 계획(불허/권장용도)</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>도면표시</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">불허용도</td><td>불허용도A
(전구역)</td><td>• 제2종근린생활시설 중 수리점, 안마시술소, 옥외골프연습장
• 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 별표1의 대형마트), 상점(일반게임제공업[1])에 한함
• 의료시설 중 정신병원
• 공장
• 창고시설
• 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)
• 자동차 관련시설(주차장 제외)
• 동물 및 식물 관련시설
• 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외)
• 교정 및 군사시설
• 장례시설
• 교육환경보호구역 내 금지업소(교육환경보호구역에 포함될 경우에 한함)
• 한국표준산업분류상 기타 갬블링 및 베팅업
• 한국표준산업분류상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락)
• 한국표준산업분류상 기타 오락장 운영업 중 전화방
• 한국표준산업분류상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매</td><td>전층</td></tr>
<tr><td>불허용도B
(면목로변)
(12m)</td><td>• 문화 및 집회시설 중 예식장
• 위험물저장 및 처리시설 중 주유소</td><td>전층</td></tr>
<tr><td>불허용도C
(동원시장길)</td><td>• 1층 주거용도(단독, 공동주택)</td><td>1층부</td></tr>
<tr><td>불허용도D
(간선7로변)</td><td>• 주거복합건축물 입지 시 지상층 1층~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔포함)</td><td>지상층
1층~3층</td></tr>
<tr><td rowspan="4">권장용도</td><td rowspan="4">권장용도
(전구역)</td><td>• 노유자시설(아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 근로복지시설)
• 운동시설
• 교육연구시설 중 학원(자동차 학원 및 무도학원 제외)
• 의료시설 중 병원(병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원)
• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장
• 업무시설(사설면적 1,000㎡ 이상, 오피스텔 제외)</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>도면표시</th><th>계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">불허용도</td><td>불허용도A
(전구역)</td><td>• 제2종근린생활시설 중 수리점, 안마시술소, 옥외골프연습장
• 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 별표1의 대형마트), 상점(일반게임제공업[1])에 한함
• 의료시설 중 정신병원
• 공장
• 창고시설
• 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)
• 자동차 관련시설(주차장 제외)
• 동물 및 식물 관련시설
• 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외)
• 교정 및 군사시설
• 장례시설
• 교육환경보호구역 내 금지업소(교육환경보호구역에 포함될 경우에 한함)
• 한국표준산업분류상 기타 갬블링 및 베팅업
• 한국표준산업분류상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락)
• 한국표준산업분류상 기타 오락장 운영업 중 전화방
• 한국표준산업분류상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매</td><td>전층</td></tr>
<tr><td>불허용도B
(면목로변)
(12m)</td><td>• 문화 및 집회시설 중 예식장
• 위험물저장 및 처리시설 중 주유소</td><td>전층</td></tr>
<tr><td>불허용도C
(동원시장길)</td><td>• 1층 주거용도(단독, 공동주택)</td><td>1층부</td></tr>
<tr><td>불허용도D
(간선7로변)</td><td>• 주거복합건축물 입지 시 지상층 1층~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔포함)</td><td>지상층
1층~3층</td></tr>
<tr><td rowspan="4">권장용도</td><td rowspan="4">권장용도
(전구역)</td><td>• 노유자시설(아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 근로복지시설)
• 운동시설
• 교육연구시설 중 학원(자동차 학원 및 무도학원 제외)
• 의료시설 중 병원(병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원)
• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장
• 업무시설(사설면적 1,000㎡ 이상, 오피스텔 제외)
• 부설주차장</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정조서
3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서
가. 대지내 공지 및 통로에 관한 계획</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>• 최소 25㎡이상, 전면도로에 면하는 전면 폭은 5m이상 [피로티구조(유효높이 6m이상)가능]
• 위치지정 10개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 겸재로변, 면목로(25m)변 : 3m
• 면목로(12m)변 : 2m
• 이면부 : 1m ~ 2m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 서울시 건축조례상 공개공지 설치 대상은 공개공지 설치
• 위치지정 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
• 이면부 : 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>• 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
- 겸재로변 : 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>• 최소 25㎡이상, 전면도로에 면하는 전면 폭은 5m이상 [피로티구조(유효높이 6m이상)가능]
• 위치지정 10개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 겸재로변, 면목로(25m)변 : 3m
• 면목로(12m)변 : 2m
• 이면부 : 1m ~ 2m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 서울시 건축조례상 공개공지 설치 대상은 공개공지 설치
• 위치지정 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
• 이면부 : 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>보차혼용통로</td><td>• 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
- 겸재로변 : 1개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>지하연결통로</td><td>• 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
- 건물내부 또는 대지내 설치</td><td>전 구역</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

◈ 서울특별시고시 제2025-248호

도시관리계획(지구단위계획구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [양재지구 지구단위계획구역 등 178개 지구단위계획구역 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준” 결정 변경]

양재지구 지구단위계획구역 등 178개 지구단위계획구역 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준” 결정 변경에 대하여 2025년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.03.12.) 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.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 결정 취지

○ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(25.01.16.)에 따라 변경된 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준”을 지구단위계획구역에 적용하기 위해 양재지구 지구단위계획 등 178개 지구단위계획구역의 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준을 변경하는 사항임.

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1 지구단위계획 변경 대상 구역

○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 상업지역·준주거지역을 포함하는 양재지구중심 지구단위계획구역 등 178개 구역

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

자치구	구역명
강남구 (10개소)	양재지구중심, 개포택지개발지구, 논현, 청담, 대치, 테헤란로2, 국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대)주1), 수서택지개발지구, 926정거장주변, 한국과학기술회관
강동구 (3개소)	암사지구, 천호지구, 고덕택지개발지구
강북구 (3개소)	4.19사거리, 삼양사거리, 수유·번동
강서구 (12개소)	공항로, 우장산역생활권중심, 목동사거리생활권중심, 화곡역지구중심, 까치산역지구중심, 공항지구중심, 가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 등촌택지개발지구, 서울발산지구, 강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발

자치구	구역명
관악구 (9개소)	대림 지역중심, 난곡사거리지구중심, 난곡생활권중심, 은천생활권중심, 봉천지역중심, 낙성대주변, 사당 · 이수주1), 미림지구중심, 신림지구중심
광진구 (8개소)	건대입구역지구, 군자역지구, 화양1지구, 화양2지구, 자양지구, 구의사거리, 동일로지구, 아차산역지구
구로구 (3개소)	개봉역, 구로디지털단지역, 구로역 및 신도림역세권
금천구 (7개소)	시흥 생활권중심, 금천구심, 문성 생활권중심, 정심 생활권중심, 독산, 가산, 시흥생활권
노원구 (9개소)	공릉, 노원구역, 상계1 · 2단계택지개발지구, 상계2택지개발지구, 수락지구중심, 월계5택지개발지구, 월계생활권중심, 중계지구, 중계2택지
도봉구 (5개소)	도봉생활권, 도봉역세권, 방학역세권, 쌍문생활권중심, 쌍문지구중심
동대문구 (5개소)	경희대앞, 배봉생활권중심, 신설, 전농2지구중심, 장안평일대주1)
동작구 (6개소)	상도지구, 대림지구, 사당이수, 신대방지구, 노량진지구, 한강철교 남단
마포구 (6개소)	신촌지구일대주1), 마포지구, 대흥지구, 합정지구, 경의선 공덕역 복합역사개발, 경의선 홍대입구역
서대문구 (4개소)	서대문구청주변, 천연, 충정, 충현
서초구 (6개소)	서초로, 서초구역(꽃마을지역), 양재택지, 양재지구중심, 서울우면택지개발사업구역, 서초동 1342번지 일대
성동구 (5개소)	금호 지구중심, 왕십리 광역중심, 뚝섬주변지역, 마장축산물시장 일대, 마장역세권
성북구 (7개소)	동선지구중심, 동소문동2가, 보문생활권중심, 석관지구중심, 성북동, 월곡생활권중심, 정릉생활권중심
송파구 (3개소)	위례택지개발지구, 옛 성동구치소 부지, 개롱
양천구 (6개소)	목동중심지구, 신월 생활권중심, 신정 생활권중심, 목동오거리, 신정네거리, 서울목동지구 택지개발사업
영등포구 (10개소)	영등포1, 신길동, 대림광역중심, 대림2생활권, 영등포지역 부도심권, 당산지구중심, 신길지구중심, 신풍지구, 신길1생활권, 신길6생활권

자치구	구역명
용산구 (4개소)	용산주1), 한남, 이태원로 주변, 서계동 일대
은평구 (11개소)	응암역생활권중심, 구청생활권중심, 응암지구중심, 구산생활권중심, 신사생활권중심, 연신내, 수색·DMC역 주변지역주1), 독바위, 불광, 역촌역세권, 응암로
종로구 (18개소)	세종로, 대학로, 율곡로, 종로4,5가, 돈화문로, 운현궁 주변, 조계사 주변, 북촌, 숭인2, 숭인, 인사동, 종로2.3가, 성균관대 주변, 경복궁서측, 혜화명륜동, 동대문, 익선, 이화동일대
중구 (12개소)	퇴계로변, 약수, 회현, 명동관광특구, 주교, 북창, 남대문시장, 동대문역사문화공원 주변, 중구 황학동 1756번지 일원, 정동 일대주1), 필동 일대, 신당·청구 역세권 일대
중랑구 (6개소)	면목생활권, 면목지구중심, 묵동지구, 상봉생활권, 신내택지개발지구, 중화생활권중심

주1) 두 개 이상 자치구가 포함된 지구단위계획구역 : 국제교류복합지구(강남구, 송파구), 사당·이수(서초구, 동작구, 관악구), 장안평 일대(성동구, 동대문구), 신촌지구일대(서대문구, 마포구), 용산(중구, 용산구), 수색·DMC역 주변지역(은평구, 마포구), 정동 일대(중구, 종로구)

2 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

■ 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

○ 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음

- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

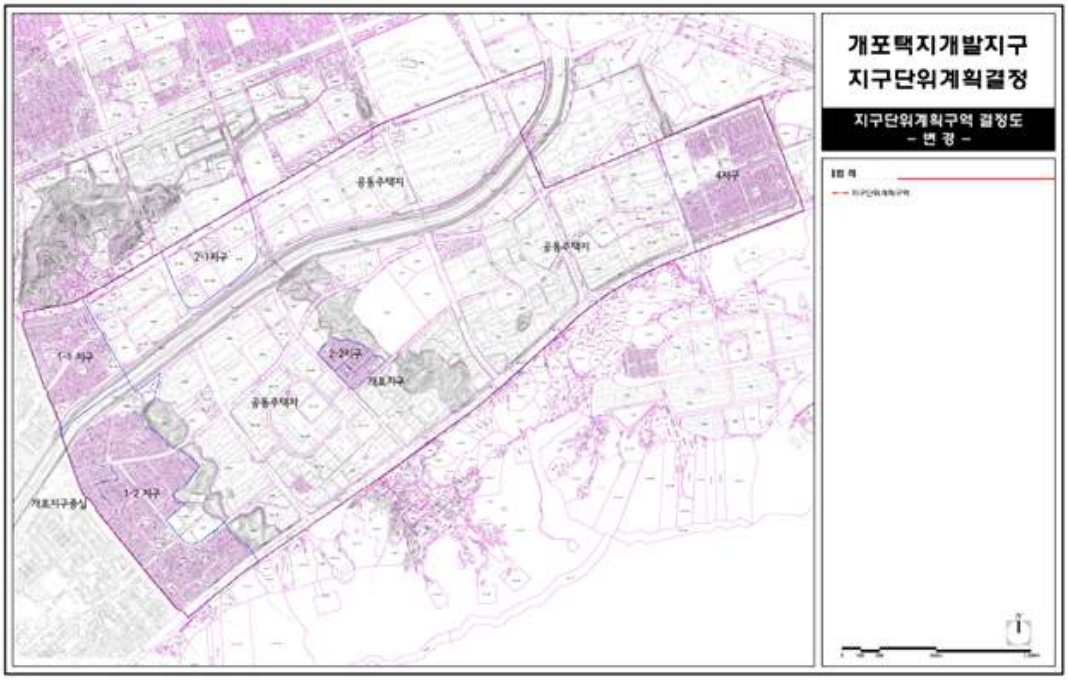
3. 관계도면 : 변경없음(붙임 참조)

4. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☏2133-8374) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.

[붙임] 관계도면

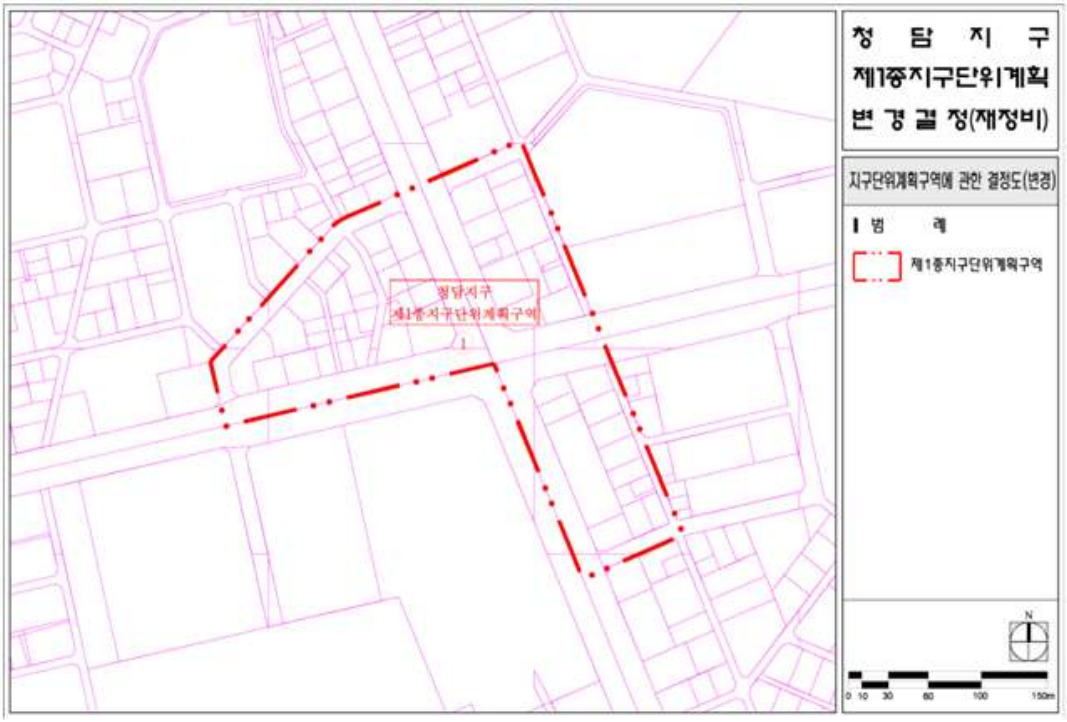
▌양재지구중심 지구단위계획구역 결정도

▌개포택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

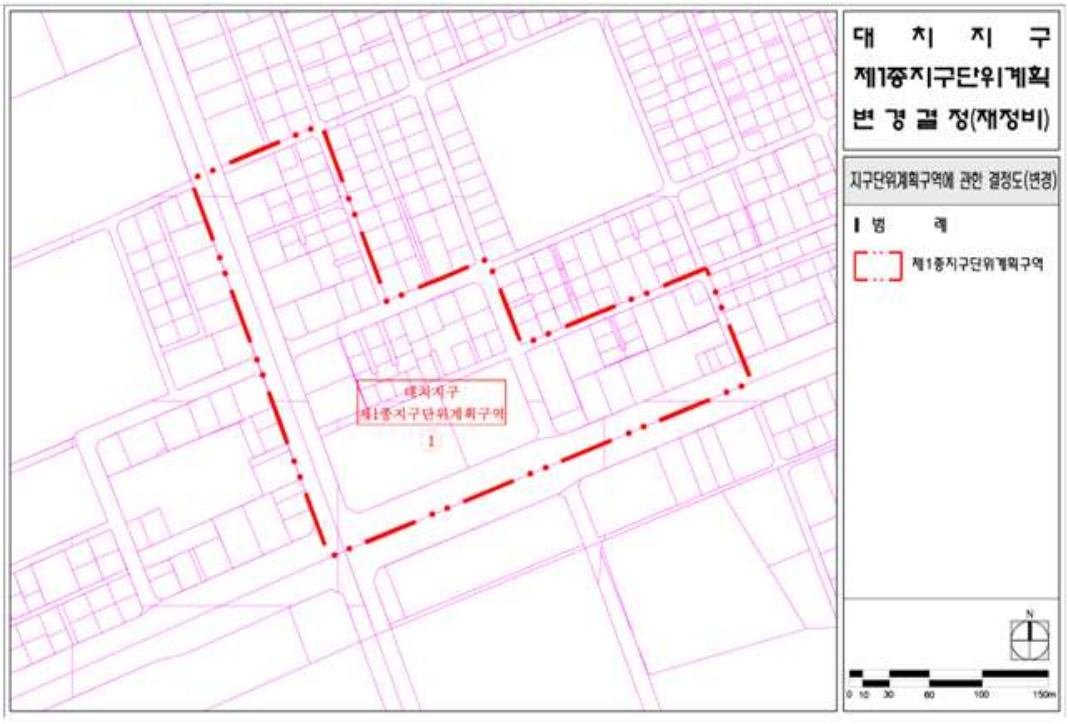


▌논현 지구단위계획구역 결정도

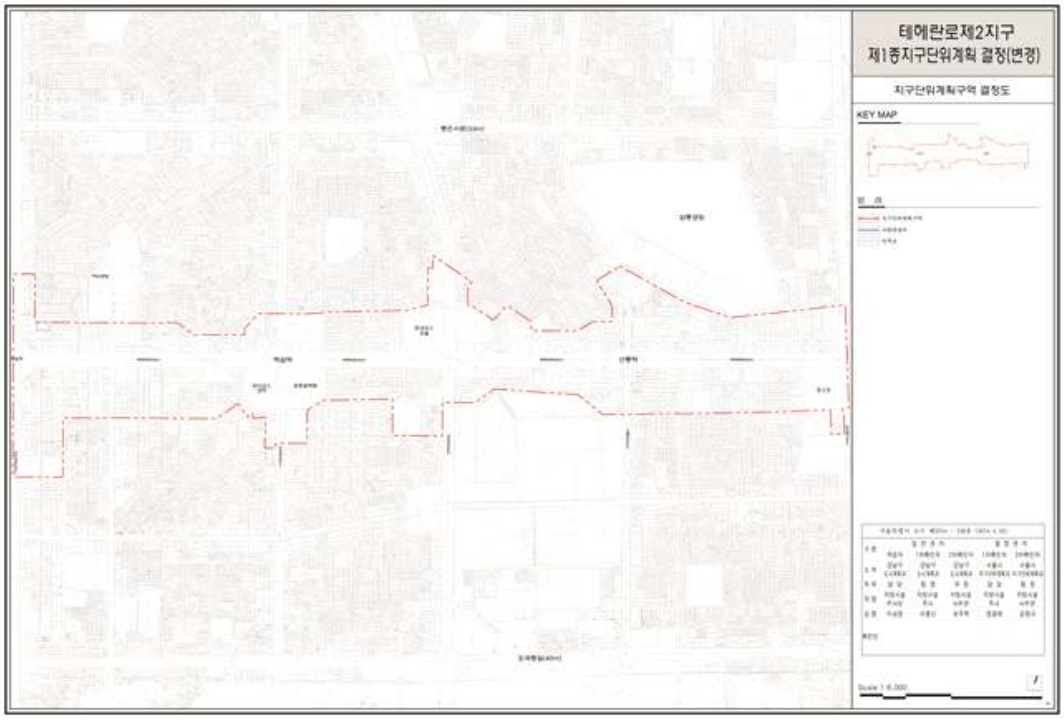
▌청담 지구단위계획구역 결정도



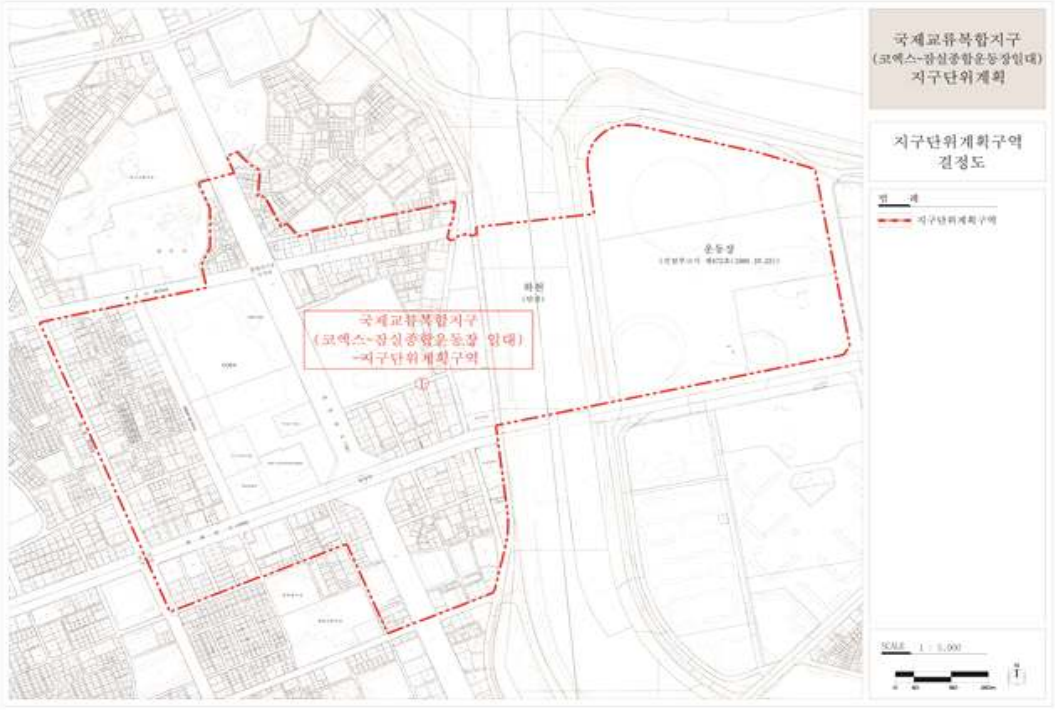
▌대치 지구단위계획구역 결정도



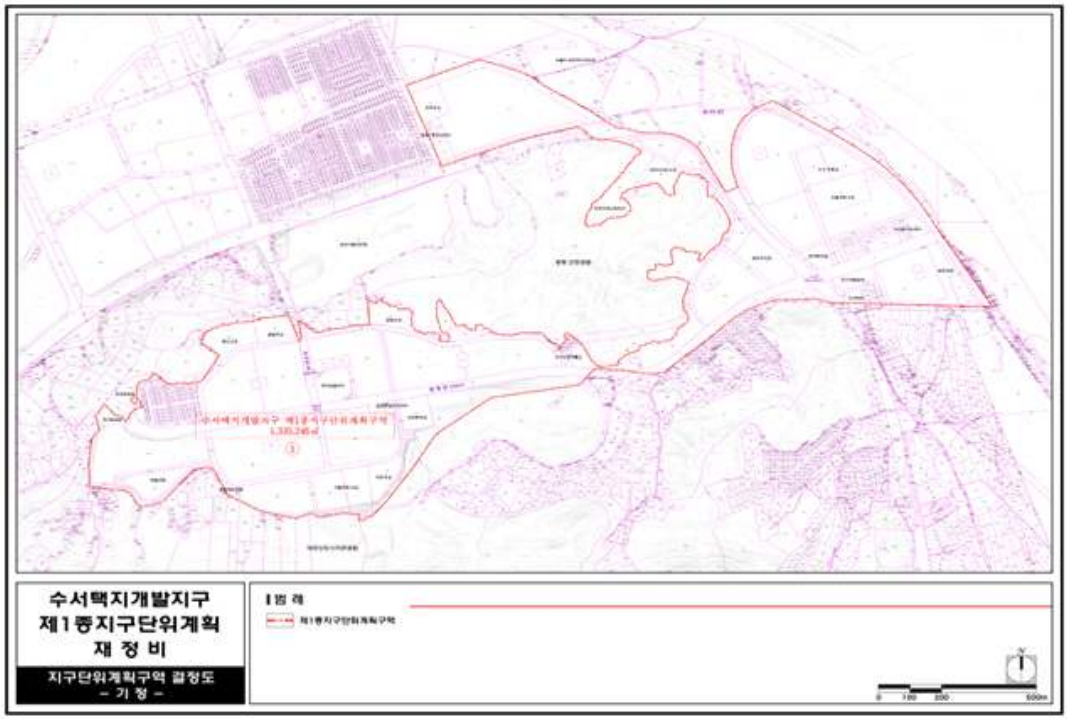
▌테헤란로2 지구단위계획구역 결정도



▌국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역 결정도



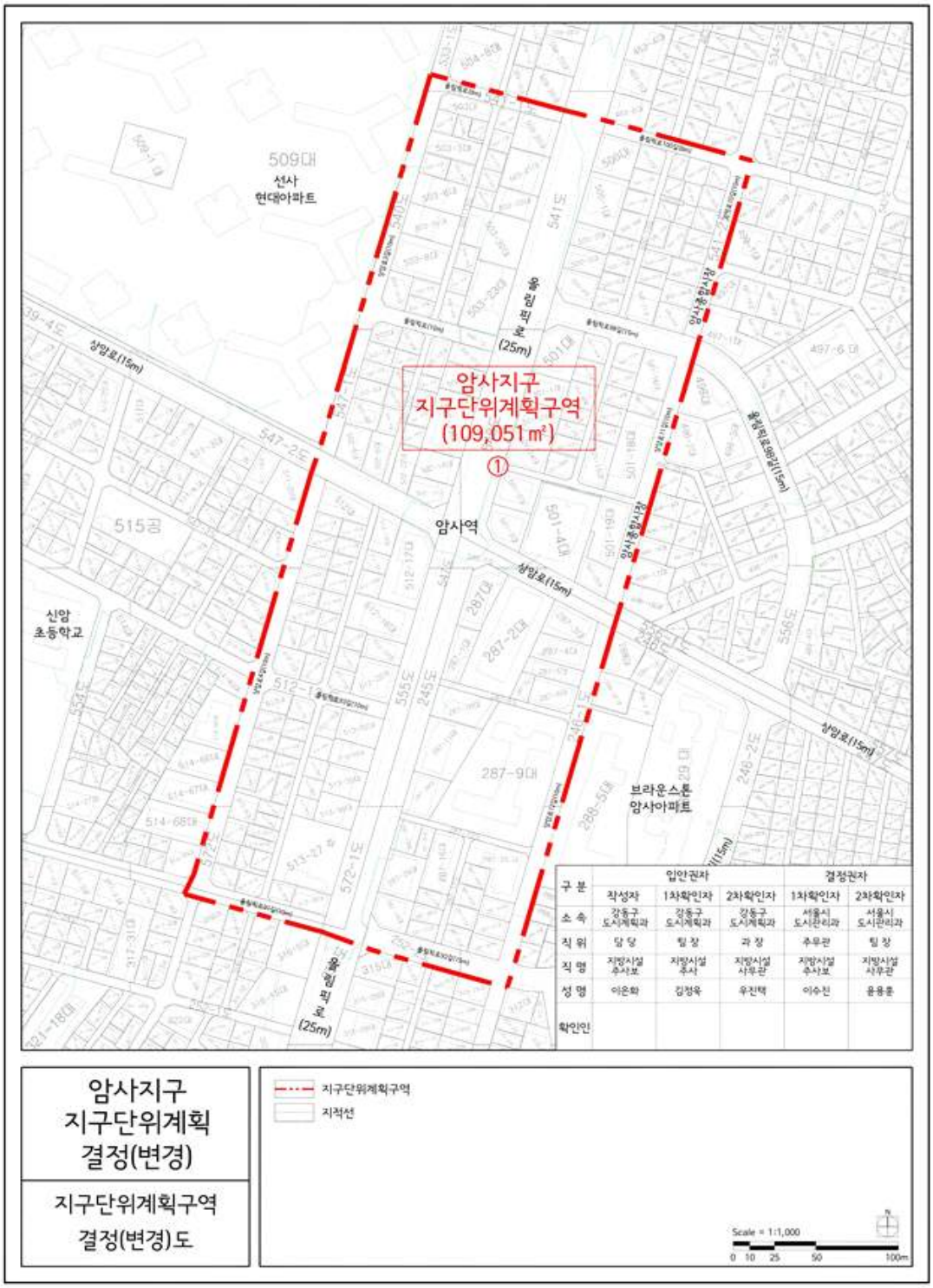
▌수서택지개발지구 지구단위계획구역 결정도



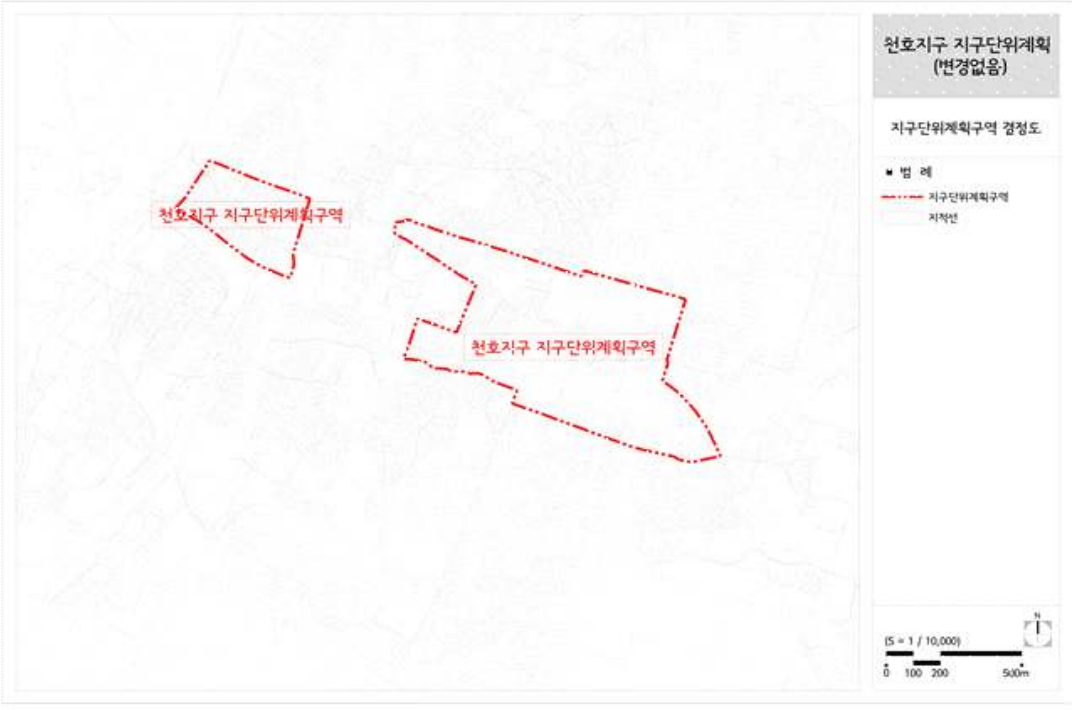
▌926정거장주변 지구단위계획구역 결정도

▌한국과학기술회관 지구단위계획구역 결정도

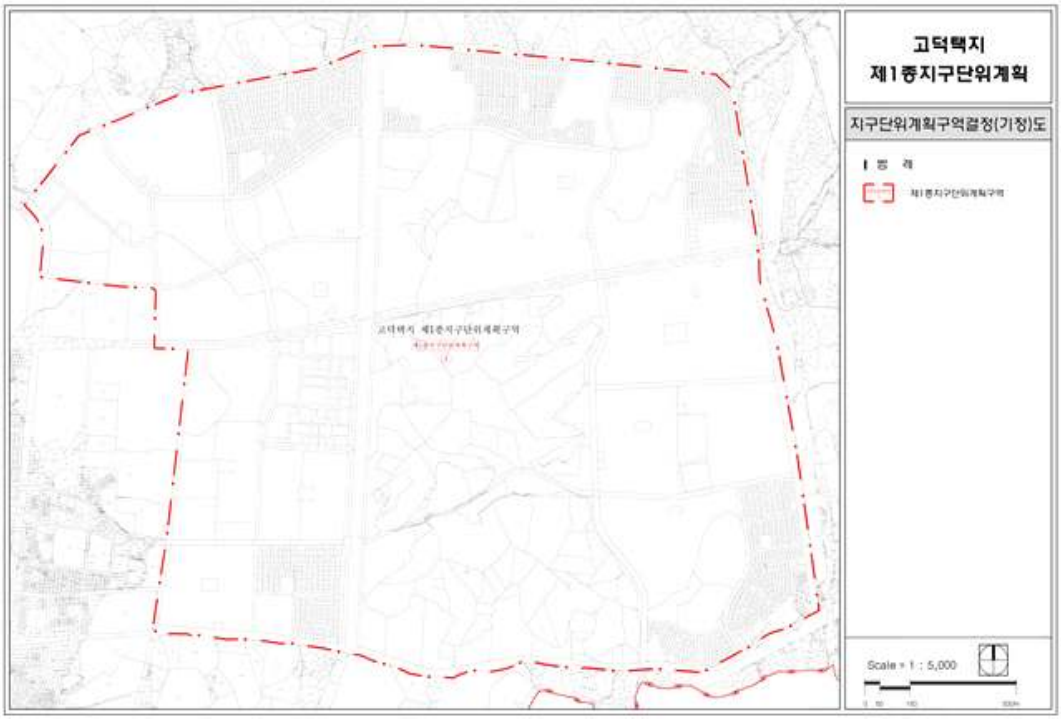
▌암사지구 지구단위계획구역 결정도



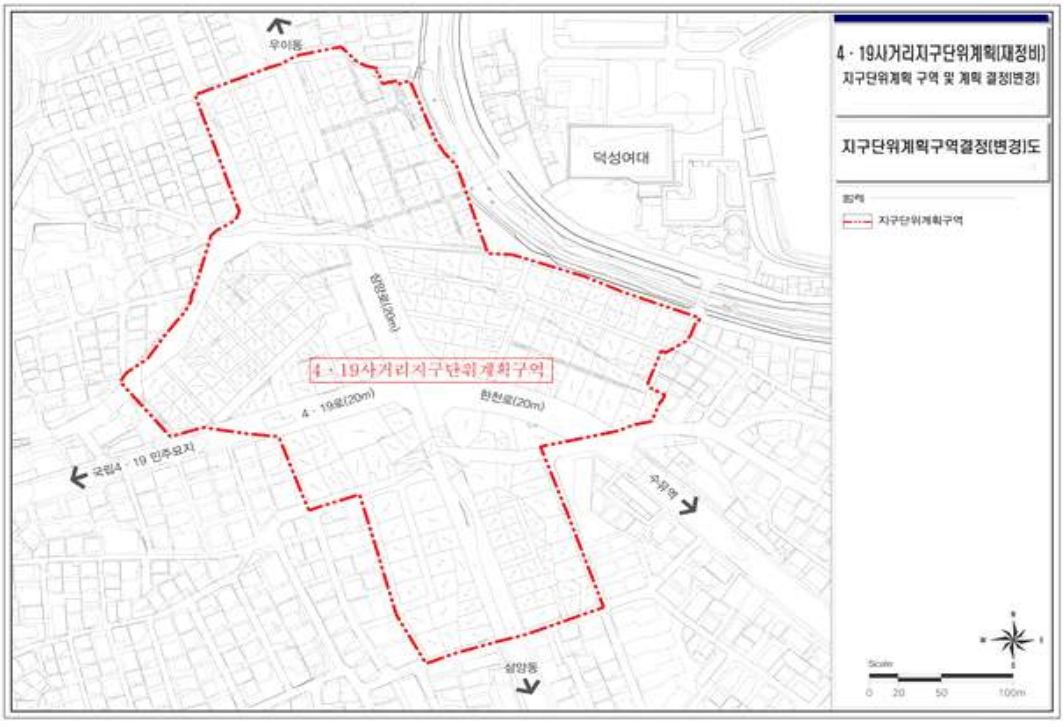
▌천호지구 지구단위계획구역 결정도



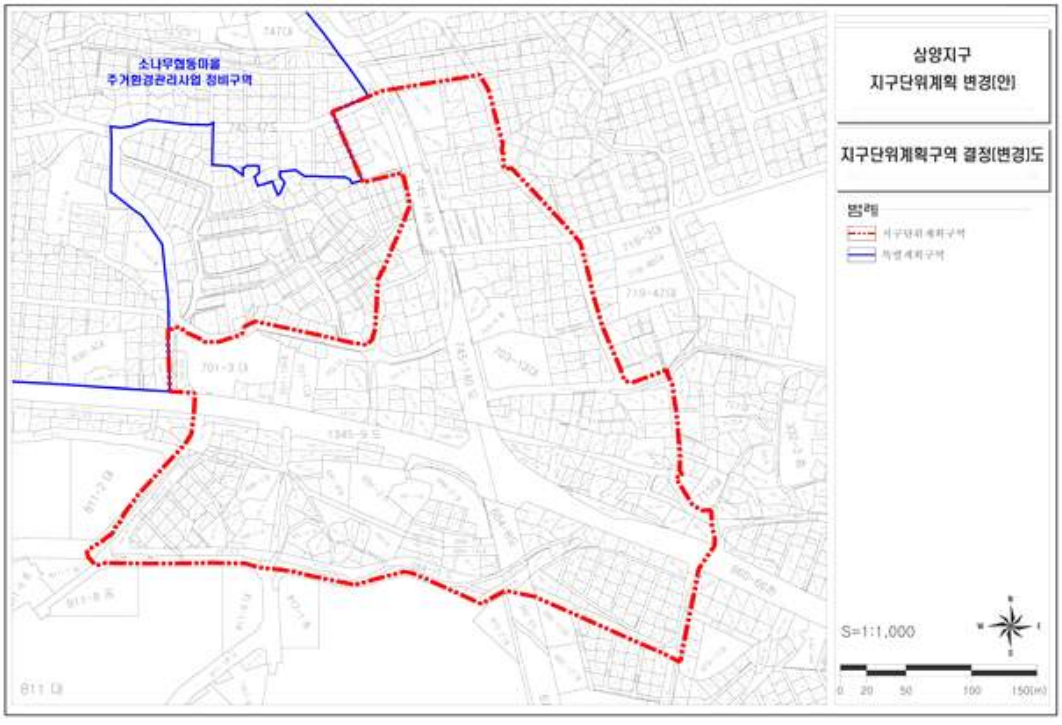
▌고덕택지개발지구 지구단위계획구역 결정도



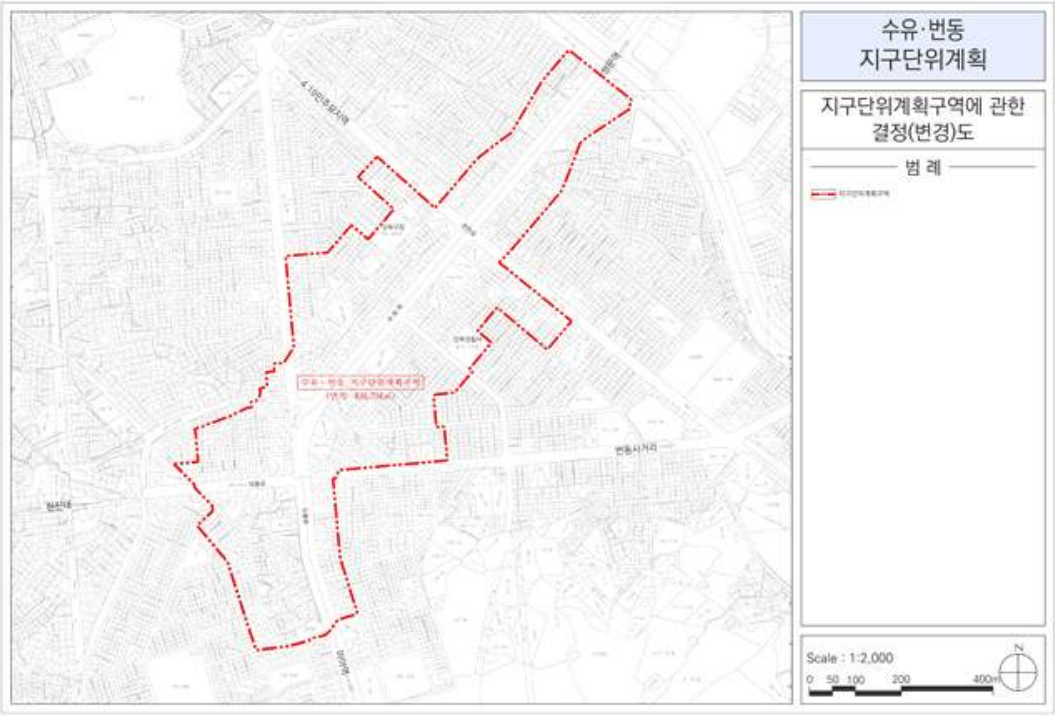
▌4.19사거리 지구단위계획구역 결정도



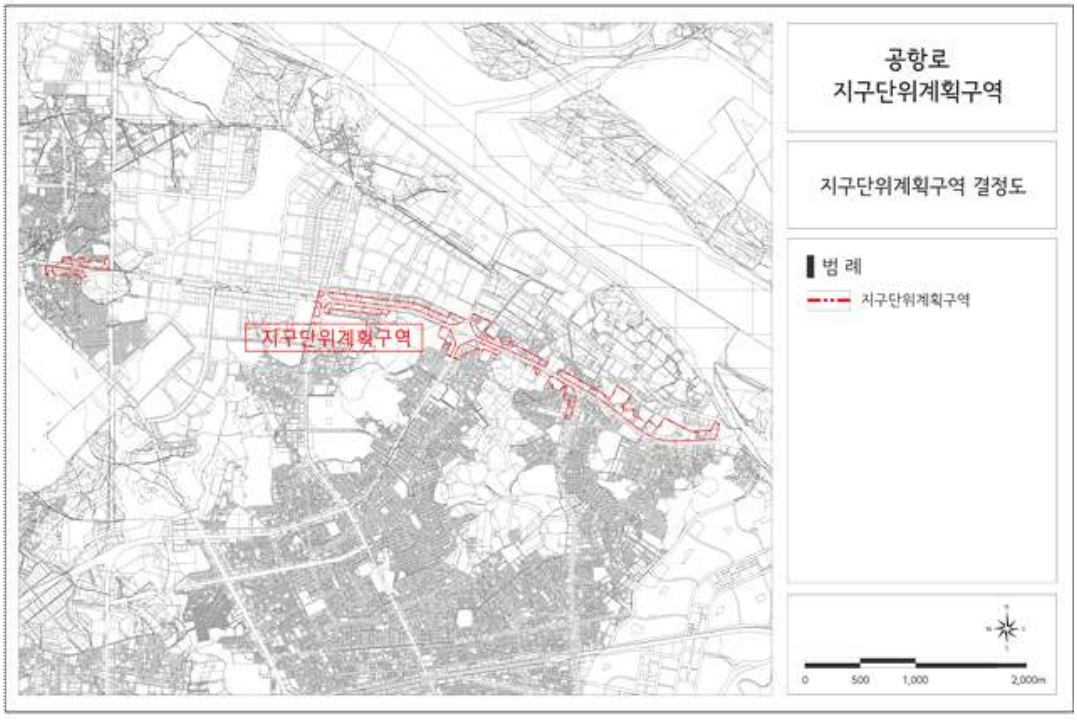
▌삼양사거리 지구단위계획구역 결정도



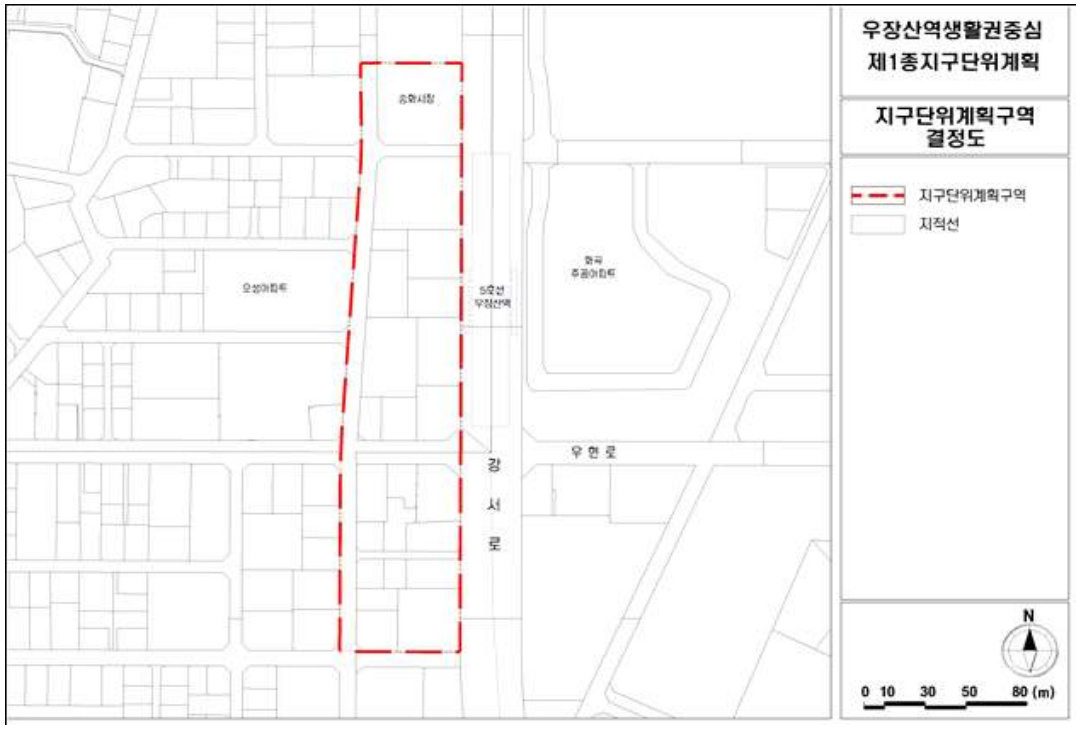
▌수유 · 번동 지구단위계획구역 결정도



▌공항로 지구단위계획구역 결정도

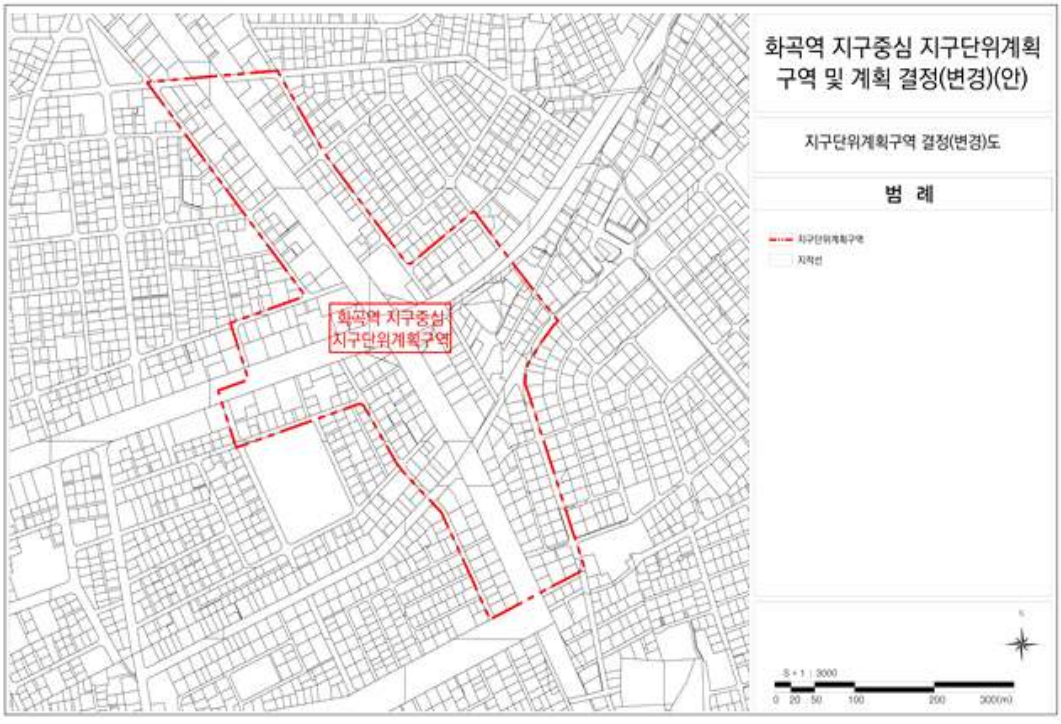


▌우장산역생활권중심 지구단위계획구역 결정도

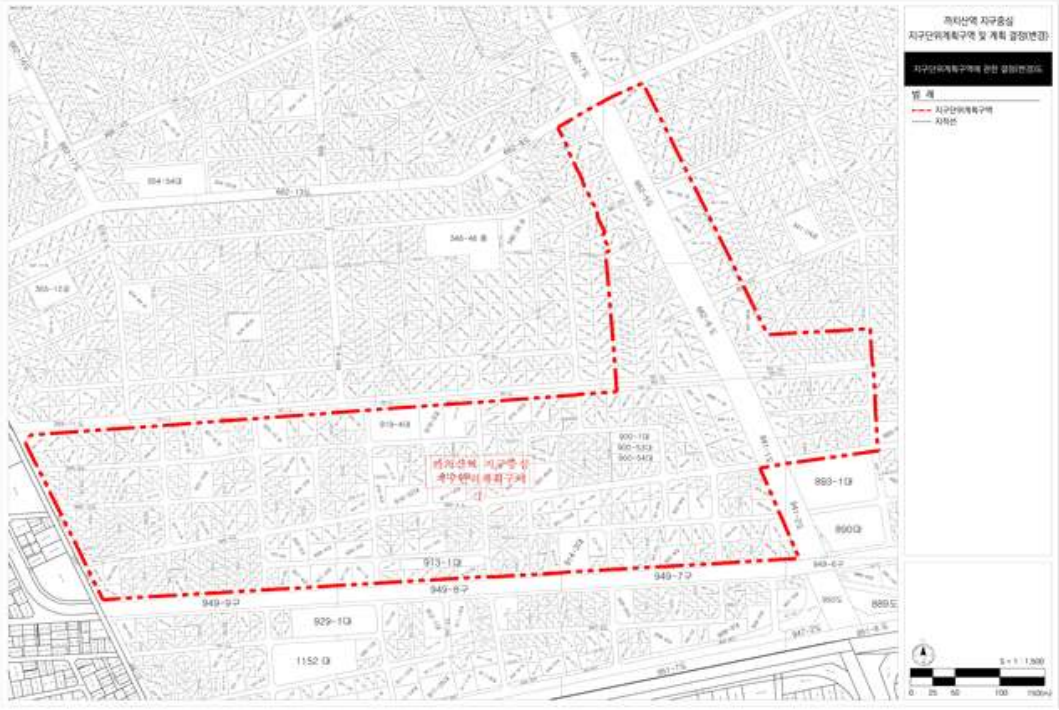


▌목동사거리생활권중심 지구단위계획구역 결정도

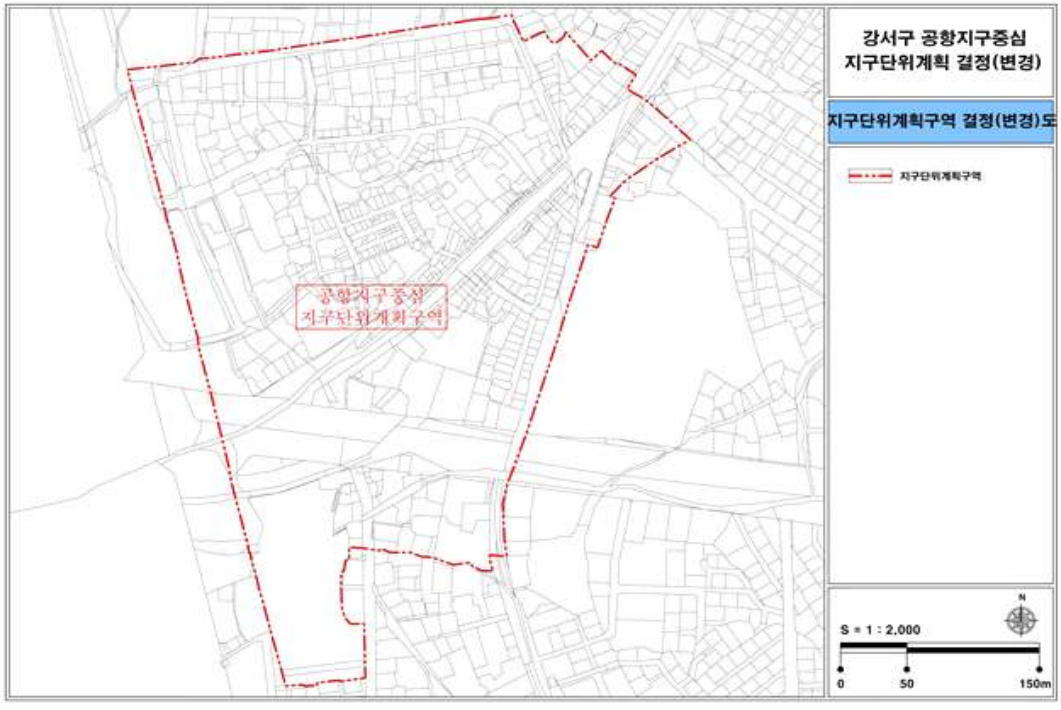
▌화곡역지구중심 지구단위계획구역 결정도



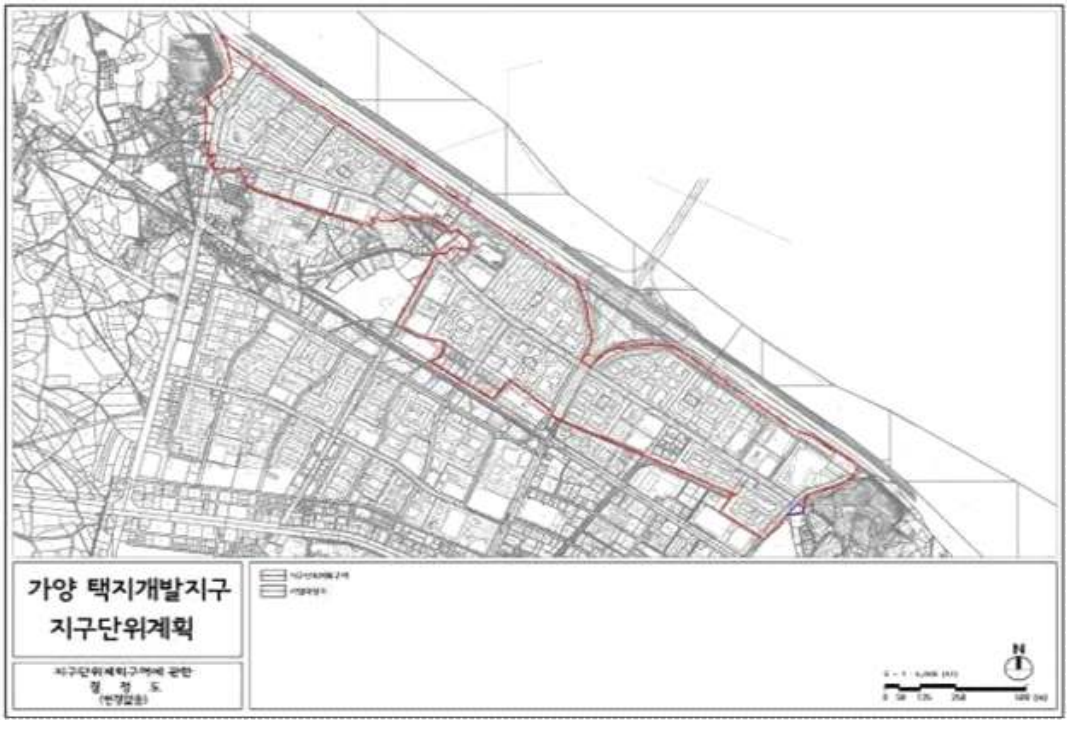
▌까치산역지구중심 지구단위계획구역 결정도



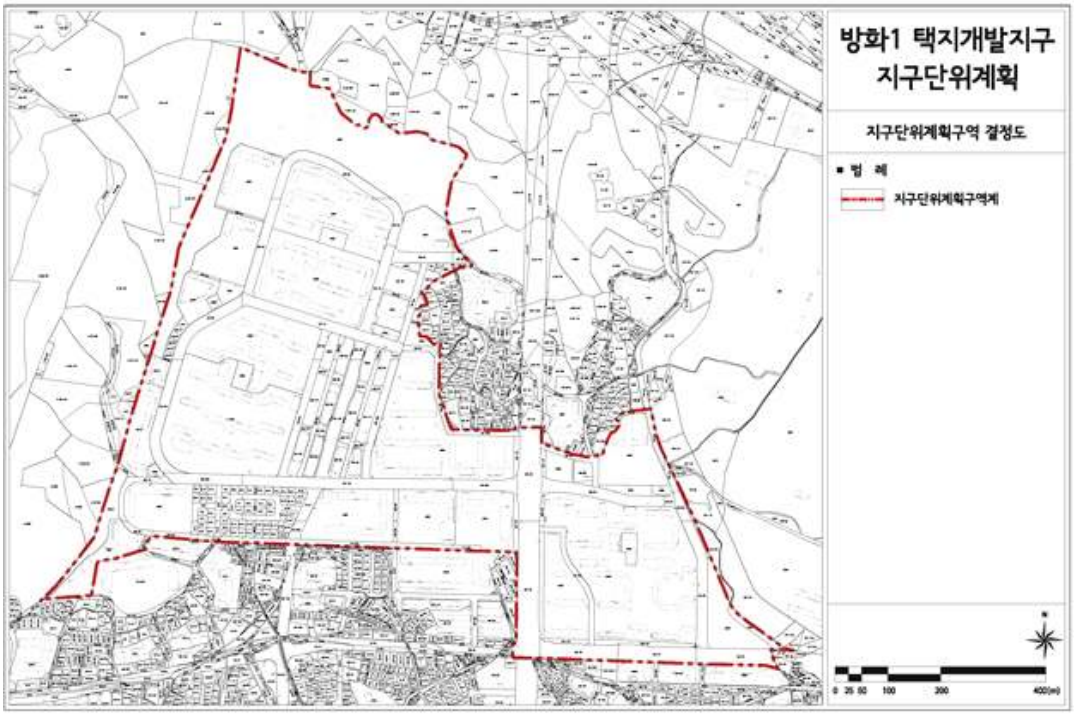
▌공항지구중심 지구단위계획구역 결정도



▌가양택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

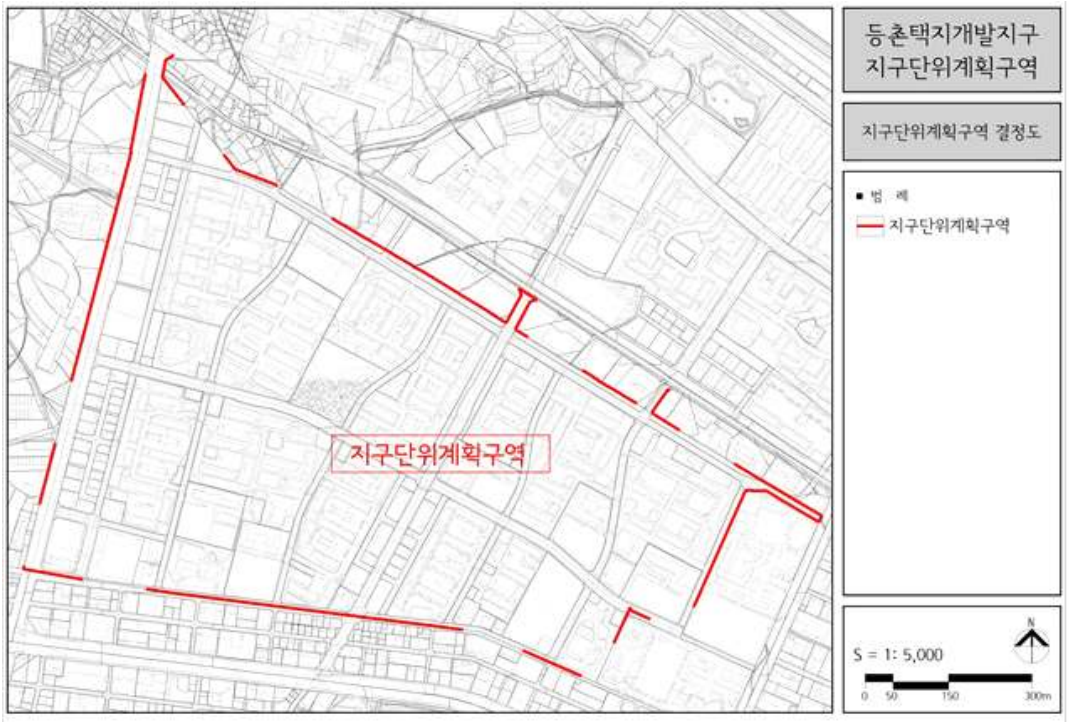


▌방화1택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

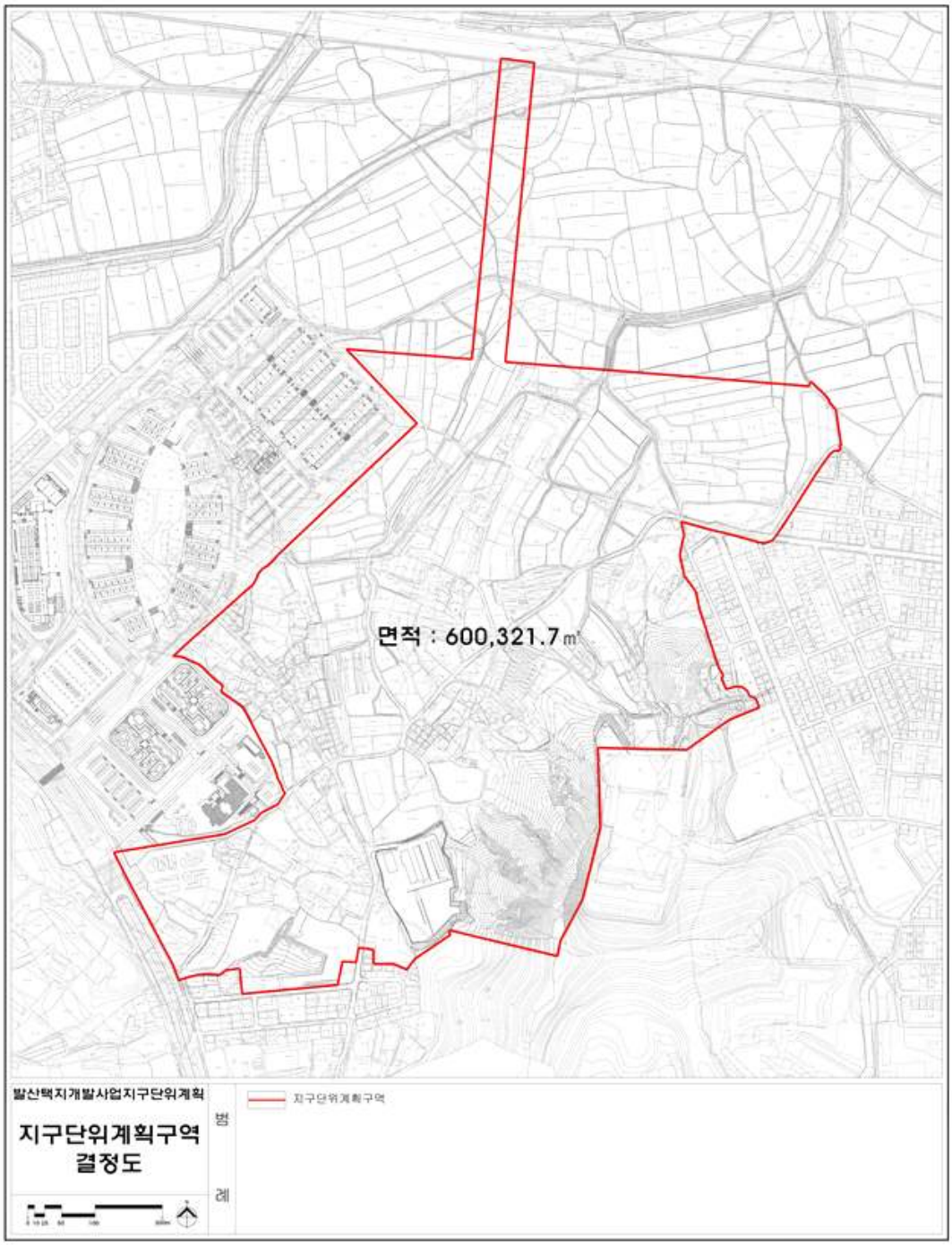


▌방화2택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

▌ 등촌택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

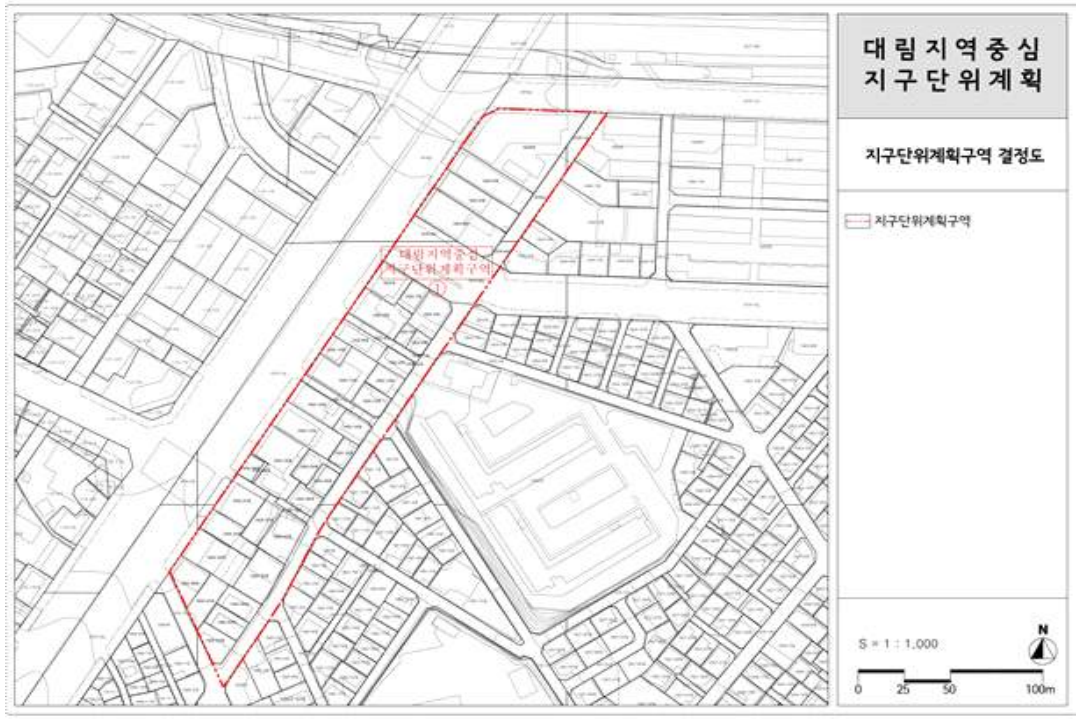


▌서울발산지구 지구단위계획구역 결정도



▌강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발 지구단위계획구역 결정도

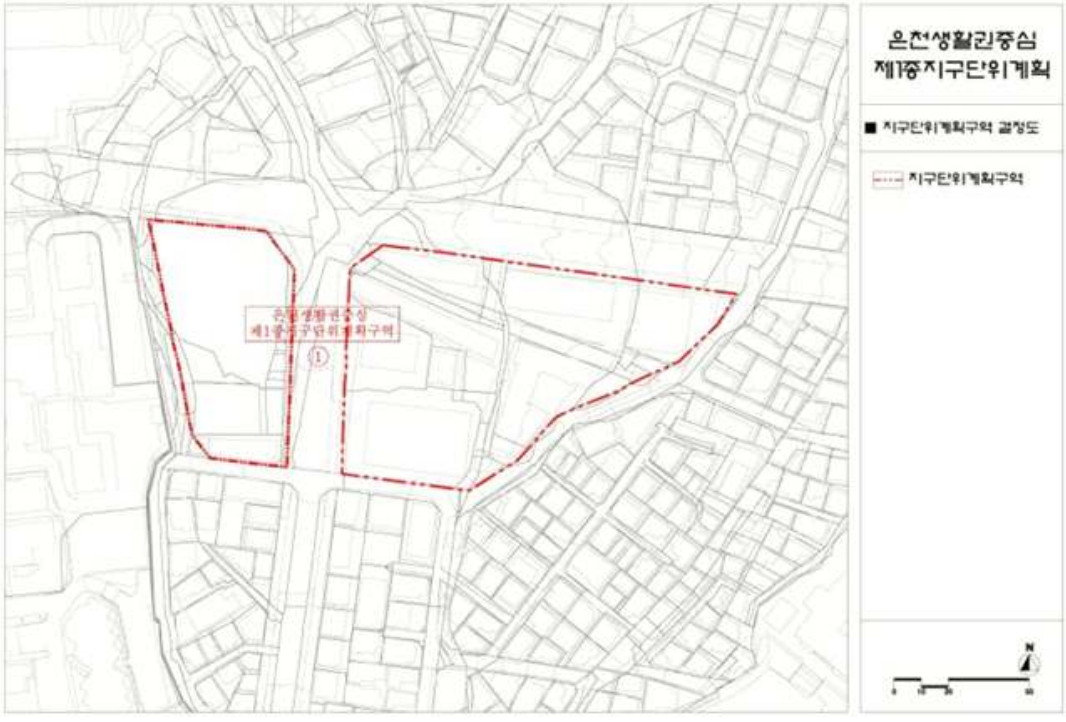
▌대림 지역중심 지구단위계획구역 결정도



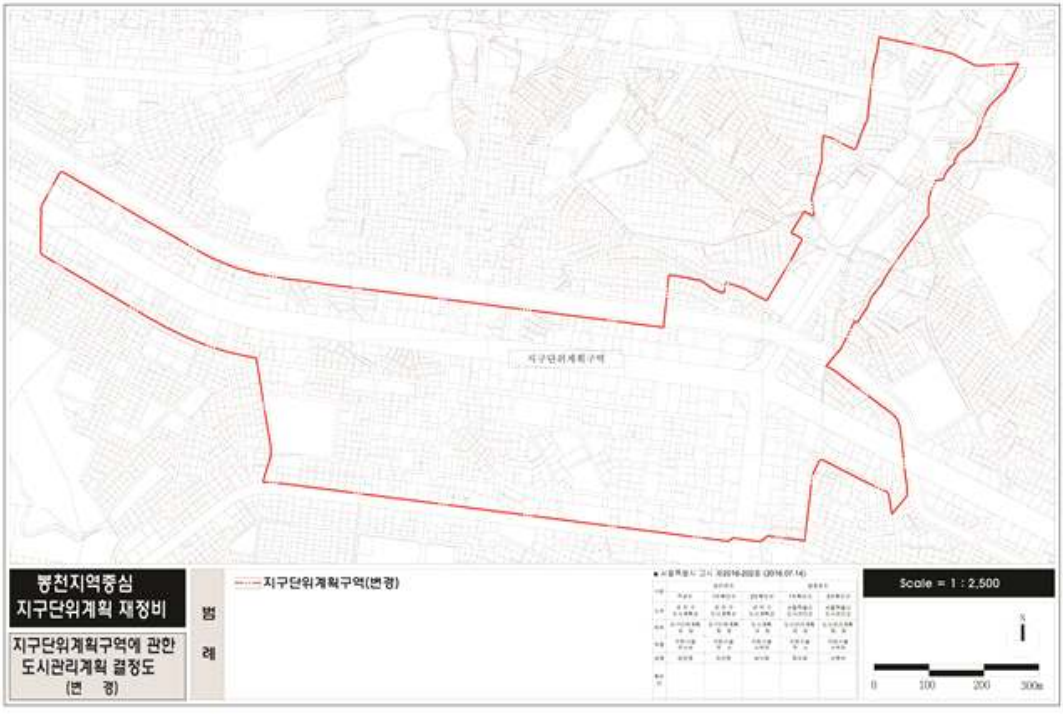
▌난곡사거리지구중심 지구단위계획구역 결정도

▌난곡생활권중심 지구단위계획구역 결정도

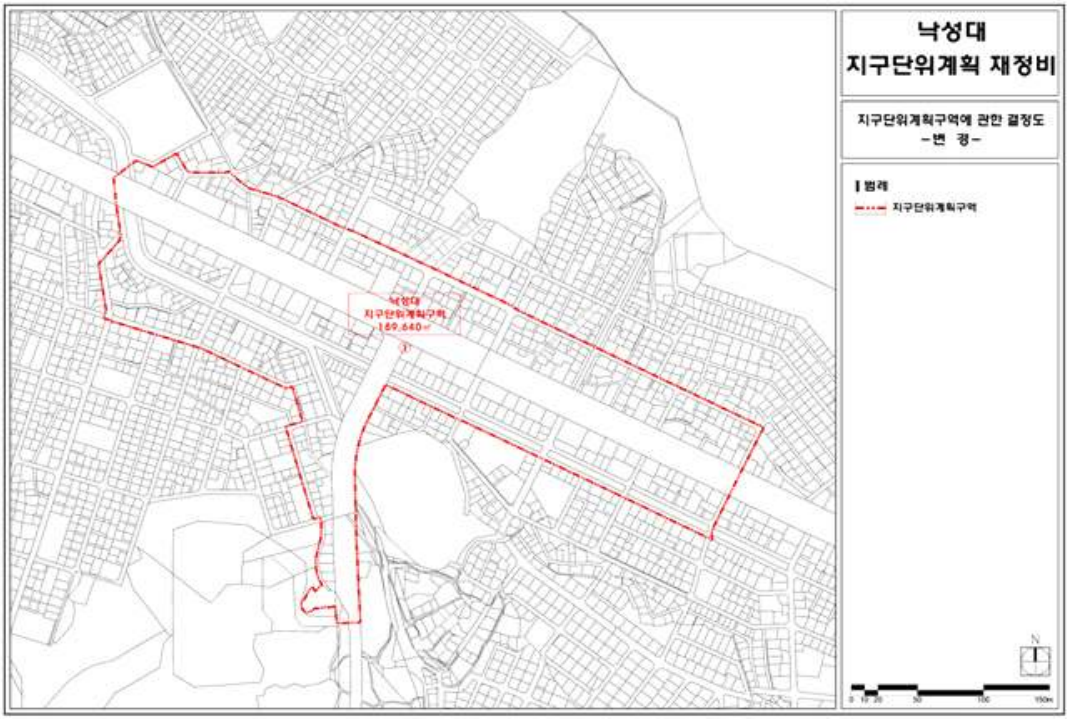
▌은천생활권중심 지구단위계획구역 결정도



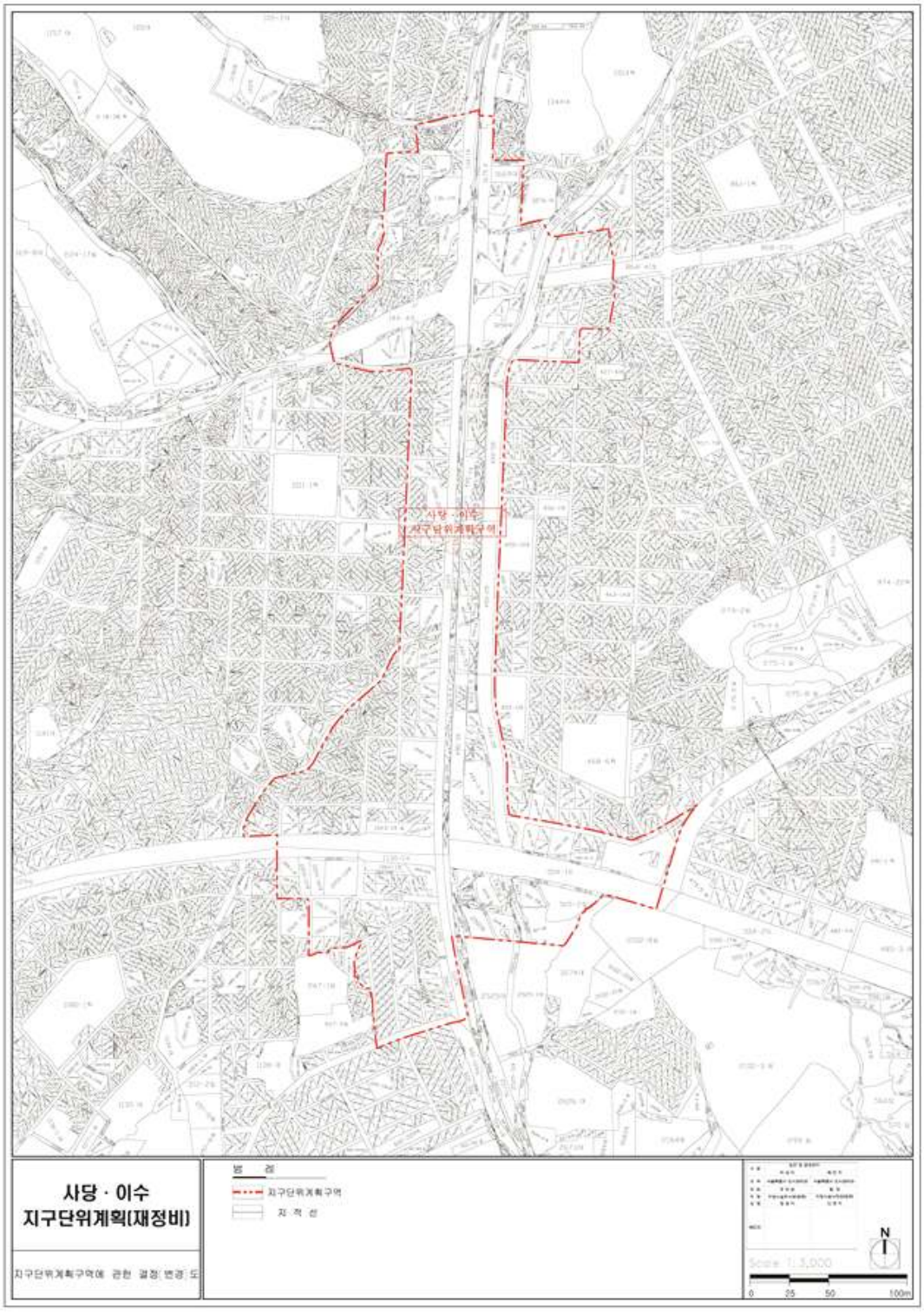
▌봉천지역중심 지구단위계획구역 결정도



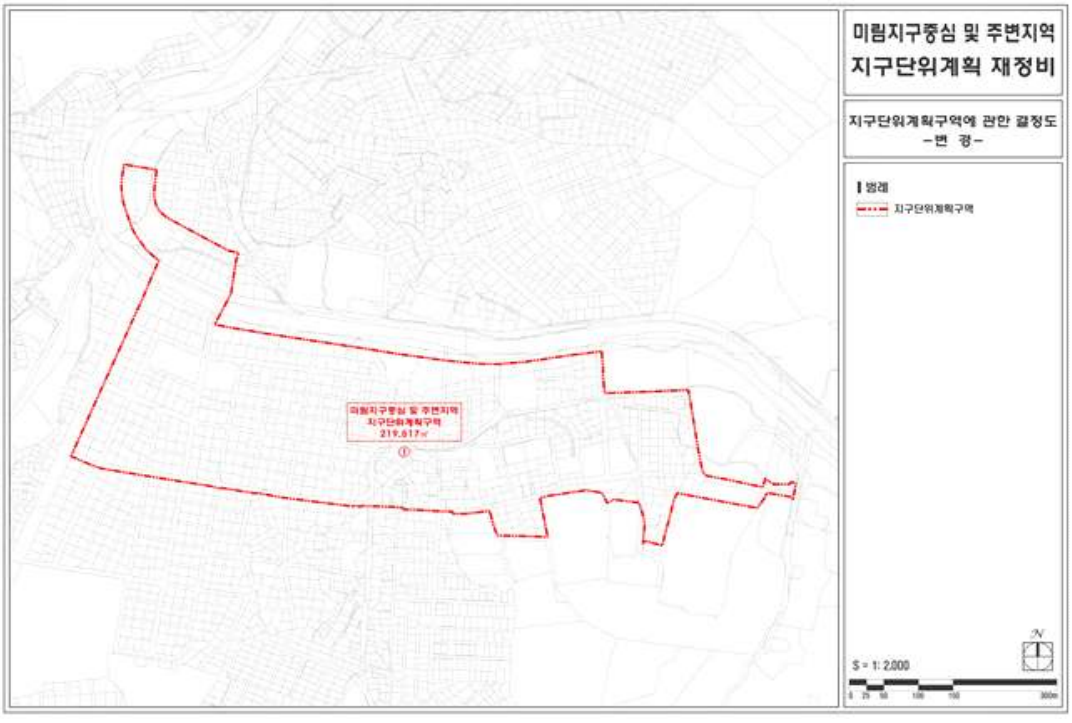
▌낙성대주변 지구단위계획구역 결정도



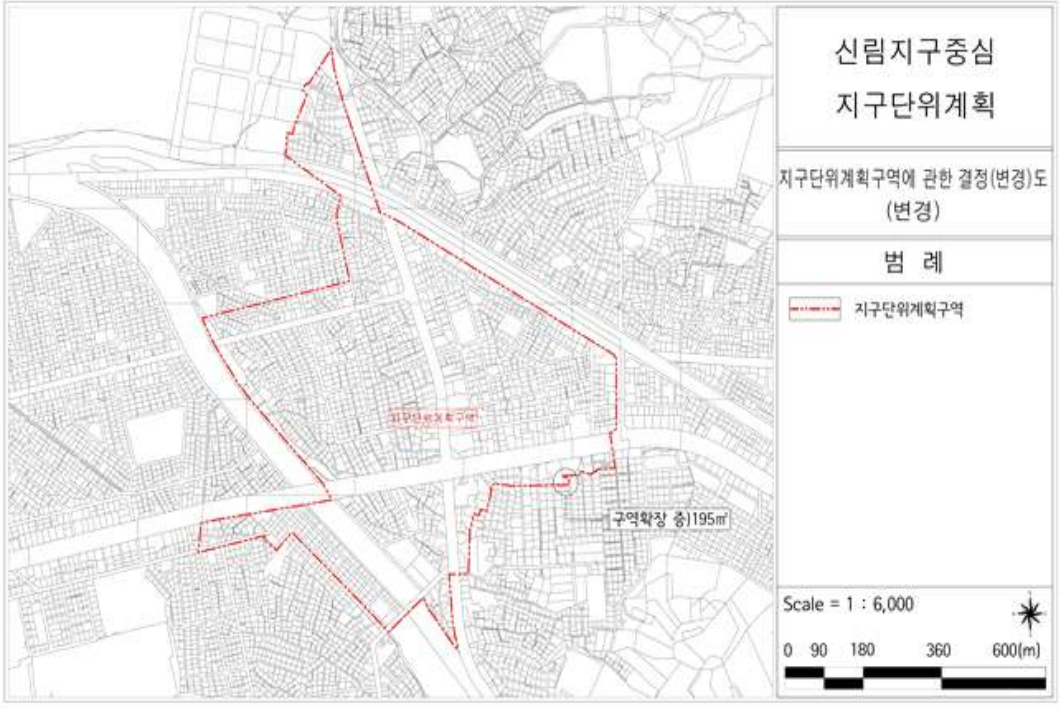
▌사당 · 이수 지구단위계획구역 결정도



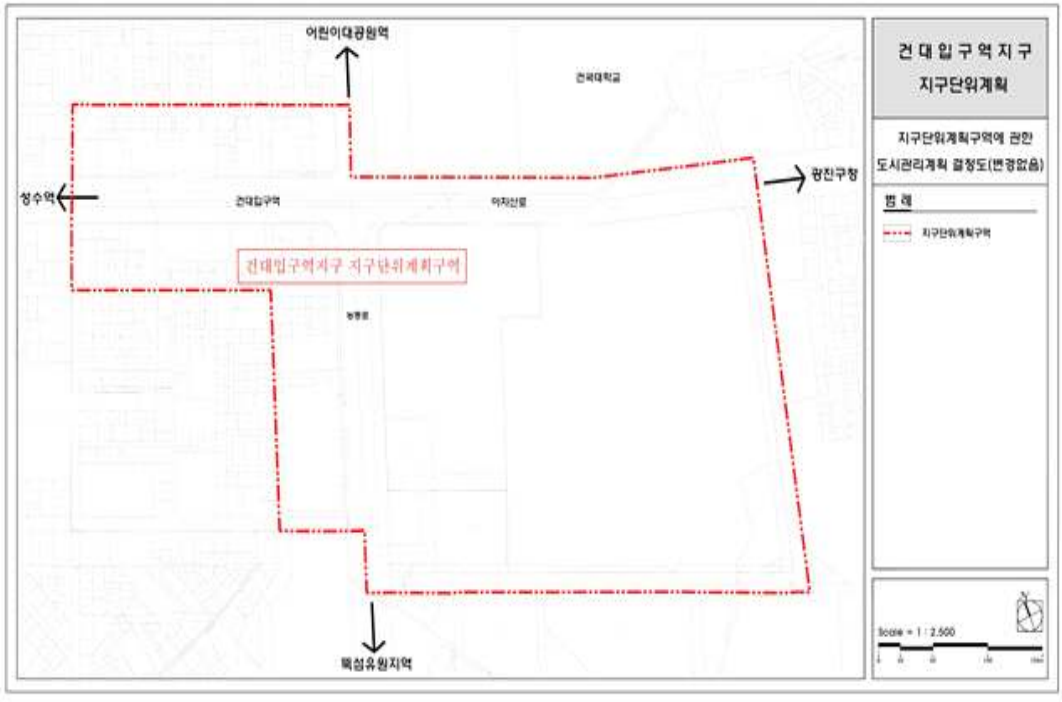
▌미림지구중심 지구단위계획구역 결정도



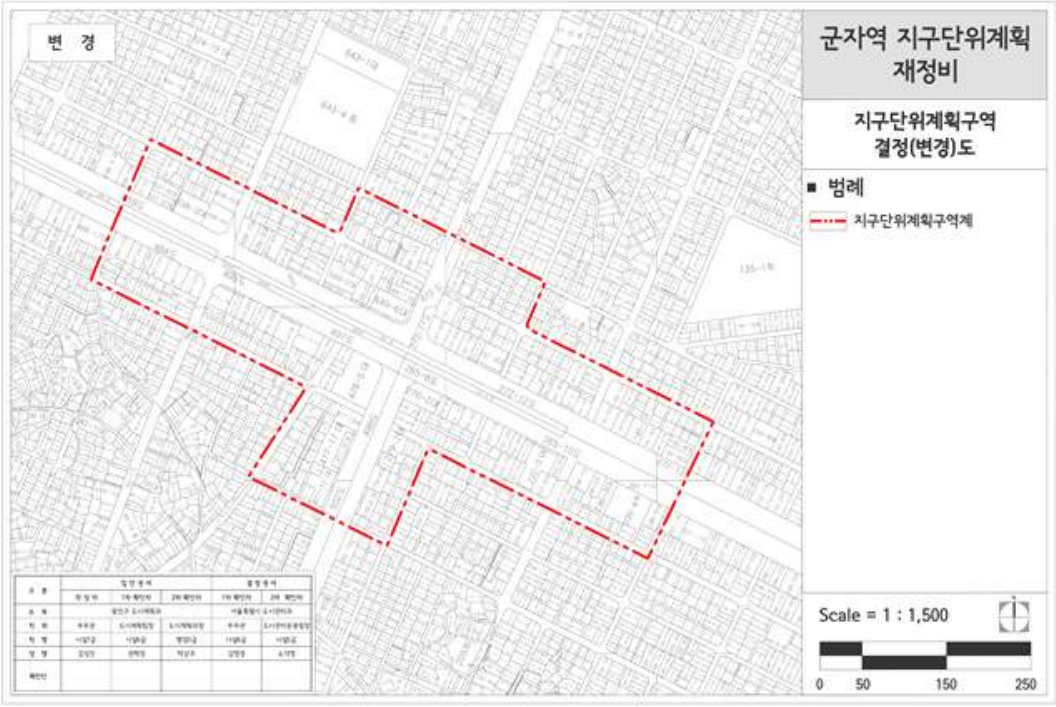
▌신림지구중심 지구단위계획구역 결정도



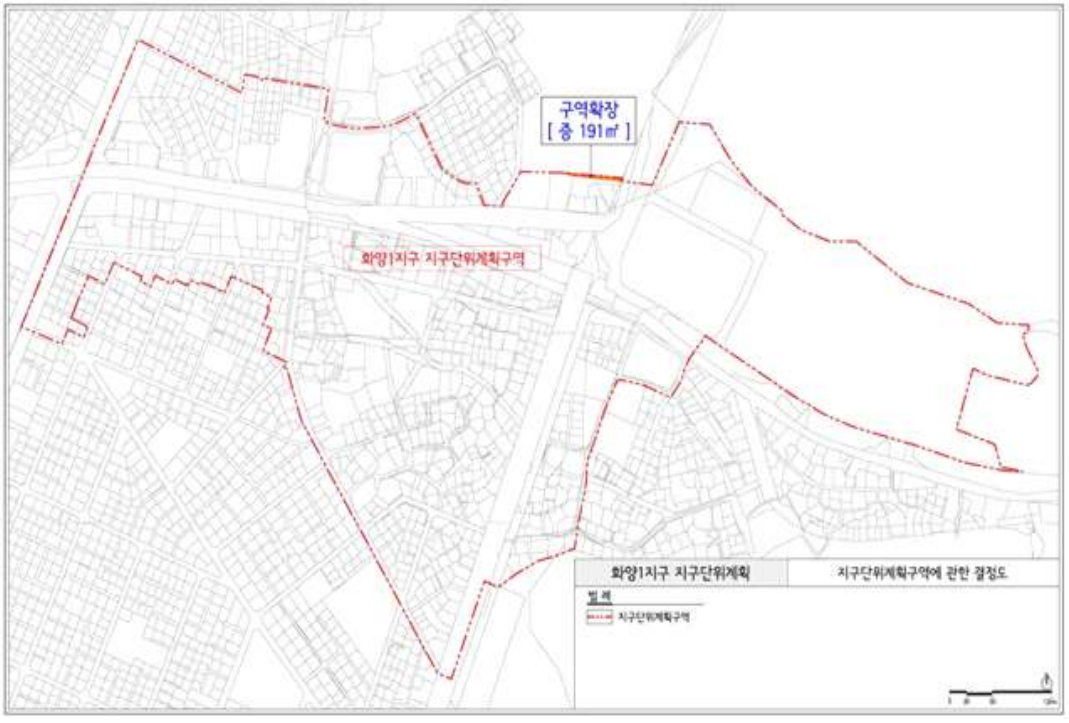
▌건대입구역지구 지구단위계획구역 결정도



▌군자역지구 지구단위계획구역 결정도

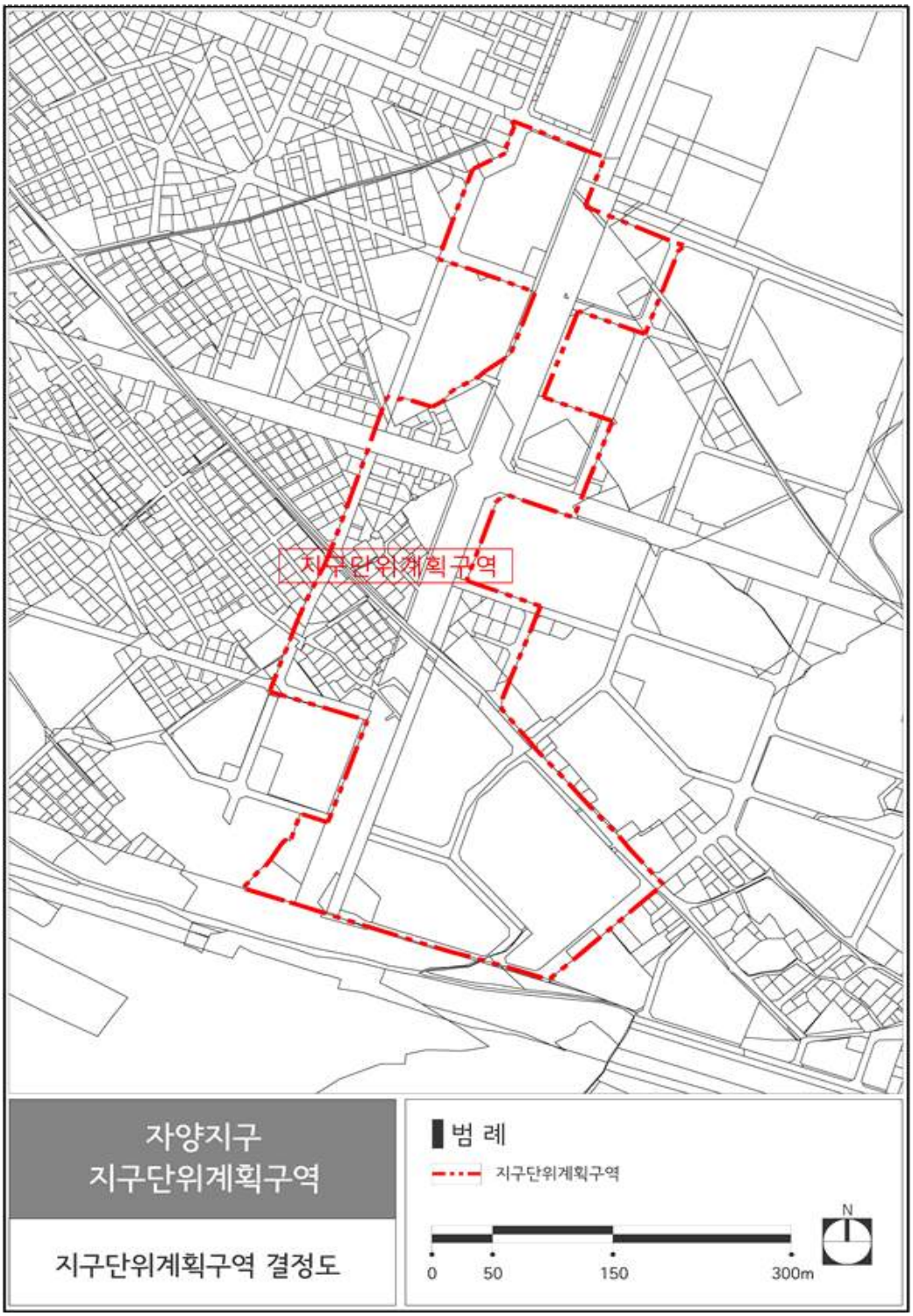


▌화양1지구 지구단위계획구역 결정도

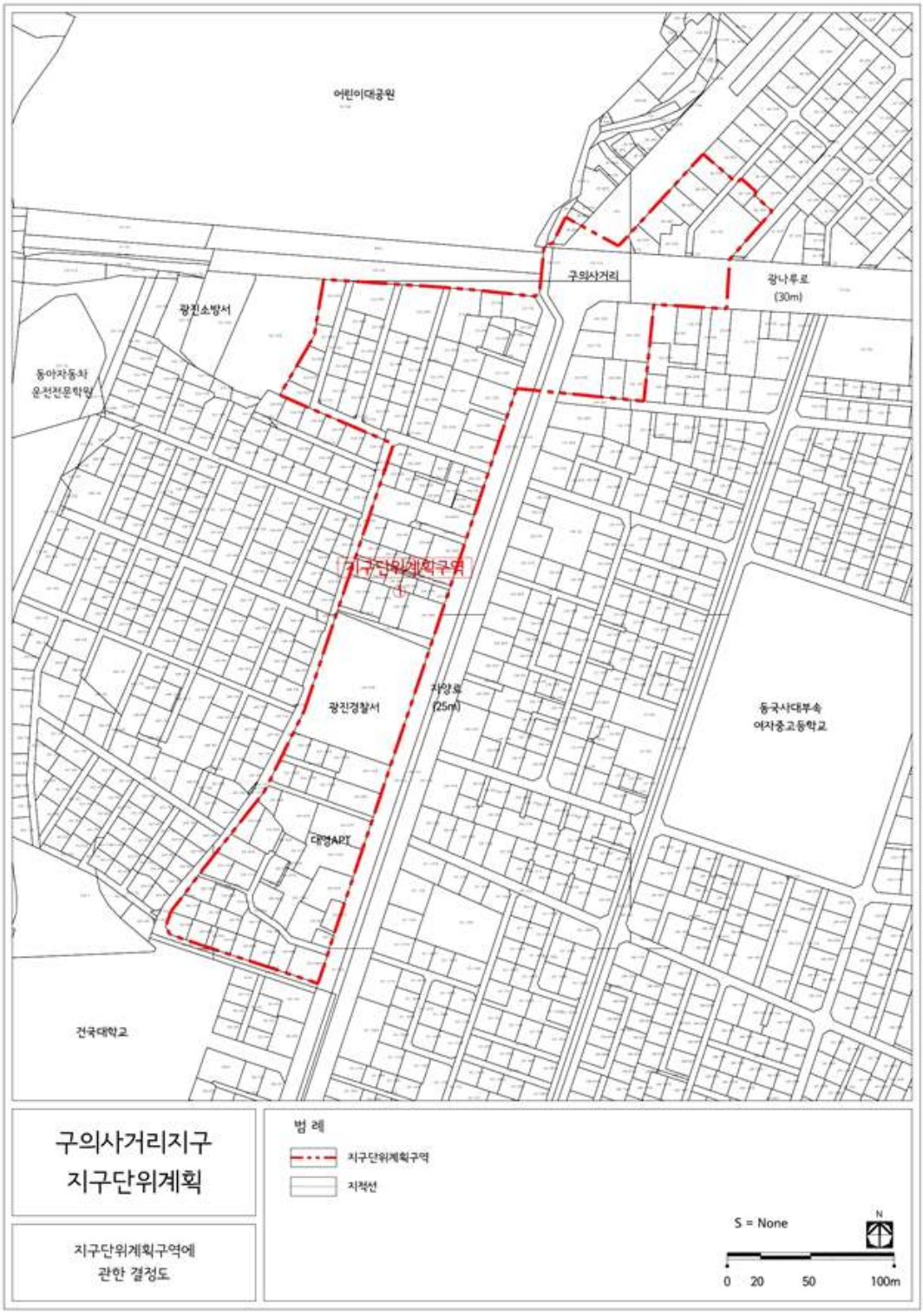


▌화양2지구 지구단위계획구역 결정도

▌자양지구 지구단위계획구역 결정도

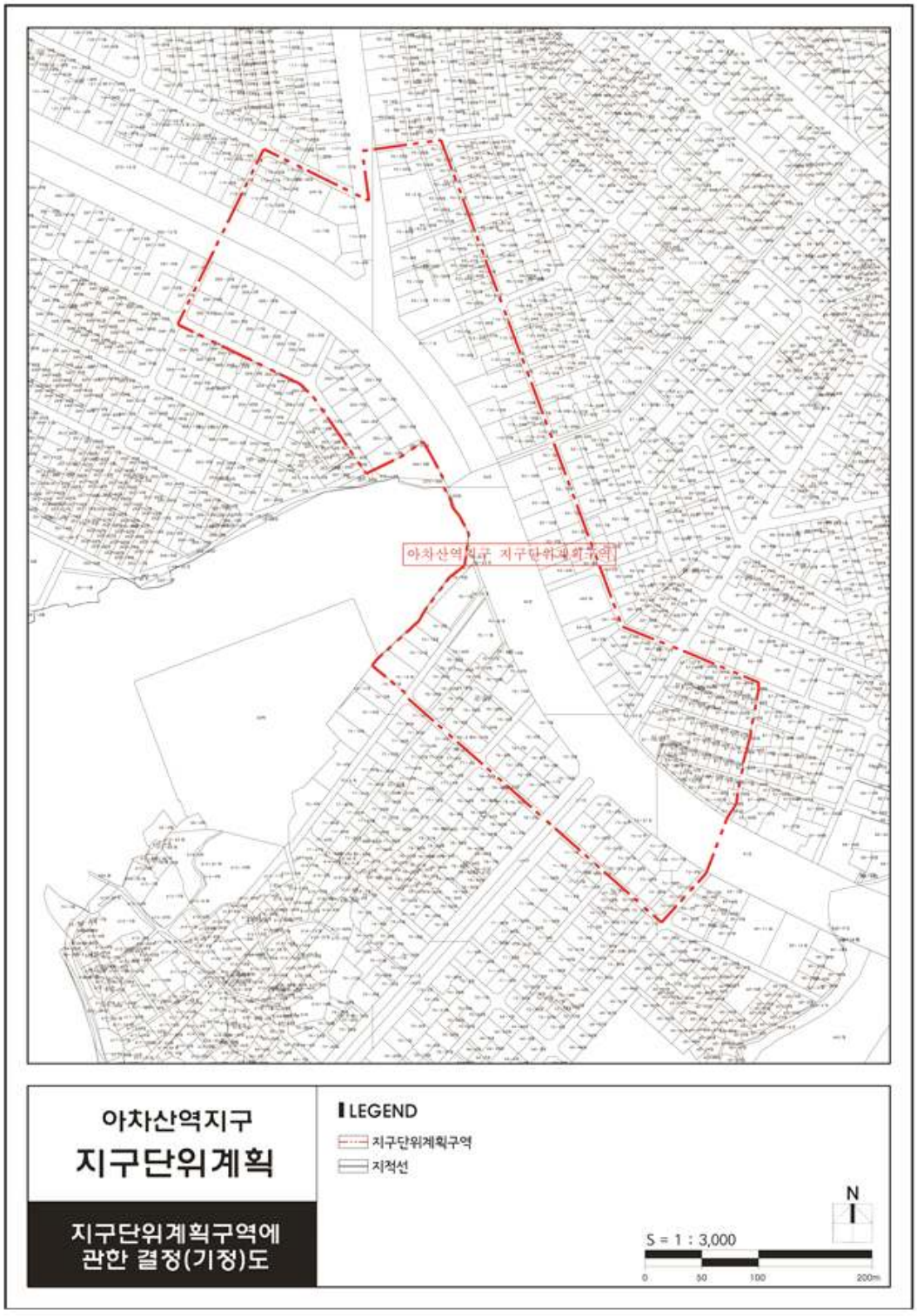


▌구의사거리 지구단위계획구역 결정도

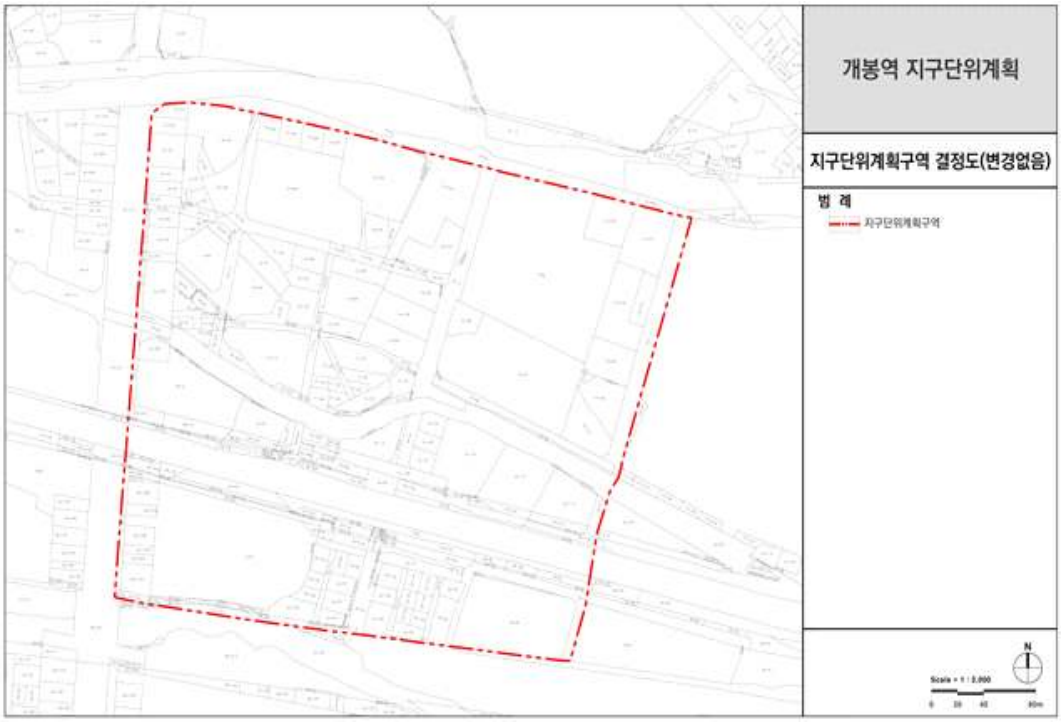


▌동일로지구 지구단위계획구역 결정도

▌아차산역지구 지구단위계획구역 결정도

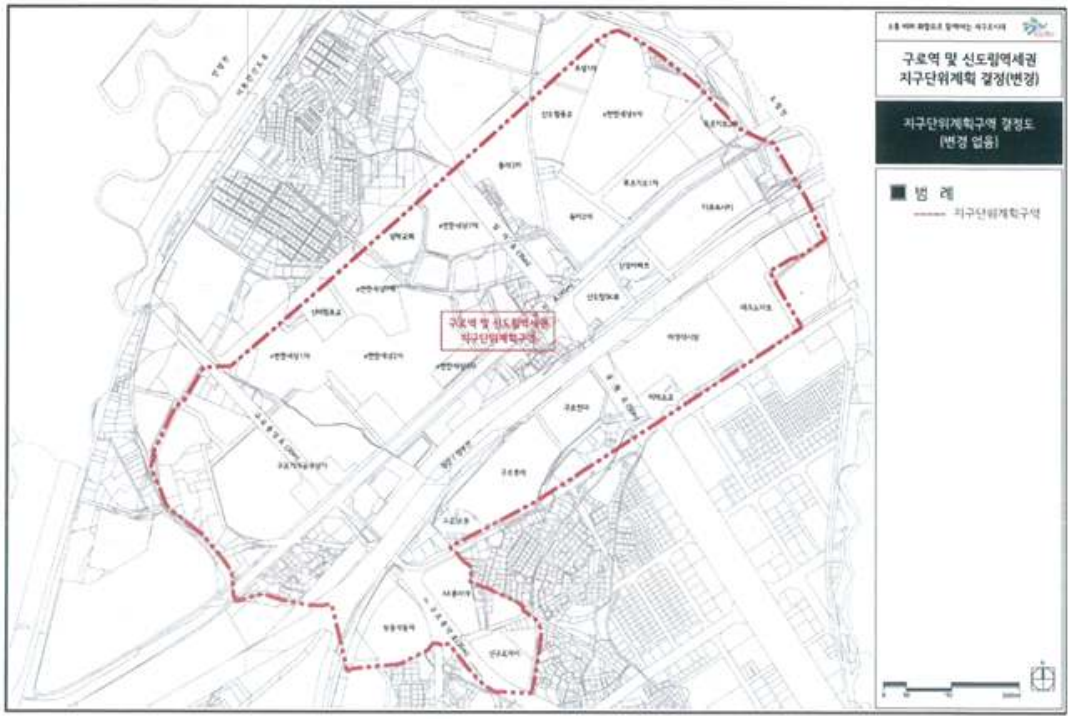


▌개봉역 지구단위계획구역 결정도



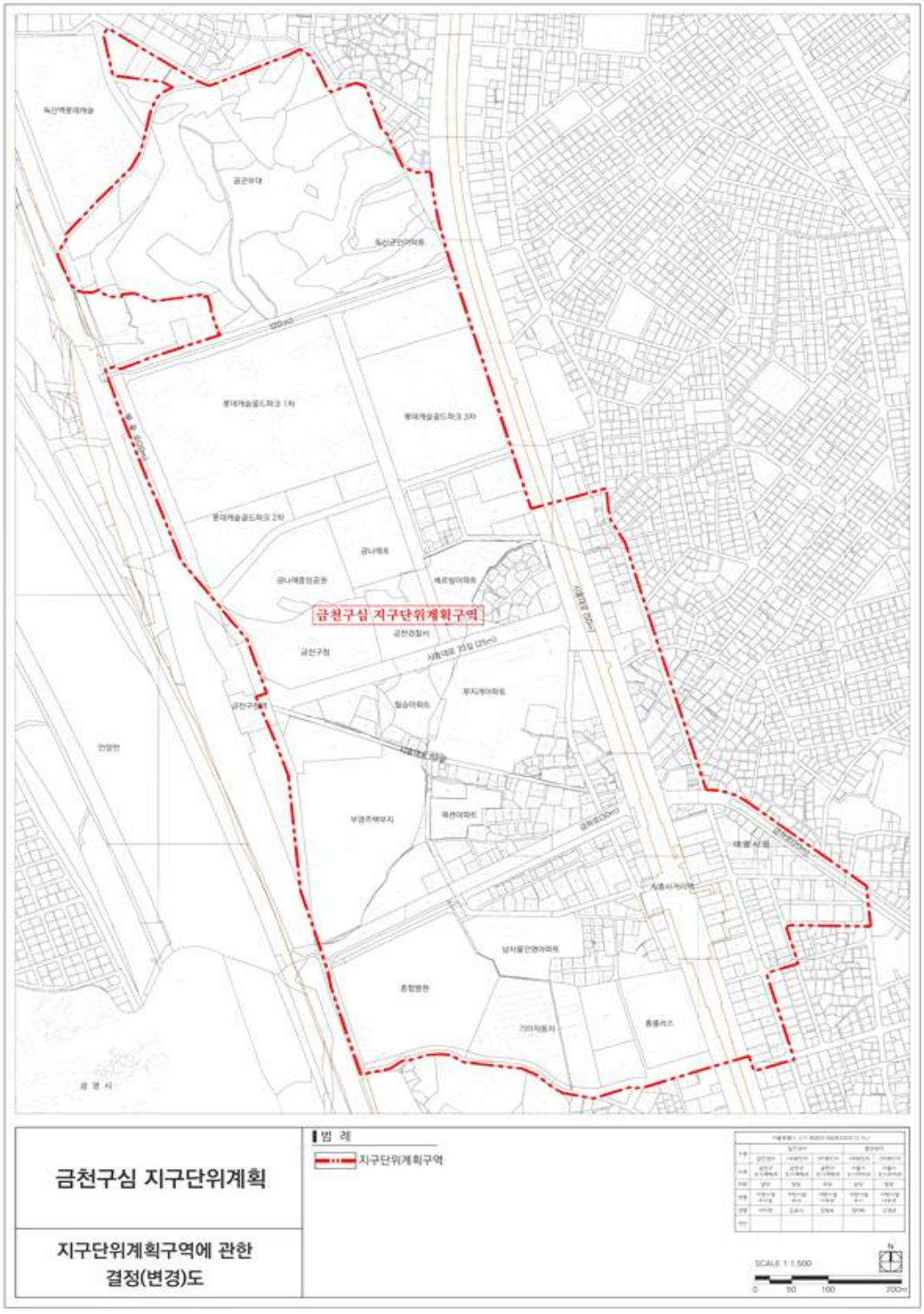
▌구로디지털단지역 지구단위계획구역 결정도

▌구로역 및 신도림역세권 지구단위계획구역 결정도

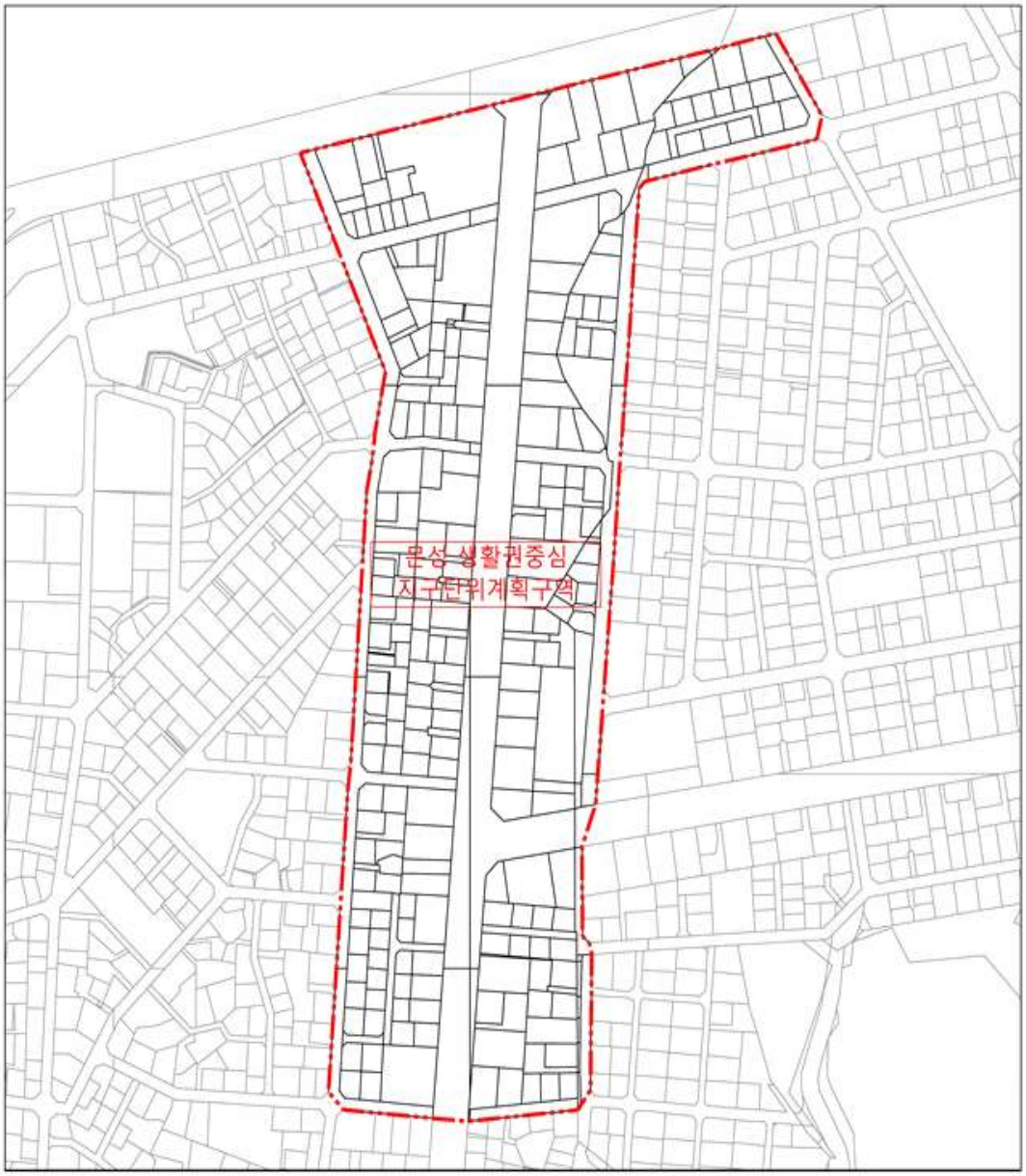


▌시흥 생활권중심 지구단위계획구역 결정도

▌금천구심 지구단위계획구역 결정도



▌문성 생활권중심 지구단위계획구역 결정도



지구단위계획구역
지적선

서울특별시 고시 제 2014 - 117 호					
고시일	2014. 03. 27				
구 분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차확인자	2차확인자	1차확인자	2차확인자
소 속	금천구	금천구	금천구	서울특별시	서울특별시
직 위	주무관	지구단위계획팀장	도시계획과장	주무관	지구단위유용팀장
직 명	시설주사보	시설주사	시설사무관	시설주사	시설사무관
성 명	장정아	이기택	김형석	이승우	김창규
확인인					

문성 생활권중심
지구단위계획(재정비)

지구단위계획구역에 관한
결정도

S = 1:2,000
0 25 50 100

▌정심 생활권중심 지구단위계획구역 결정도

지구단위계획구역
지적선

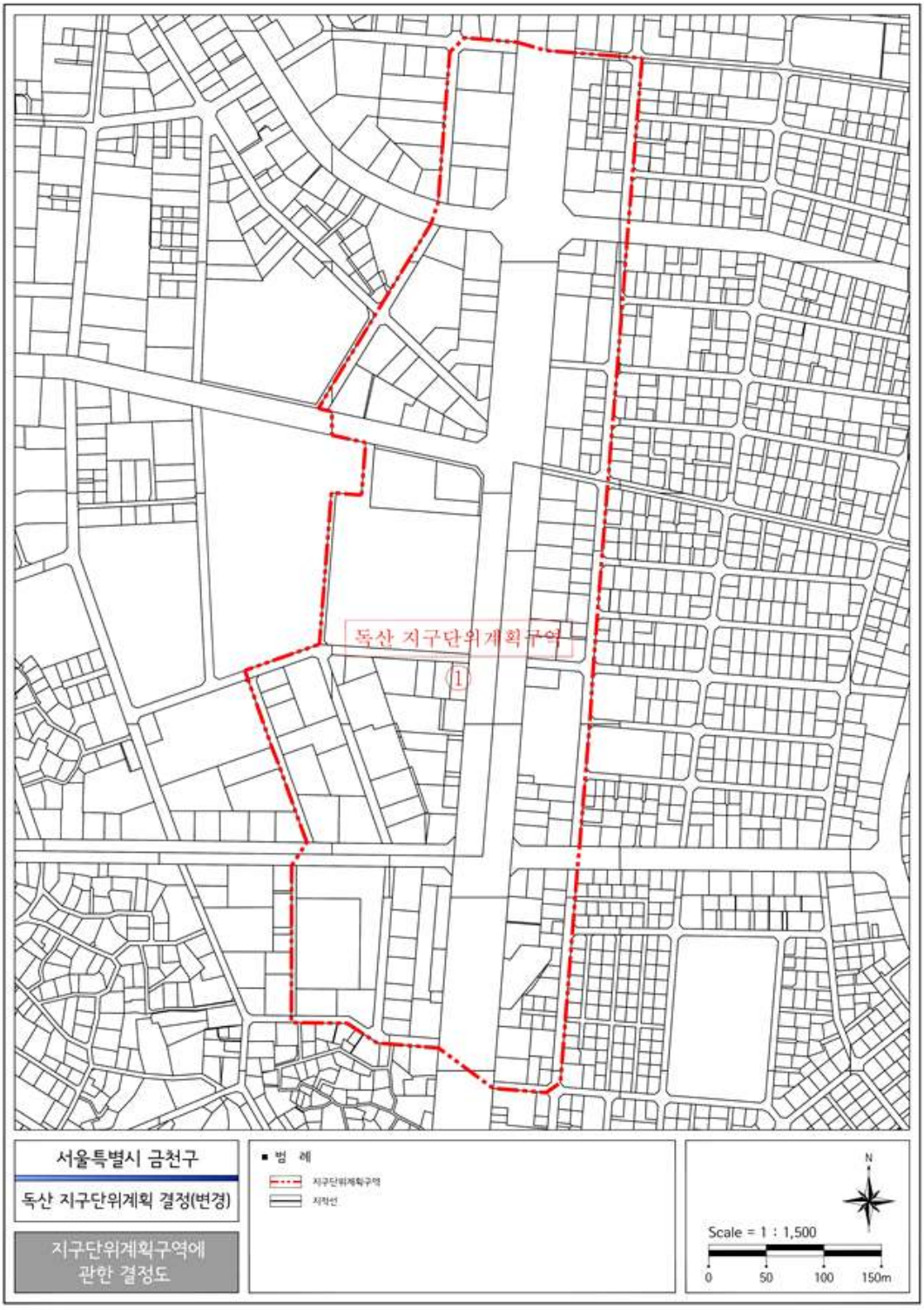
서울특별시 고시 제 2014 - 118 호					
고시일	2014. 03. 27				
구 분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차확인자	2차확인자	1차확인자	2차확인자
소 속	금천구	금천구	금천구	서울특별시	서울특별시
직 위	주무관	지구단위계획팀장	도시계획과장	주무관	지구단위운용팀장
직 명	시설주사보	시설주사	시설사무관	시설주사	시설사무관
성 명	장정아	이기택	김형석	이승우	김창규
확인인					

정심 생활권중심
지구단위계획(재정비)

지구단위계획구역에 관한
결정도

S = 1:1,000
0 25 50
N

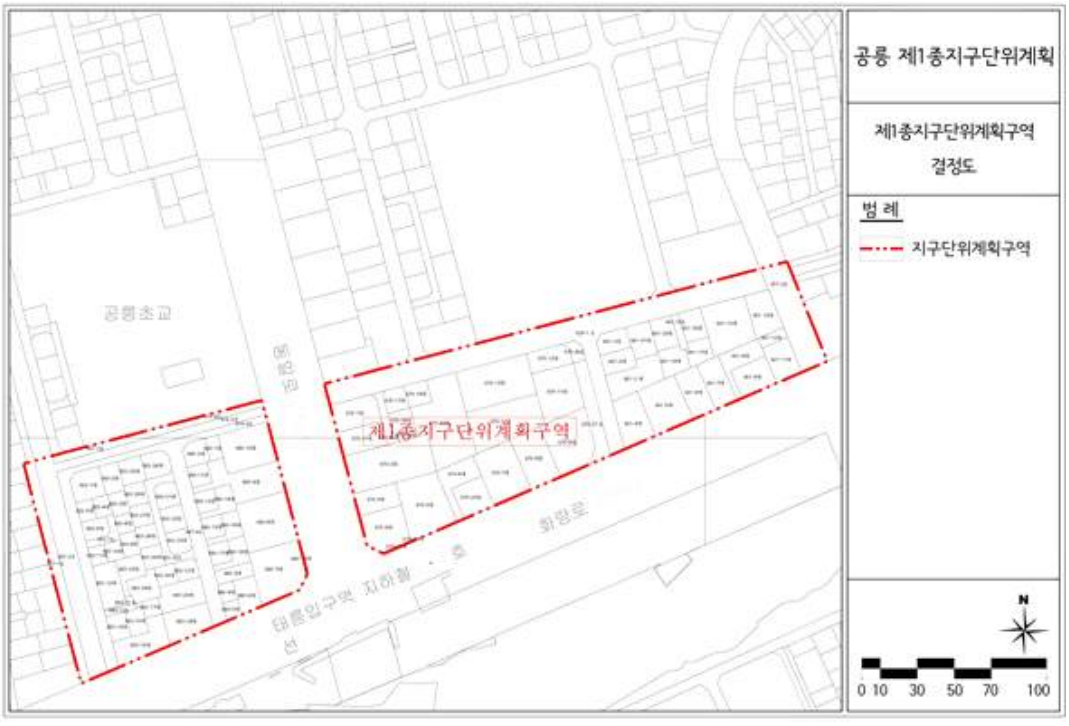
▌독산 지구단위계획구역 결정도



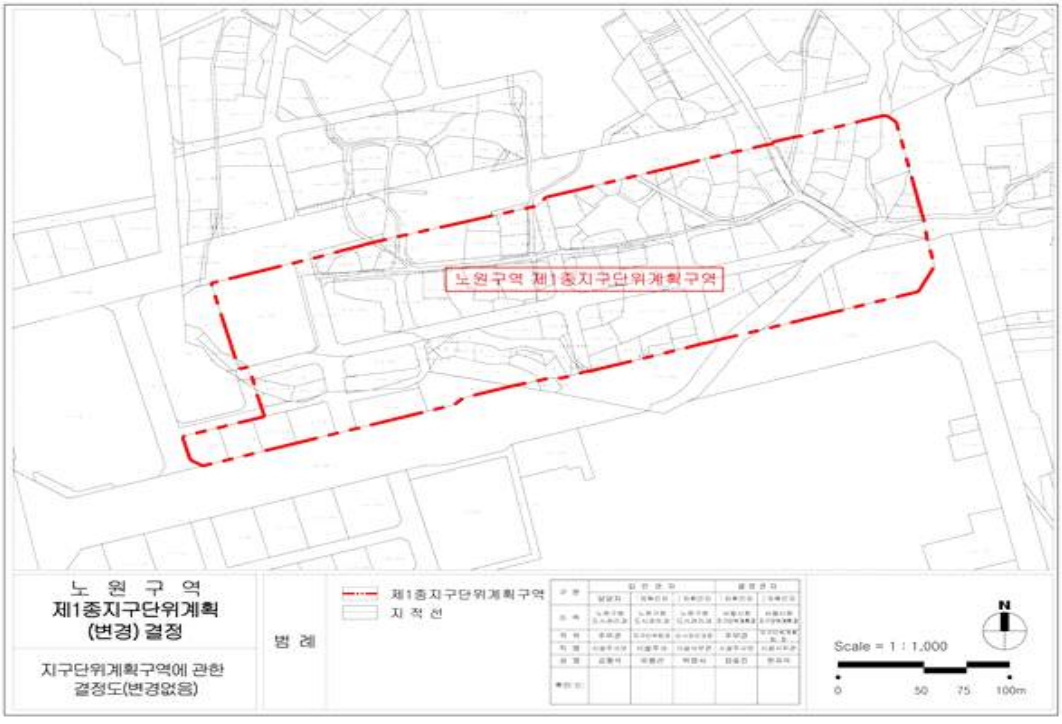
▌가산 지구단위계획구역 결정도

▌시흥생활권 지구단위계획구역 결정도

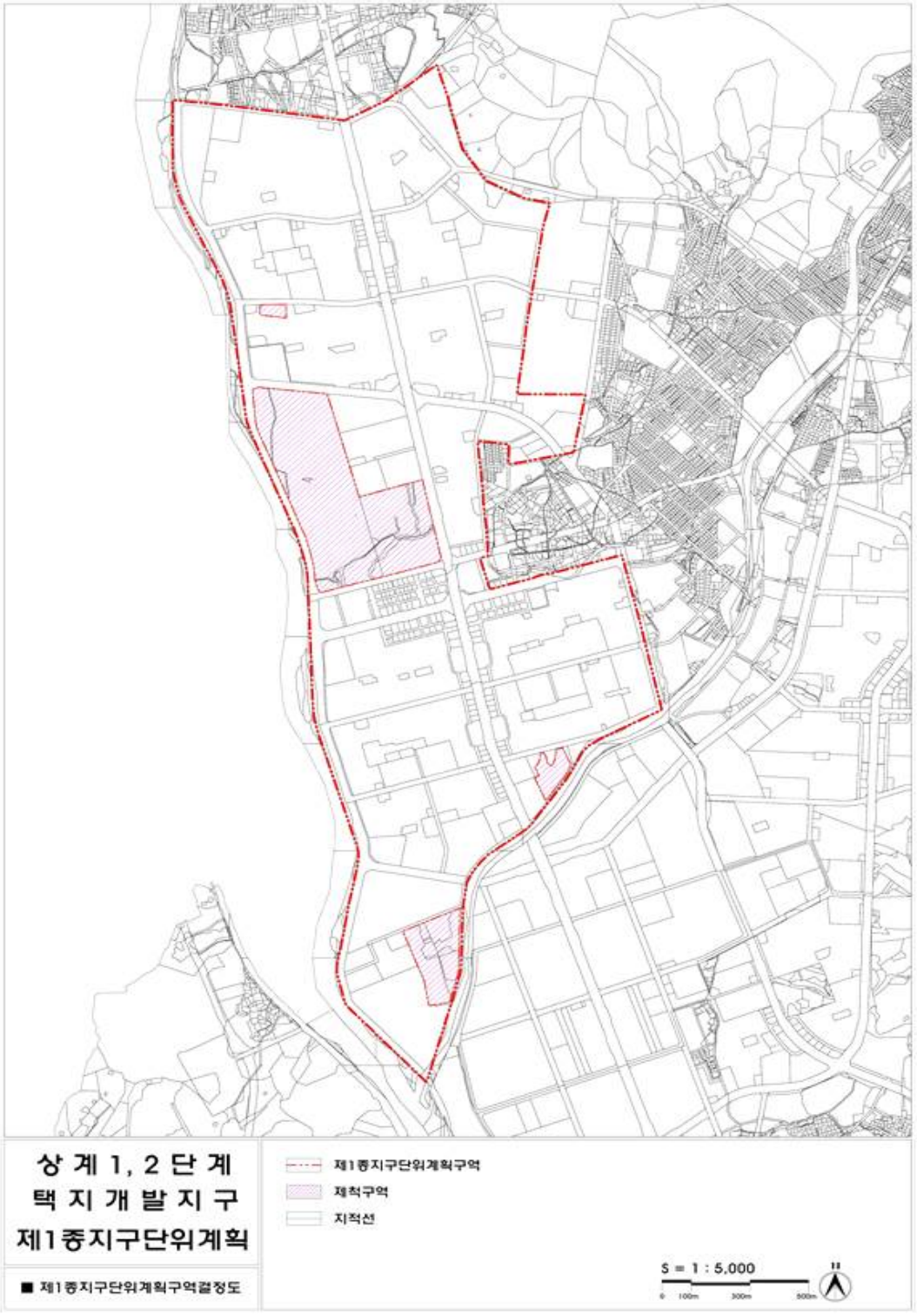
▌공릉 지구단위계획구역 결정도



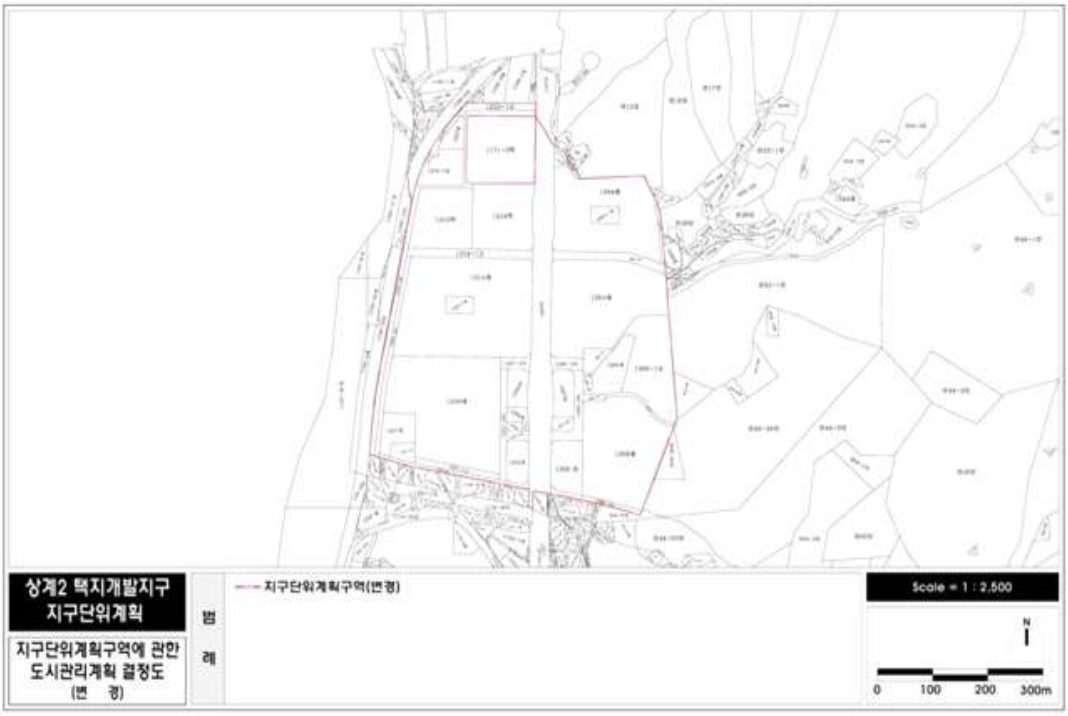
▌노원구역 지구단위계획구역 결정도



▌상계1 · 2단계택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

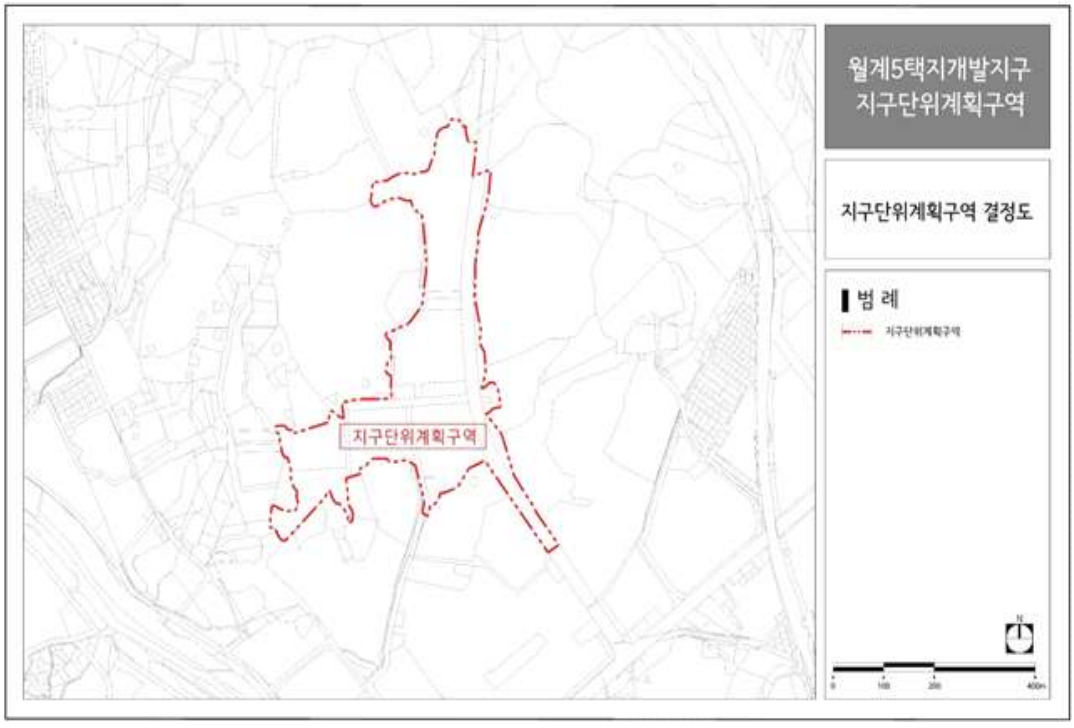


▌상계2택지개발지구 지구단위계획구역 결정도



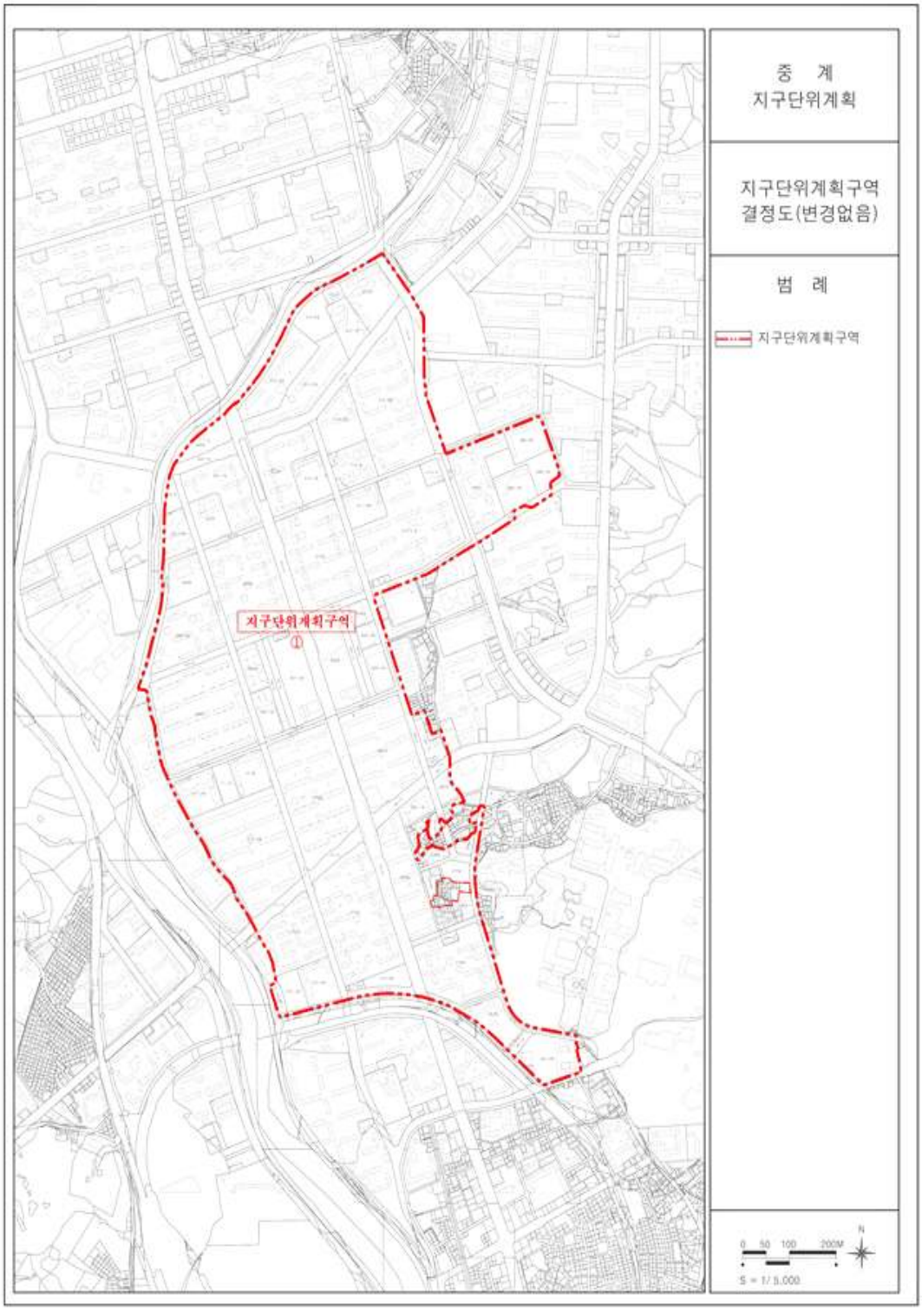
▌수락지구중심 지구단위계획구역 결정도

▌월계5택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

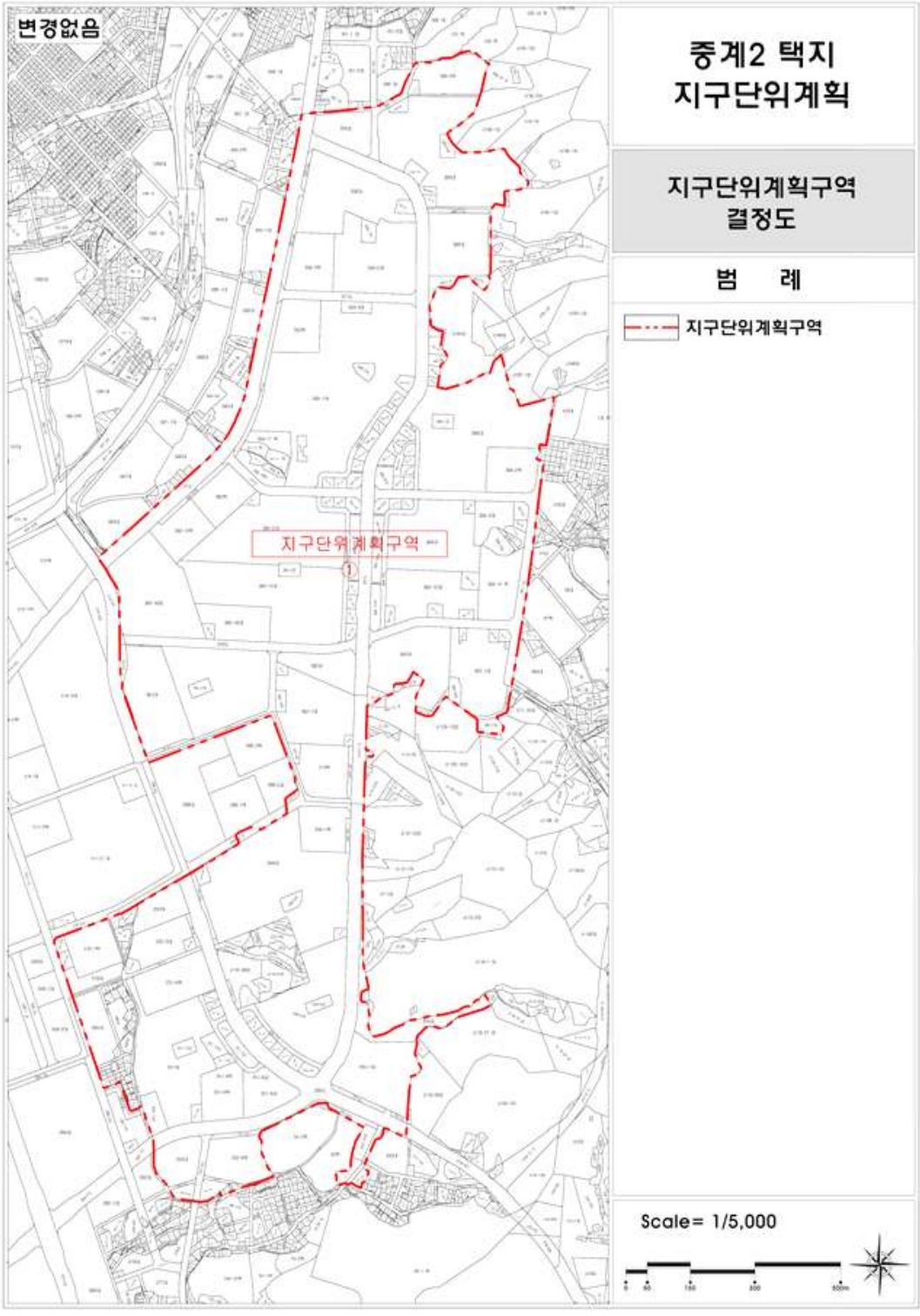


▌월계생활권중심 지구단위계획구역 결정도

▌중계지구 지구단위계획구역 결정도

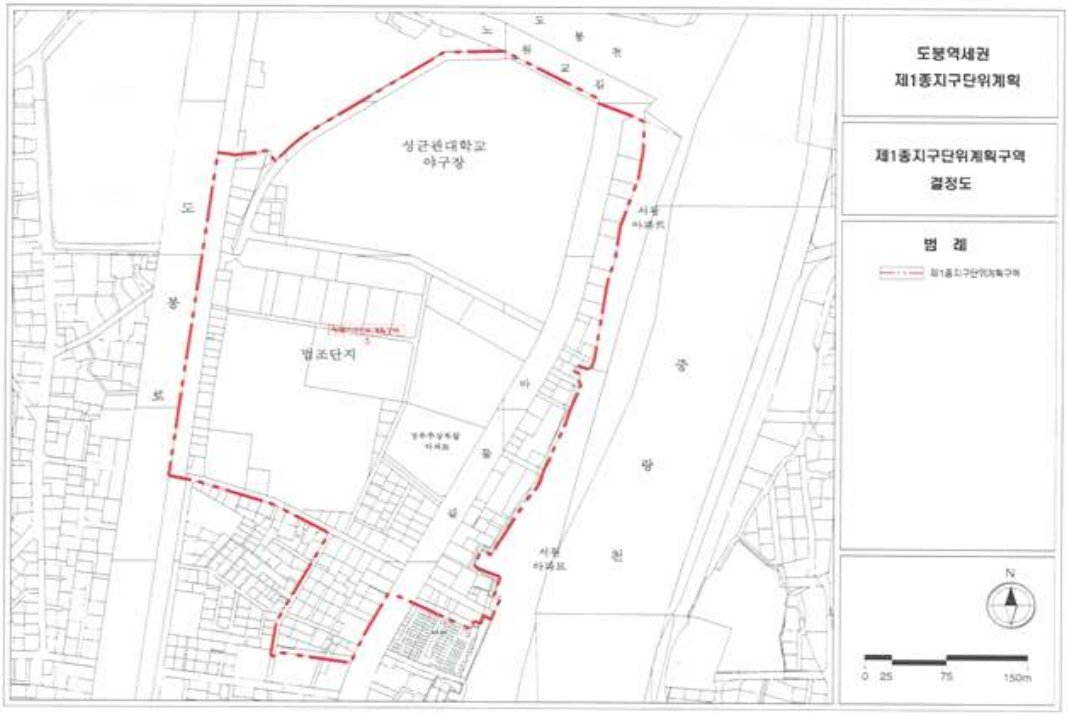


▌중계2택지 지구단위계획구역 결정도

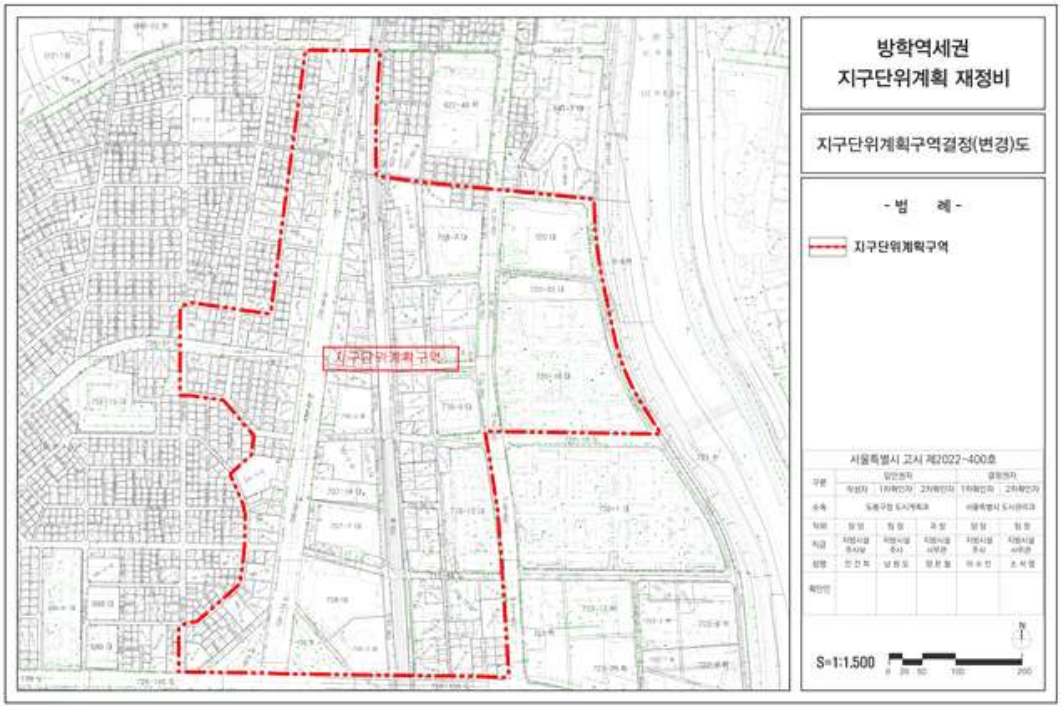


▌도봉생활권 지구단위계획구역 결정도

▌도봉역세권 지구단위계획구역 결정도

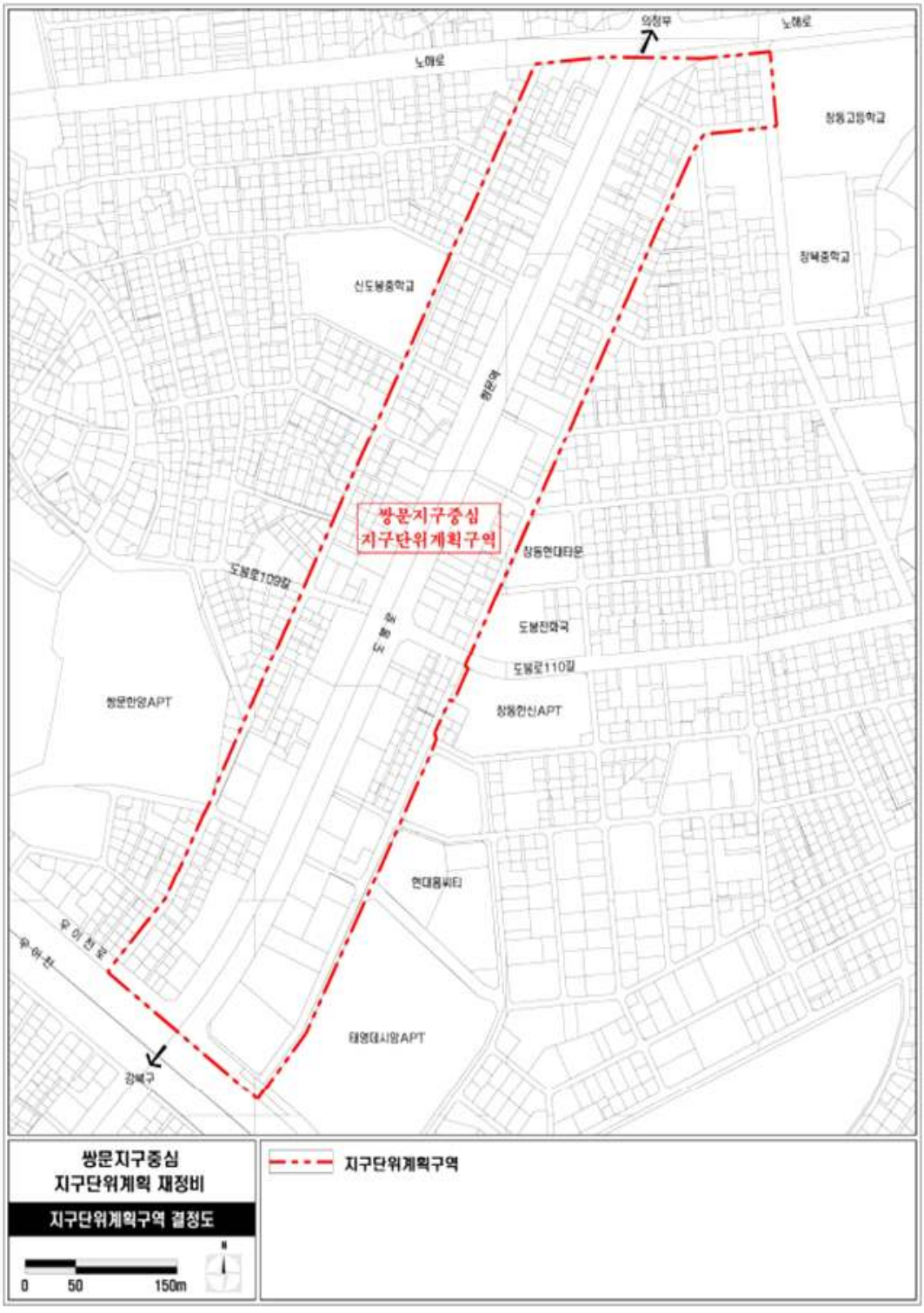


▌방학역세권 지구단위계획구역 결정도

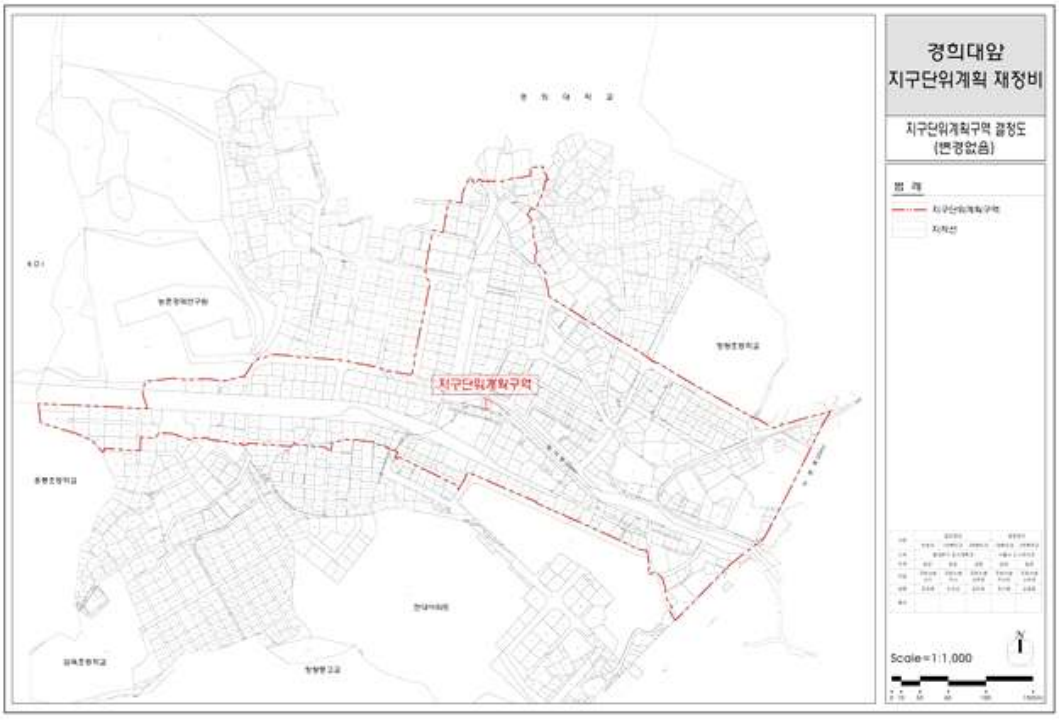


▌쌍문생활권중심 지구단위계획구역 결정도

▌쌍문지구중심 지구단위계획구역 결정도



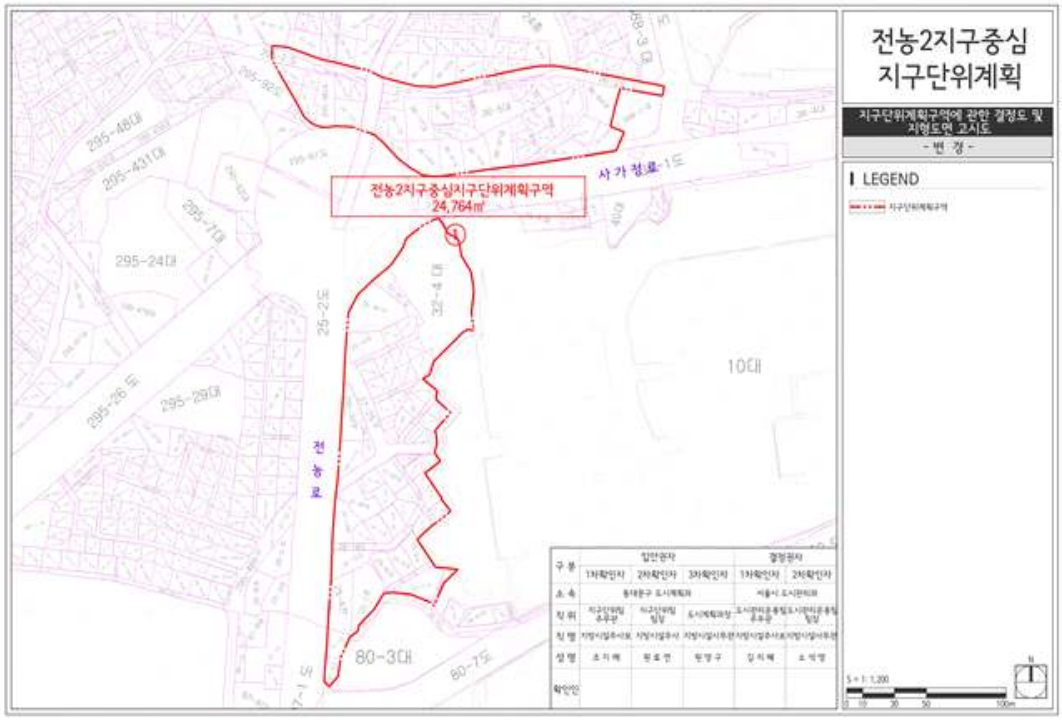
▌경희대앞 지구단위계획구역 결정도



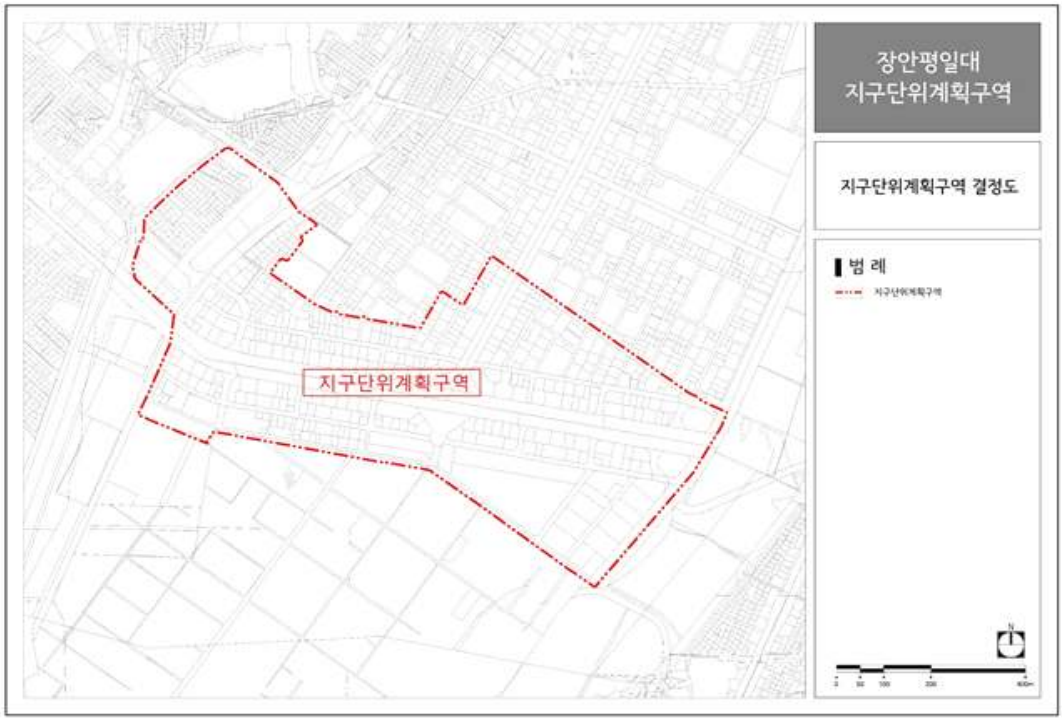
▌배봉생활권중심 지구단위계획구역 결정도

▌신설 지구단위계획구역 결정도

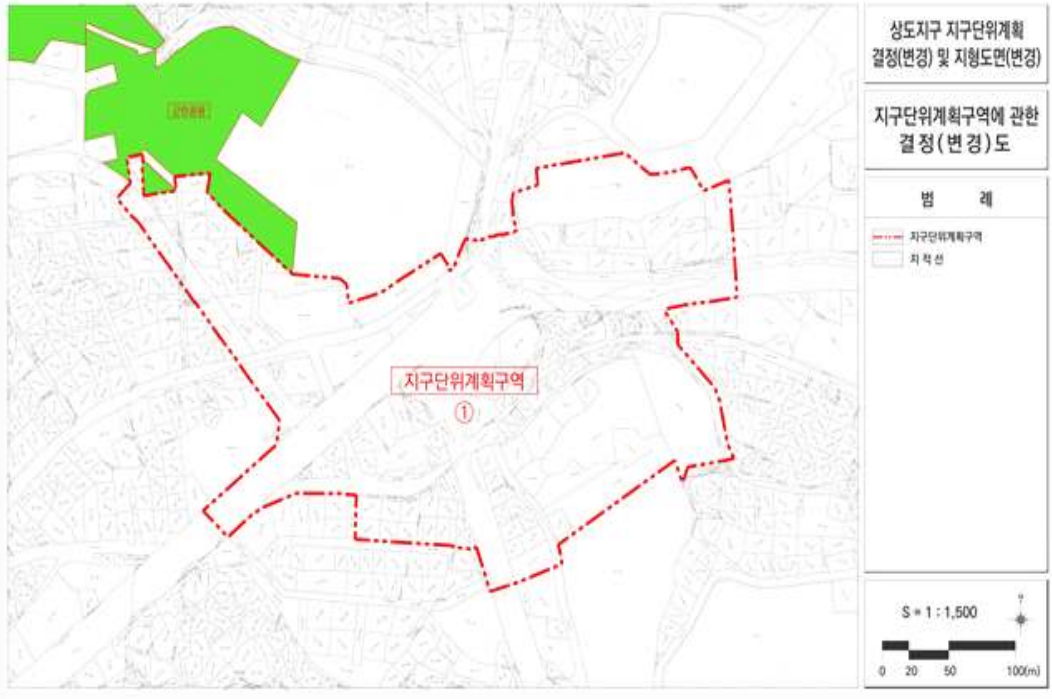
▌전농2지구중심 지구단위계획구역 결정도



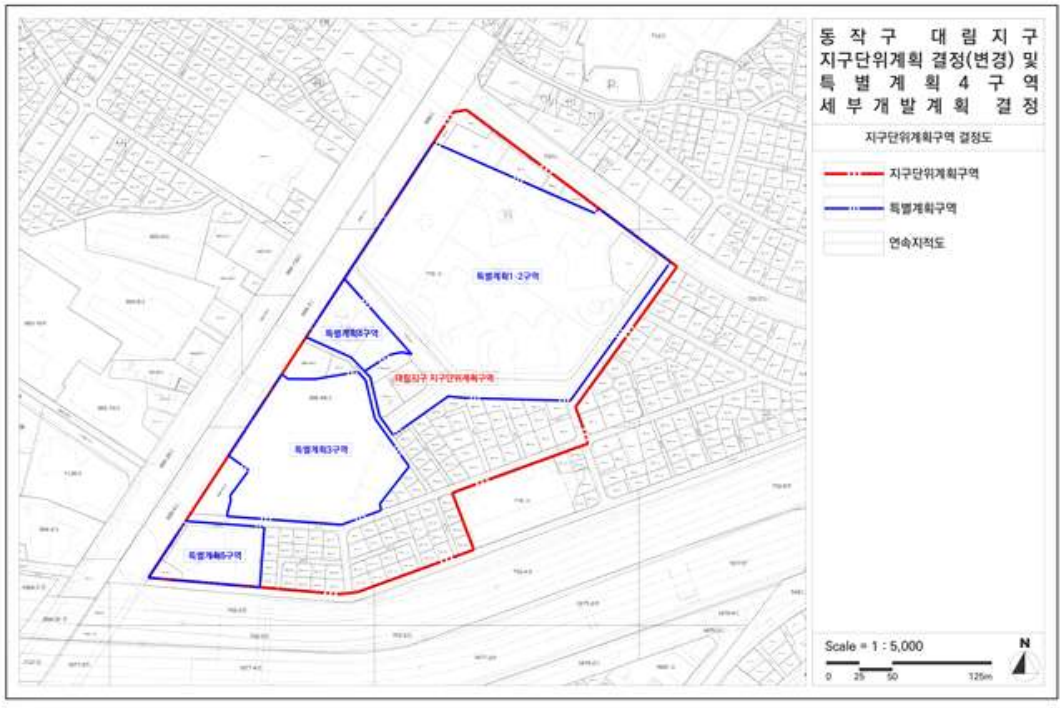
▌장안평일대 지구단위계획구역 결정도



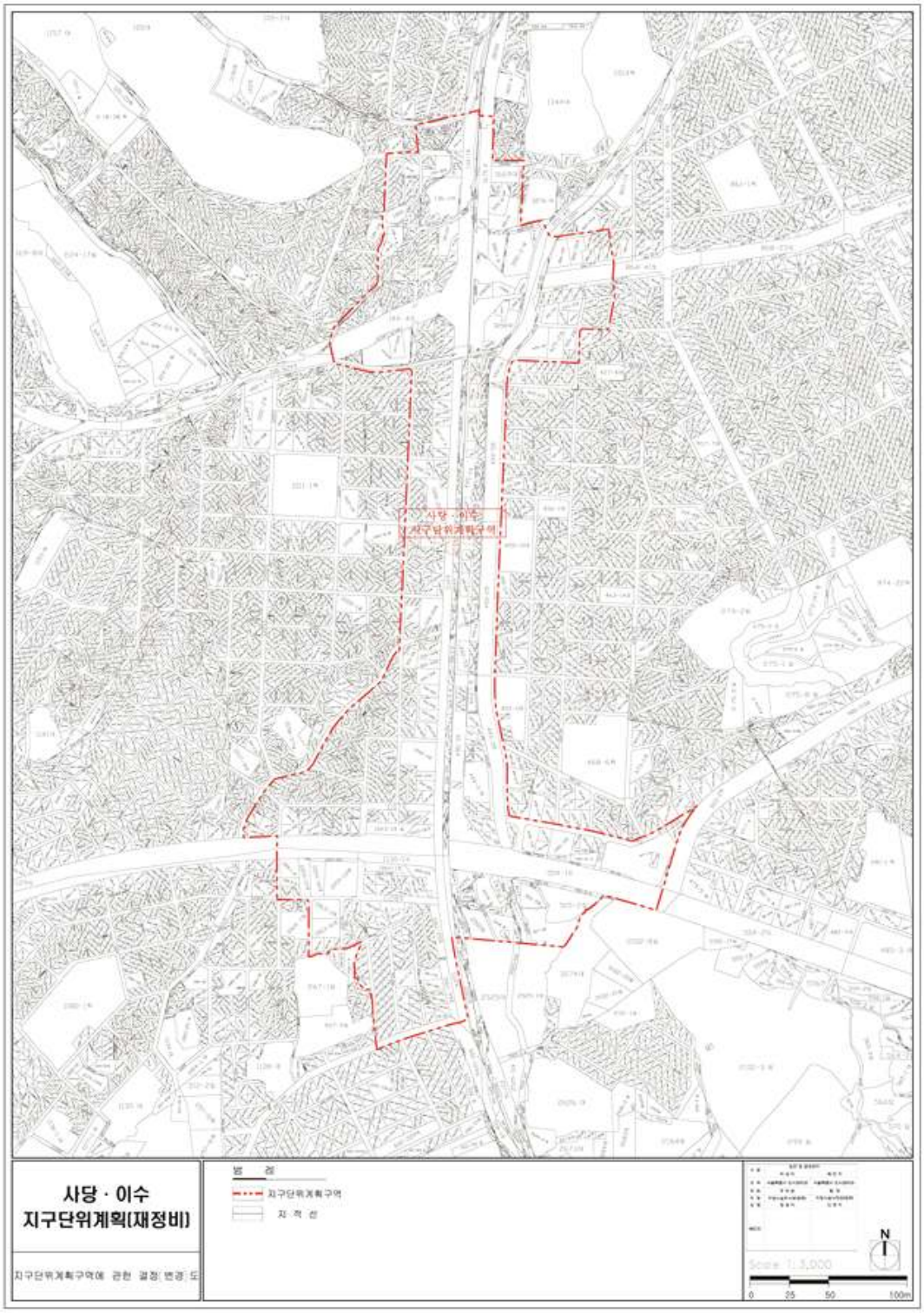
▌상도지구 지구단위계획구역 결정도



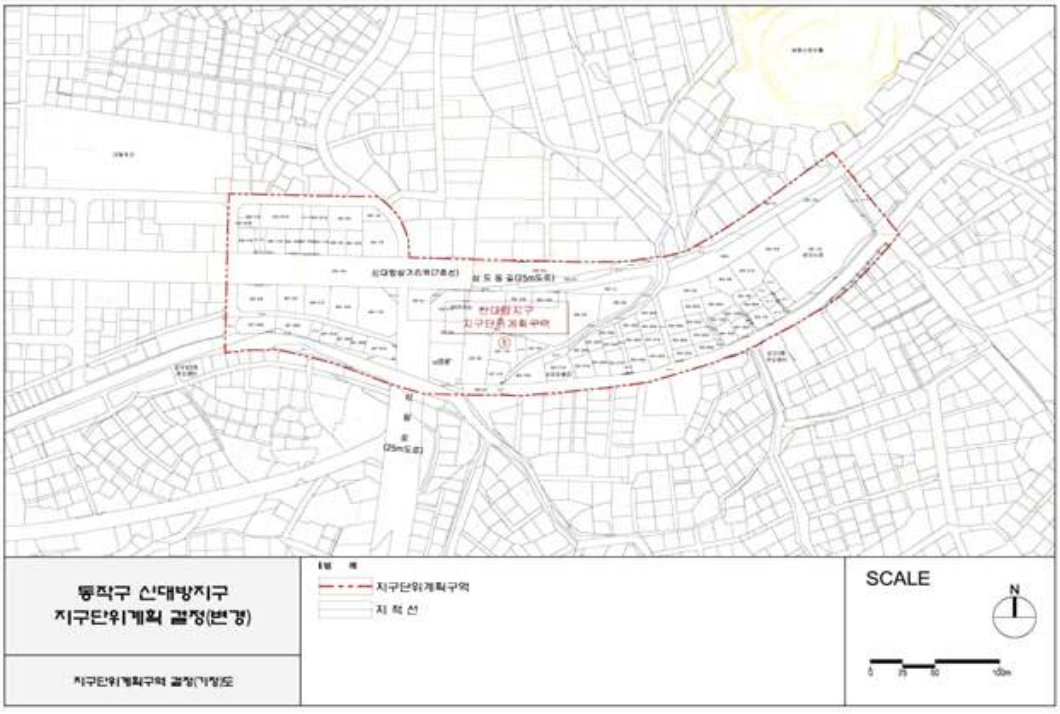
▌대림지구 지구단위계획구역 결정도



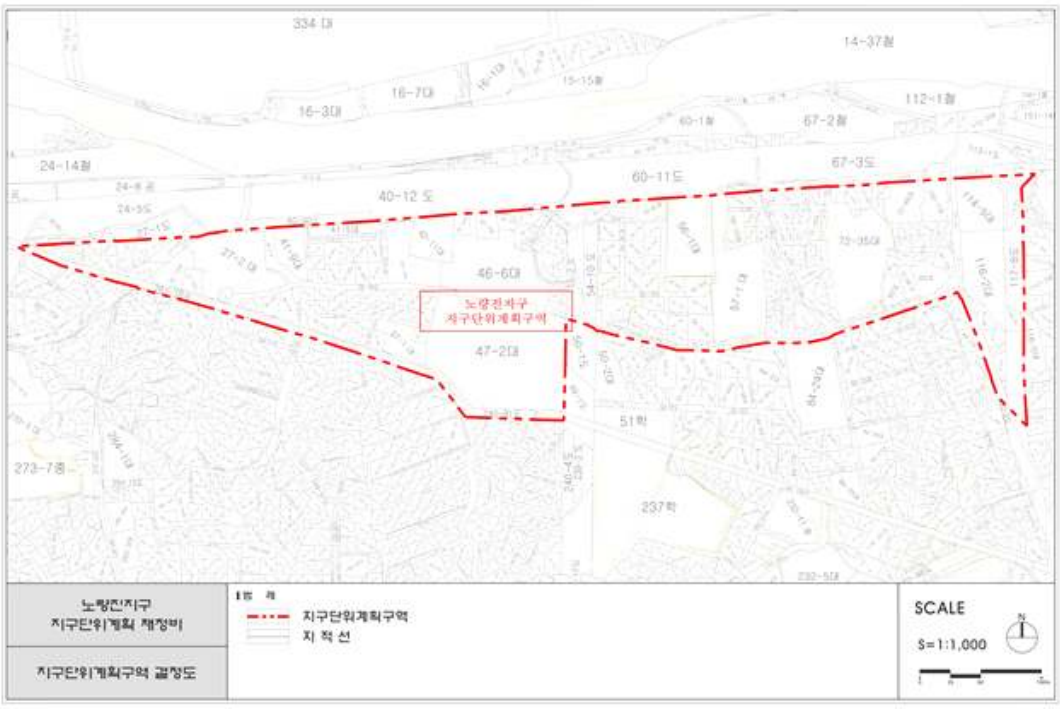
▌사당이수 지구단위계획구역 결정도



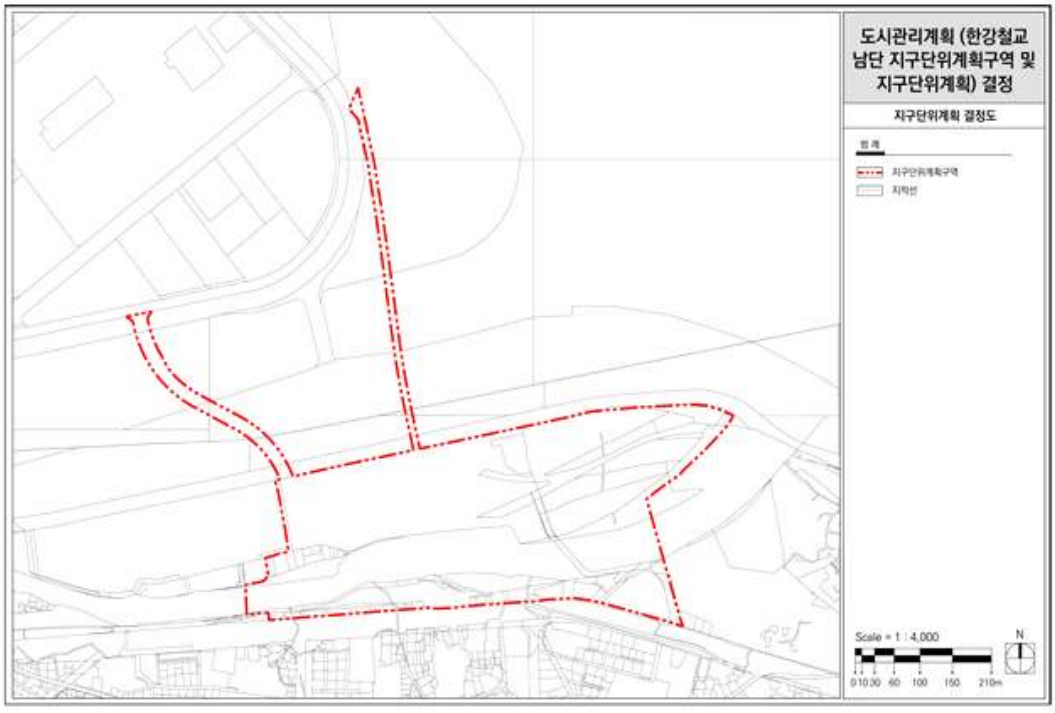
▌신대방지구 지구단위계획구역 결정도



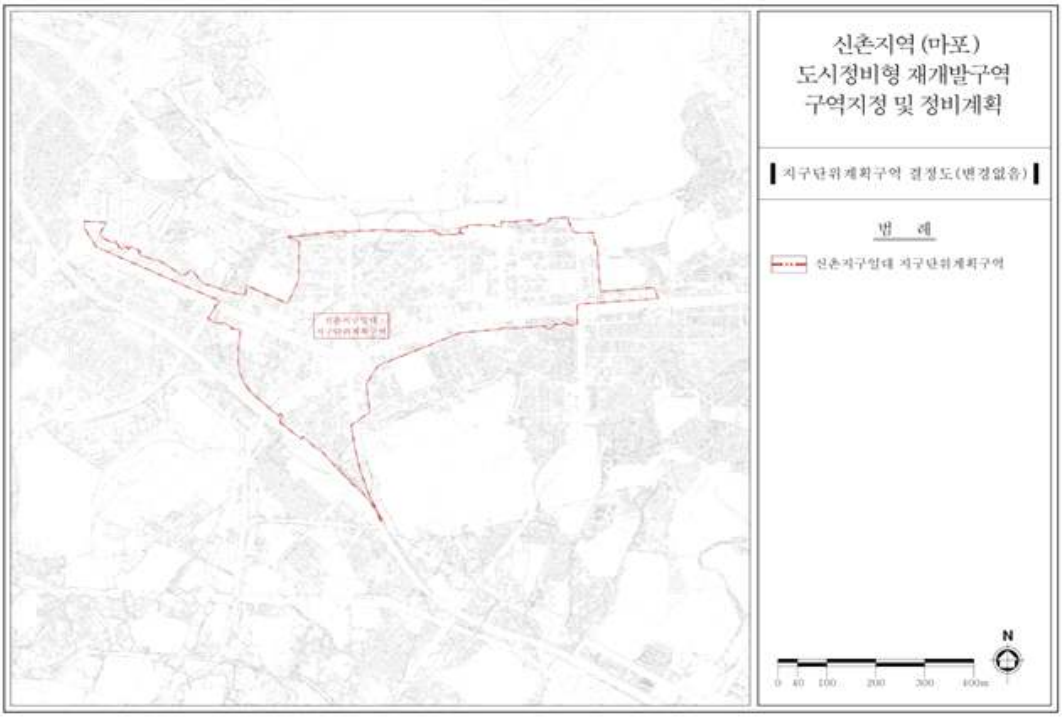
▌노량진지구 지구단위계획구역 결정도



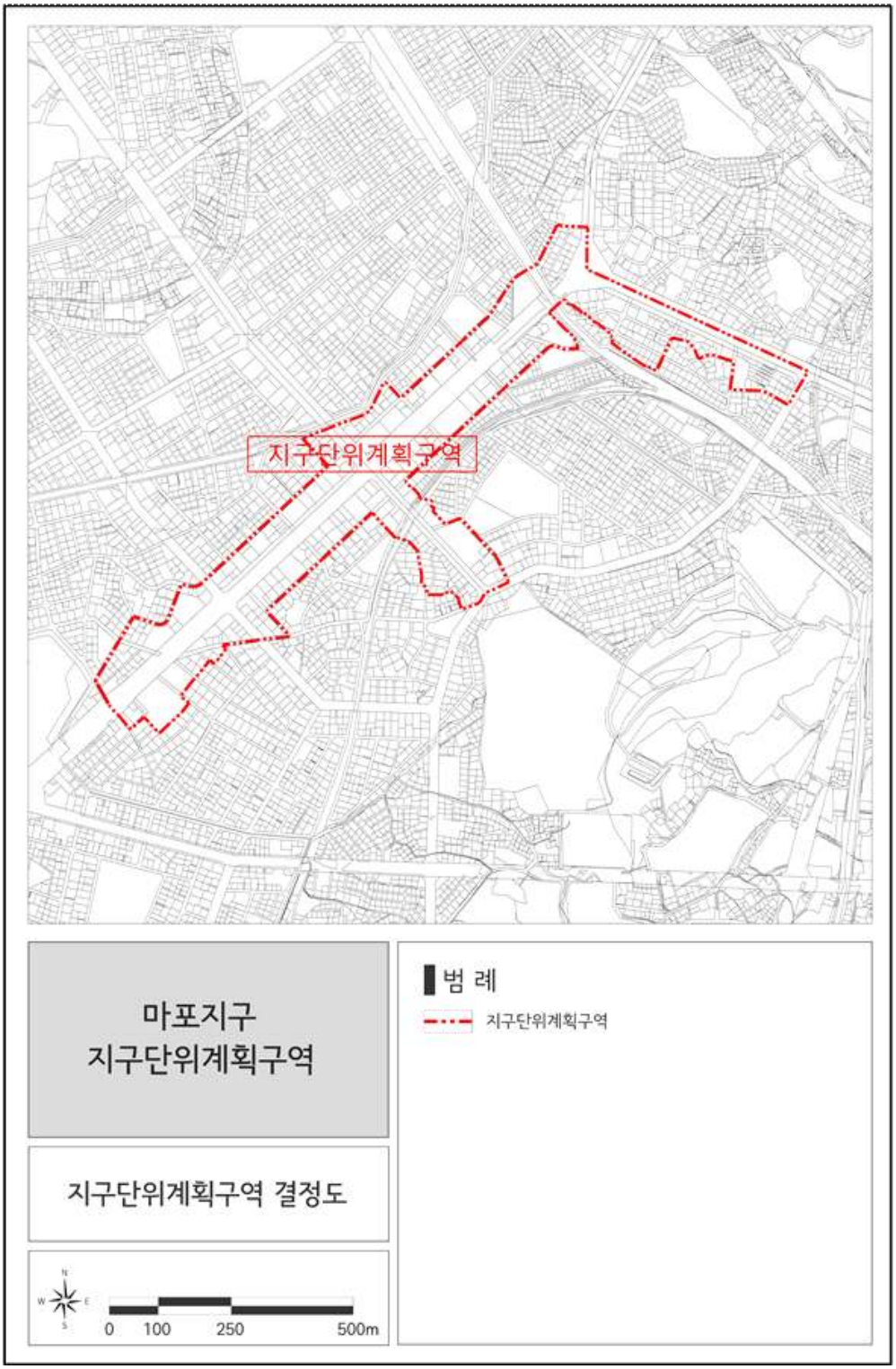
▌한강철교 남단 지구단위계획구역 결정도



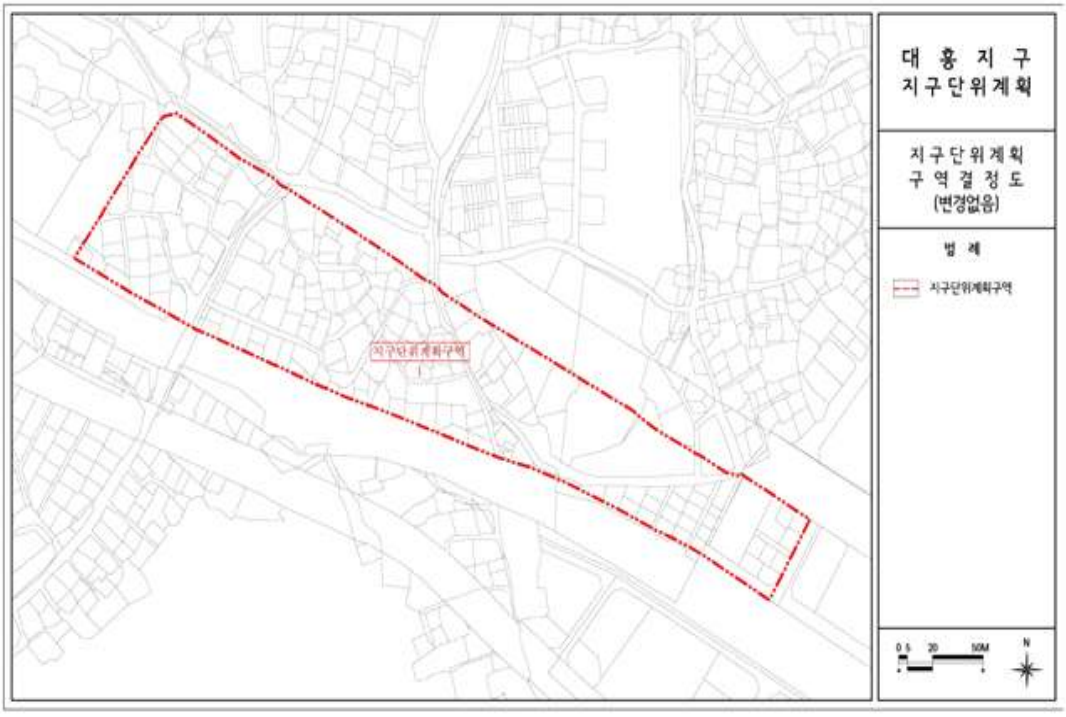
▌신촌지구일대 지구단위계획구역 결정도



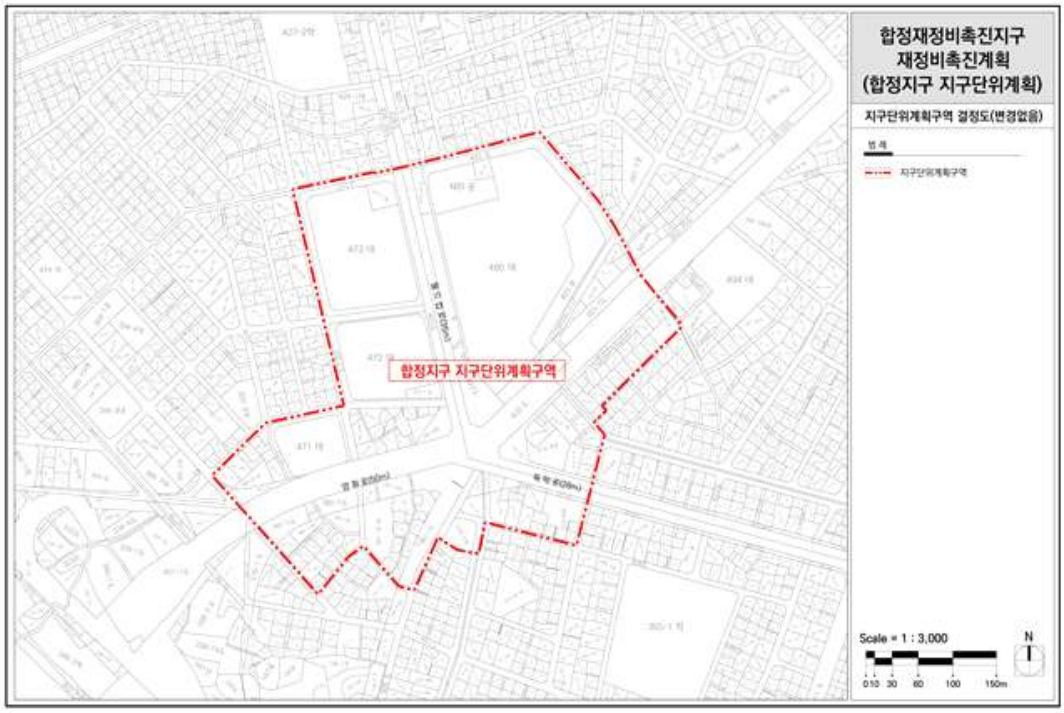
▌마포지구 지구단위계획구역 결정도



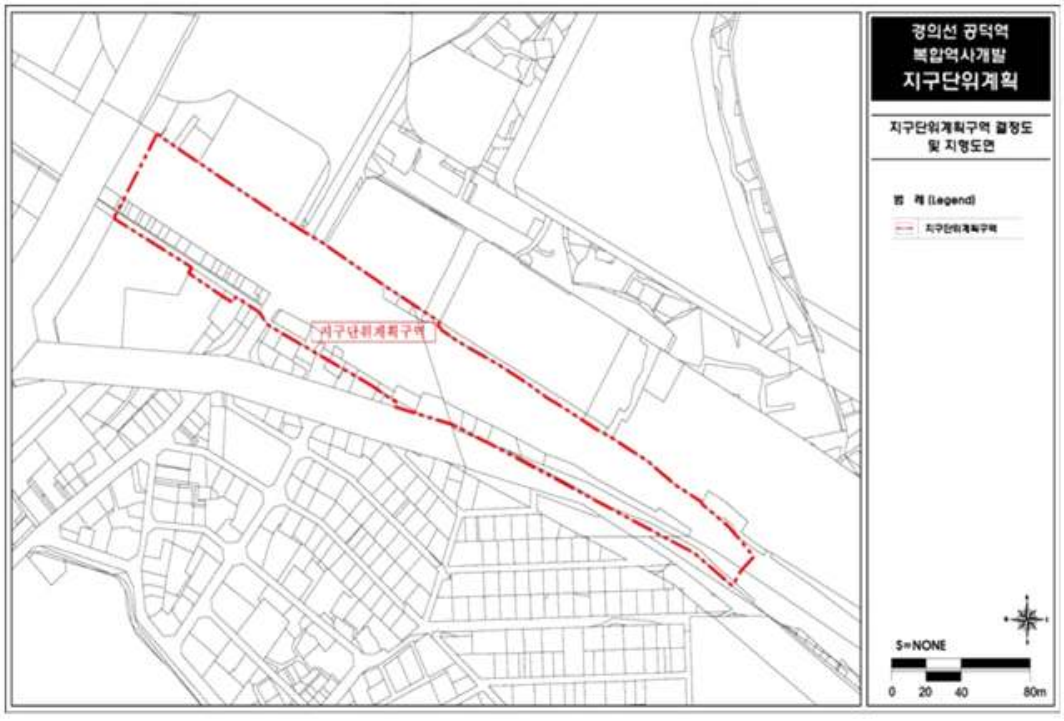
▌대흥지구 지구단위계획구역 결정도



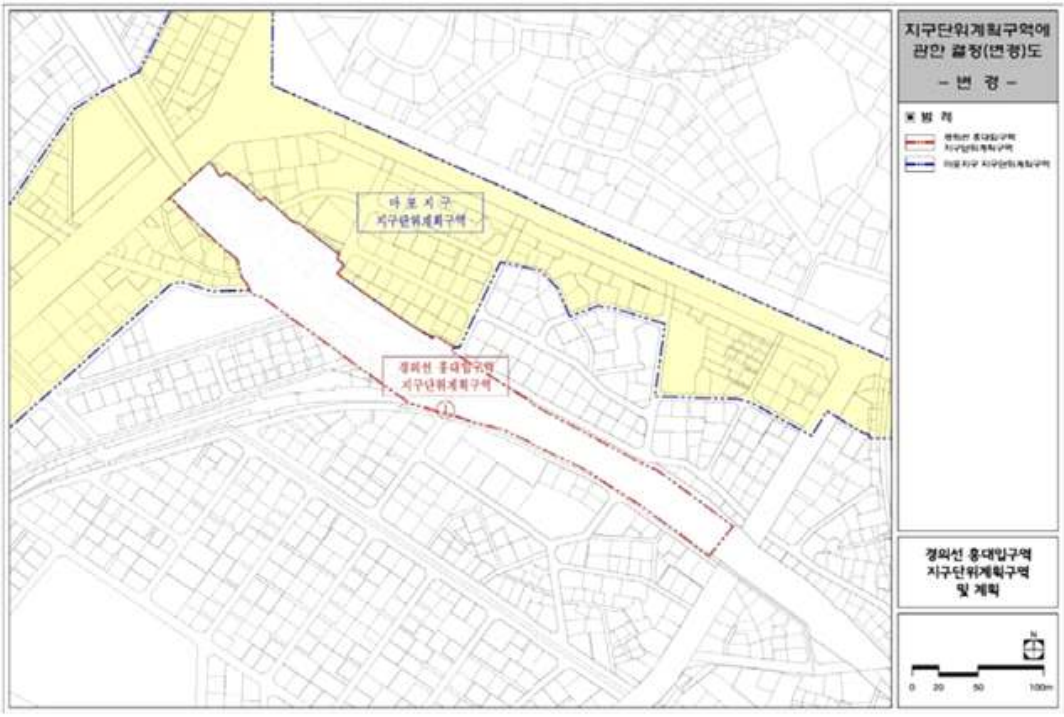
▌합정지구 지구단위계획구역 결정도



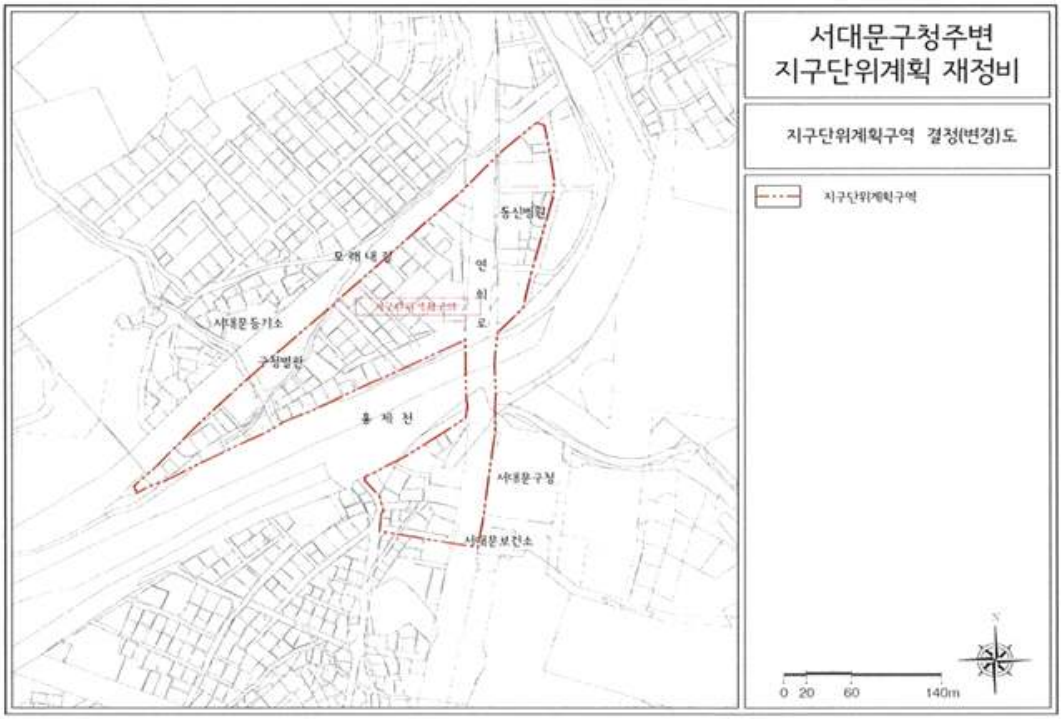
▌경의선 공덕역 복합역사개발 지구단위계획구역 결정도



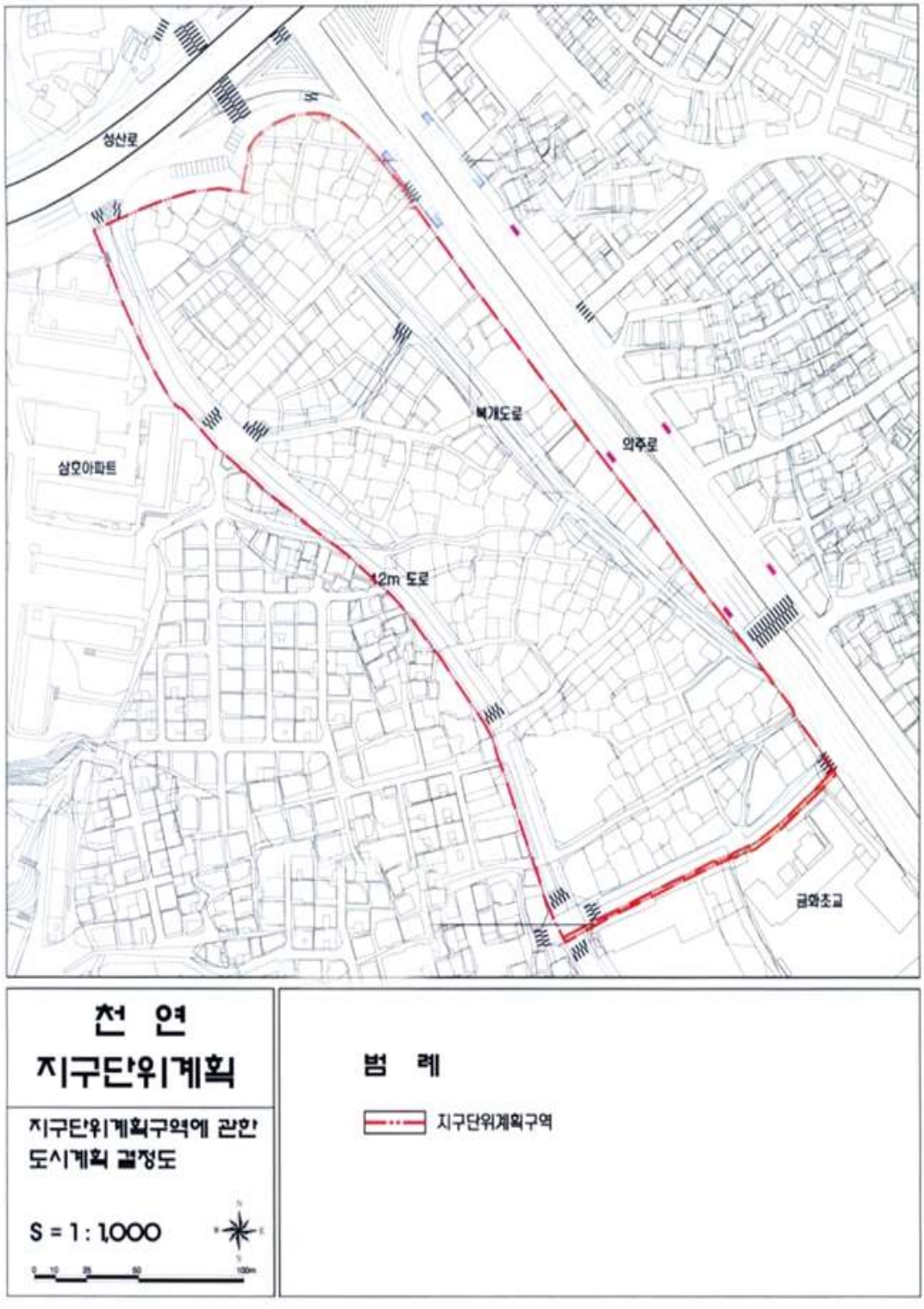
▌경의선 홍대입구역 지구단위계획구역 결정도



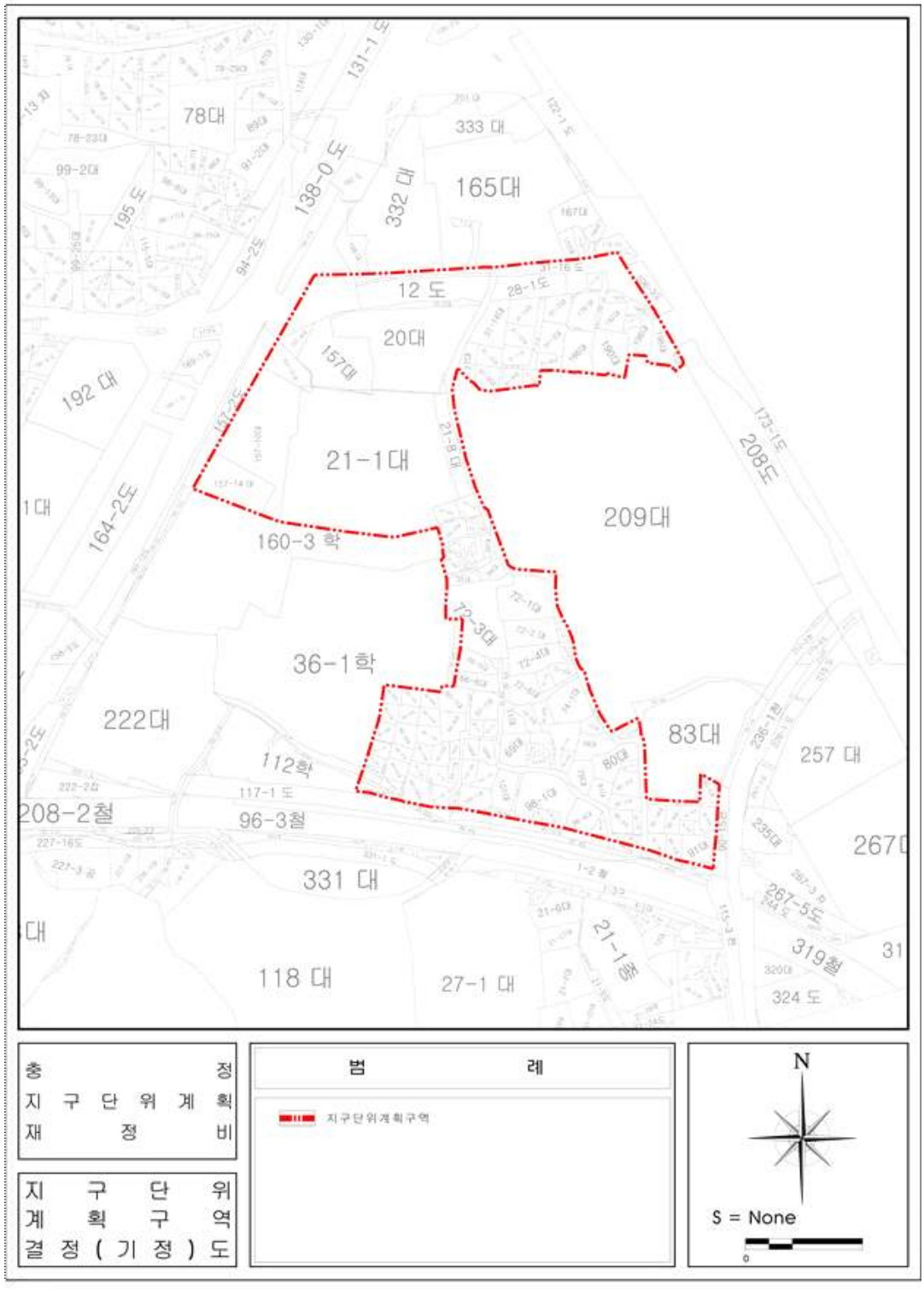
▌서대문구청주변 지구단위계획구역 결정도



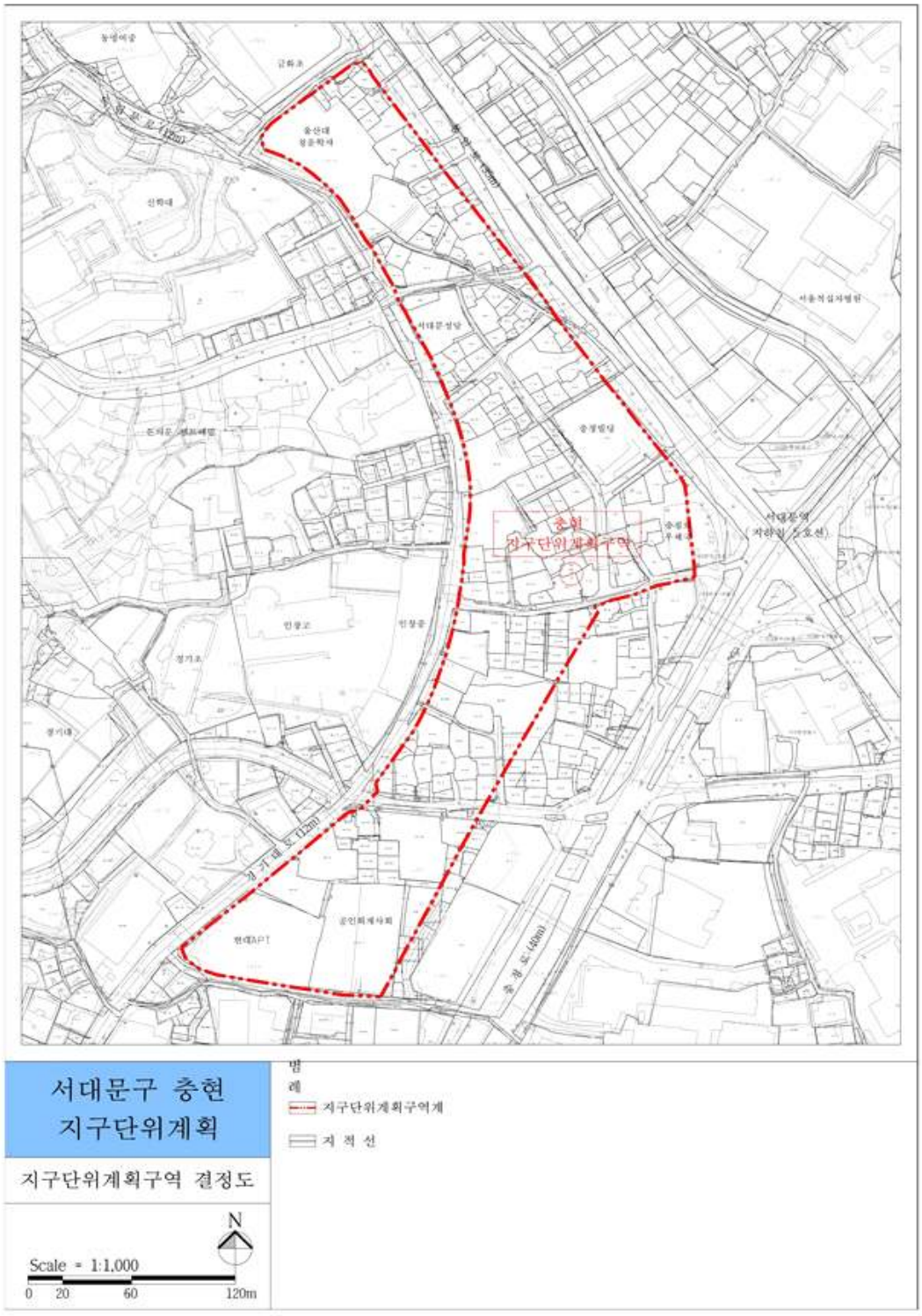
▌천연 지구단위계획구역 결정도



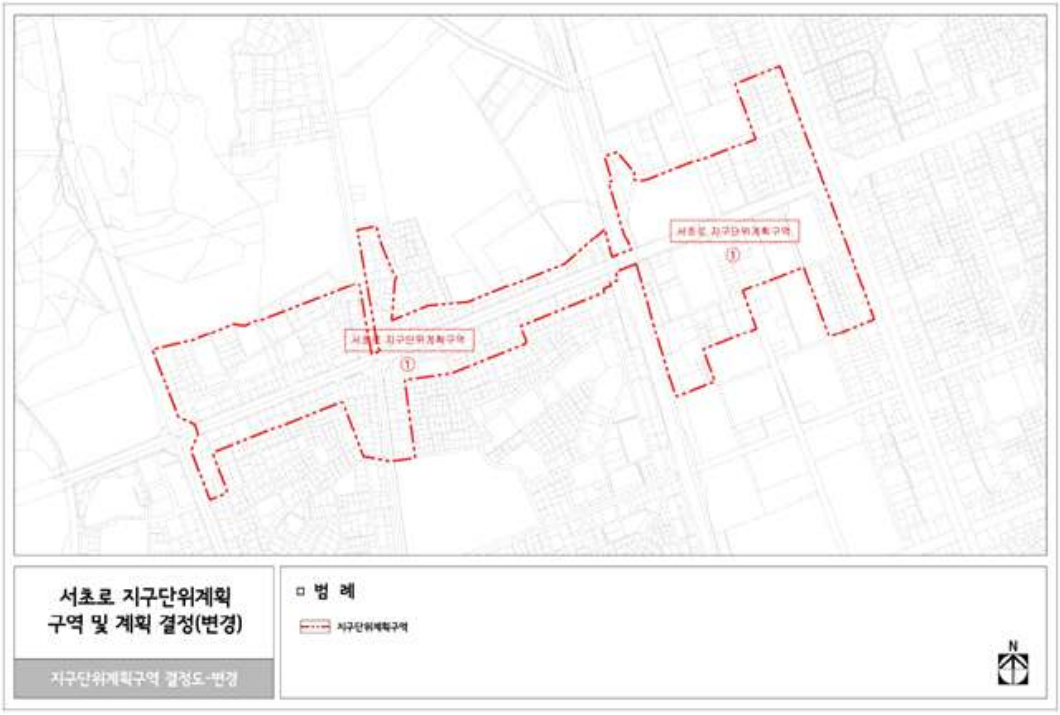
▌ 충정 지구단위계획구역 결정도



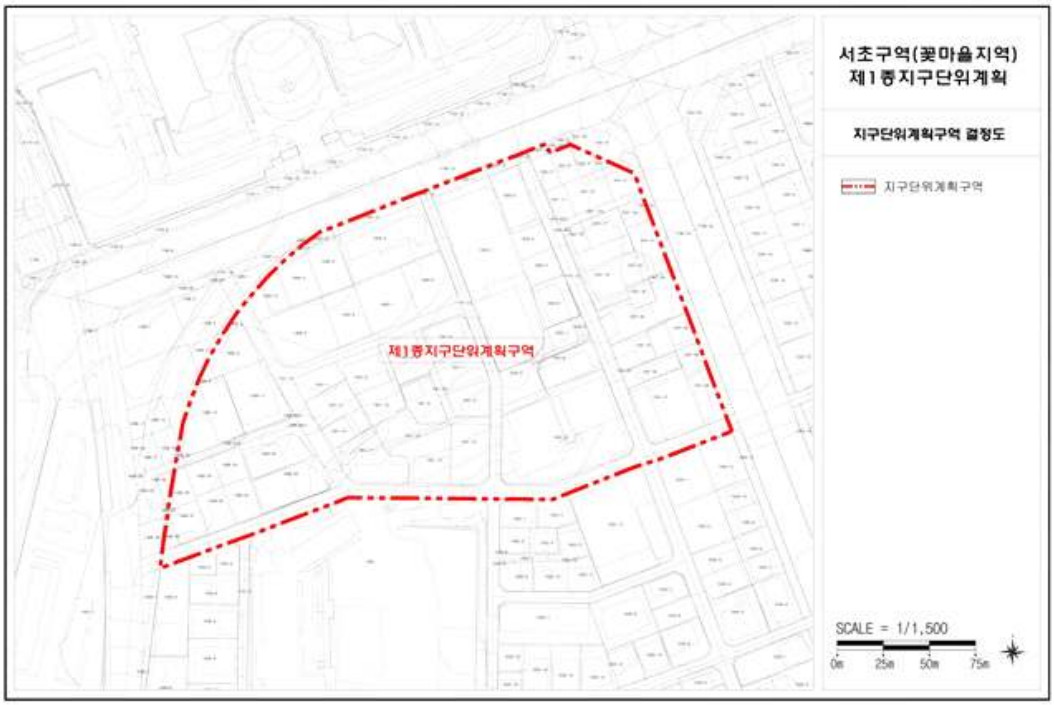
▌충현 지구단위계획구역 결정도



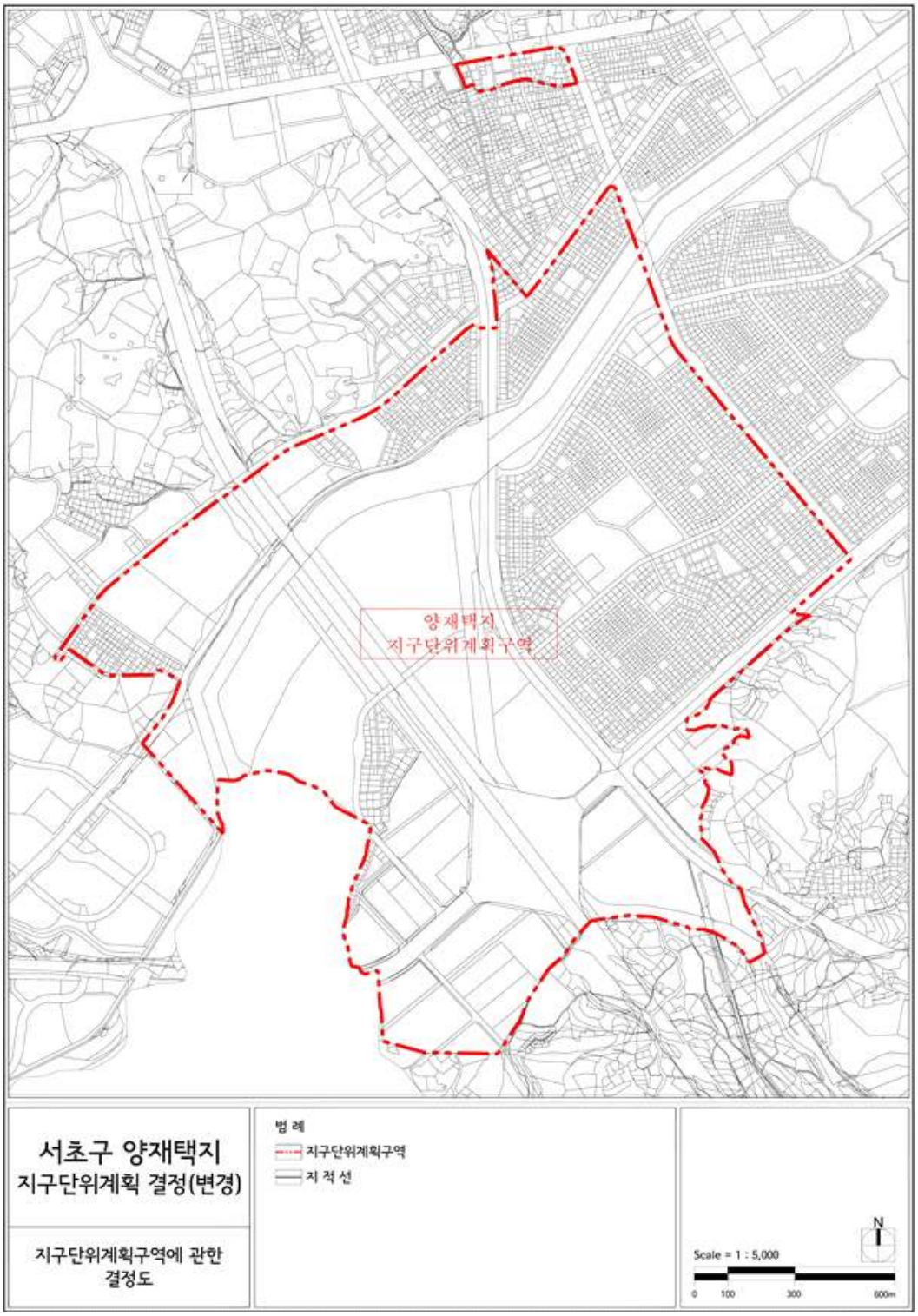
▌서초로 지구단위계획구역 결정도



▌서초구역(꽃마을지역) 지구단위계획구역 결정도

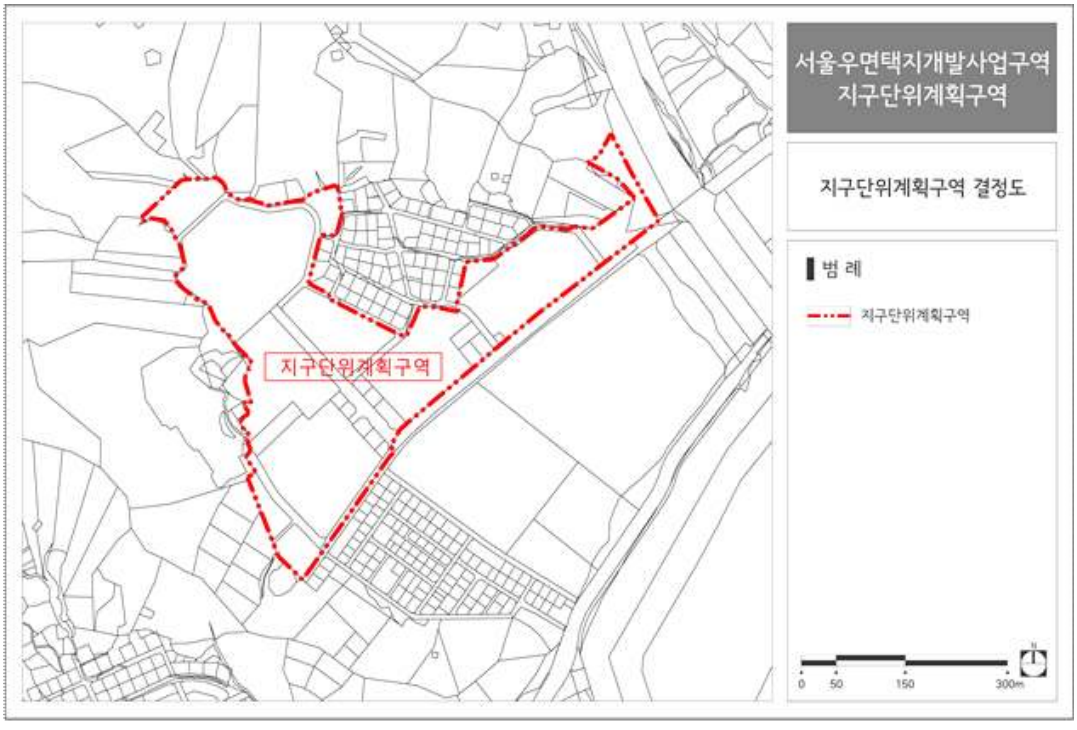


▌양재택지 지구단위계획구역 결정도

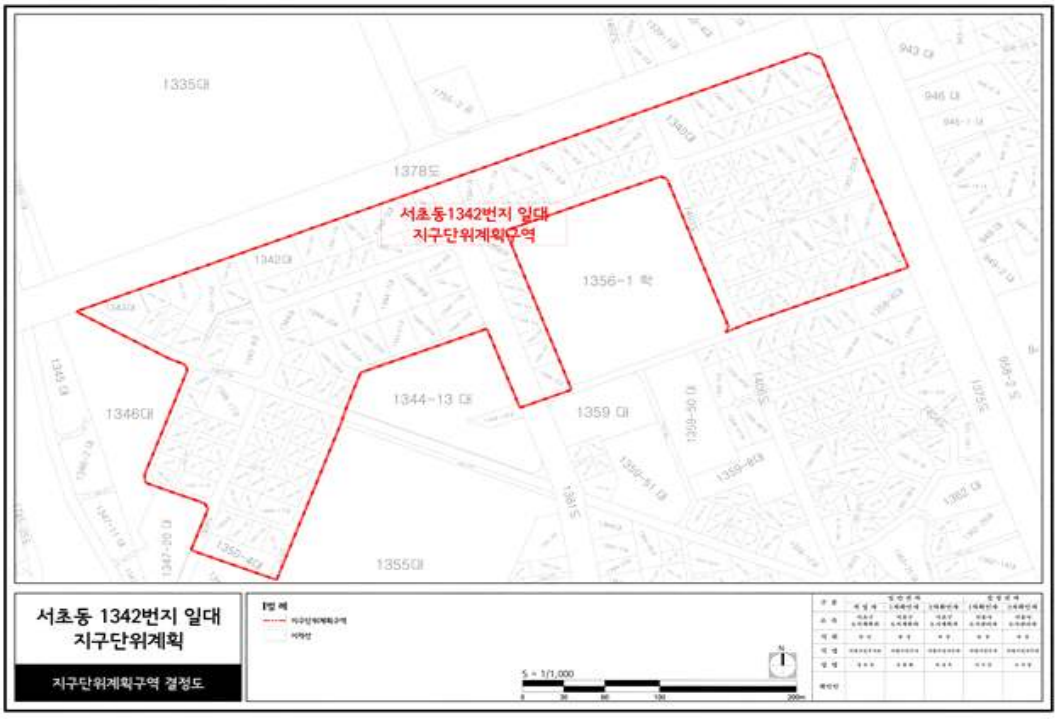


▌양재지구중심 지구단위계획구역 결정도

▌서울우면택지개발사업구역 지구단위계획구역 결정도

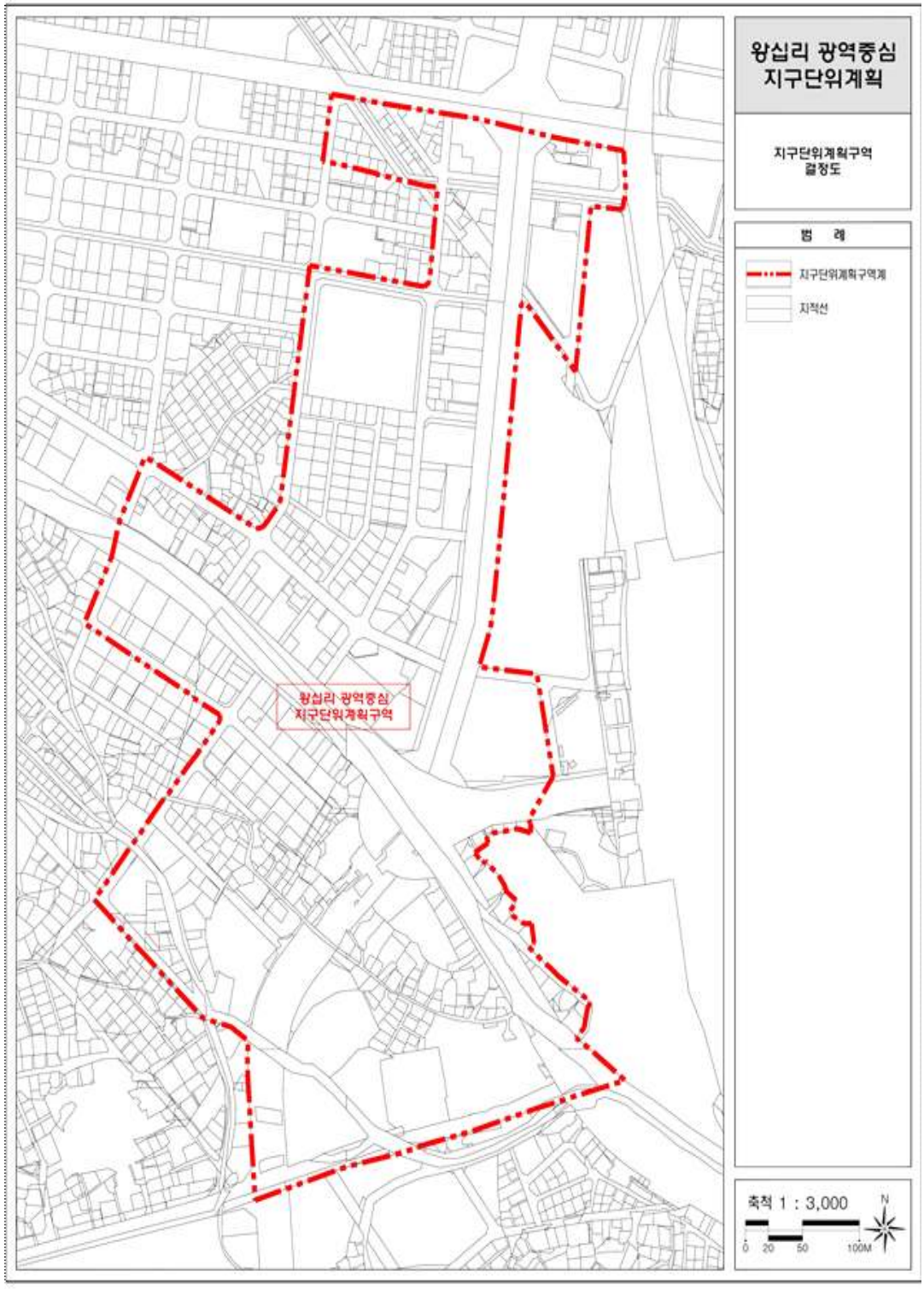


▌서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역 결정도

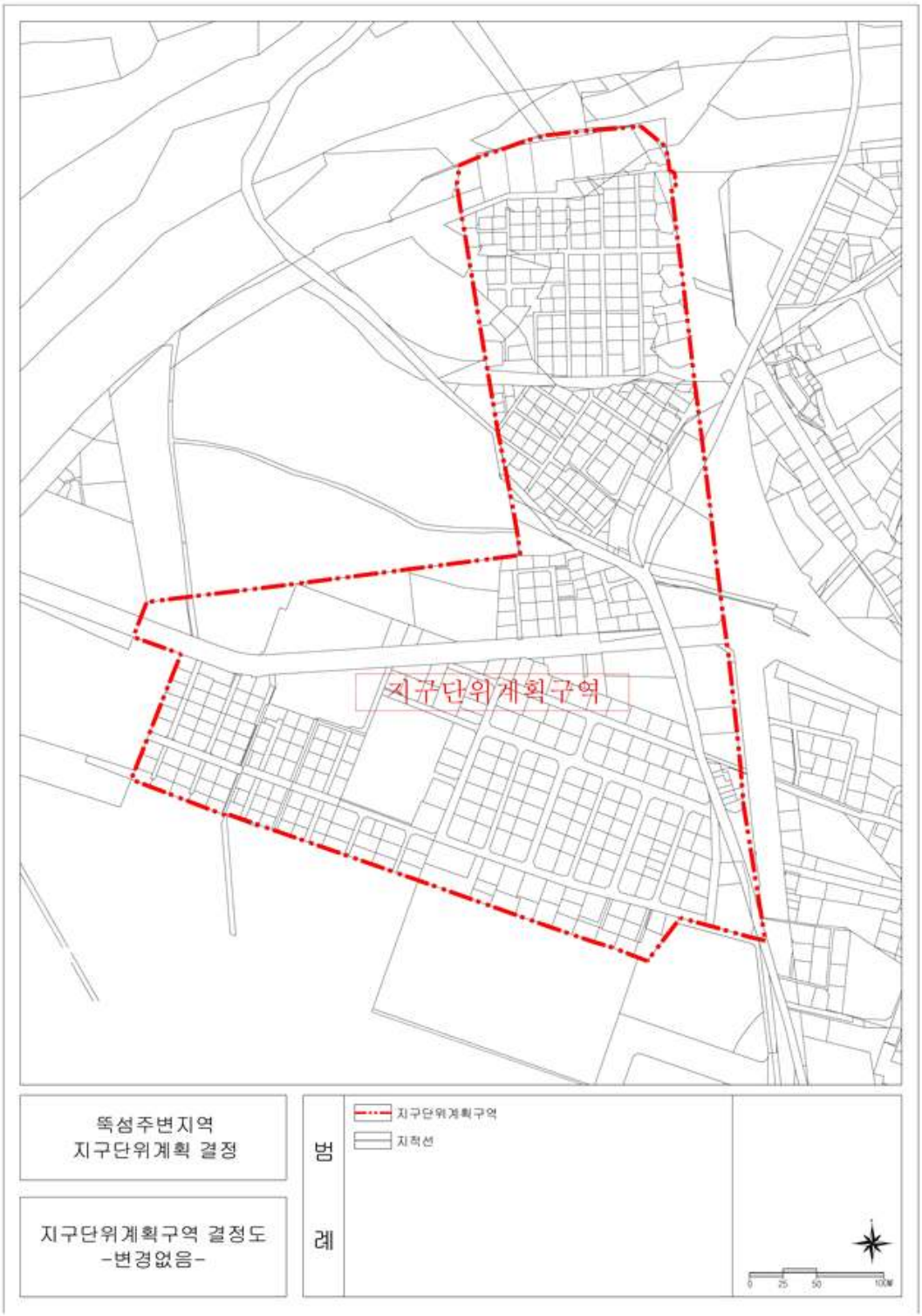


▌금호 지구중심 지구단위계획구역 결정도

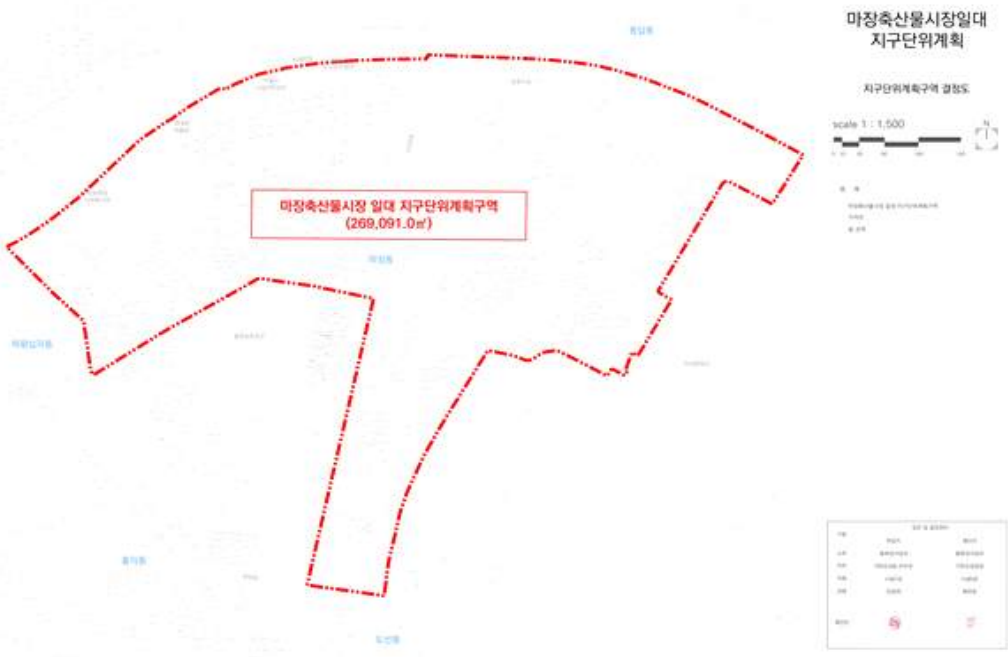
▌왕십리 광역중심 지구단위계획구역 결정도



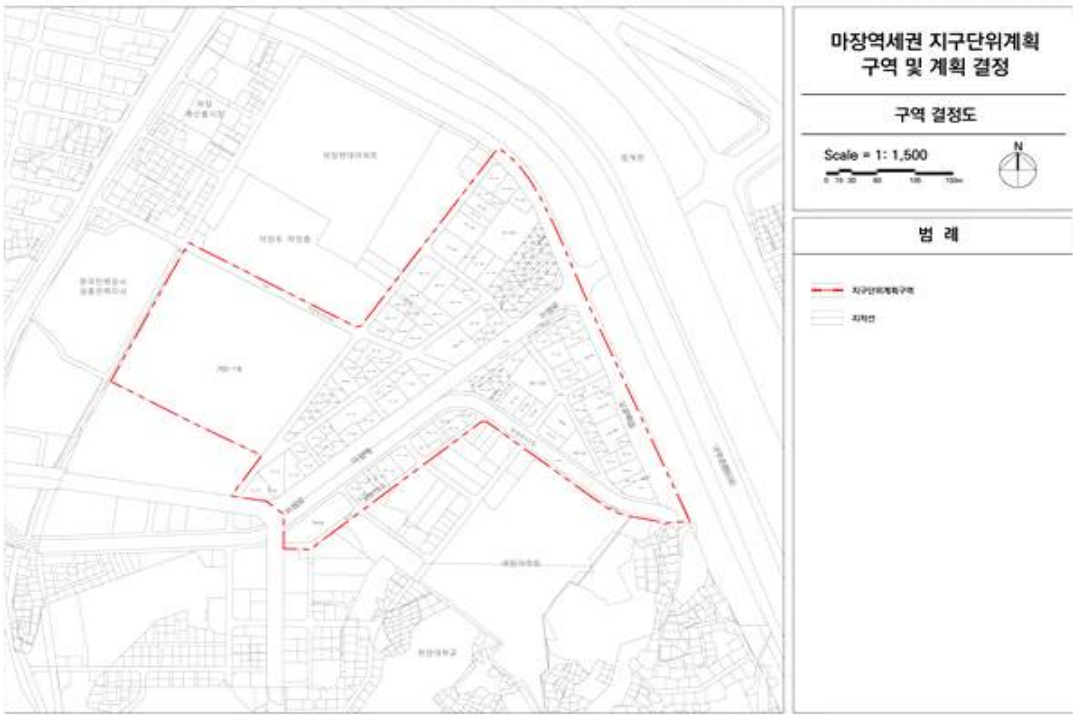
▌ 뚝섬주변지역 지구단위계획구역 결정도



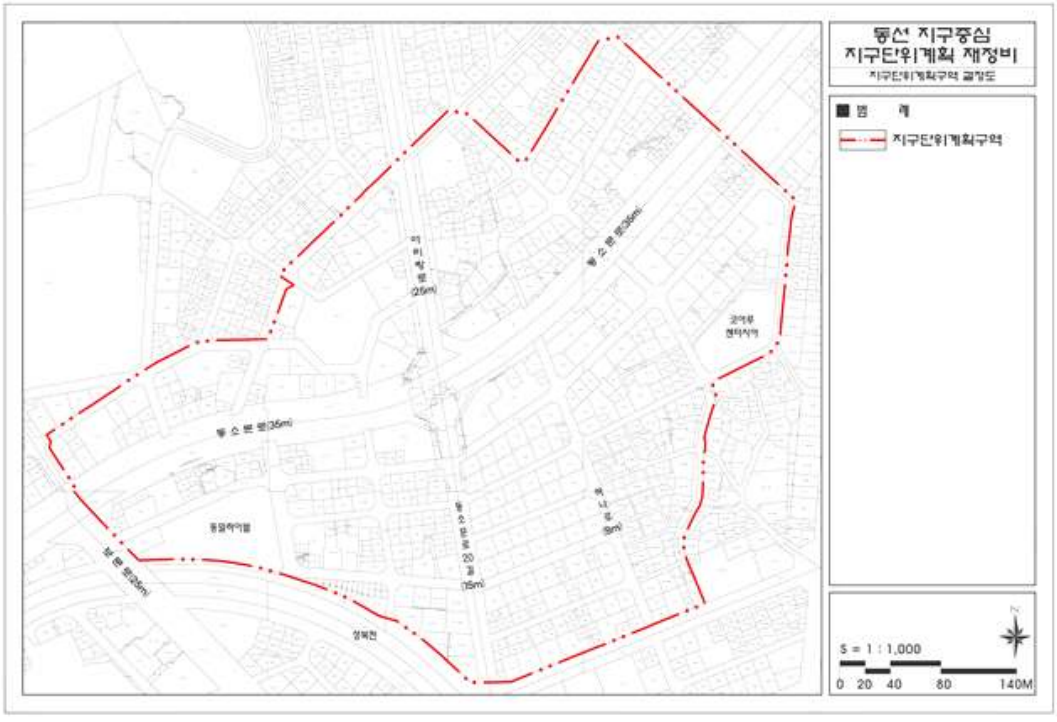
▌마장축산물시장 일대 지구단위계획구역 결정도



▌마장역세권 지구단위계획구역 결정도



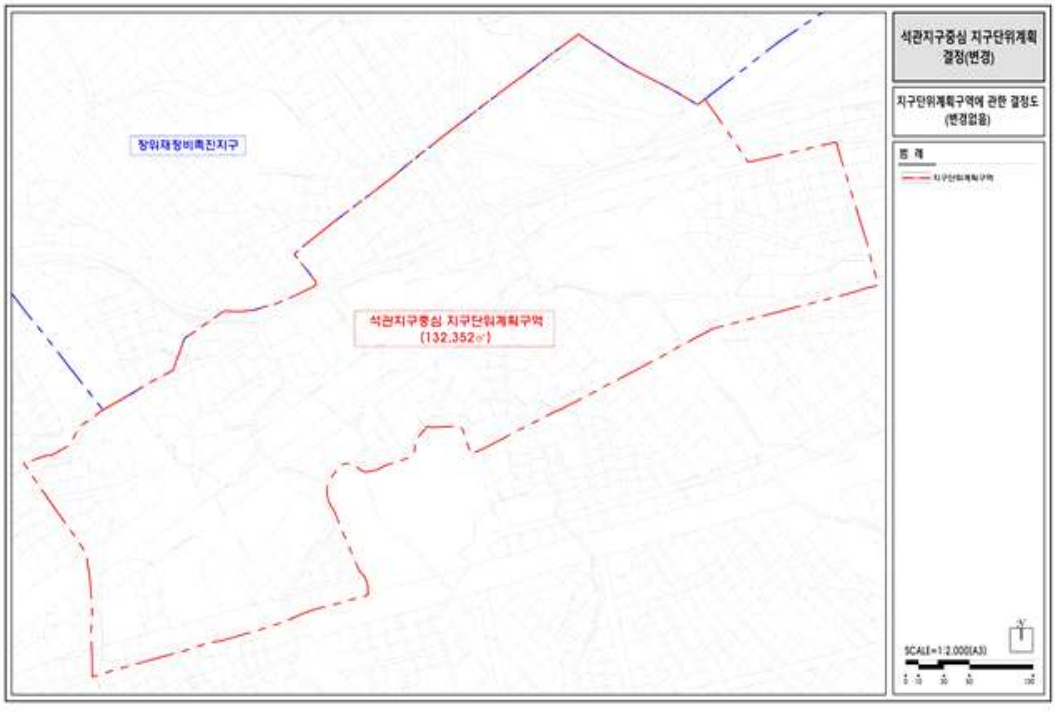
▌동선지구중심 지구단위계획구역 결정도



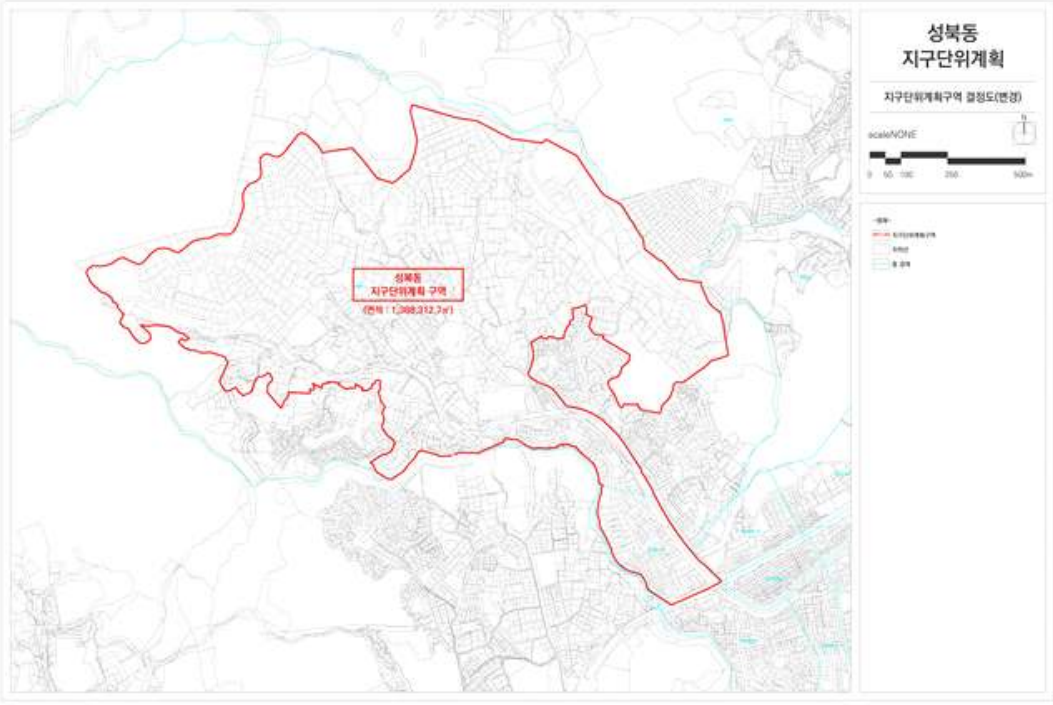
▌동소문동2가 지구단위계획구역 결정도

▌보문생활권중심 지구단위계획구역 결정도

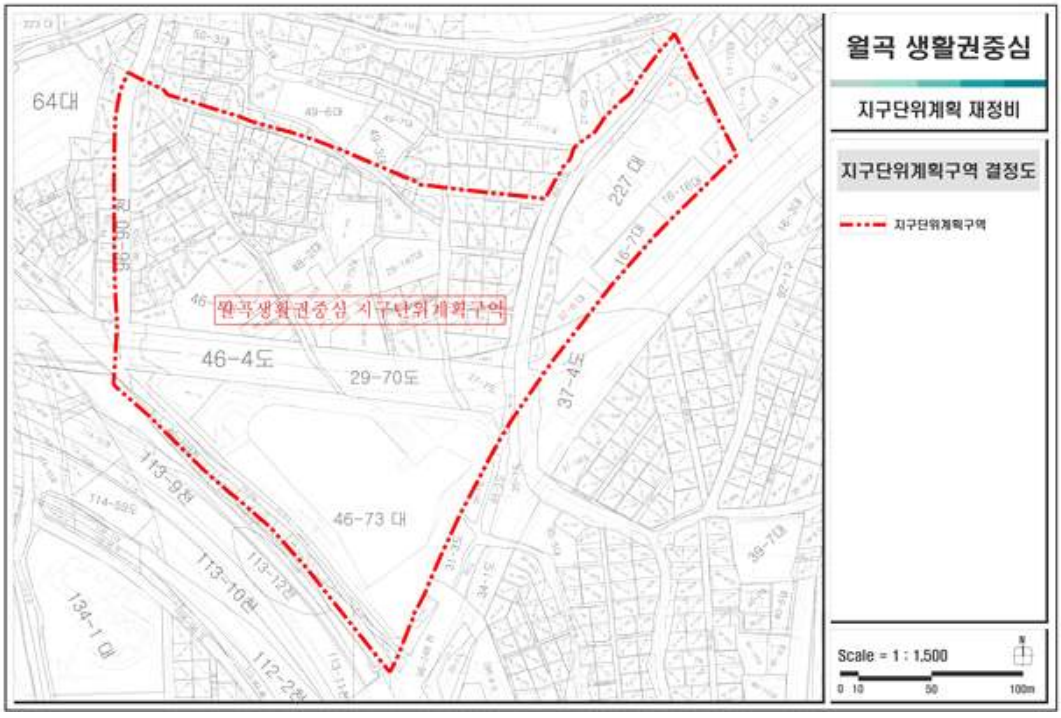
▌석관지구중심 지구단위계획구역 결정도



▌성북동 지구단위계획구역 결정도

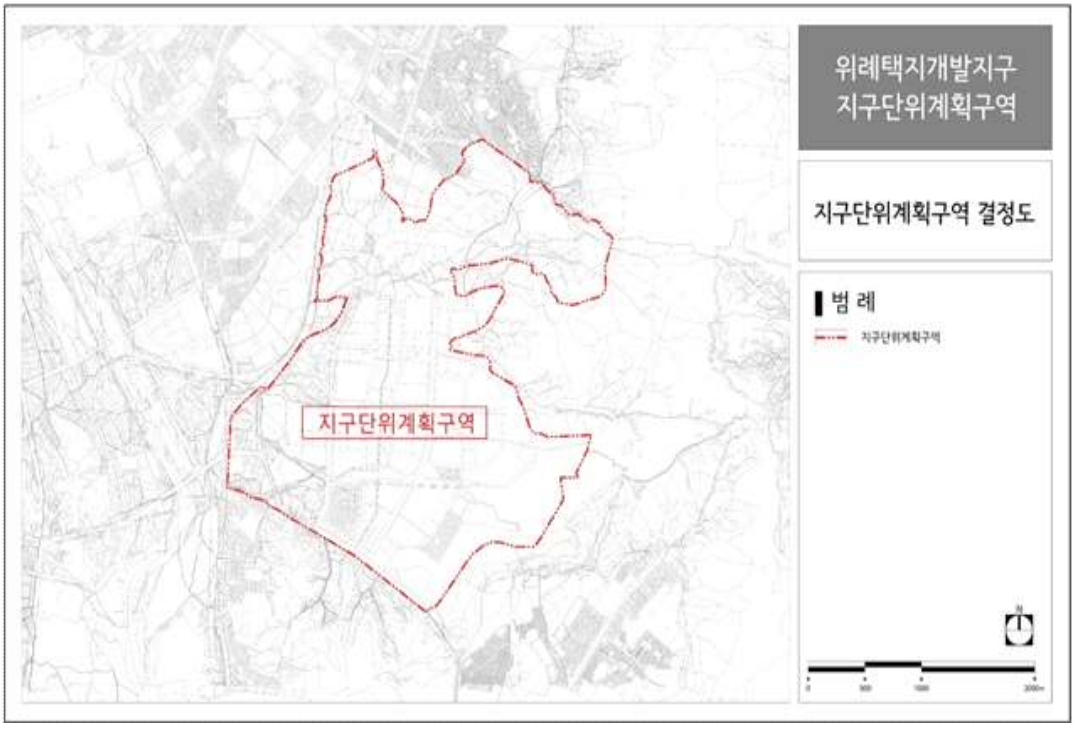


▌월곡생활권중심 지구단위계획구역 결정도



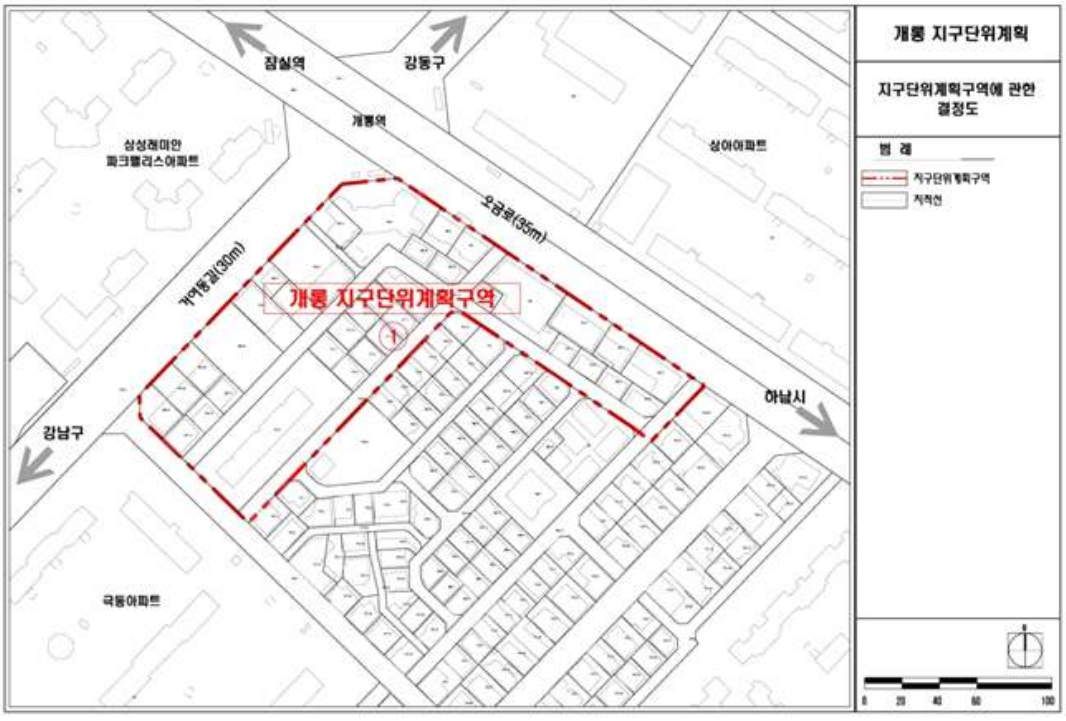
▌정릉생활권중심 지구단위계획구역 결정도

▌위례택지개발지구 지구단위계획구역 결정도

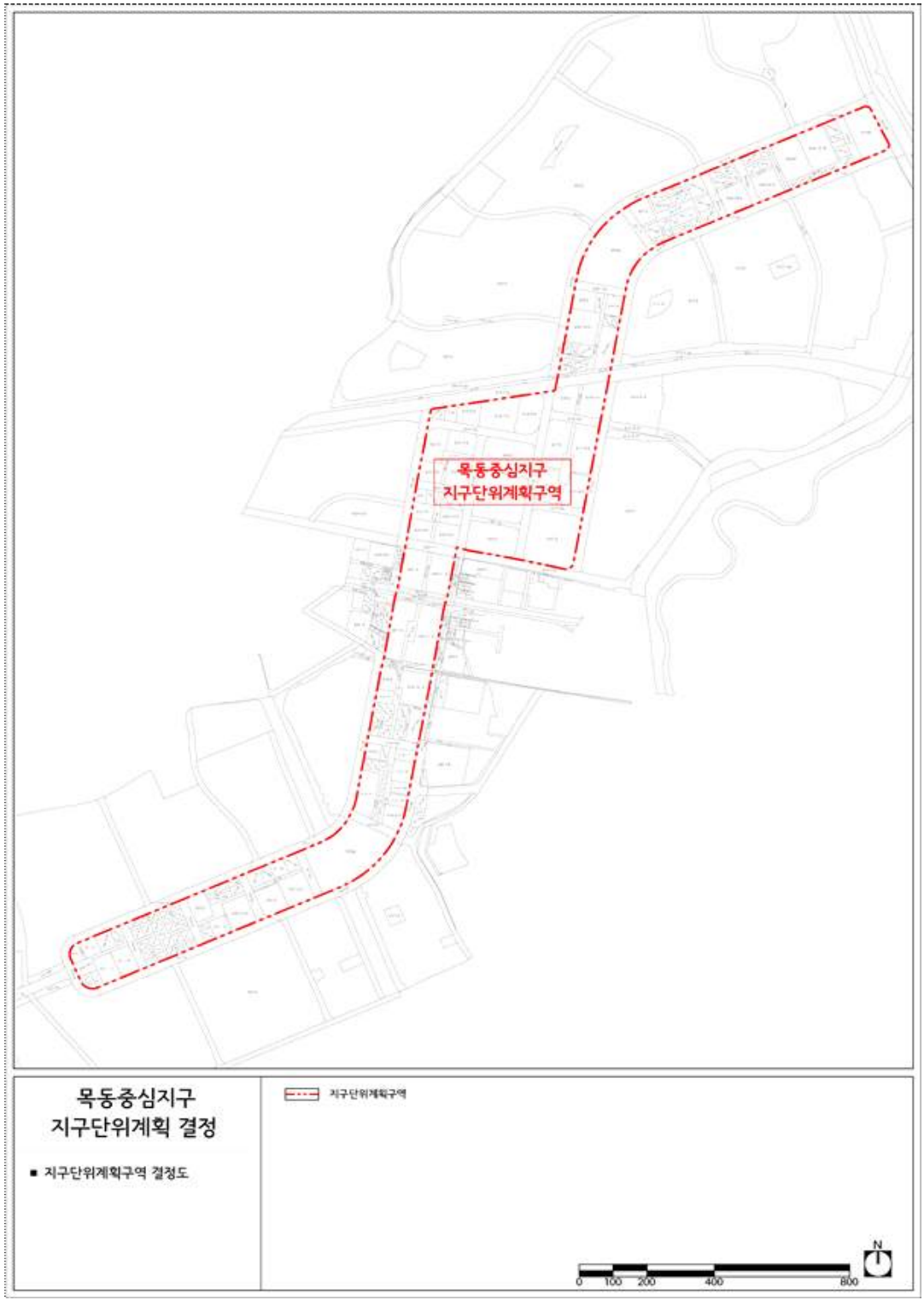


▌옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역 결정도

▌개롱 지구단위계획구역 결정도

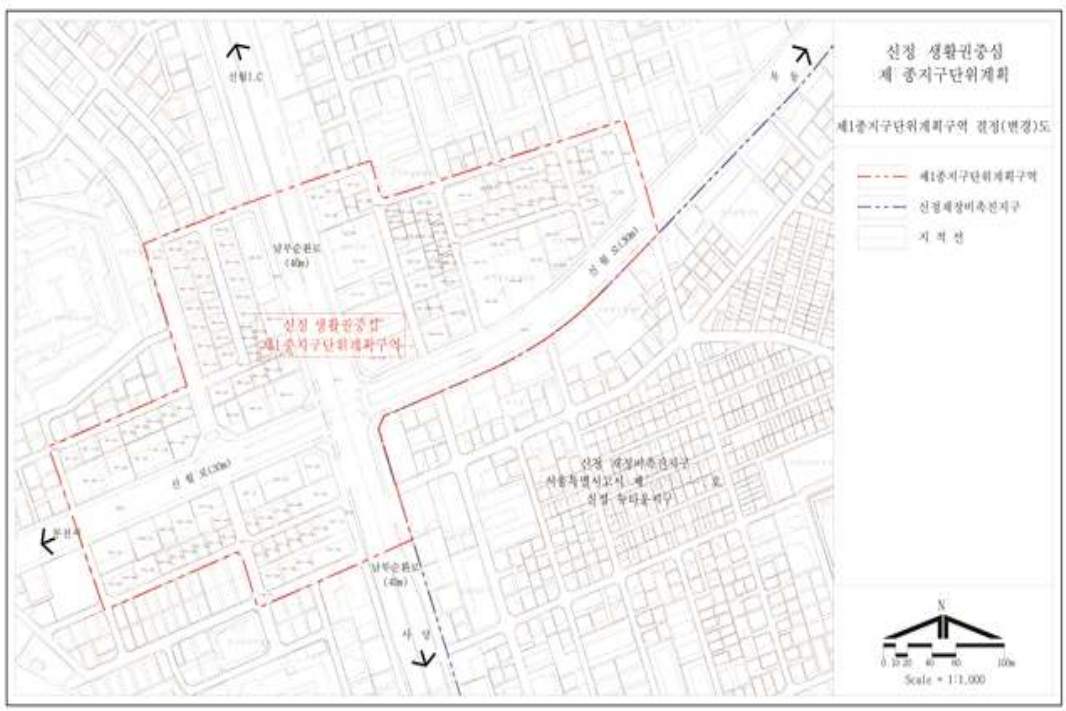


▌목동중심지구 지구단위계획구역 결정도

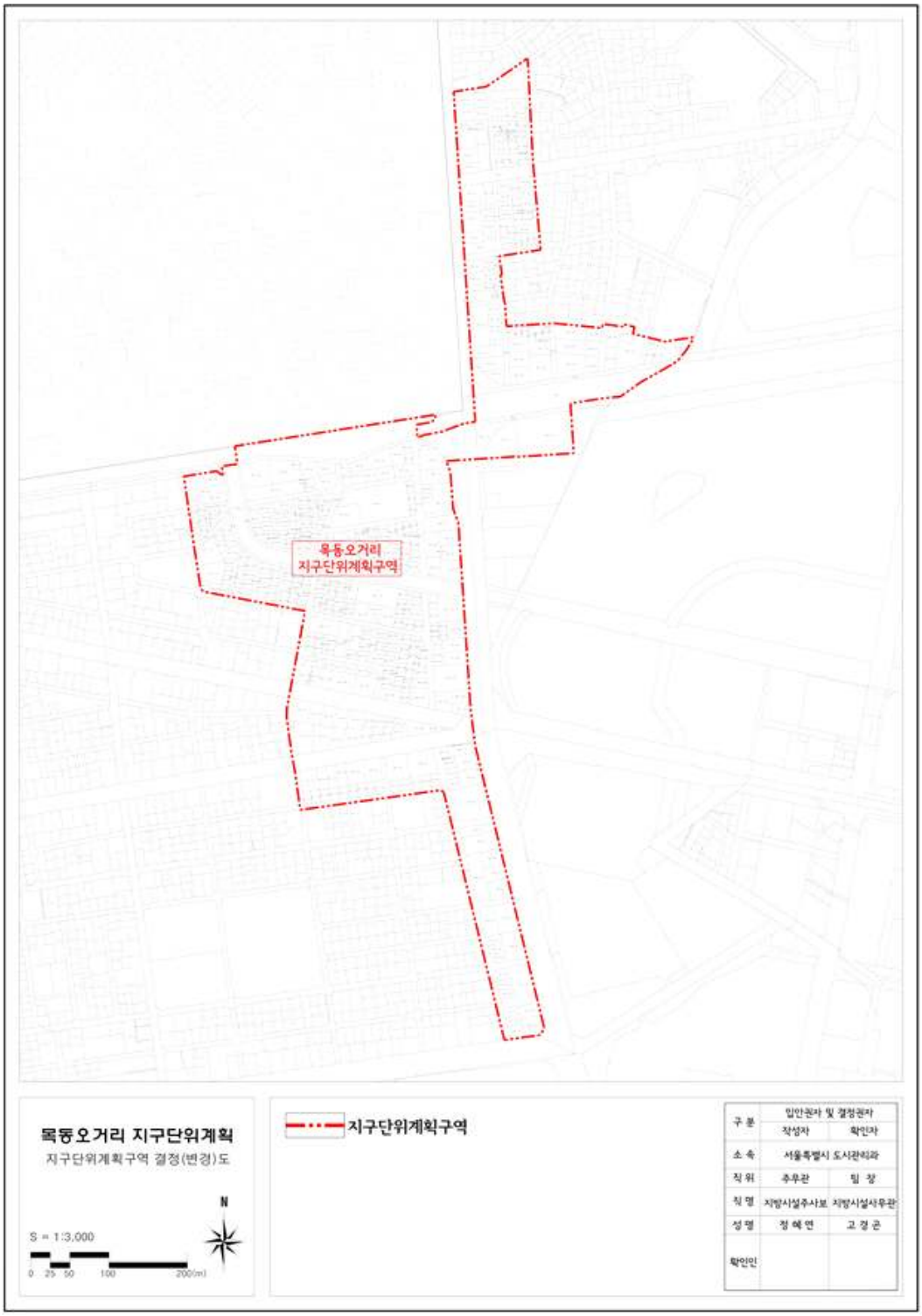


▌신월 생활권중심 지구단위계획구역 결정도

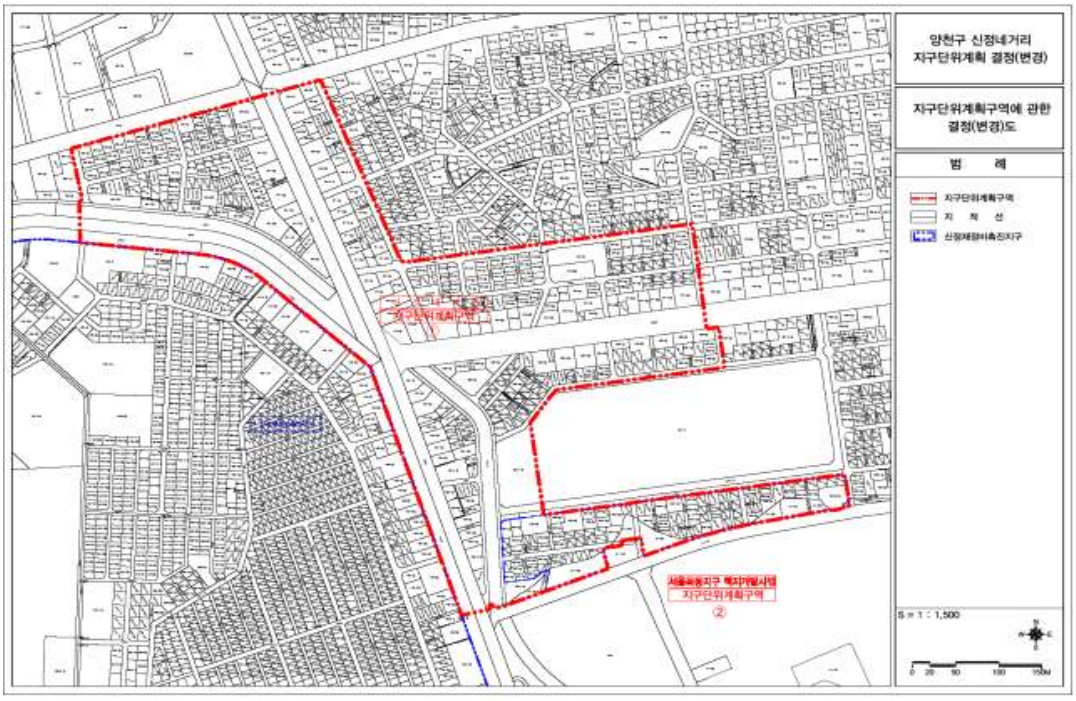
▌신정 생활권중심 지구단위계획구역 결정도



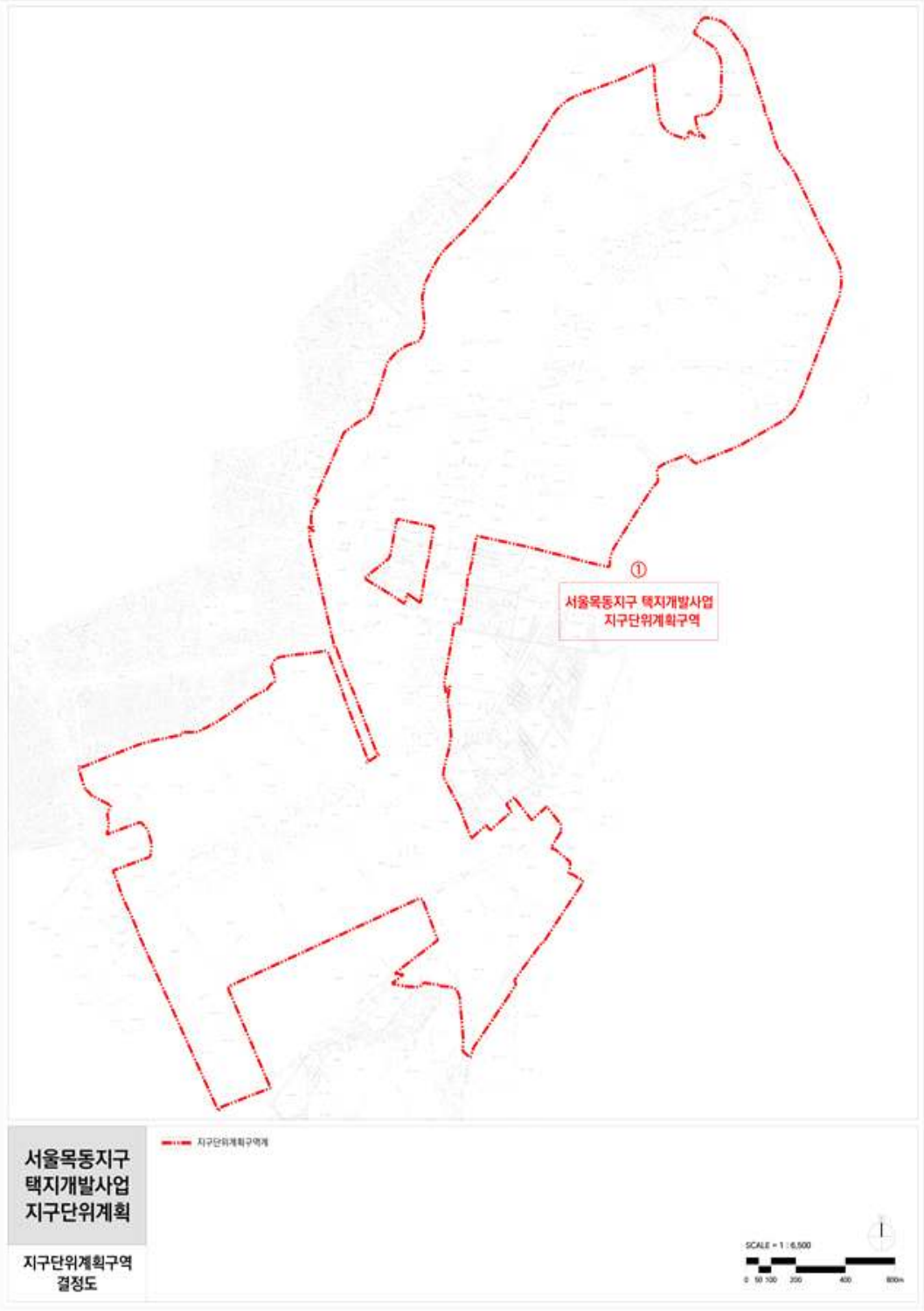
▌목동오거리 지구단위계획구역 결정도



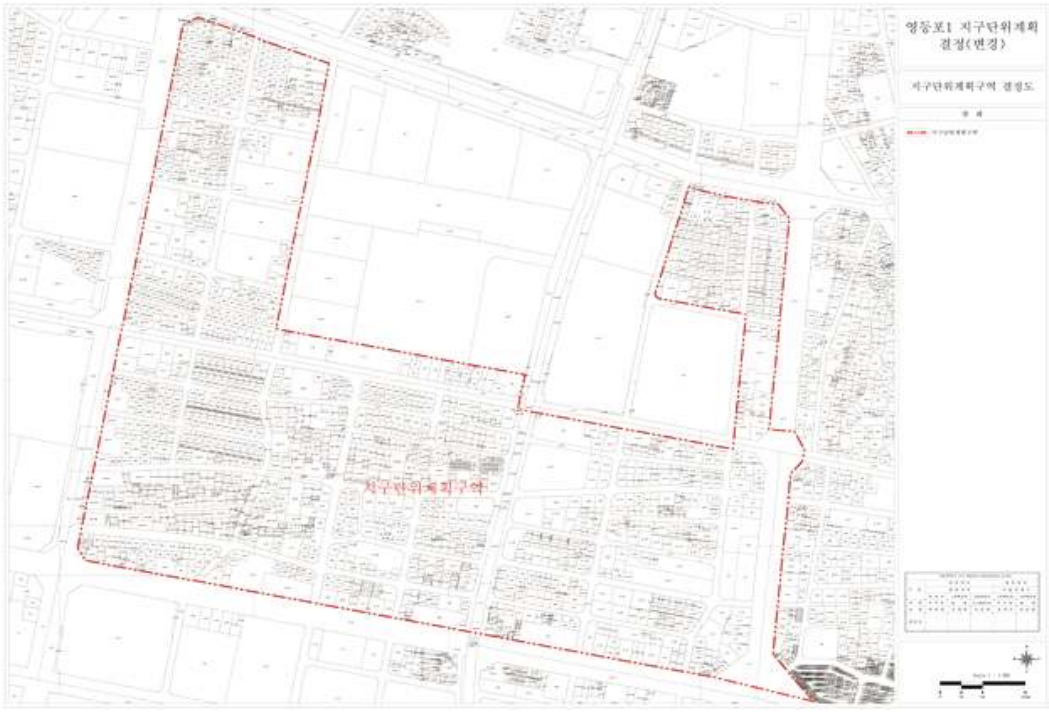
▌신정네거리 지구단위계획구역 결정도



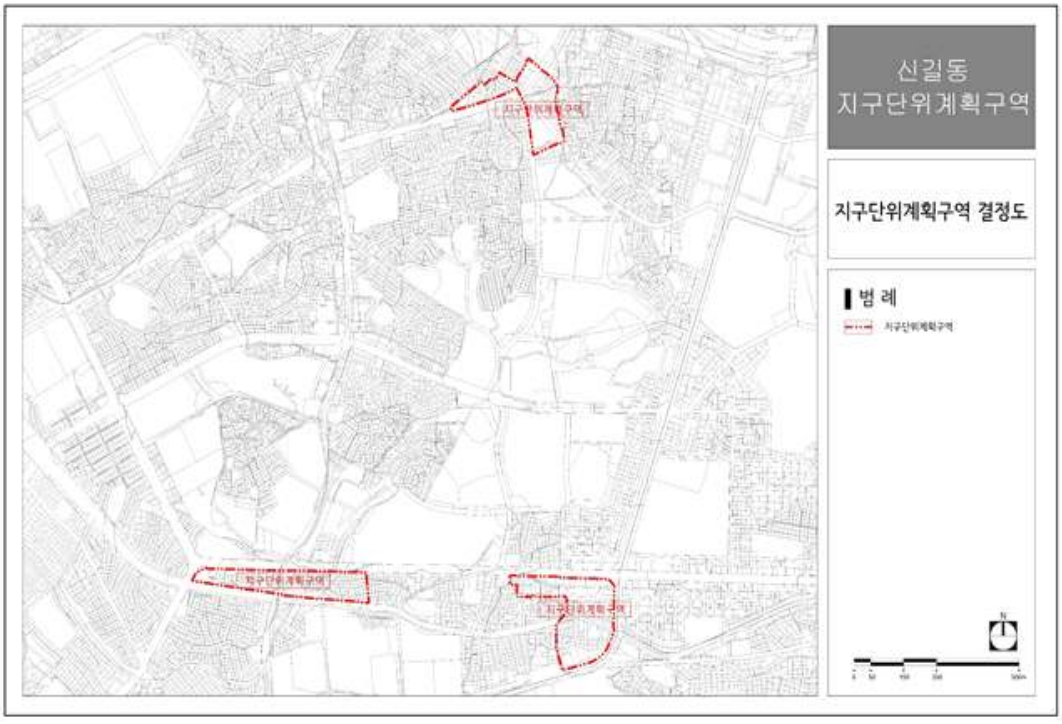
▌서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정도



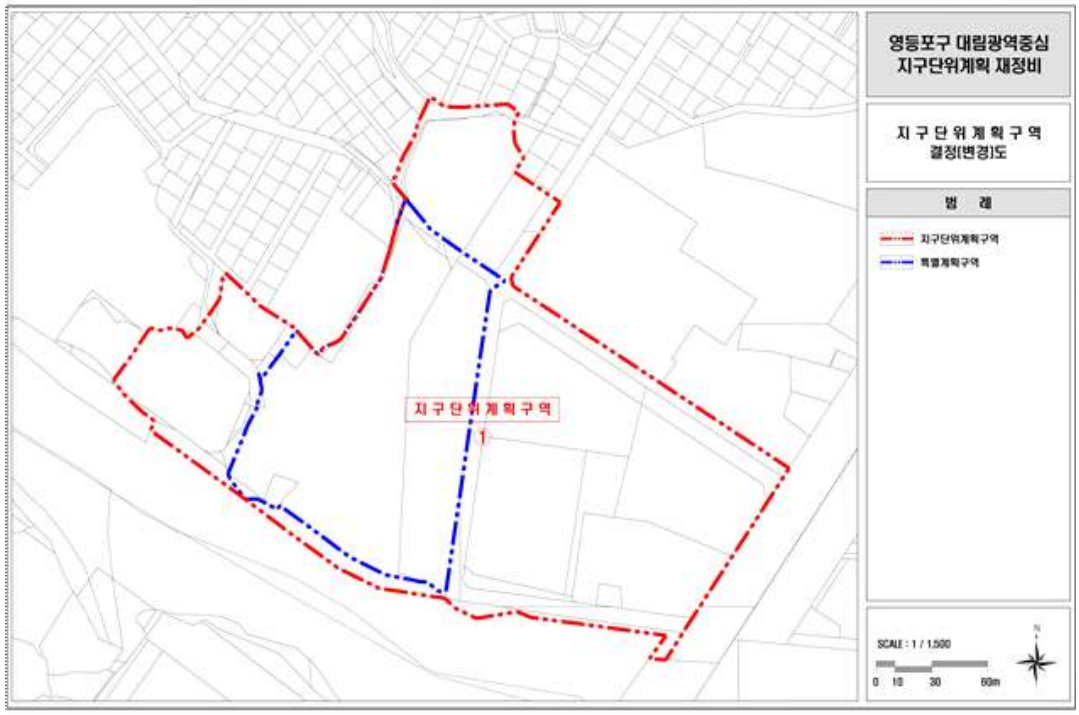
▌영등포1 지구단위계획구역 결정도



▌신길동 지구단위계획구역 결정도

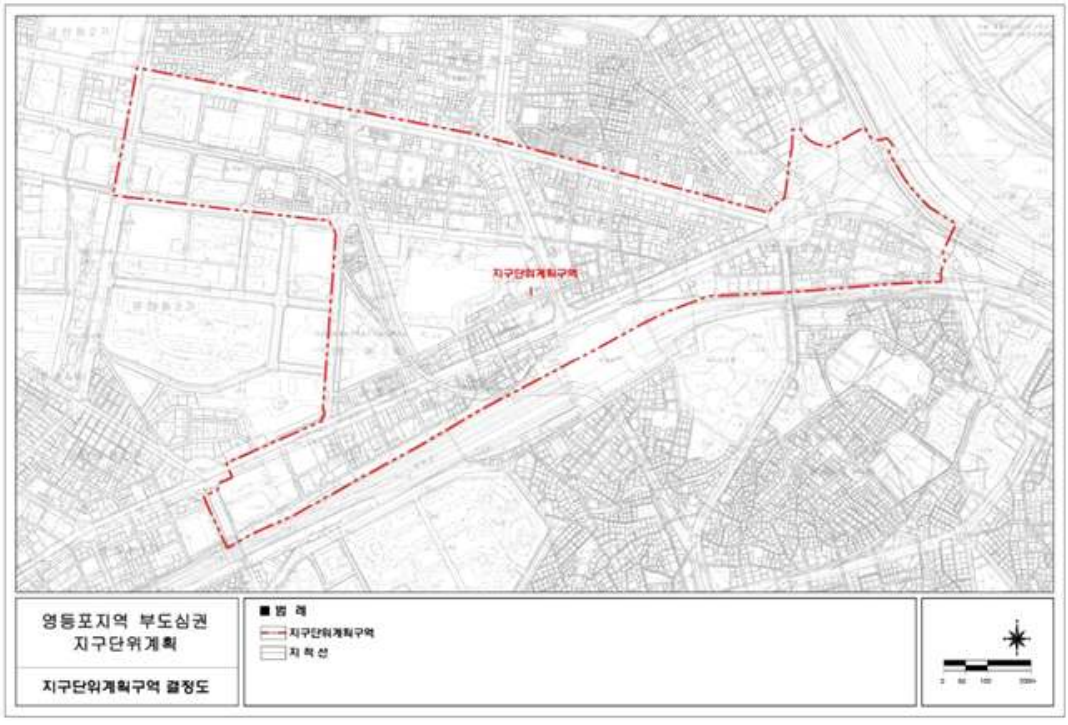


▌대림광역중심 지구단위계획구역 결정도

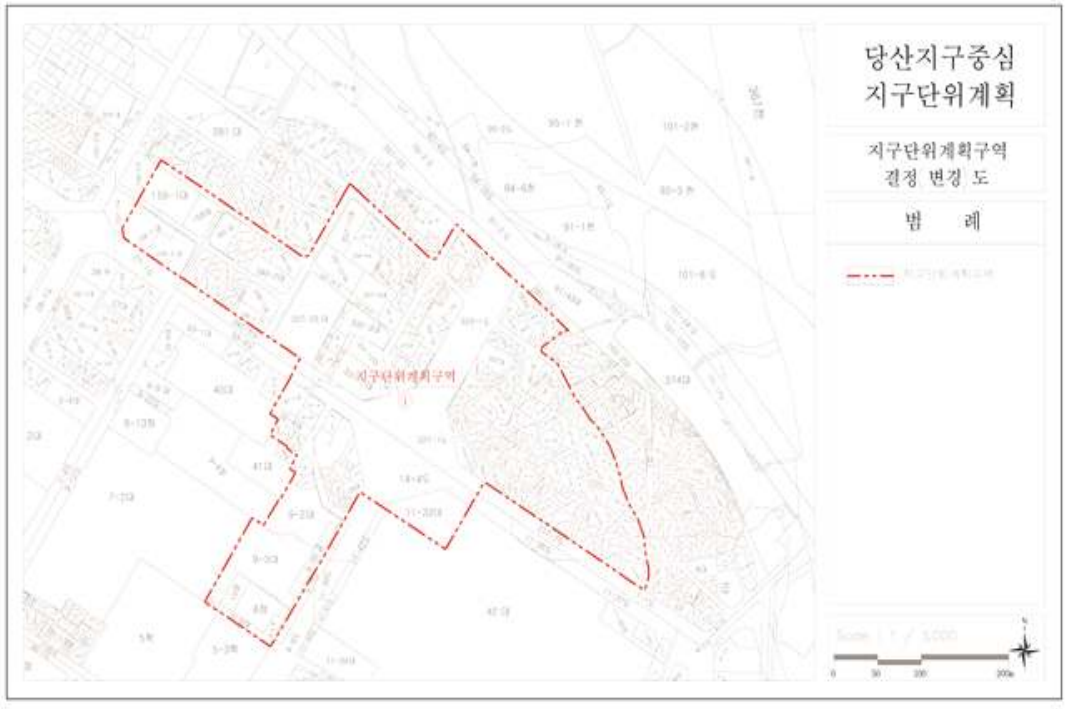


▌대림2생활권 지구단위계획구역 결정도

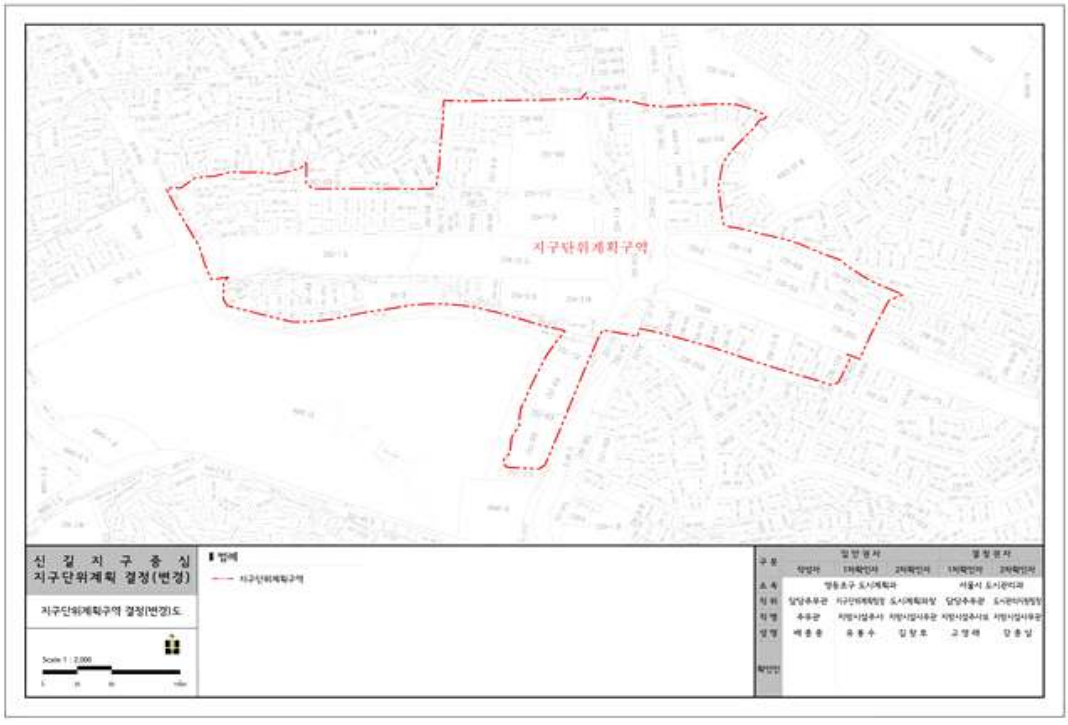
▌영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 결정도



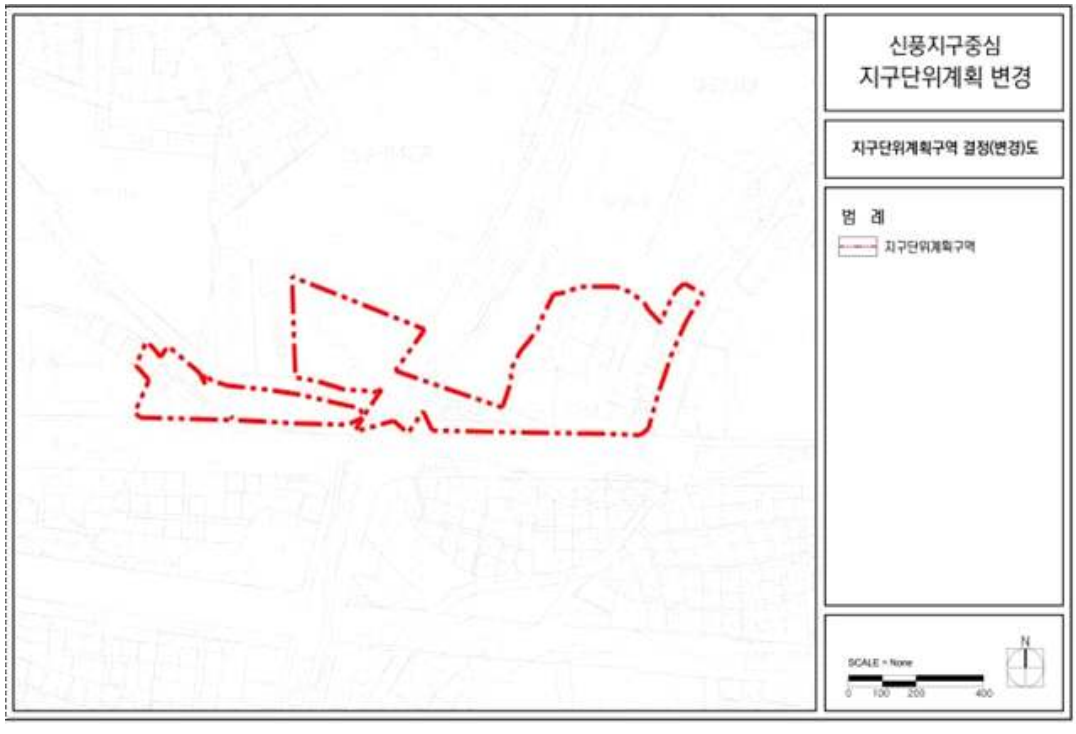
▌당산지구중심 지구단위계획구역 결정도



▌신길지구중심 지구단위계획구역 결정도

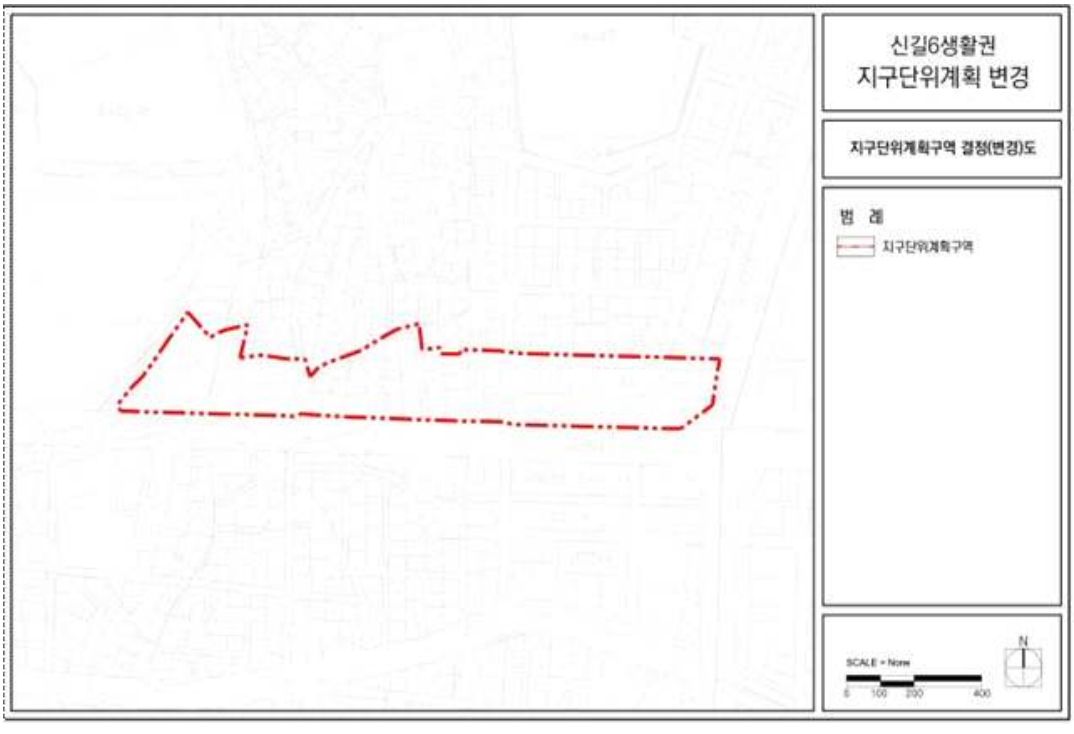


▌신풍지구 지구단위계획구역 결정도

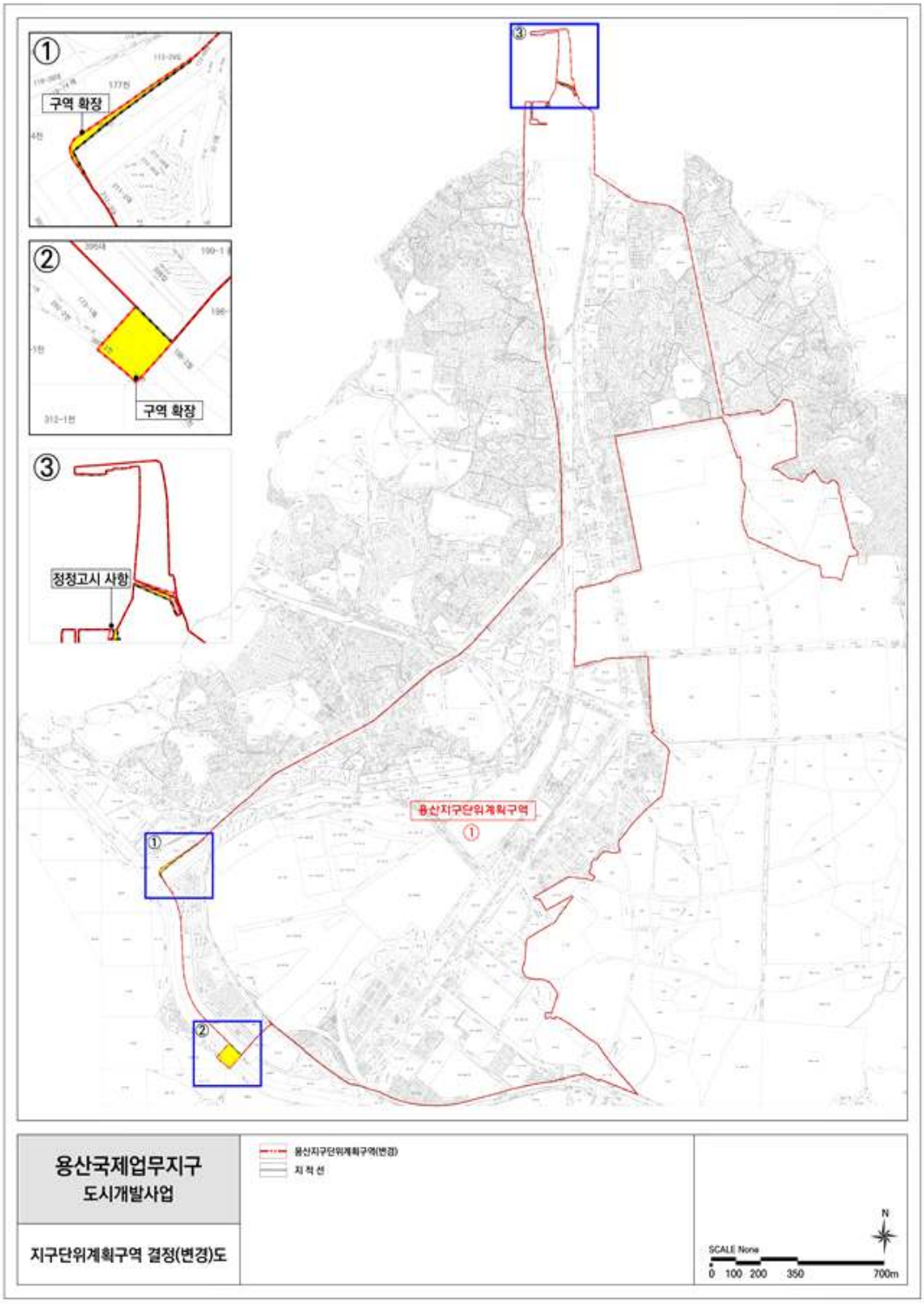


▌신길1생활권 지구단위계획구역 결정도

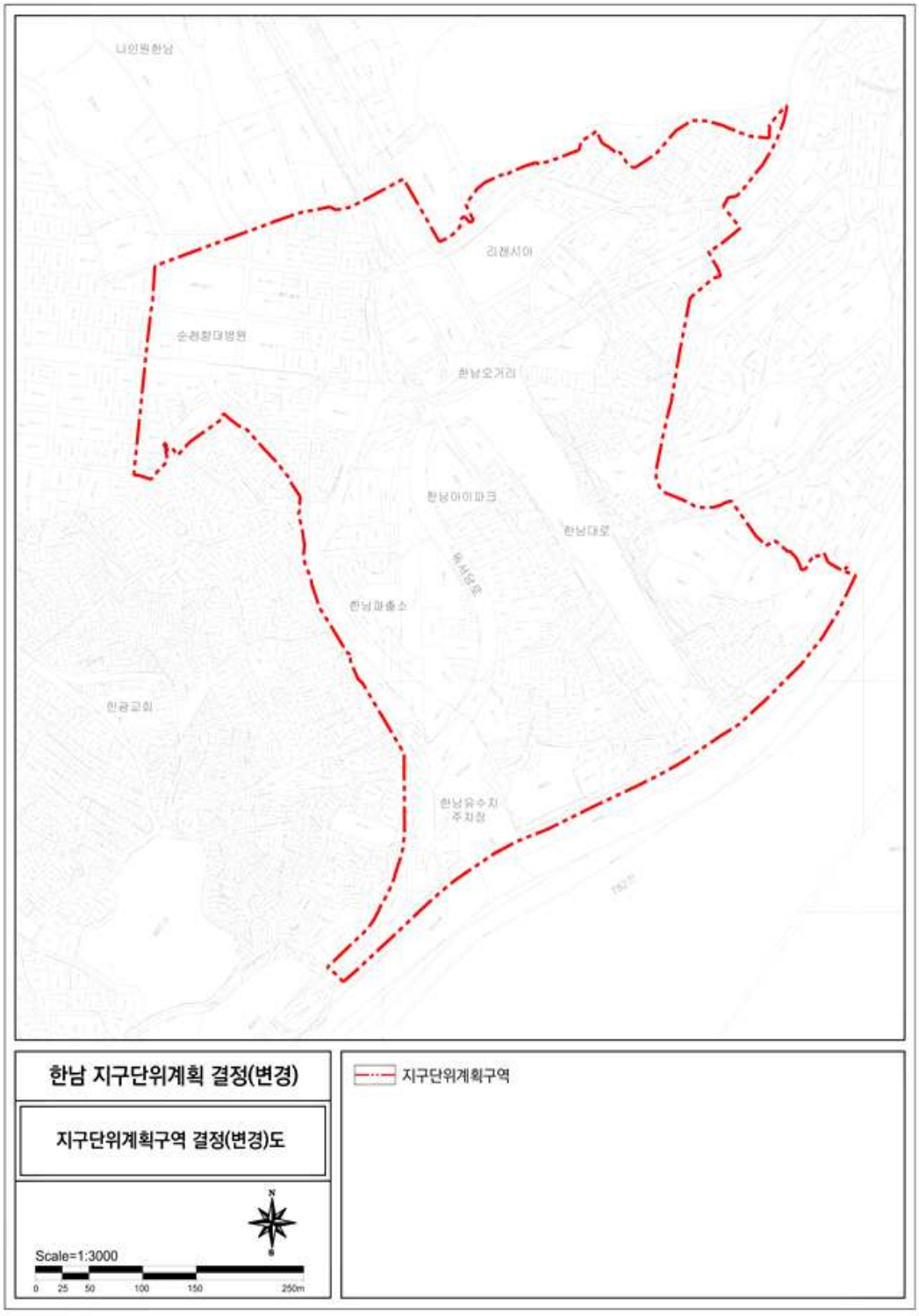
▌신길6생활권 지구단위계획구역 결정도



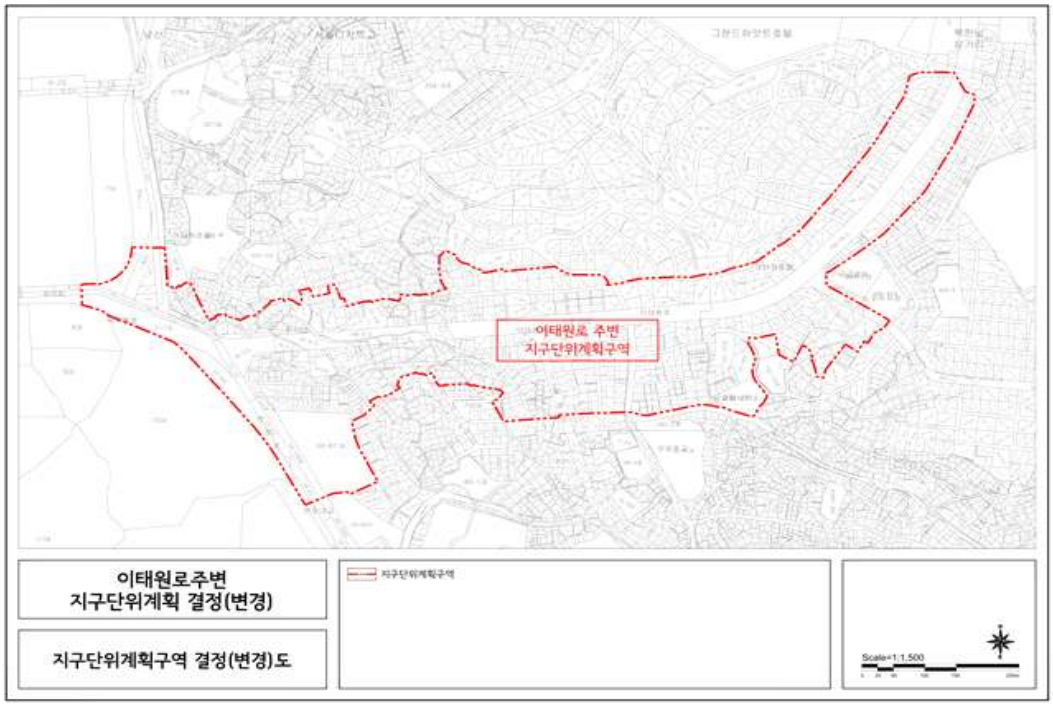
▌용산 지구단위계획구역 결정도



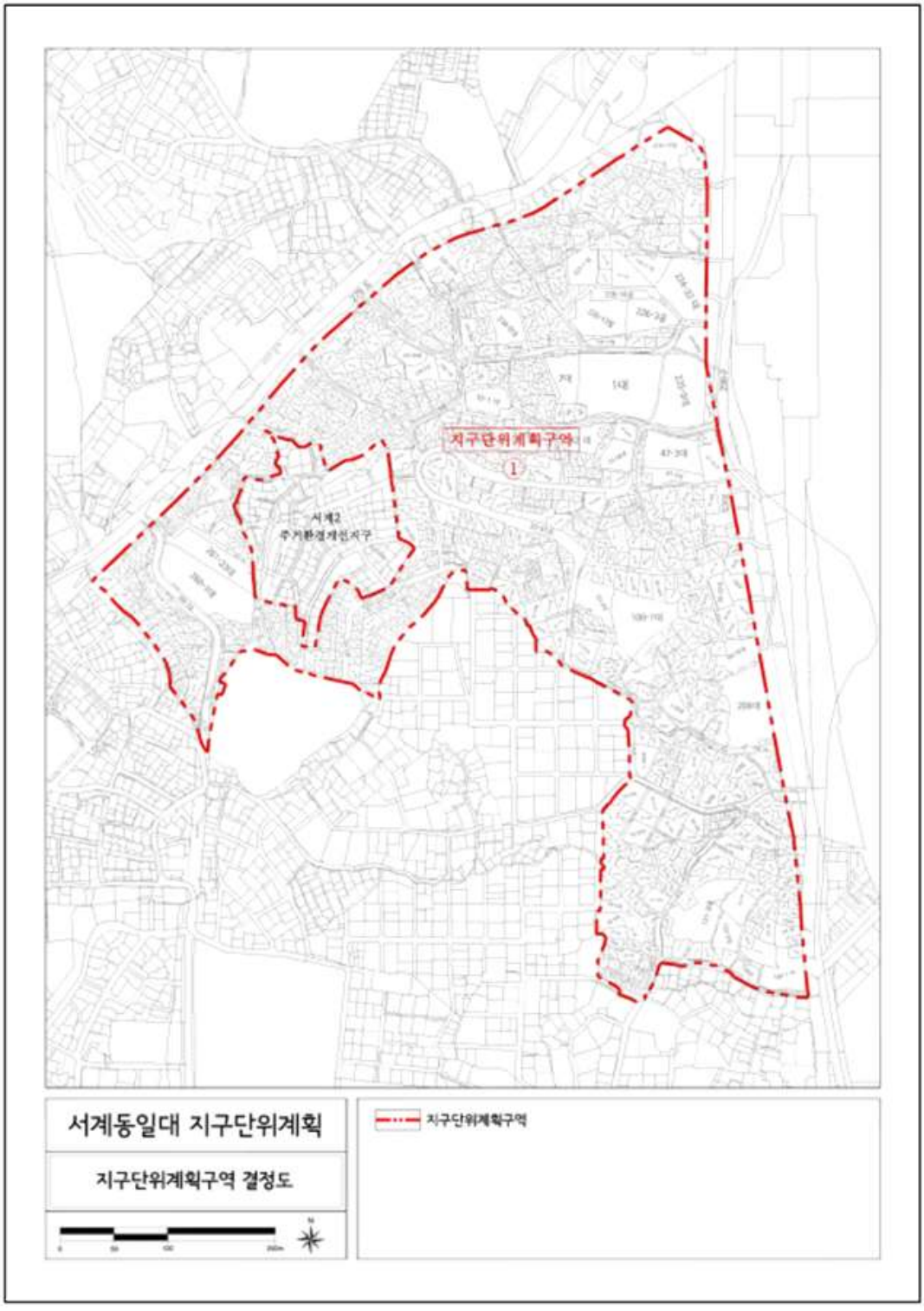
▌한남 지구단위계획구역 결정도



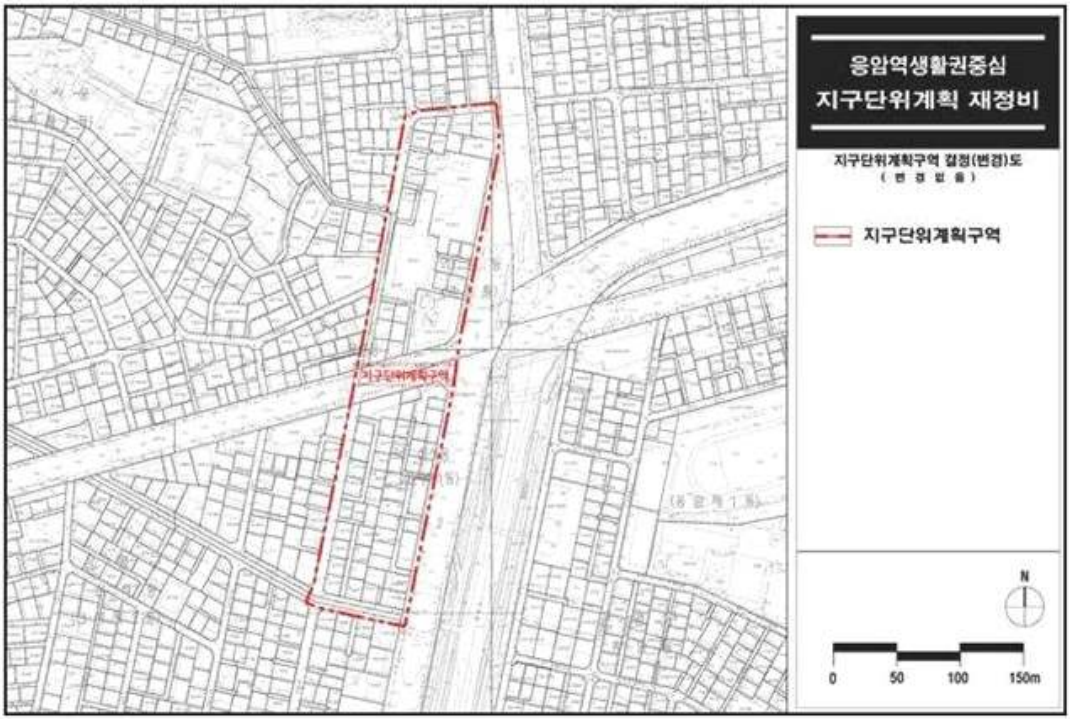
▌이태원로 주변 지구단위계획구역 결정도



▌서계동 일대 지구단위계획구역 결정도

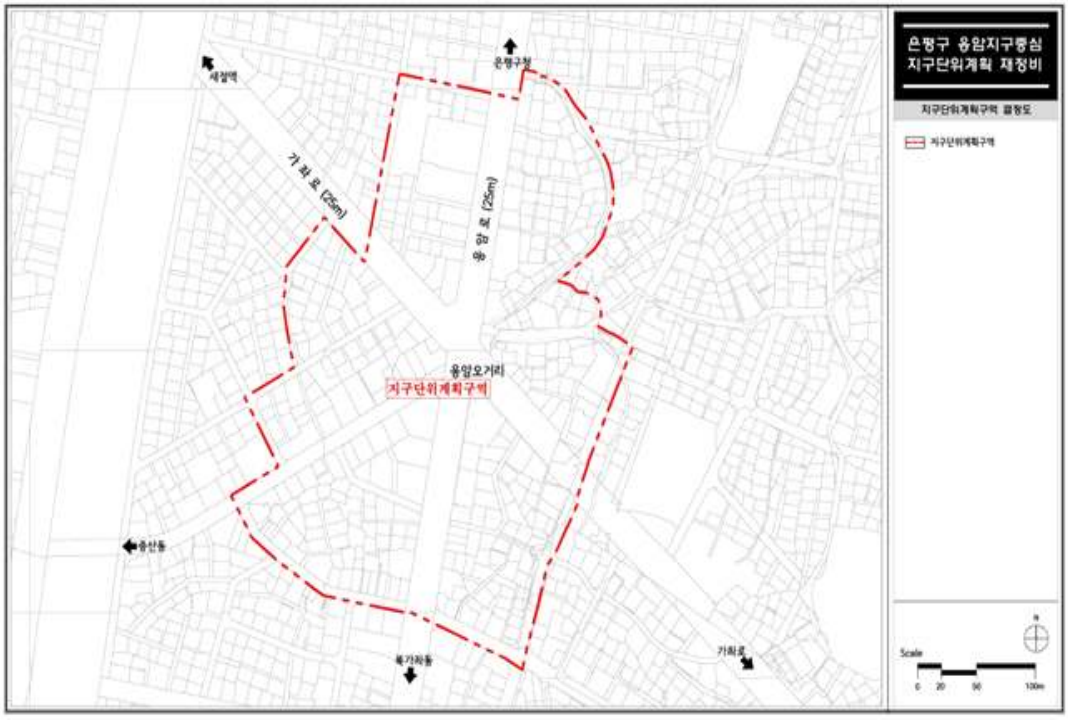


▌응암역생활권중심 지구단위계획구역 결정도

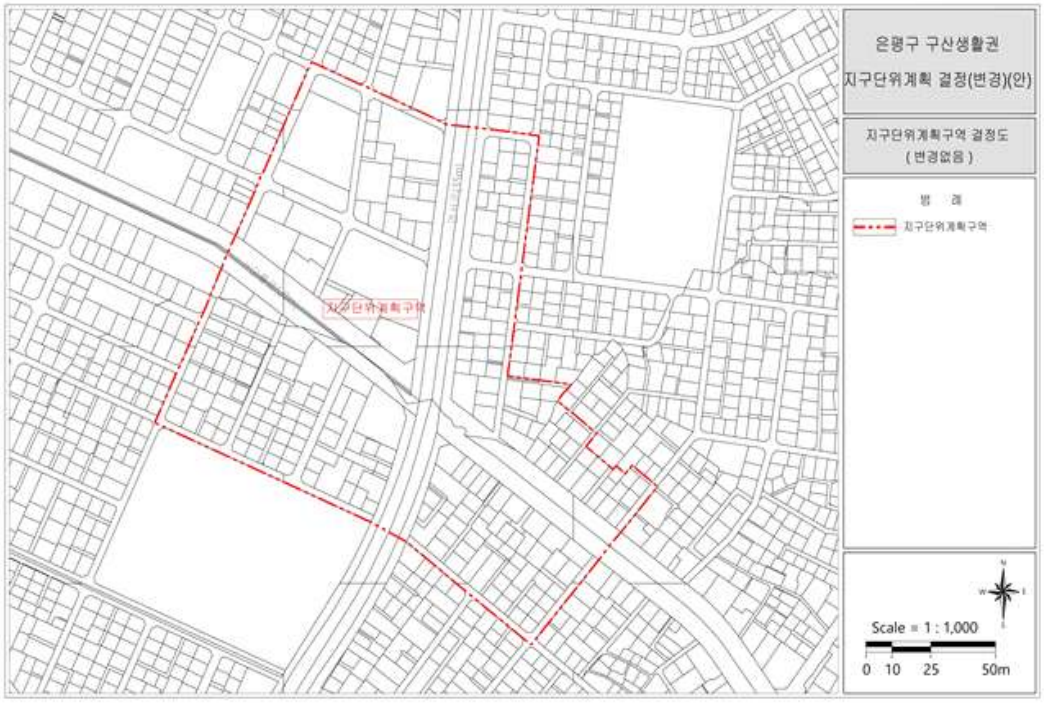


▌구청생활권중심 지구단위계획구역 결정도

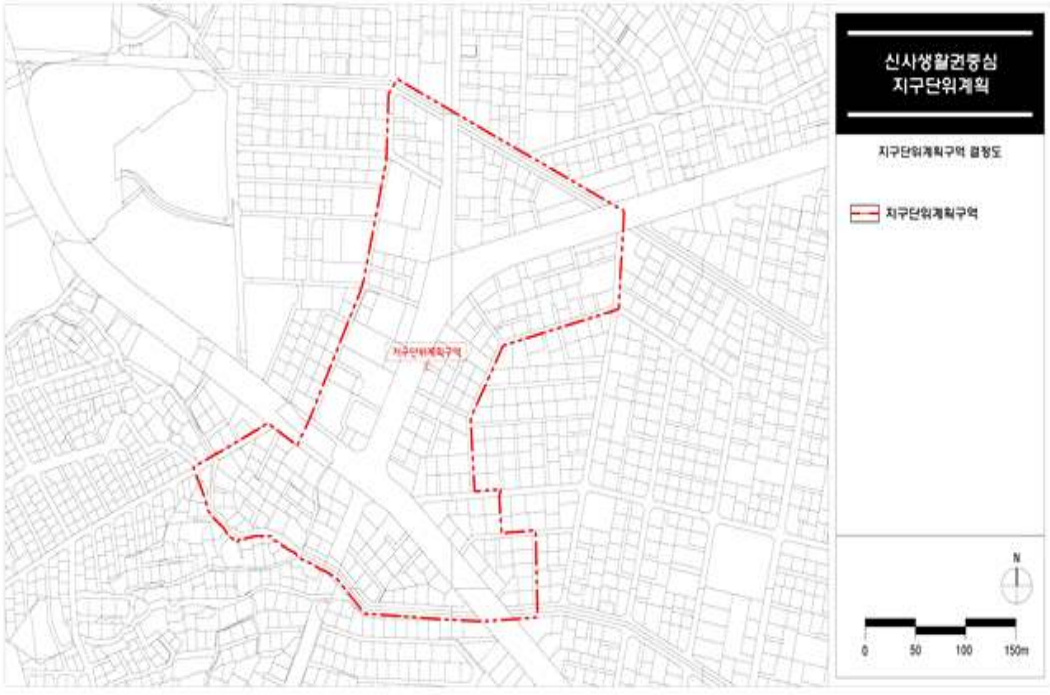
▌응암지구중심 지구단위계획구역 결정도



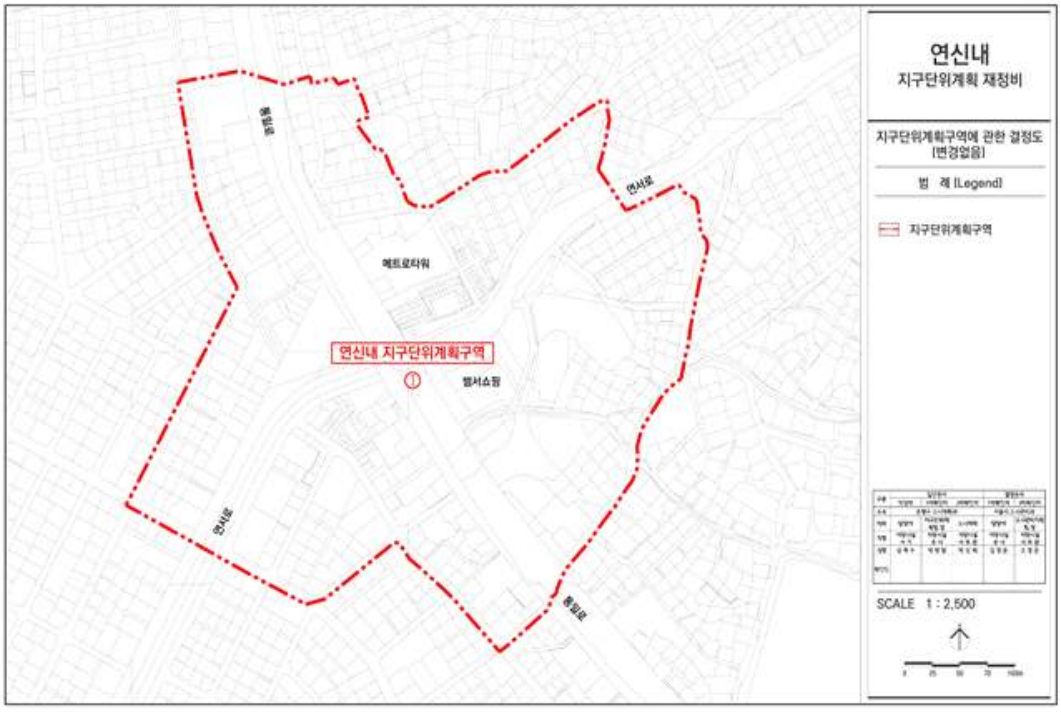
▌구산생활권중심 지구단위계획구역 결정도



▌신사생활권중심 지구단위계획구역 결정도

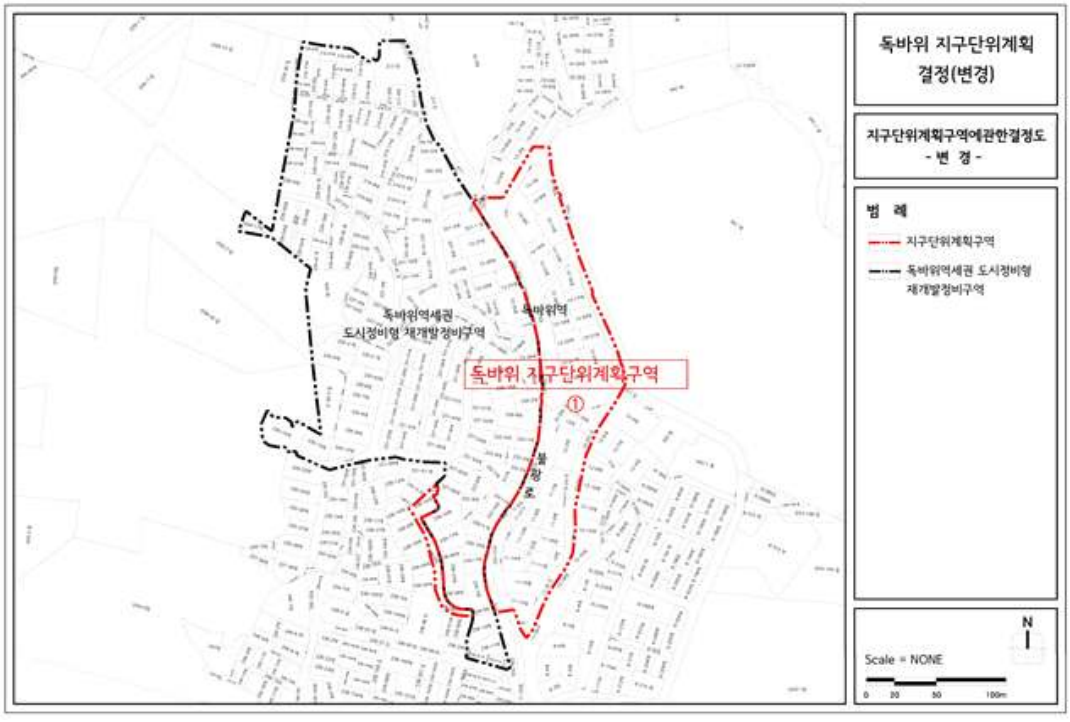


▌연신내 지구단위계획구역 결정도

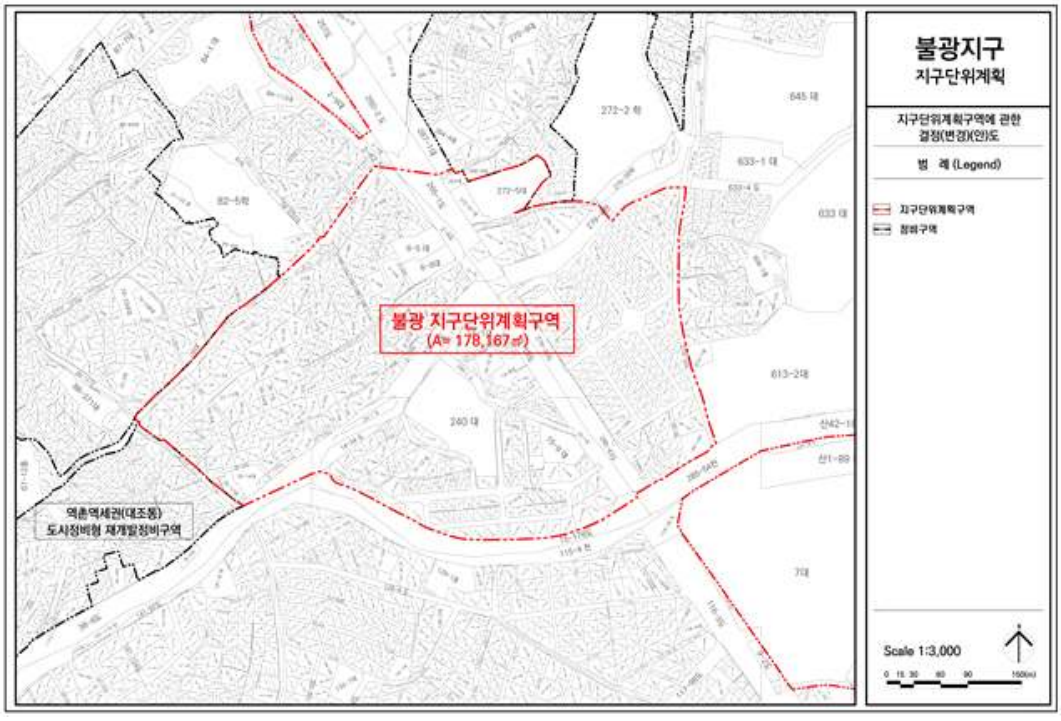


▌수색 · DMC역 주변지역 지구단위계획구역 결정도

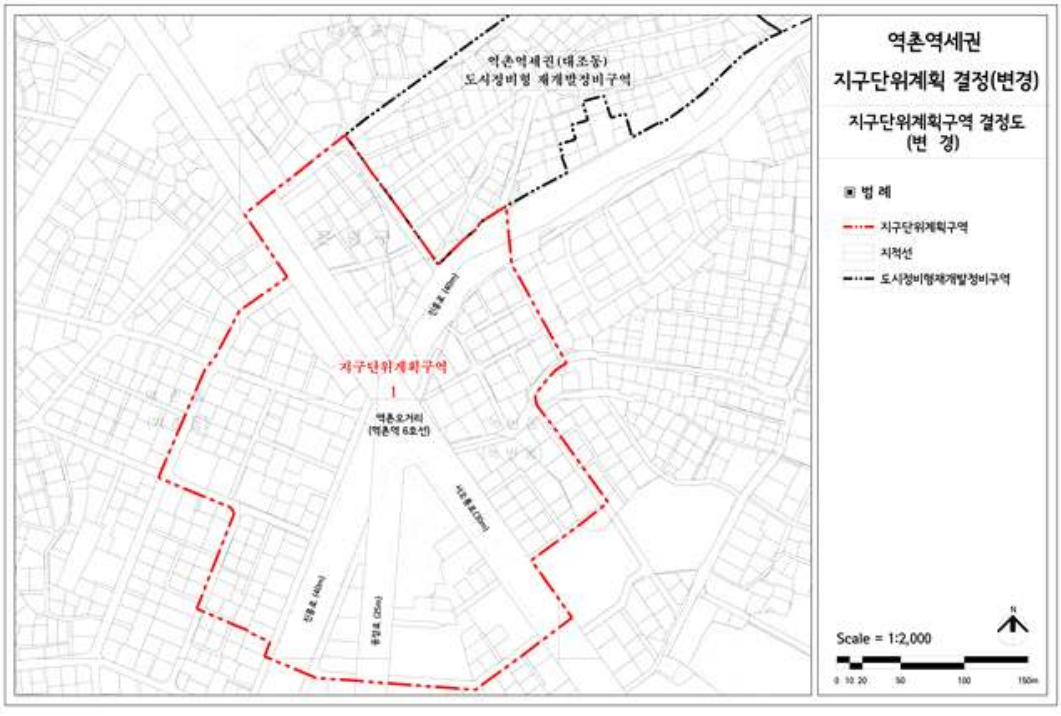
▌독바위 지구단위계획구역 결정도



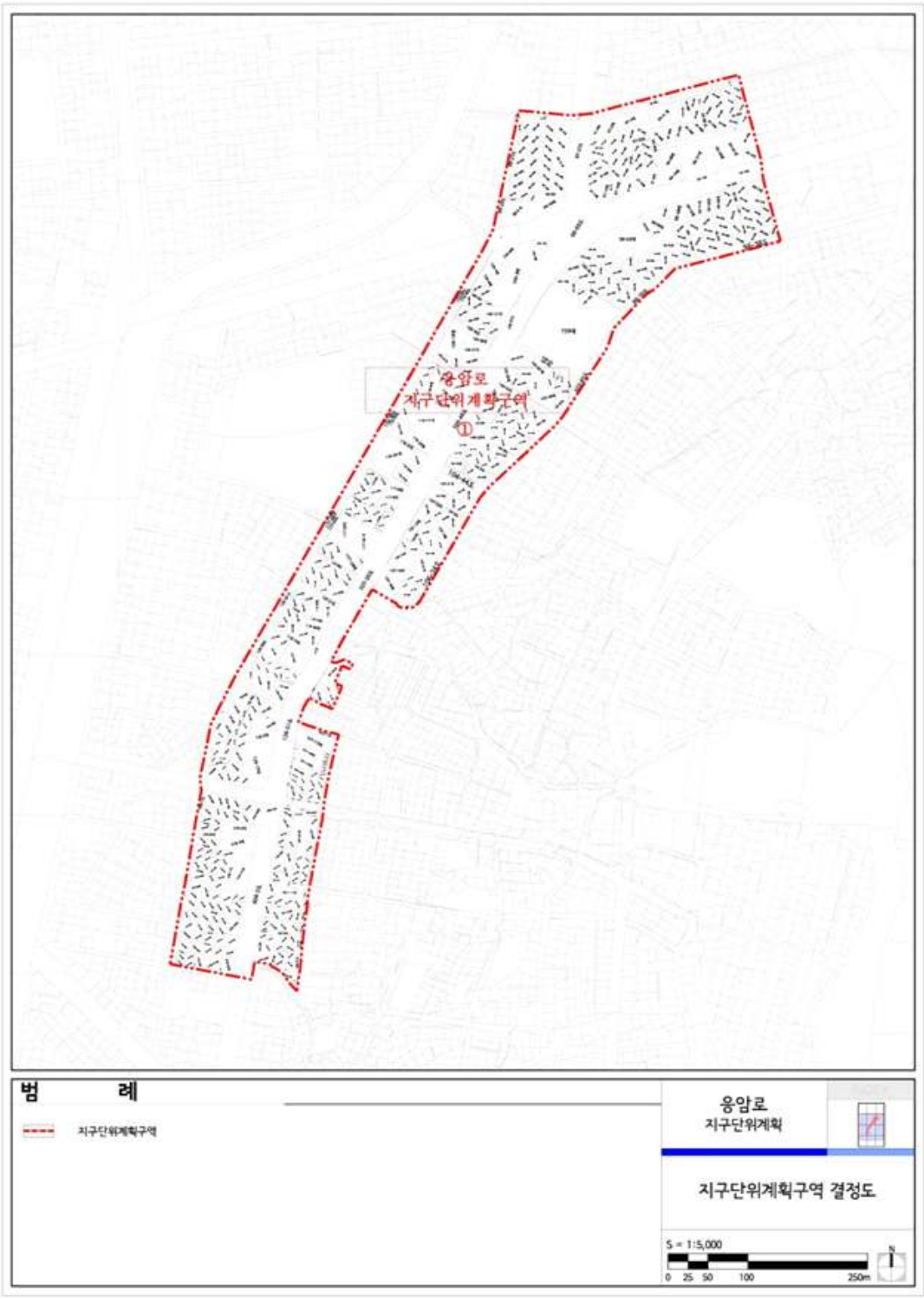
▌불광 지구단위계획구역 결정도



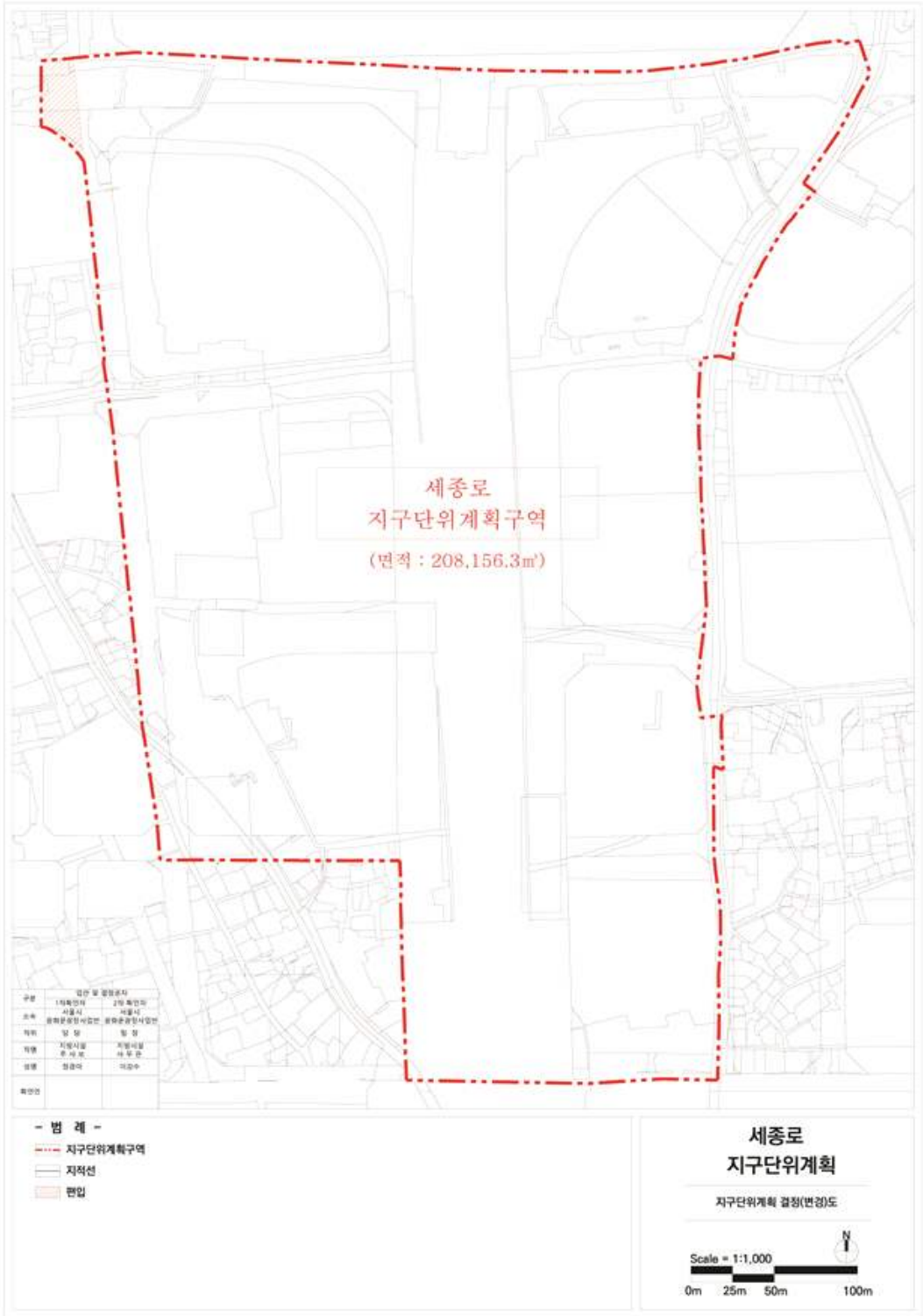
▌역촌역세권 지구단위계획구역 결정도



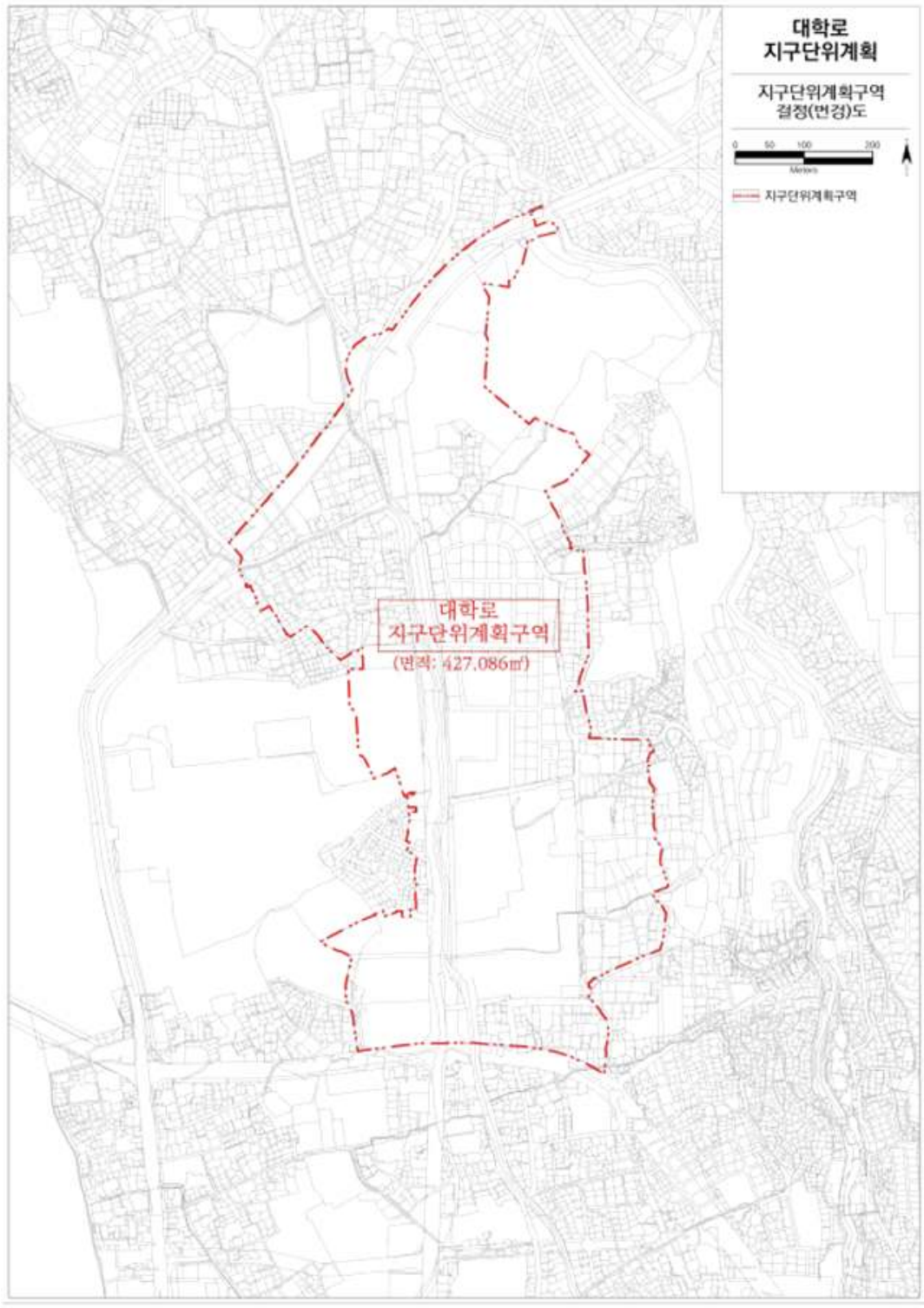
▌응암로 지구단위계획구역 결정도



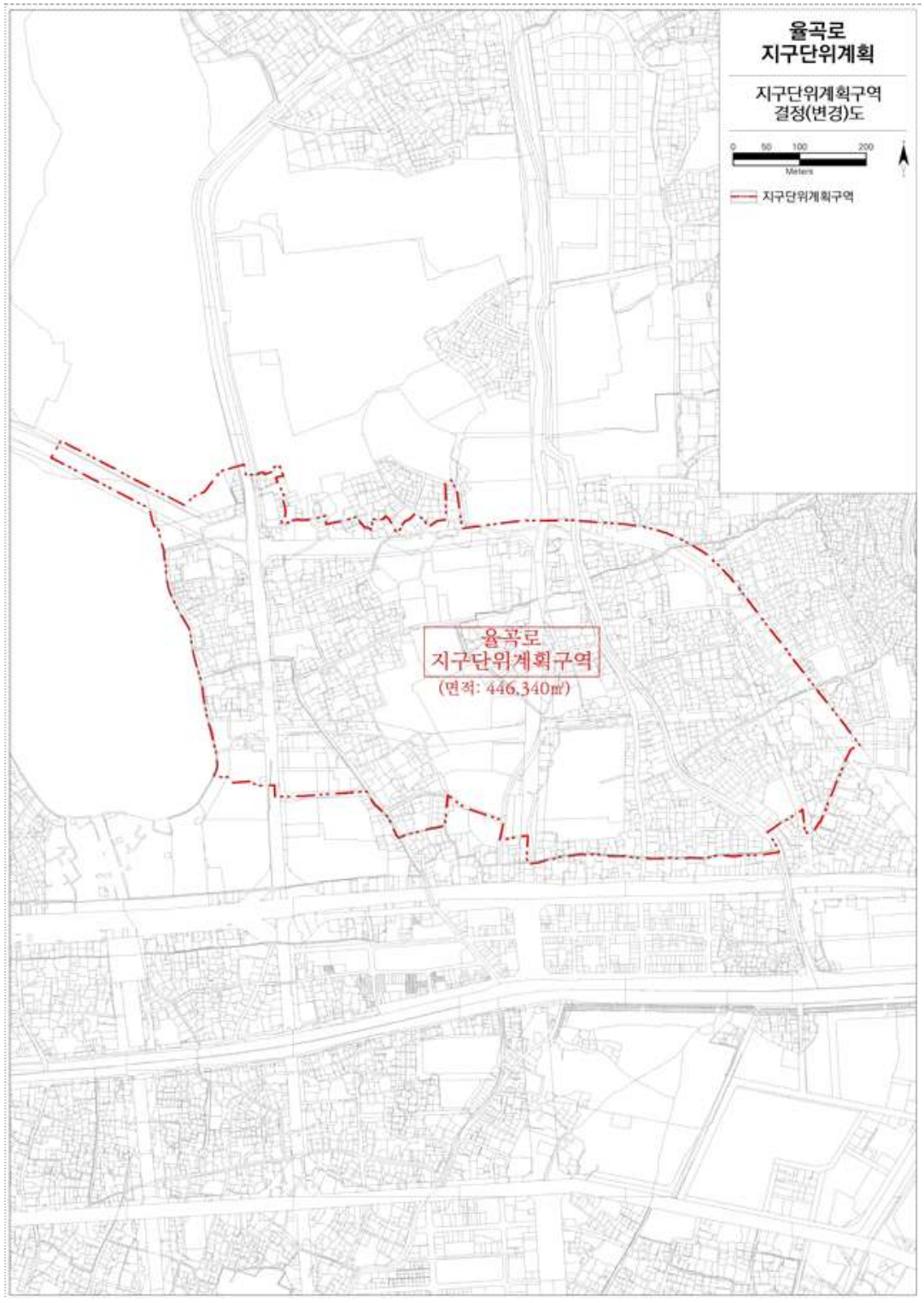
▌세종로 지구단위계획구역 결정도



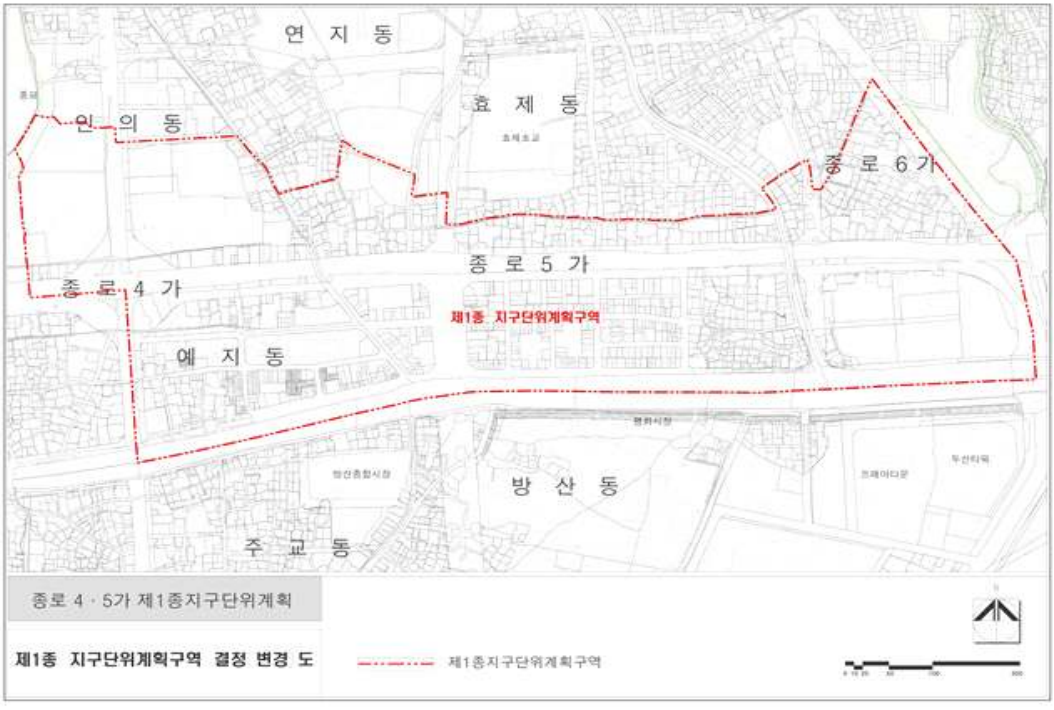
▌대학로 지구단위계획구역 결정도



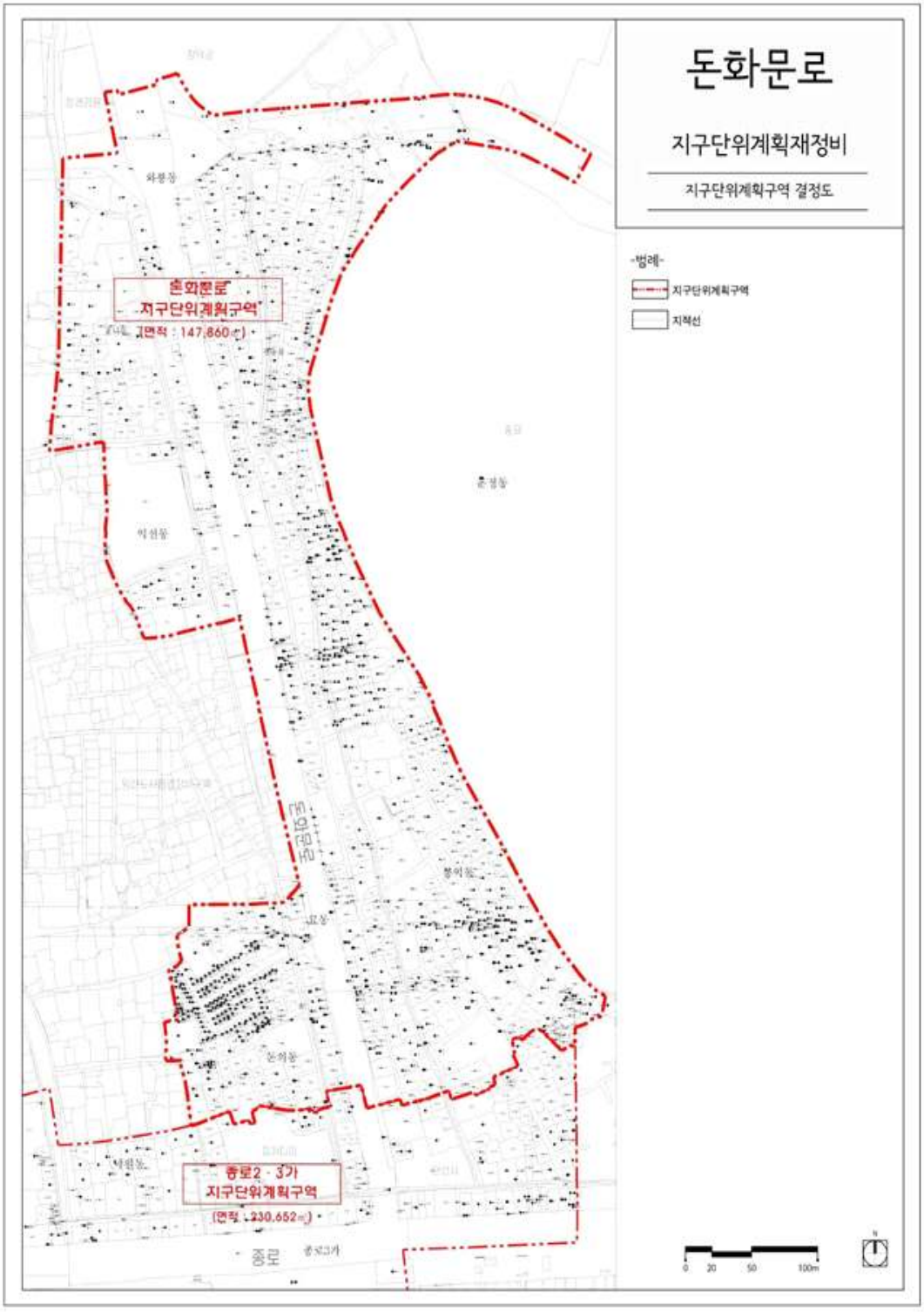
▌율곡로 지구단위계획구역 결정도



▌종로4,5가 지구단위계획구역 결정도



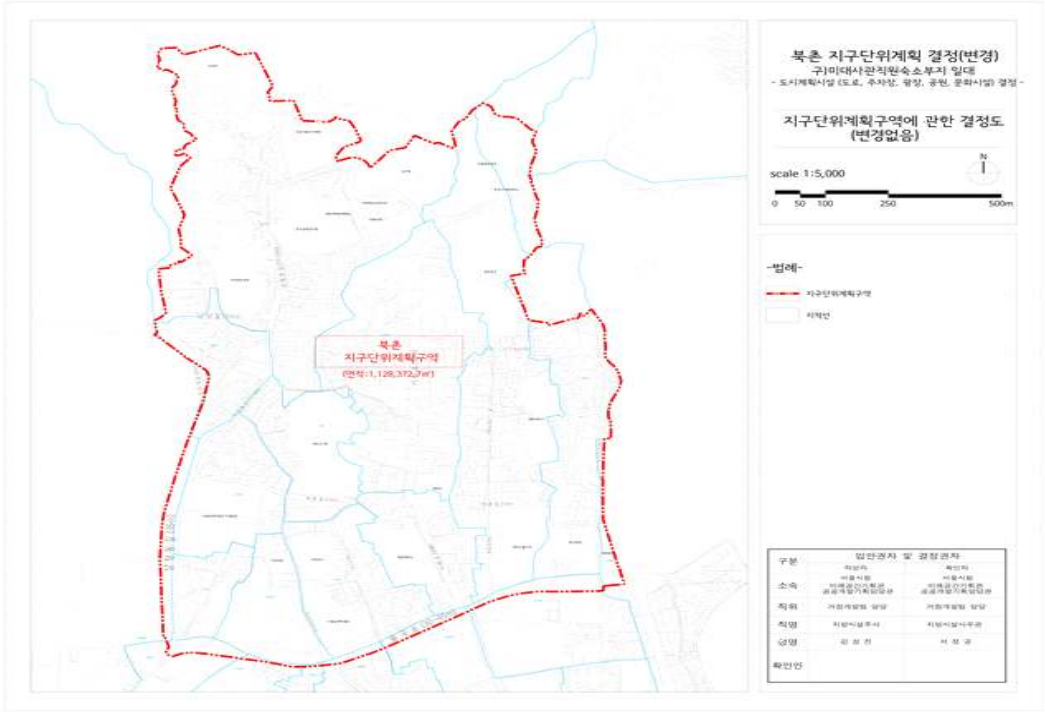
▌돈화문로 지구단위계획구역 결정도



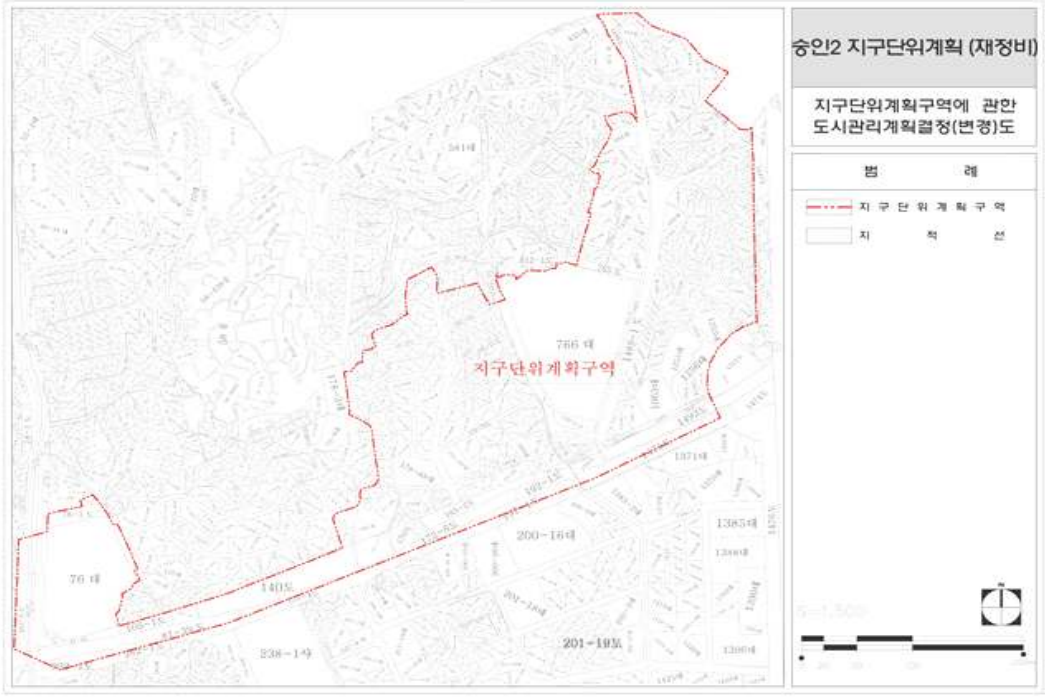
▌운현궁 주변 지구단위계획구역 결정도

▌조계사 주변 지구단위계획구역 결정도

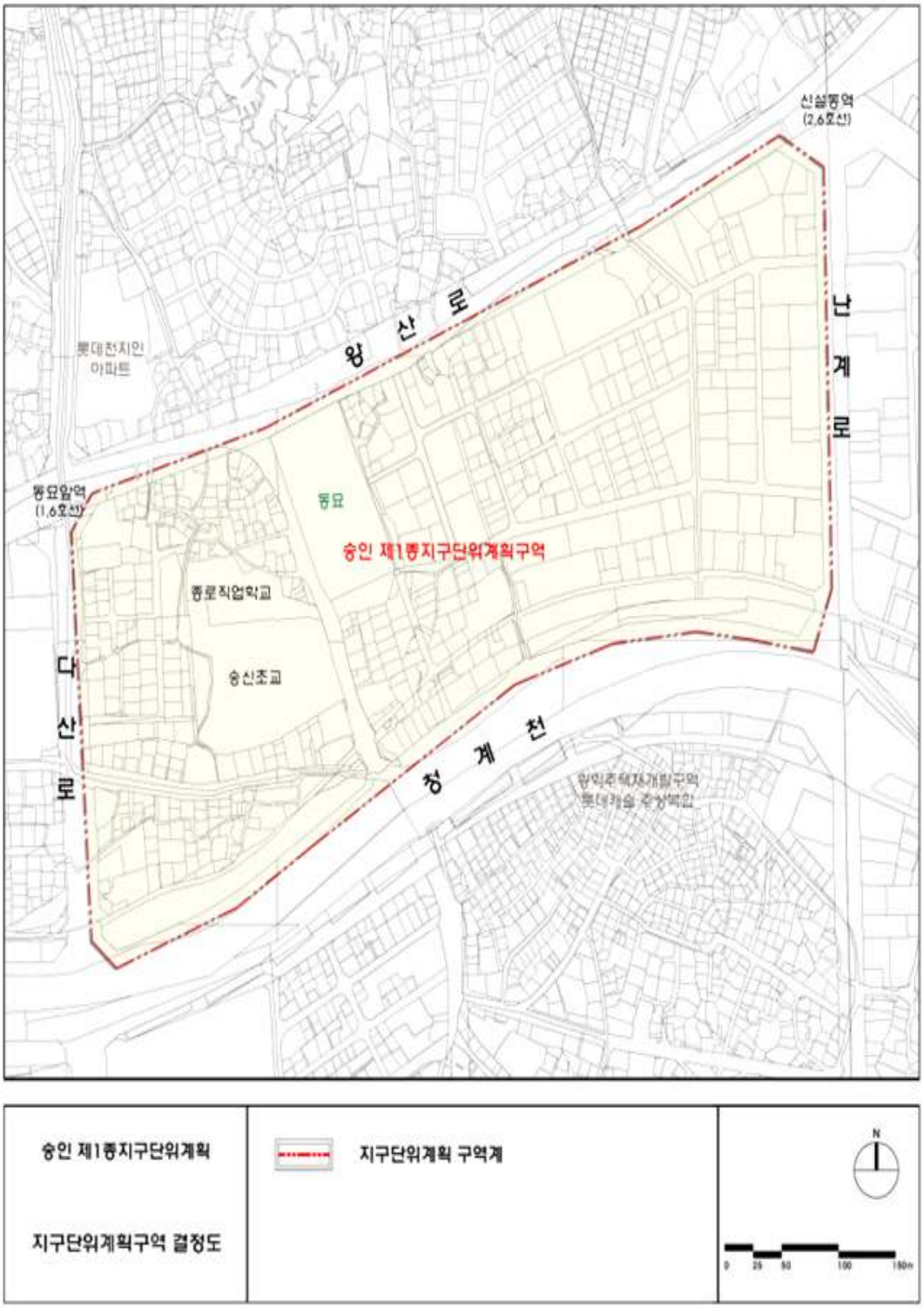
▌북촌 지구단위계획구역 결정도



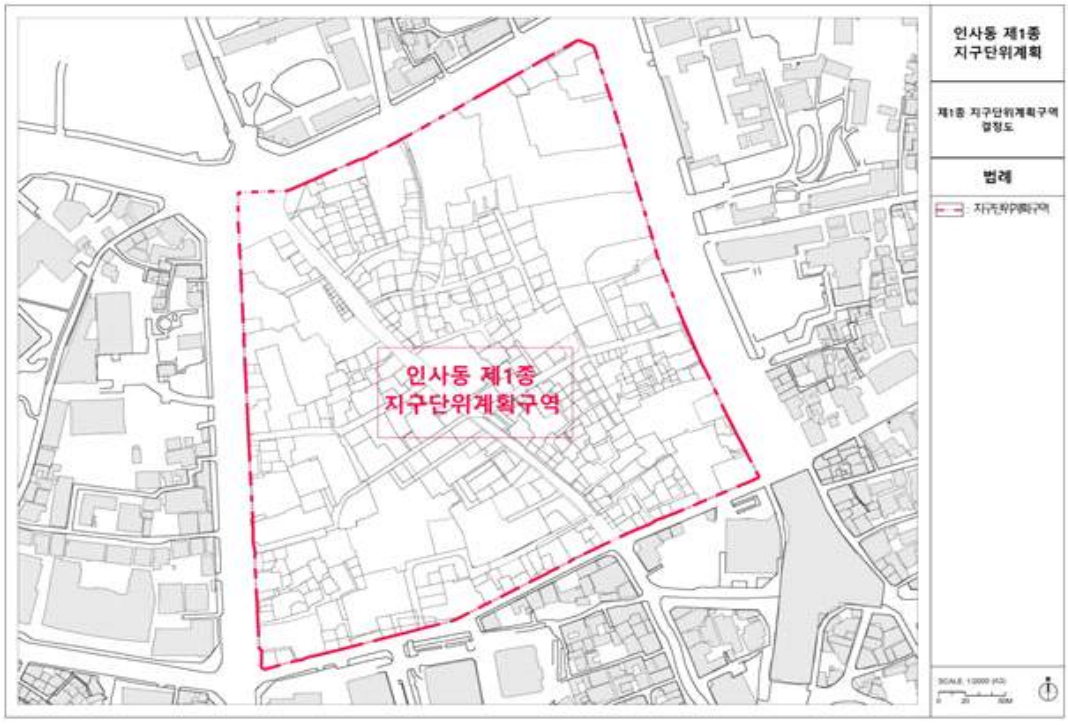
▌숭인2 지구단위계획구역 결정도



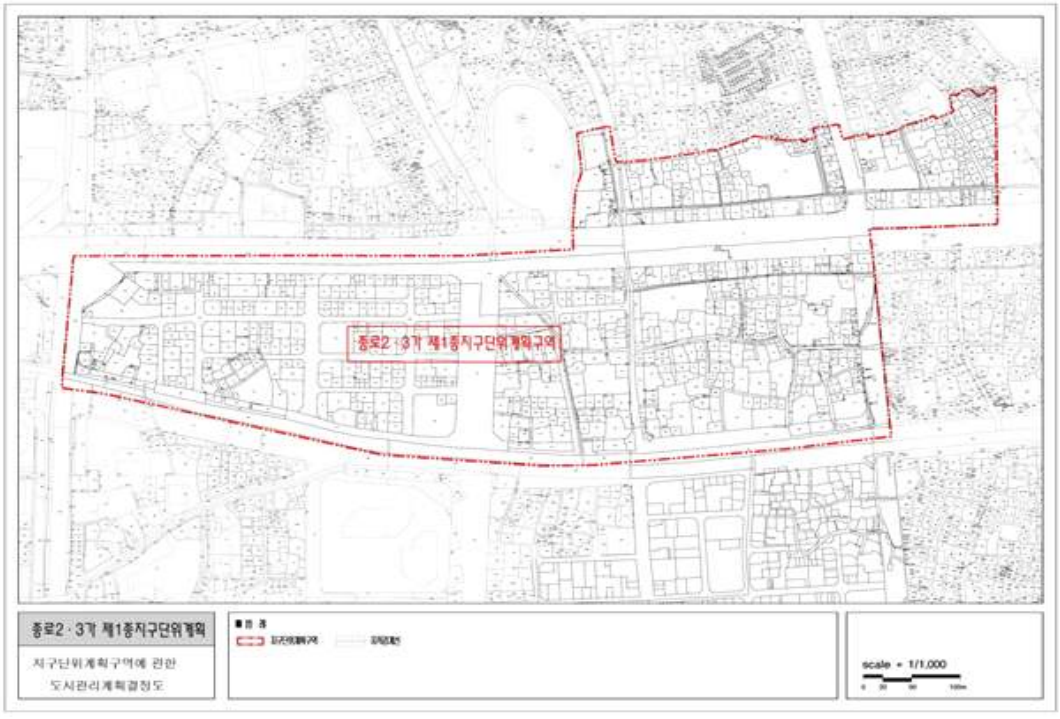
▌ 숭인 지구단위계획구역 결정도



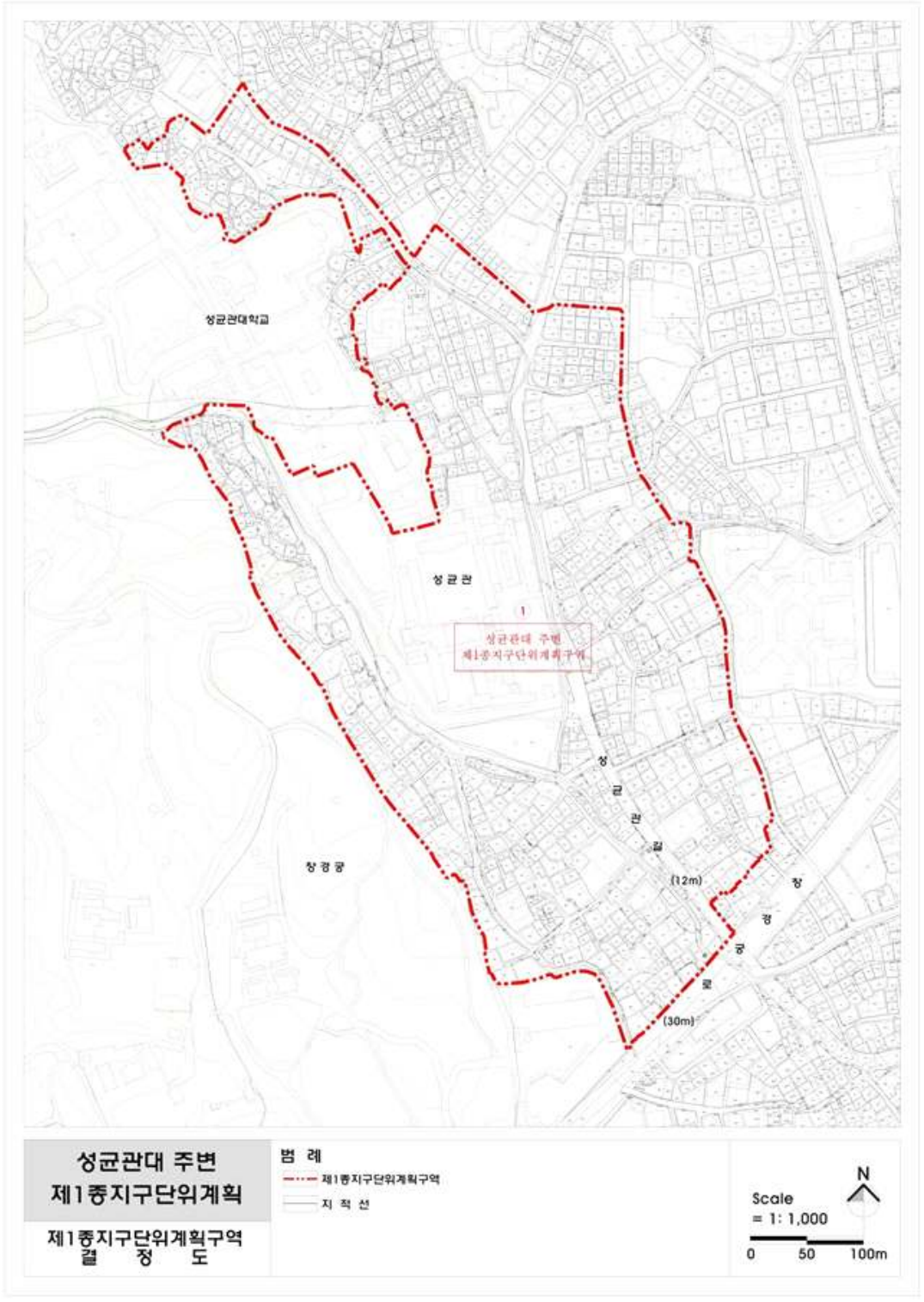
▌인사동 지구단위계획구역 결정도



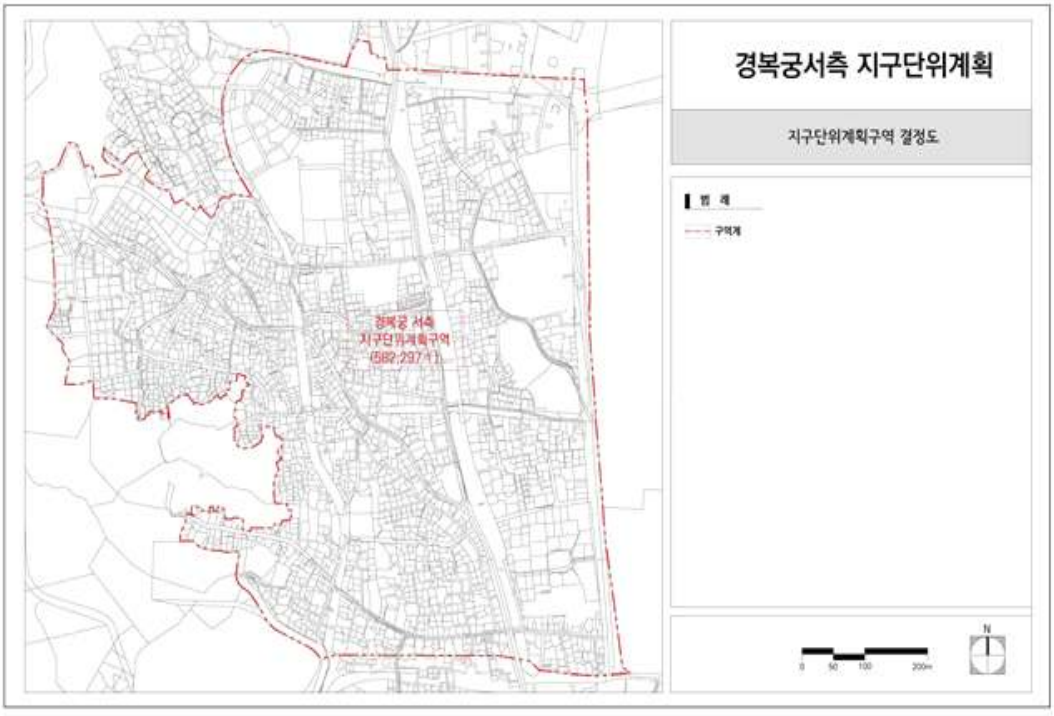
▌종로2,3가 지구단위계획구역 결정도



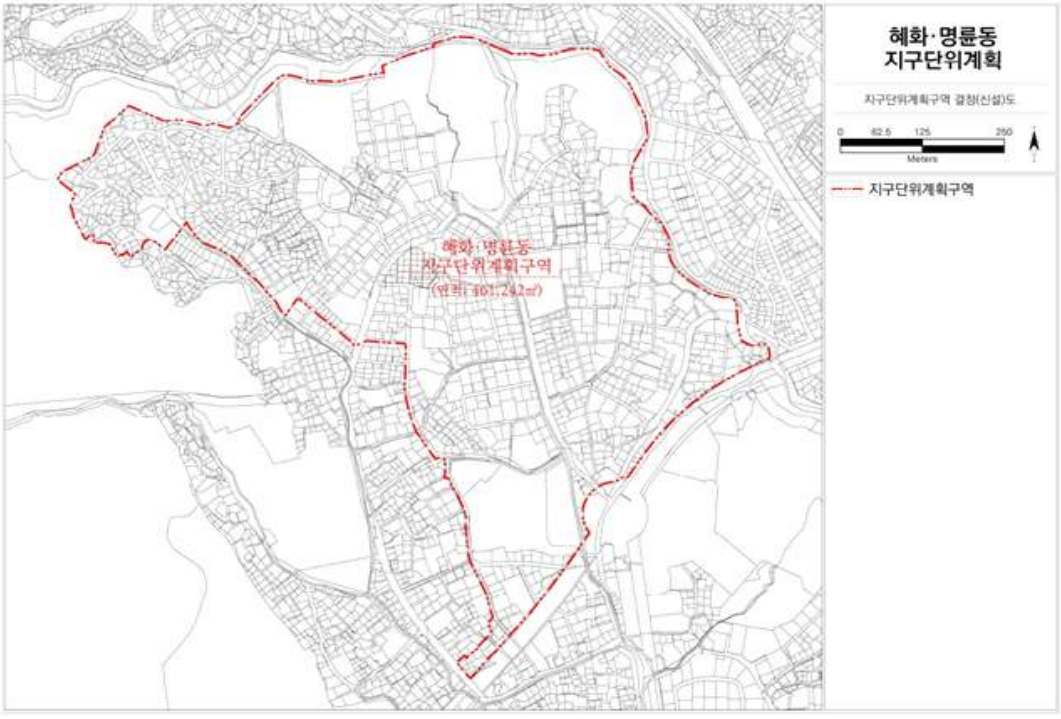
▌성균관대 주변 지구단위계획구역 결정도



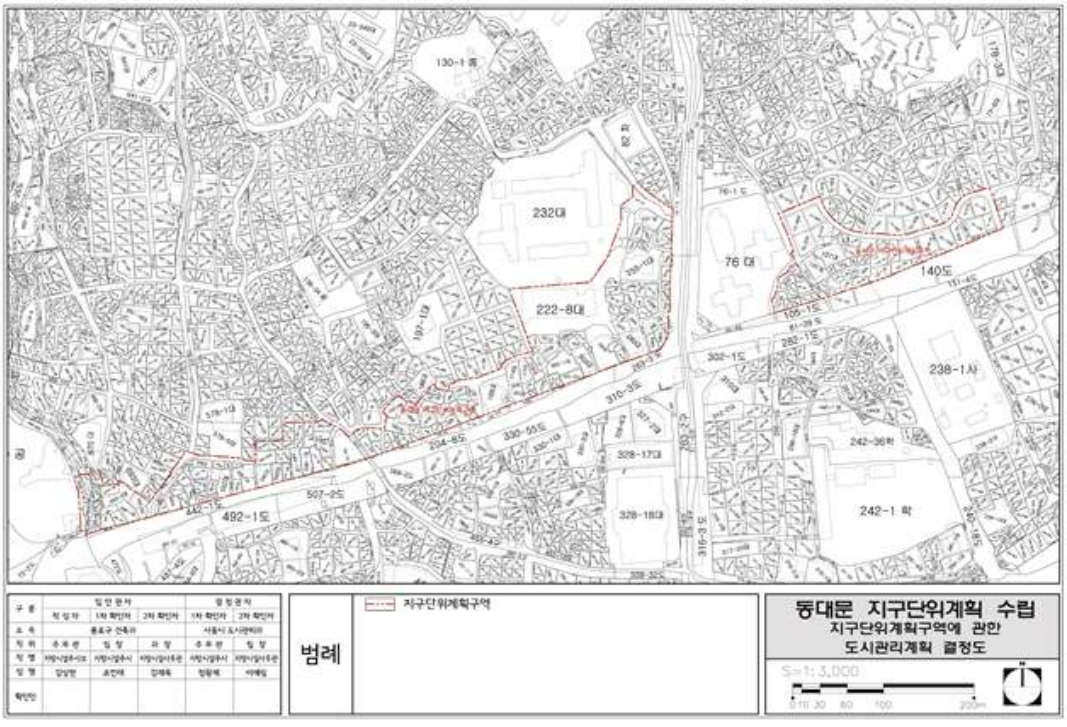
▌경복궁서측 지구단위계획구역 결정도



▌혜화명륜동 지구단위계획구역 결정도

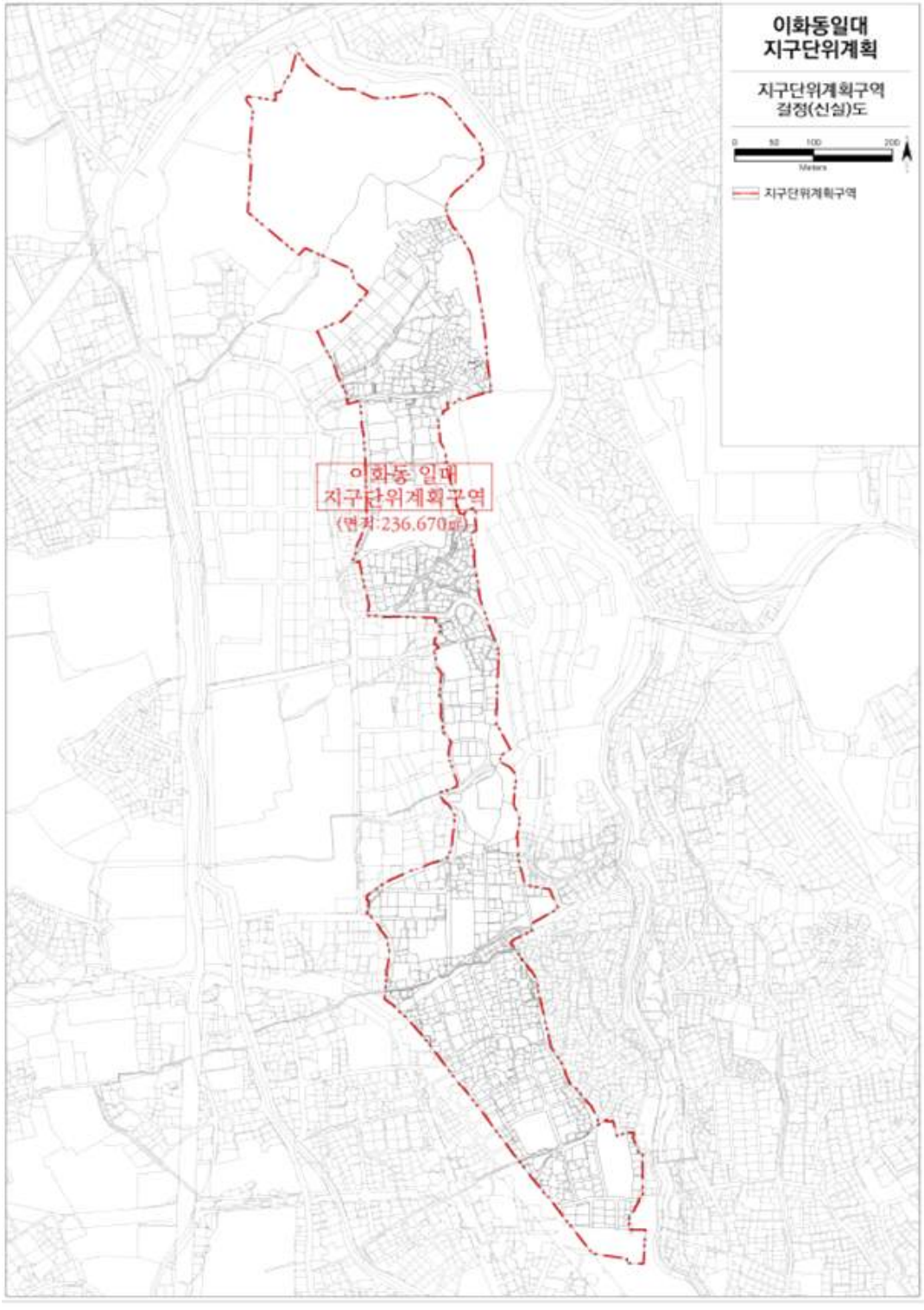


▌동대문 지구단위계획구역 결정도

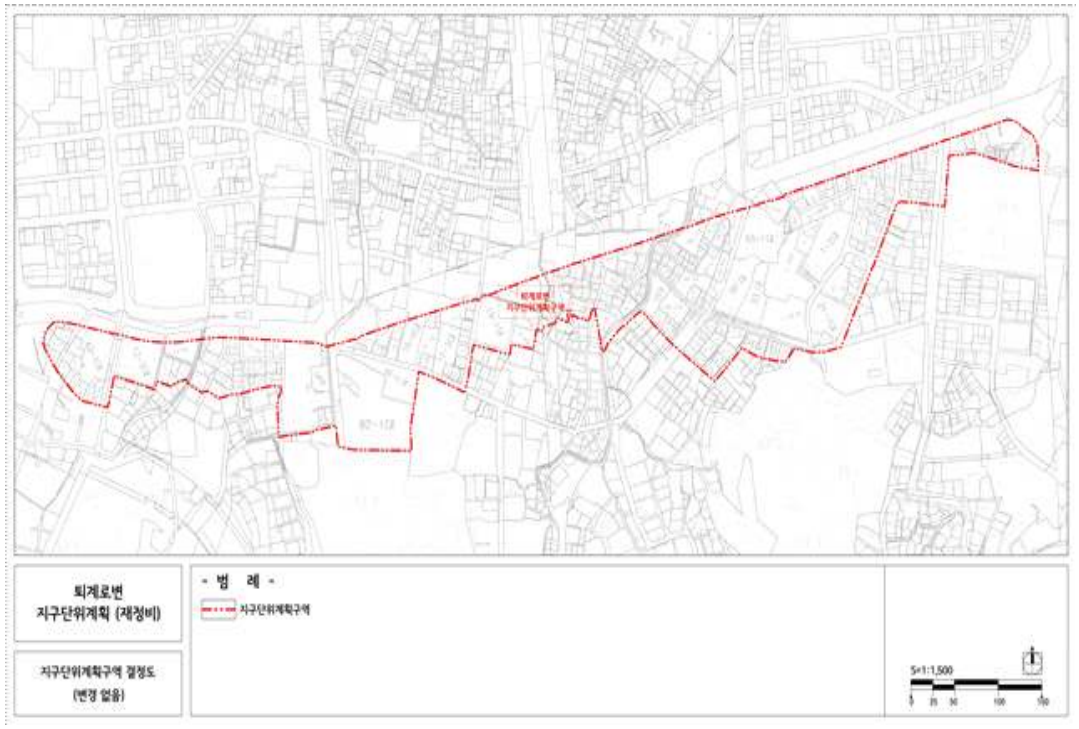


▌익선 지구단위계획구역 결정도

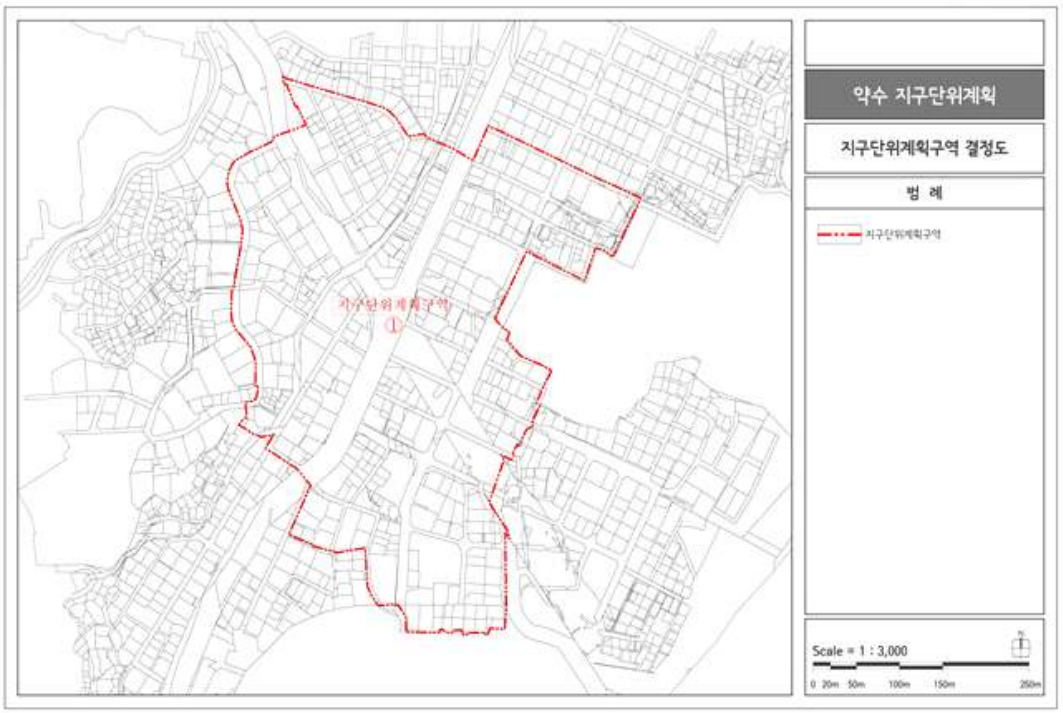
▌이화동일대 지구단위계획구역 결정도



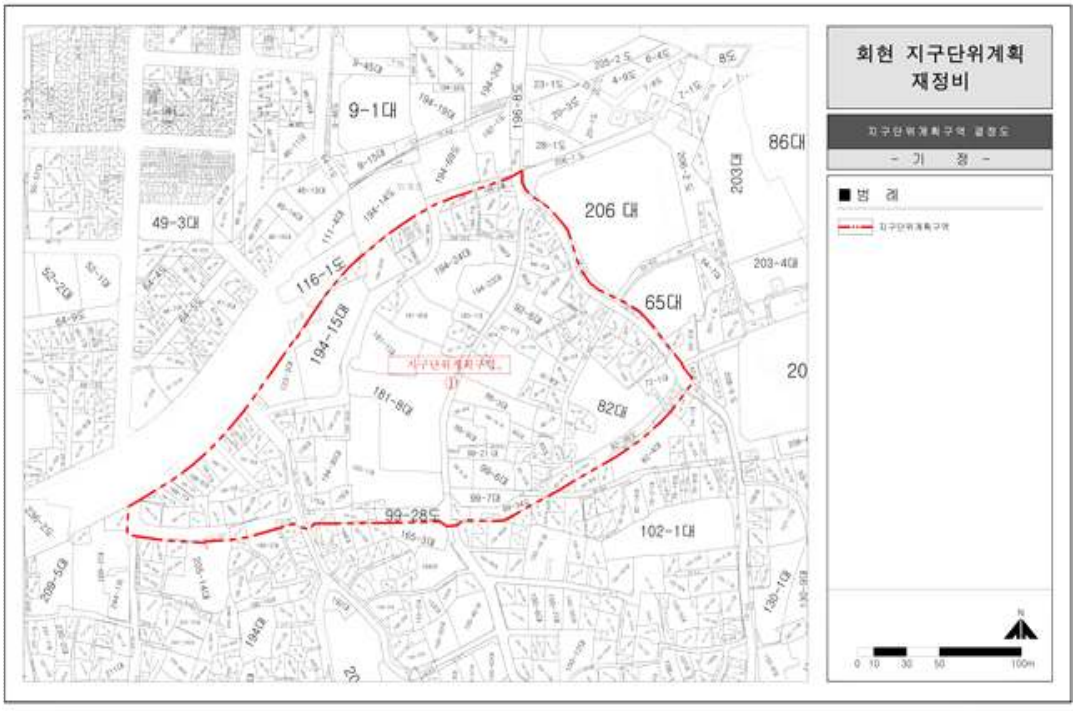
▌퇴계로변 지구단위계획구역 결정도



▌약수 지구단위계획구역 결정도

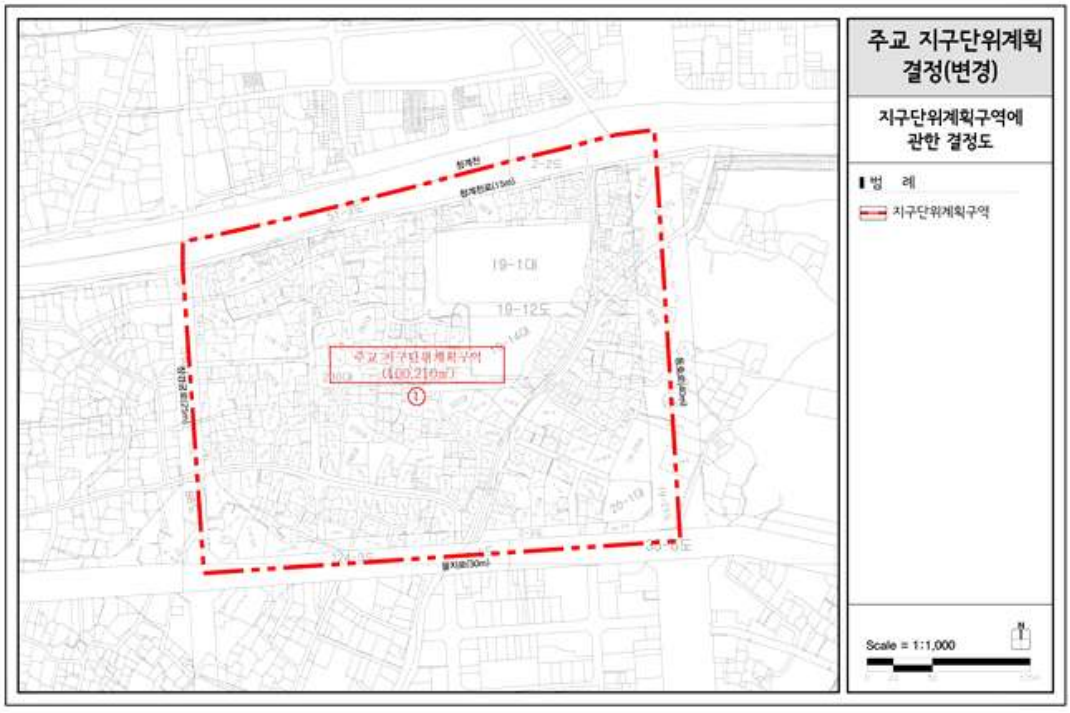


▌회현 지구단위계획구역 결정도



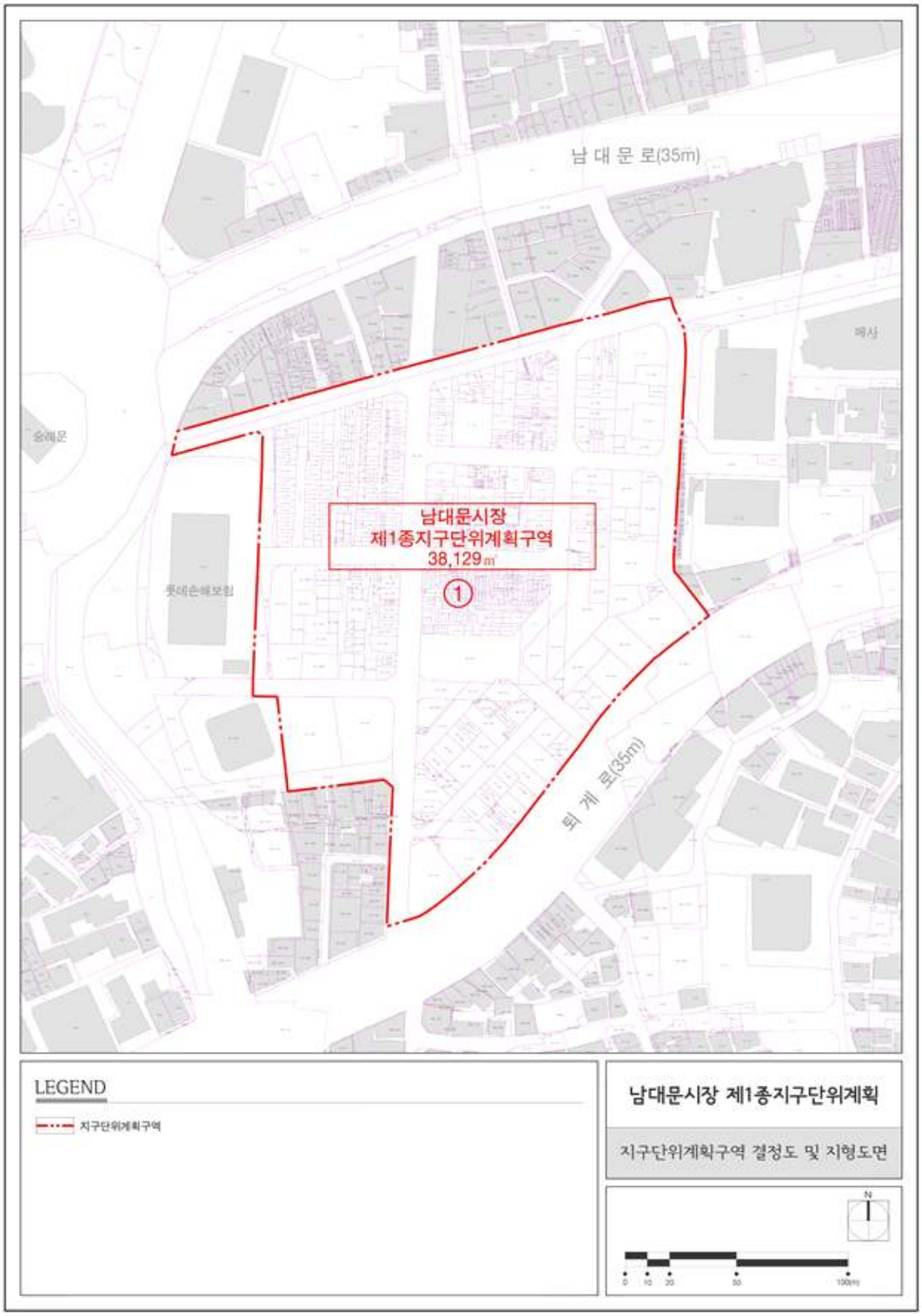
▌명동관광특구 지구단위계획구역 결정도

▌주교 지구단위계획구역 결정도

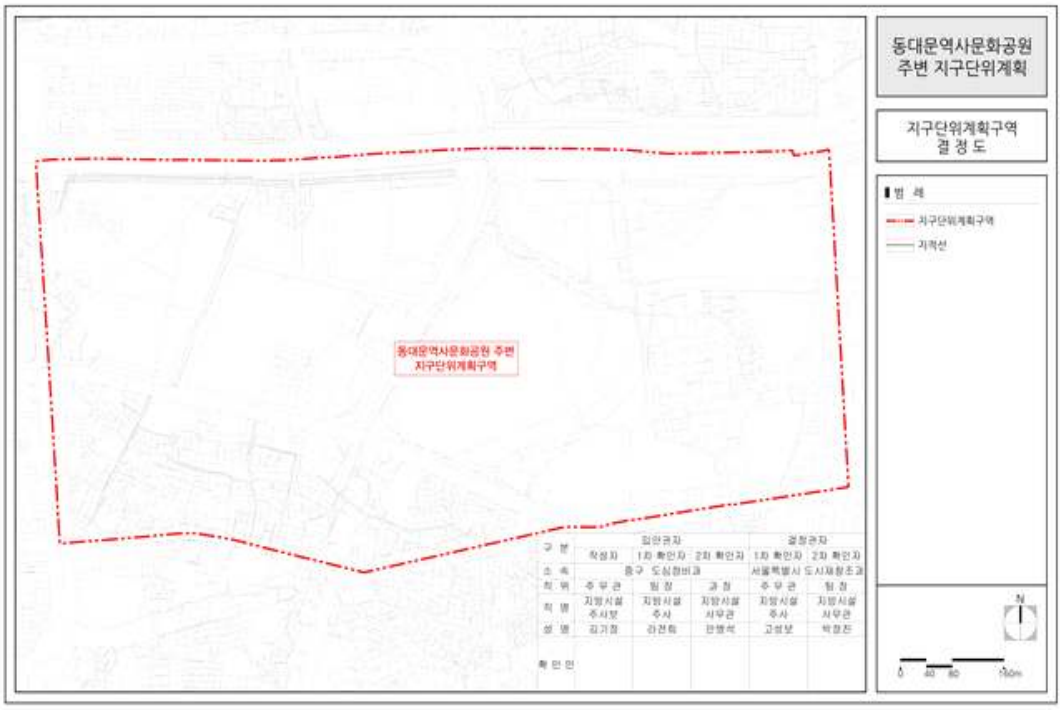


▌북창 지구단위계획구역 결정도

▌남대문시장 지구단위계획구역 결정도

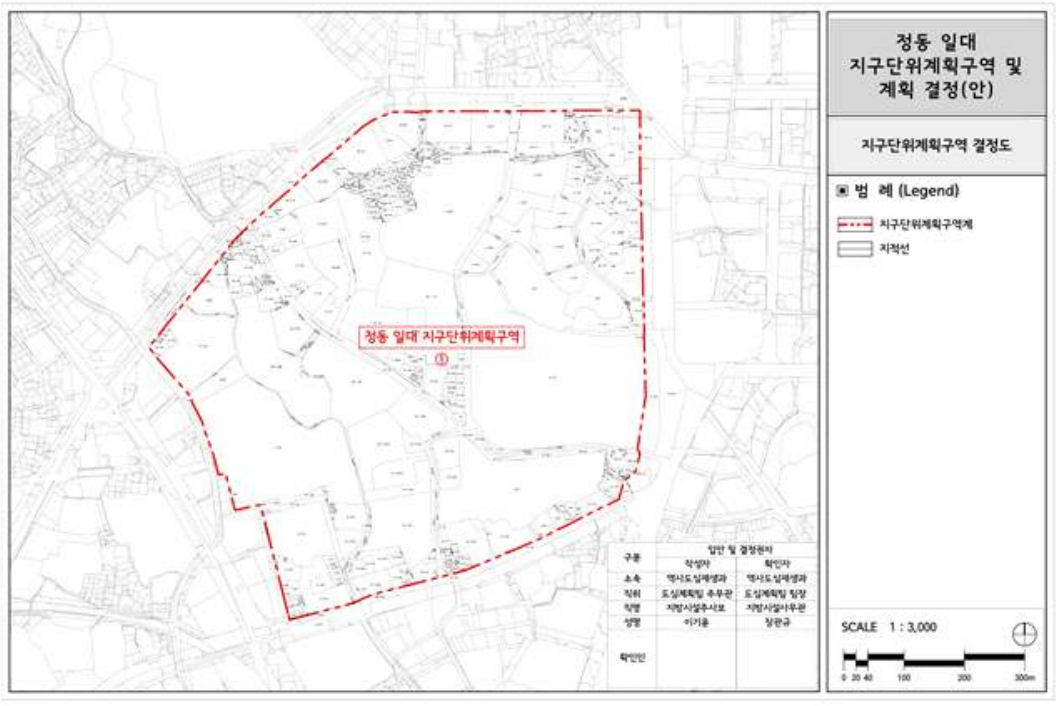


▌동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역 결정도

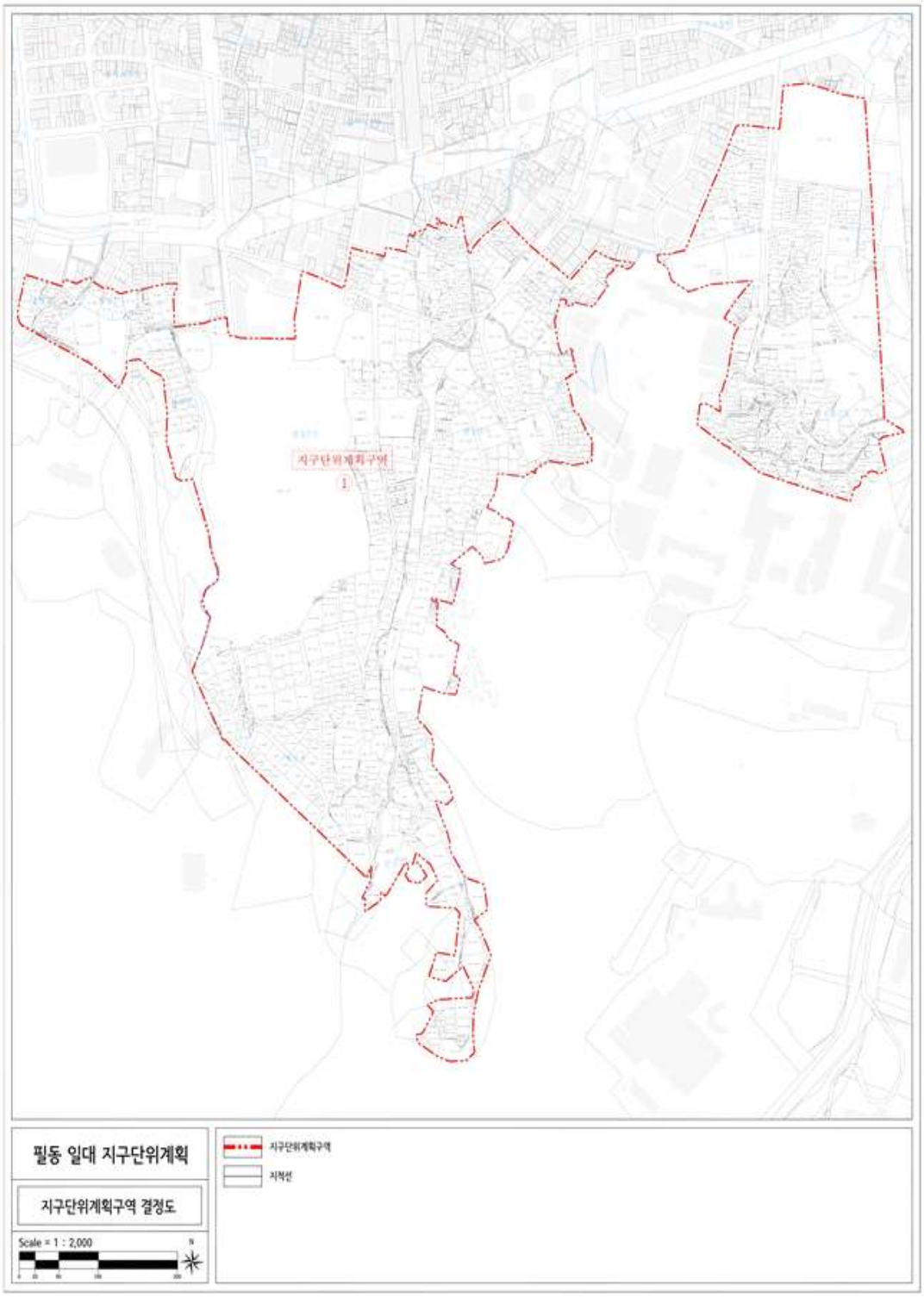


▌중구 황학동 1756번지 일원 지구단위계획구역 결정도

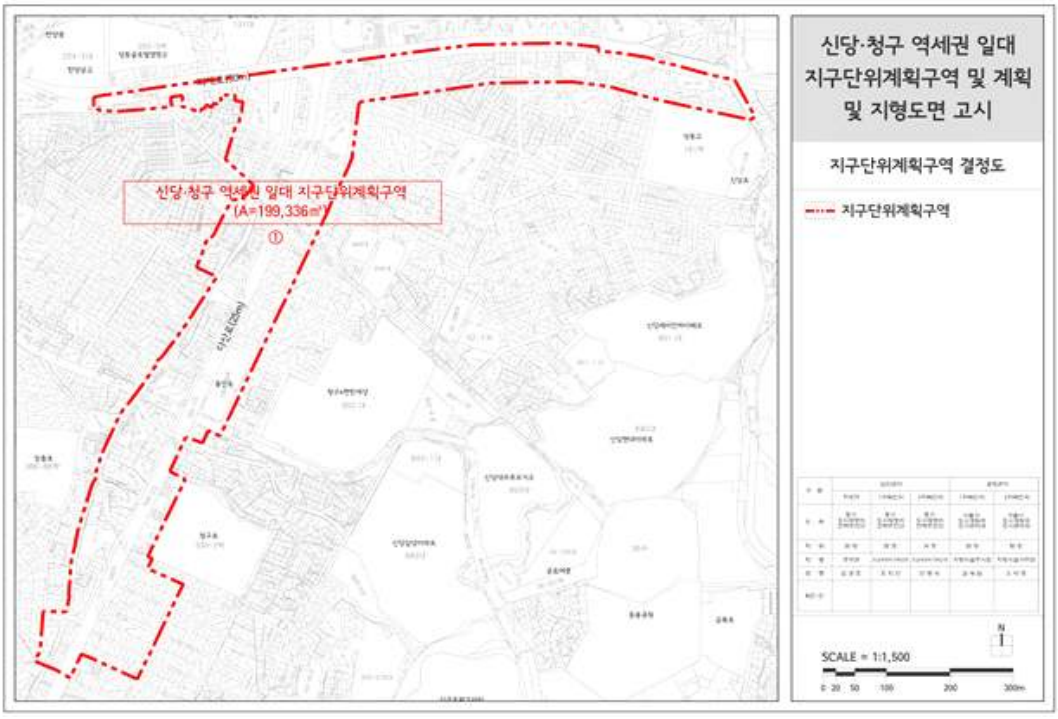
▌정동 일대 지구단위계획구역 결정도



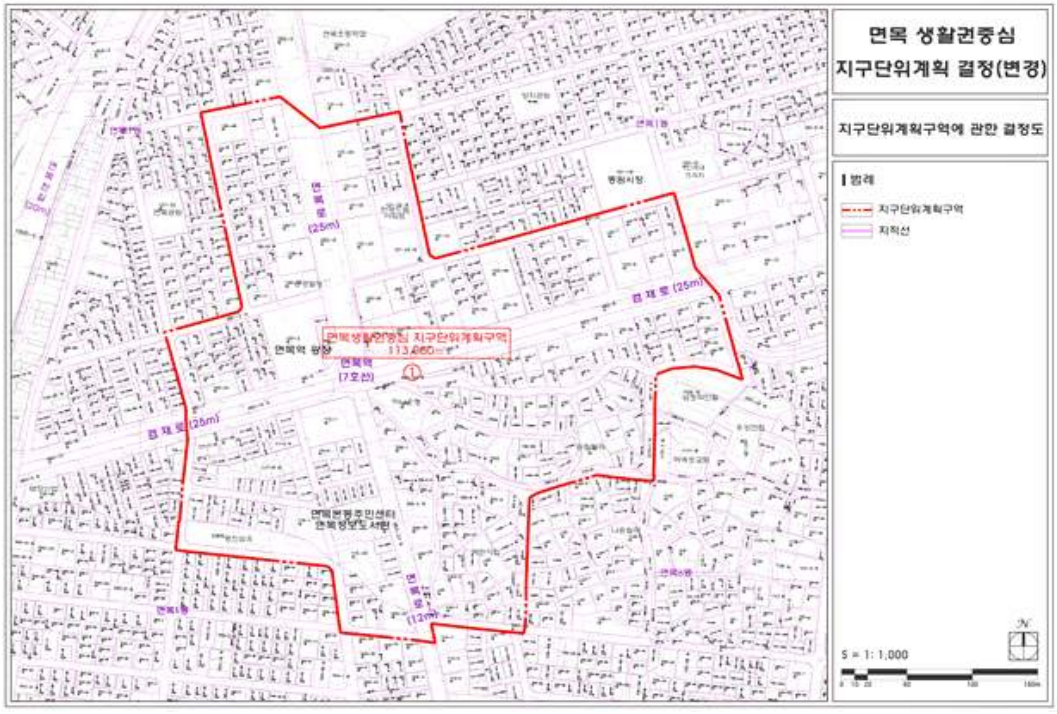
▌필동 일대 지구단위계획구역 결정도



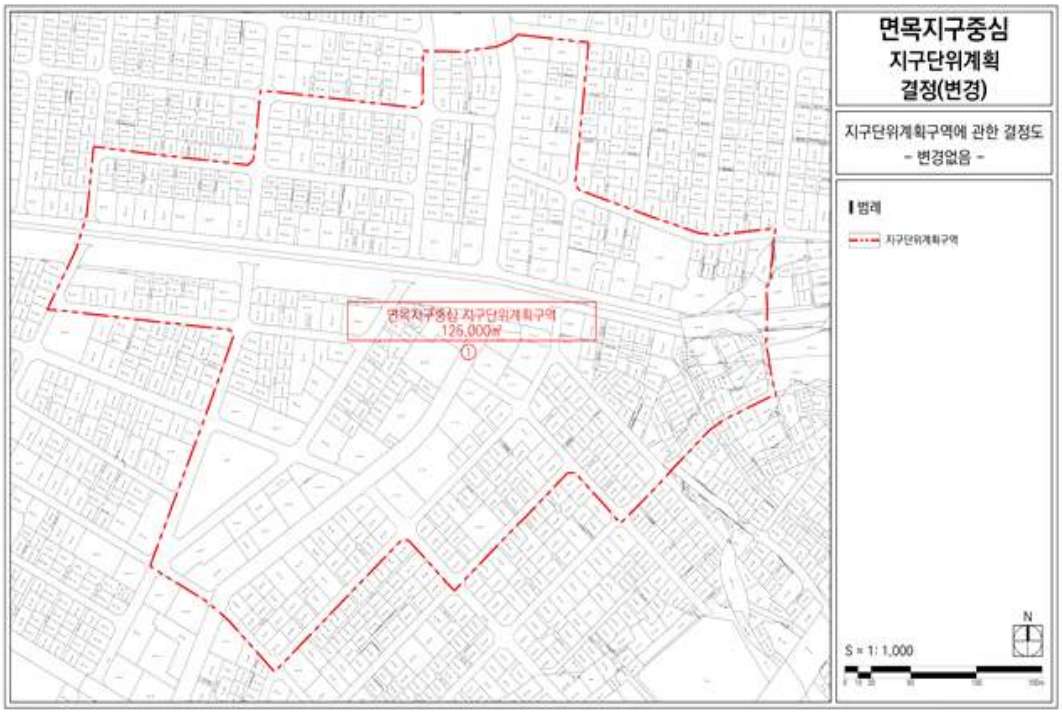
▌신당 · 청구 역세권 일대 지구단위계획구역 결정도



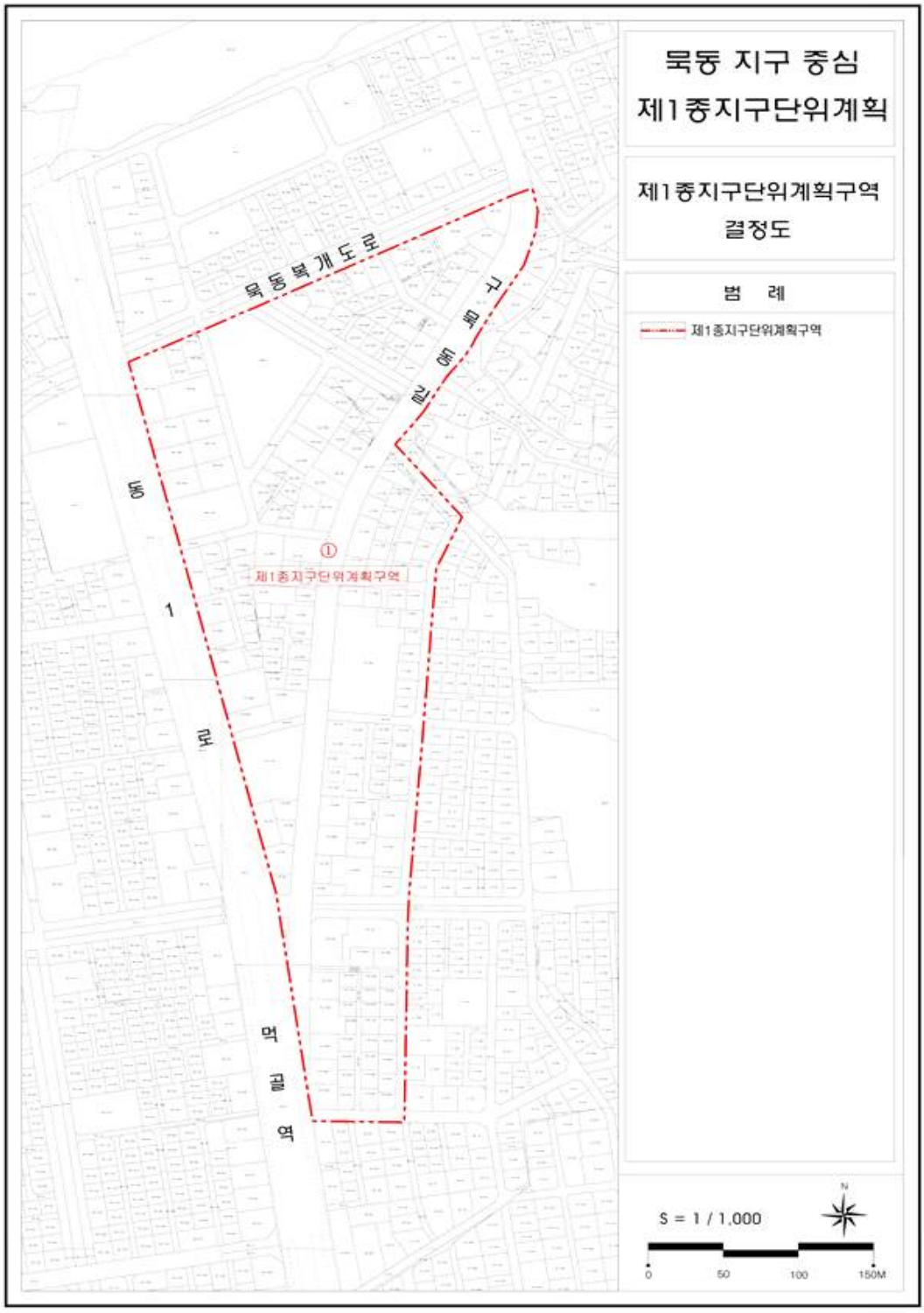
▌면목생활권 지구단위계획구역 결정도



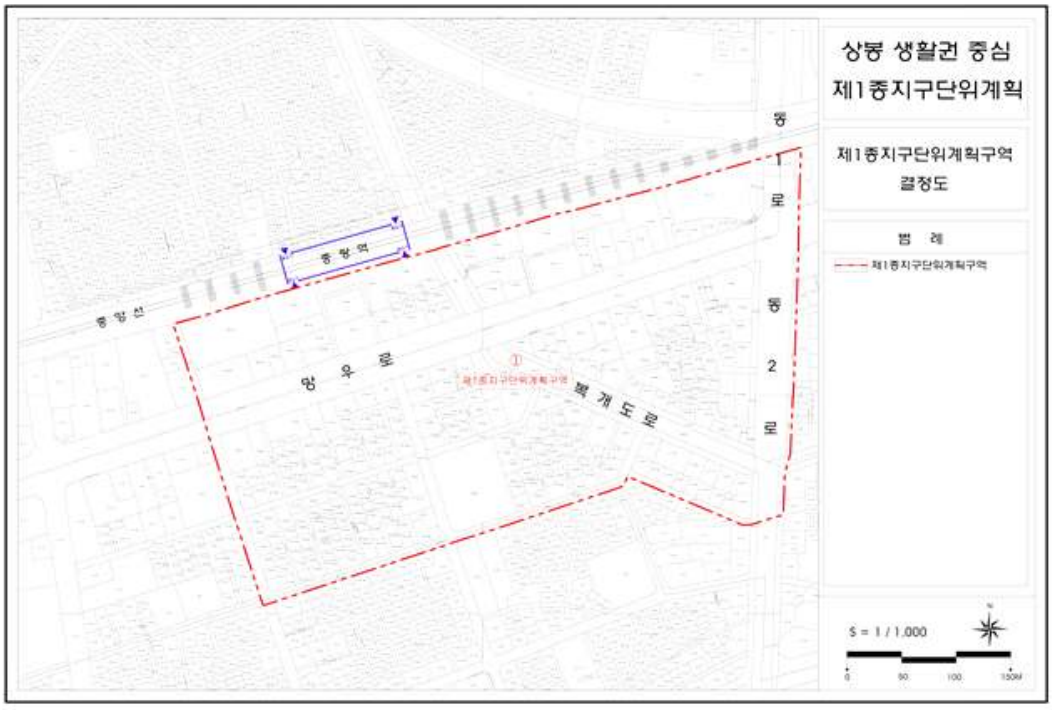
▌ 면목지구중심 지구단위계획구역 결정도



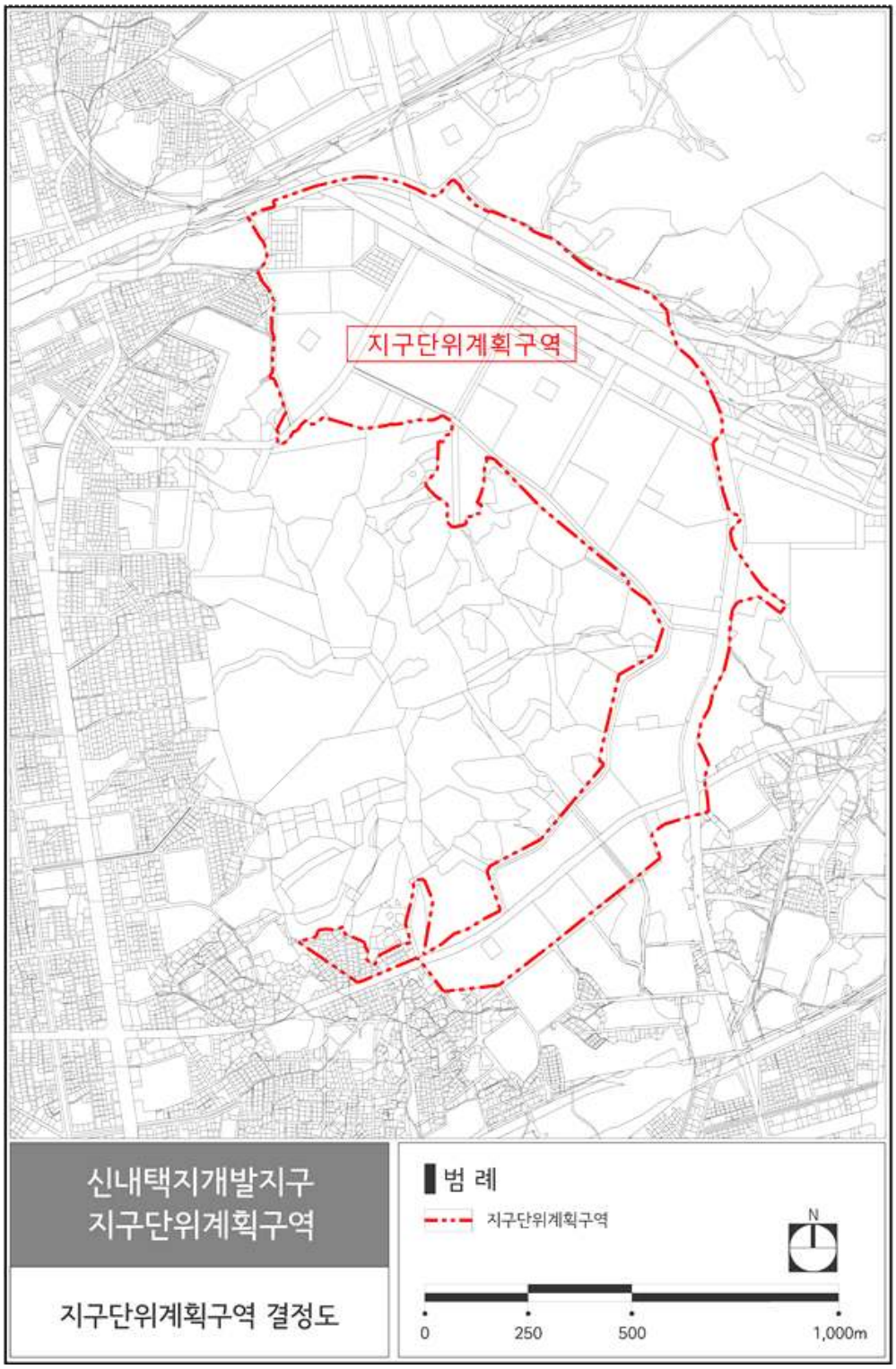
▌묵동지구 지구단위계획구역 결정도



▌상봉생활권 지구단위계획구역 결정도



▌신내택지개발지구 지구단위계획구역 결정도



▌중화생활권중심 지구단위계획구역 결정도

◈ 서울특별시고시 제2025-249호

도시관리계획(926정거장주변 지구단위계획구역 등 7개 구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시

[926정거장주변 지구단위계획구역 등 7개 지구단위계획구역 “특별계획구역” 결정(변경)]

926정거장주변 지구단위계획구역 외 6개 지구단위계획구역의 특별계획구역에 관한 결정 사항 변경 및 특별계획구역 가능지에 관한 결정 사항 변경을 위해 「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.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 사업 실현성이 낮은 10년 이상 장기 미추진 된 특별계획구역 등을 정비하기 위해 926정거장주변 지구단위계획구역 외 6개 지구단위계획구역의 특별계획(가능)구역 등에 관한 결정을 변경하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 (지구단위계획) 결정 (변경)

1 지구단위계획구역

○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 특별계획구역에 관한 결정을 변경하는 926정거장주변 지구단위계획구역 외 6개 구역

자치구	지구단위계획구역명
강남구	926정거장주변
강서구	공항지구중심
관악구	난곡사거리 지구중심
구로구	온수동 주민참여형 재생사업
은평구 (2)	연서로, 응암로
중구	명동관광특구

2 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 특별계획구역에 관한 결정을 변경하는 926정거장주변 지구단위계획구역 외 6개 구역

- 특별계획구역에 관한 결정 조서상 '특별계획구역' 및 '특별계획구역 가능지' 관련 부기 및 제목 표기 등 일괄 전환 (특별계획가능구역으로 전환 시 기존 지침과 내용은 기존과 동일하게 유지)
- 그밖에 특별계획구역 가능지 해제에 관한 결정 조서의 내용 폐지

3 특별계획(가능)구역에 관한 결정 (변경)

○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 특별계획구역에 관한 결정을 변경하는 926정거장주변 지구단위계획구역 외 6개 구역

- 특별계획구역에 관한 결정 조서상 '특별계획구역' 및 '특별계획구역 가능지' 관련 부기와 제목 표기 등 일괄 전환 (특별계획가능구역으로 전환 시 기존 지침과 내용은 기존과 동일하게 유지)
- 그밖에 특별계획구역 가능지 해제에 관한 결정 조서의 내용 폐지

◎ 특별계획구역

1) 특별계획가능구역 전환

자치구	지구단위계획구역명	특별계획가능구역으로 전환되는 특별계획구역
강남구	926정거장주변	특별계획구역 ⓑ
강서구	공항지구중심	공항사거리 특별계획구역
관악구	난곡사거리 지구중심	난곡2 특별계획구역
구로구	온수동 주민참여형 재생사업	75-1번지 일원 특별계획구역
은평구	연서로	뷰웨딩홀부지일대 특별계획구역
중구	명동관광특구	영화기업부지 특별계획구역

◎ 특별계획구역 가능지

1) 특별계획가능구역 전환

자치구	지구단위계획구역명	특별계획가능구역으로 전환되는 특별계획구역 가능지
강남구	926정거장주변	특별계획구역 가능지 ②

2) 특별계획구역 가능지 해제

자치구	지구단위계획구역명	해제되는 특별계획구역 가능지
강남구 (2개 구역)	926정거장주변	특별계획구역 가능지 ①, 특별계획구역 가능지 ③
은평구 (3개 구역)	응암로	특별계획구역 가능지 A, 특별계획구역 가능지 B, 특별계획구역 가능지 C

※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능 (금회 변경되는 특별계획가능구역은 연장고시 불가)
※ 특별계획구역 또는 특별계획구역 가능지가 특별계획가능구역으로 전환되는 경우 기존 특별계획구역' 계획지침을 '특별계획가능구역' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정
※ 특별계획구역 가능지가 폐지되는 경우 해당 구역에 필지별로 부여된 기존 지구단위계획구역 결정사항 적용

○ 926정거장주변 지구단위계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td rowspan="2">다.
특별계획
(가능)구역에
관한 결정</td><td>1) 특별계획구역 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면
표시
번호</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>ⓐ</td><td>특별계획구역 ⓐ</td><td>역삼동 650-9 번지 일대</td><td>-</td><td>증) 6,830.7</td><td>6,830.7</td><td></td></tr>
<tr><td>신설</td><td>ⓑ</td><td>특별계획구역 ⓑ</td><td>역삼동 606-4 번지 일대</td><td>-</td><td>증) 1,499.1</td><td>1,499.1</td><td></td></tr>
</table>
※ 특별계획구역의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음</td><td>1) 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면
표시
번호</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>ⓐ</td><td>특별계획구역 ⓐ</td><td>역삼동 650-9 번지 일대</td><td>6,830.7</td><td>-</td><td>6,830.7</td><td></td></tr>
<tr><td>변경</td><td>ⓑ</td><td>특별계획 가능구역 ⓑ</td><td>역삼동 606-4 번지 일대</td><td>1,499.1</td><td>-</td><td>1,499.1</td><td>기존 특별계획구역 계획지침 적용</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>①</td><td>-</td><td>논현동 192-12 번지 일대</td><td>4,250.10</td><td>김) 4,250.10</td><td>-</td><td>(폐지)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>②</td><td>특별계획 가능구역②</td><td>역삼동 650-1 번지 일대</td><td>1,446.6</td><td>-</td><td>1,446.6</td><td>기정 가능지 계획지침 적용</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>③</td><td>-</td><td>역삼동 234-20 번지 일대</td><td>8,816.10</td><td>감) 8,816.10</td><td>-</td><td>(폐지)</td></tr>
</table>
※ 특별계획(가능)구역의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음
※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능
※ 특별계획구역 가능지 폐지로, 기존의 '특별계획구역 가능지' 계획지침은 '특별계획가능구역 ②' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>2) 특별계획(가능)구역 결정(변경) 사유서</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>도면 표시 번호</th><th>구역명</th><th>결정내용</th><th>결정사유</th></tr>
<tr><td>ⓑ</td><td>특별계획 가능구역 ⓑ</td><td>• 기존 특별계획구역 → 특별계획가능구역 전환</td><td>• 10년 이상 장기미추진 특별계획구역의 특별계획가능구역 전환</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>• 기존 특별계획구역 가능지 → 구역 폐지</td><td>• 특별계획구역 제도 실효성 제고를 위하여 구역 폐지</td></tr>
<tr><td>②</td><td>특별계획 가능구역②</td><td>• 기존 특별계획구역 가능지 → 특별계획가능구역 전환</td><td>• 특별계획구역 가능지 제도 폐지로 특별계획 가능구역으로 변경 결정</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>• 기존 특별계획구역 가능지 → 구역 폐지</td><td>• 특특별계획구역 제도 실효성 제고를 위하여 구역 폐지</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>3) 특별계획구역ⓐ 계획지침 (변경없음)</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>4) 특별계획구역ⓑ 계획지침 : 기재생략</td><td>4) 특별계획가능구역ⓑ 계획지침
: 기존 특별계획구역 ⓑ 계획지침 적용 (기재생략)
특별계획가능구역② 계획지침
: 기존 특별계획구역 가능지 ② 계획지침 적용 (기재생략)</td></tr>
<tr><td></td><td>5) 특별계획구역 가능지에 관한 계획</td><td>※ 특별계획구역 가능지 전체 폐지로 특별계획구역에 관한 결정 조서 전문 삭제</td></tr>
</table>

○ 공항지구중심 지구단위계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3
획지 및 건축물 등에 관한 계획</td><td>4. 특별계획구역에 관한 결정조서
가. 특별계획구역 결정 조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>공항사거리 특별계획구역</td><td>강서구 방화동 621-24</td><td>945</td><td>-</td><td>945</td><td></td></tr>
<tr><td>기정</td><td>공항시장일대 특별계획구역</td><td>강서구 방화동 620-100 일대</td><td>14,549</td><td>-</td><td>14,549</td><td></td></tr>
<tr><td>신설</td><td>공항연립 특별계획구역</td><td>강서구 공항동 71-2 일대</td><td>9,788.5</td><td>-</td><td>9,788.5</td><td></td></tr>
</table></td><td>4. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서
가. 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>공항사거리 특별계획 가능구역</td><td>강서구 방화동 621-24</td><td>945</td><td>-</td><td>945</td><td>기존 특별계획구역 지침 적용</td></tr>
<tr><td>기정</td><td>공항시장일대 특별계획구역</td><td>강서구 방화동 620-100 일대</td><td>14,549</td><td>-</td><td>14,549</td><td></td></tr>
<tr><td>기정</td><td>공항연립 특별계획구역</td><td>강서구 공항동 71-2 일대</td><td>9,788.5</td><td>-</td><td>9,788.5</td><td></td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능
※ 기존의 '공항사거리 특별계획구역' 계획지침은 '공항사거리 특별계획가능구역' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>□ 변경사유
<table>
<tr><th>구분</th><th>구역명</th><th>결정내용</th><th>결정사유</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>공항사거리 특별계획 가능구역</td><td>• 기존 특별계획구역 → 특별계획 가능구역 전환</td><td>• 10년 이상 장기미추진 특별계획구역의 특별계획 가능구역 전환</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>나. 특별계획구역 계획지침
□ 공항사거리 특별계획구역(변경) : 기재생략
□ 공항시장일대 특별계획구역(변경) : 기재생략
□ 공항연립 특별계획구역(변경) : 기재생략</td><td>나. 특별계획(가능)구역 계획지침
□ 공항사거리 특별계획가능구역
: 기존 공항사거리 특별계획구역 계획지침 적용 (기재생략)
□ 공항시장일대 특별계획구역 : 기재생략
□ 공항연립 특별계획구역 : 기재생략</td></tr>
</table>

○ 난곡사거리 지구중심 지구단위계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td rowspan="3">4. 특별계획(가능)구역에 관한 결정</td><td>특별계획구역 결정조서
가. 특별계획구역 결정 조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>난곡1 특별계획구역</td><td>신림동 544</td><td>5,480.3</td><td>-</td><td>5,480.3</td><td></td></tr>
<tr><td>기정</td><td>난곡2 특별계획구역</td><td>신림동 1485-1 일대</td><td>4,182.2</td><td>-</td><td>4,182.2</td><td></td></tr>
<tr><td>신설</td><td>난곡3 특별계획구역</td><td>신림동 1484-1 일대</td><td>-</td><td>3,235.1</td><td>3,235.1</td><td></td></tr>
<tr><td>신설</td><td>난곡4 특별계획구역</td><td>신림동 1569-10 일대</td><td>-</td><td>5,212.1</td><td>5,212.1</td><td></td></tr>
</table></td><td>1. 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서
가. 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>난곡1 특별계획구역</td><td>신림동 544</td><td>5,480.3</td><td>-</td><td>5,480.3</td><td></td></tr>
<tr><td>변경</td><td>난곡2 특별계획가능구역</td><td>신림동 1485-1 일대</td><td>4,182.2</td><td>-</td><td>4,182.2</td><td>기존 특별계획구역 지침 적용</td></tr>
<tr><td>기정</td><td>난곡3 특별계획구역</td><td>신림동 1484-1 일대</td><td>3,235.1</td><td>-</td><td>3,235.1</td><td></td></tr>
<tr><td>기정</td><td>난곡4 특별계획구역</td><td>신림동 1569-10 일대</td><td>3,235.1</td><td>-</td><td>5,212.1</td><td></td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능
※ 기존의 '난곡2 특별계획구역' 계획지침은 '난곡2 특별계획가능구역' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정</td></tr>
<tr><td></td><td>■ 특별계획(가능)구역 결정 사유서
<table>
<tr><th>구분</th><th>구역명</th><th>결정내용</th><th>결정사유</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>난곡2 특별계획 가능구역</td><td>• 기존 특별계획구역 → 특별계획가능구역 전환</td><td>• 10년 이상 장기미추진 특별계획구역의 특별계획가능구역 전환</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>다. 특별계획구역 계획지침
1) 난곡1 특별계획구역 계획지침(변경) : 기재생략
2) 난곡2 특별계획구역 계획지침(변경) : 기재생략
3) 난곡3 특별계획구역 계획지침(신설) : 기재생략
4) 난곡4 특별계획구역 계획지침(신설) : 기재생략</td><td>다. 특별계획(가능)구역 계획지침
1) 난곡1 특별계획구역 계획지침 : 기재생략
2) 난곡2 특별계획가능구역 계획지침
: 기존 난곡2 특별계획구역 계획지침 적용 (기재생략)
3) 난곡3 특별계획구역 계획지침 : 기재생략
4) 난곡4 특별계획구역 계획지침 : 기재생략</td></tr>
</table>

○ 온수동 주민참여형 재생사업 지구단위계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td rowspan="3">4. 특별계획 가능구역에 관한 결정</td><td>(1) 특별계획구역 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면 표시 번호</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>-</td><td>75-1번지 일원 특별계획구역</td><td>온수동 75-1번지 일원</td><td>-</td><td>증)6,523</td><td>6,523</td><td>-</td></tr>
</table></td><td>(1) 특별계획가능구역 결정(변경)조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면 표시 번호</th><th rowspan="2">구역명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>-</td><td>75-1번지 일원 특별계획 가능구역</td><td>온수동 75-1번지 일원</td><td>6,523</td><td>-</td><td>6,523</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능
※ 기존의 '75-1번지 일원 특별계획구역' 계획지침은 '75-1번지 일원 특별계획가능구역' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정</td></tr>
<tr><td>▪ 특별계획가능구역 결정 사유서
<table>
<tr><th>구분</th><th>도면 표시 번호</th><th>구역명</th><th>결정내용</th><th>결정사유</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>-</td><td>75-1번지 일원 특별계획 가능구역</td><td>• 기존 특별계획구역 → 특별계획가능구역 전환</td><td>• 10년 이상 장기미추진 특별계획구역의 특별계획가능구역 전환</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>▪ 특별계획구역 계획지침 : 기재생략</td><td>▪ 75-1번지 일원 특별계획가능구역 계획지침
: 기존 75-1번지 일원 특별계획구역 계획지침 적용 (기재생략)</td></tr>
</table>

○ 연서로 지구단위계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td rowspan="3">2. 토지이용 및 시설에 관한 계획</td><td>4) 특별계획구역 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>구역명</th><th>위치</th><th>면적(㎡)</th><th>최초결정일</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>연서로 특별계획구역</td><td>갈현동 460-8 일대</td><td>2,959.5</td><td>-</td><td>뷰웨딩홀부지 일대</td></tr>
</table></td><td>4) 특별계획가능구역 결정(변경)조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>구역명</th><th>위치</th><th>면적(㎡)</th><th>최초결정일</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>연서로 특별계획 가능구역</td><td>갈현동 460-8 일대</td><td>2,959.5</td><td>-</td><td>뷰웨딩홀부지 일대, 기존 특별계획구역 지침 적용</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능
※ 기존 '연서로 특별계획구역' 계획지침은 '연서로 특별계획가능구역' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정</td></tr>
<tr><td></td><td>■ 특별계획가능구역 결정(변경)사유서
<table>
<tr><th>구분</th><th>구역명</th><th>결정내용</th><th>결정(변경)사유</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>연서로 특별계획 가능구역</td><td>• 기존 특별계획구역 → 특별계획가능구역 전환</td><td>• 10년 이상 장기미추진 특별계획구역의 특별계획가능구역 전환</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>나. 특별계획구역 계획지침 : 기재생략</td><td>나. 특별계획가능구역 계획지침
: 기존 연서로 특별계획구역 계획지침 적용 (기재생략)</td></tr>
</table>

○ 명동관광특구 지구단위계획 결정(변경)조서

구분	기정	변경
8) 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서	나. 특별계획구역 결정(변경)조서	나. 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서

기정

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경	면적(㎡) 변경후	최초 결정일	비고
기정	①	옛 국립극장 특별계획구역	중구 명동1가 54 일대	1,816.5	-	1,816.5	2005.11.17.(서고시 2005-351)	-
신설	②	한전사옥 특별계획구역	중구 을지로2가 199-4 일대	-	증) 2,593.9	2,593.9	-	-
신설	③	오양빌딩일대 특별계획구역	중구 을지로2가 199-63 일대	-	증) 1,918.4	1,918.4	-	-
신설	④	에스콰이어 부지 특별계획구역	중구 명동1가 90-20 일대	-	증) 1,579.2	1,579.2	-	-
신설	⑤	KT부지 특별계획구역	중구 충무로 1가 21-17 일대	-	증) 3,908.1	3,908.1	-	-
신설	⑥	중국대사관 특별계획구역	중구 명동2가 83-7	-	증) 9,831.8	9,831.8	-	-
신설	⑦	한성화교소학교 특별계획구역	중구 명동2가 83-8 일대	-	증) 7,318.6	7,318.6	-	-
신설	⑧	명동대성당 특별계획구역	중구 명동2가 1-1 일대	-	증) 48,845.4	48,845.4	-	-
신설	⑨	창고극장일대 특별계획구역	중구 저동1가 20-2 일대	-	증) 1,013.5	1,013.5	-	-
신설	⑩	영화기업부지 특별계획구역	중구 충무로2가 60-3 일대	-	증) 2,921.0	2,921.0	-	-

※ 상기 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

변경

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경	면적(㎡) 변경후	최초 결정일	비고
기정	①	옛 국립극장 특별계획구역	중구 명동1가 54 일대	1,816.5	-	1,816.5	2005.11.17.(서고시 2005-351)	-
기정	②	한전사옥 특별계획구역	중구 을지로2가 199-4 일대	2,593.9	-	2,593.9	-	-
기정	③	오양빌딩일대 특별계획구역	중구 을지로2가 199-63 일대	1,918.4	-	1,918.4	-	-
기정	④	에스콰이어 부지 특별계획구역	중구 명동1가 90-20 일대	1,579.2	-	1,579.2	-	-
기정	⑤	KT부지 특별계획구역	중구 충무로 1가 21-17 일대	3,908.1	-	3,908.1	-	-
기정	⑥	중국대사관 특별계획구역	중구 명동2가 83-7	9,831.8	-	9,831.8	-	-
기정	⑦	한성화교소학교 특별계획구역	중구 명동2가 83-8 일대	7,318.6	-	7,318.6	-	-
기정	⑧	명동대성당 특별계획구역	중구 명동2가 1-1 일대	48,845.4	-	48,845.4	-	-
기정	⑨	창고극장일대 특별계획구역	중구 저동1가 20-2 일대	1,013.5	-	1,013.5	-	-
변경	⑩	영화기업부지 특별계획 가능구역	중구 충무로2가 60-3 일대	2,921.0	-	2,921.0	-	기존 특별계획구역 지침 적용

※ 상기 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음
※ 특별계획가능구역은 구역 지정 후 3년 이내에 특별계획구역으로 지정 신청이 없어 실효될 경우 지구단위계획에 의한 개별건축 가능
※ 기존 '영화기업부지 특별계획구역' 계획지침은 '영화기업부지 특별계획가능구역' 계획지침으로 변경하여 적용하고, 구역 실효 전 특

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>별계획가능구역 해제 시 지침은 해당 자치구에서 별도 수립 예정</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(1) 변경사유서
<table>
<tr><th>구분</th><th>변경내용</th><th>변경 사유서</th></tr>
<tr><td>영화기업부지 특별계획가능 구역</td><td>• 기존 특별계획구역 → 특별계획가능구역 전환</td><td>• 10년 이상 장기미추진 특별계획구역의 특별계획가능구역 전환</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>다. 특별계획구역 계획지침
(1) 옛 국립극장 특별계획구역 : 기재생략
(2) 한전사옥 특별계획구역 : 기재생략
(3) 오양빌딩일대 특별계획구역 : 기재생략
(4) 에스콰이어부지 특별계획구역 : 기재생략
(5) KT부지 특별계획구역 : 기재생략
(6) 중국대사관 특별계획구역 : 기재생략
(7) 한성화교소학교 특별계획구역 : 기재생략
(8) 명동대성당 특별계획구역 : 기재생략
(9) 창고극장일대 특별계획구역 : 기재생략
(10) 영화기업부지 특별계획구역 : 기재생략</td><td>다. 특별계획(가능)구역 계획지침
(1) 옛 국립극장 특별계획구역 : 기재생략
(2) 한전사옥 특별계획구역 : 기재생략
(3) 오양빌딩일대 특별계획구역 : 기재생략
(4) 에스콰이어부지 특별계획구역 : 기재생략
(5) KT부지 특별계획구역 : 기재생략
(6) 중국대사관 특별계획구역 : 기재생략
(7) 한성화교소학교 특별계획구역 : 기재생략
(8) 명동대성당 특별계획구역 : 기재생략
(9) 창고극장일대 특별계획구역 : 기재생략
(10) 영화기업부지 특별계획가능구역
: 기존 영화기업부지 특별계획구역 계획지침 적용 (기재생략)</td></tr>
</table>

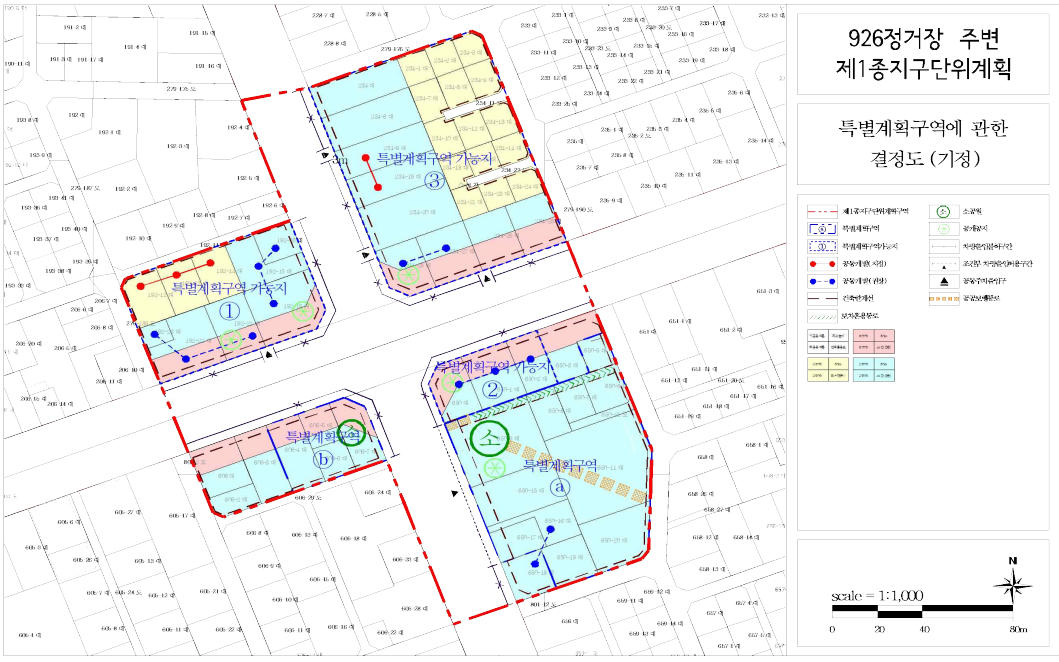
○ 응암로 지구단위계획 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td rowspan="3">3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획</td><td>4. 특별계획구역(가능지)
(1) 특별계획구역가능지 결정조서
▮ 특별계획구역가능지 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>도면 표시 번호</th><th>구역명</th><th>위치</th><th>면적(㎡)</th><th>최초 결정일</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>1</td><td>특별계획구역 가능지A</td><td>은평구 응암동 427-127 일대</td><td>3,946.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>2</td><td>특별계획구역 가능지B</td><td>은평구 응암동 397-95 일대</td><td>4,509.2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>3</td><td>특별계획구역 가능지C</td><td>은평구 응암동 397-277 일대</td><td>5,074.3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td><td>※ 특별계획구역 가능지 전체 폐지로 특별계획구역에 관한 결정 조서 전문 삭제</td></tr>
<tr><td>-</td><td>▮ 특별계획구역 가능지 폐지 사유서
<table>
<tr><th>구분</th><th>변경내용</th><th>변경 사유서</th></tr>
<tr><td></td><td>• 기존 특별계획구역 가능지 A,B,C → 구역 폐지</td><td>• 특별계획구역 제도 실효성 제고를 위하여 가능지 계획 및 구역 폐지</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(2) 특별계획구역 가능지 세부개발 계획지침 (신설)
▮ 특별계획구역 가능지 A 세부개발 계획지침 : 기재생략
▮ 특별계획구역 가능지 B 세부개발 계획지침 : 기재생략
▮ 특별계획구역 가능지 C 세부개발 계획지침 : 기재생략</td><td>※ 특별계획구역 가능지 전체 폐지로 특별계획구역에 관한 결정 조서 전문 삭제</td></tr>
</table>

④ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

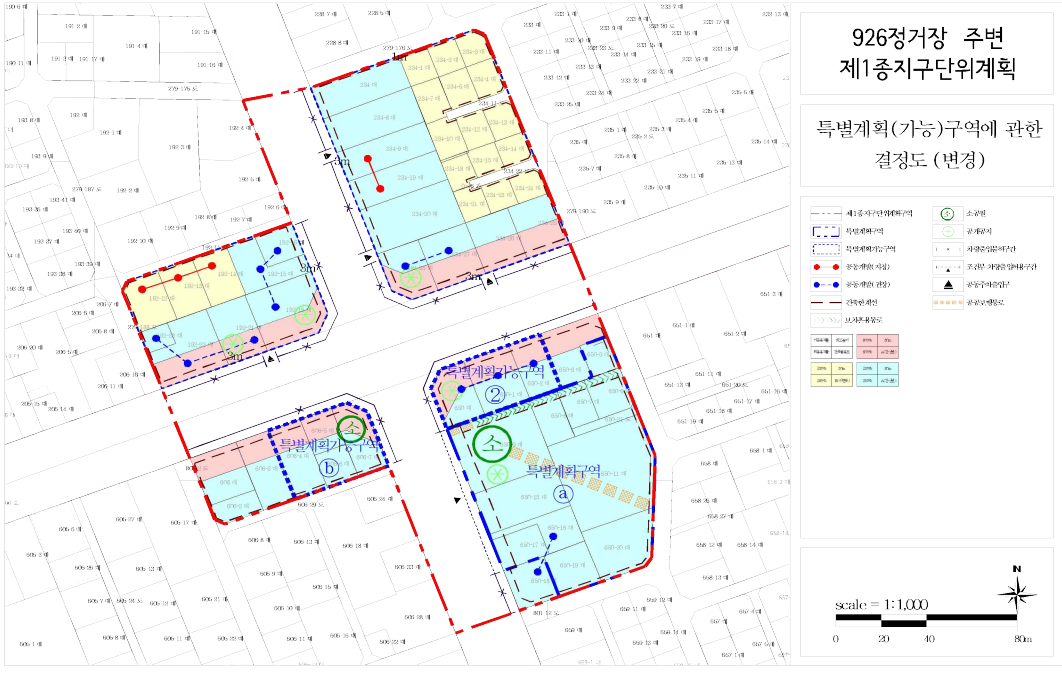
■ 926정거장주변 지구단위계획 결정도 (기정)

- 특별계획구역에 관한 결정도



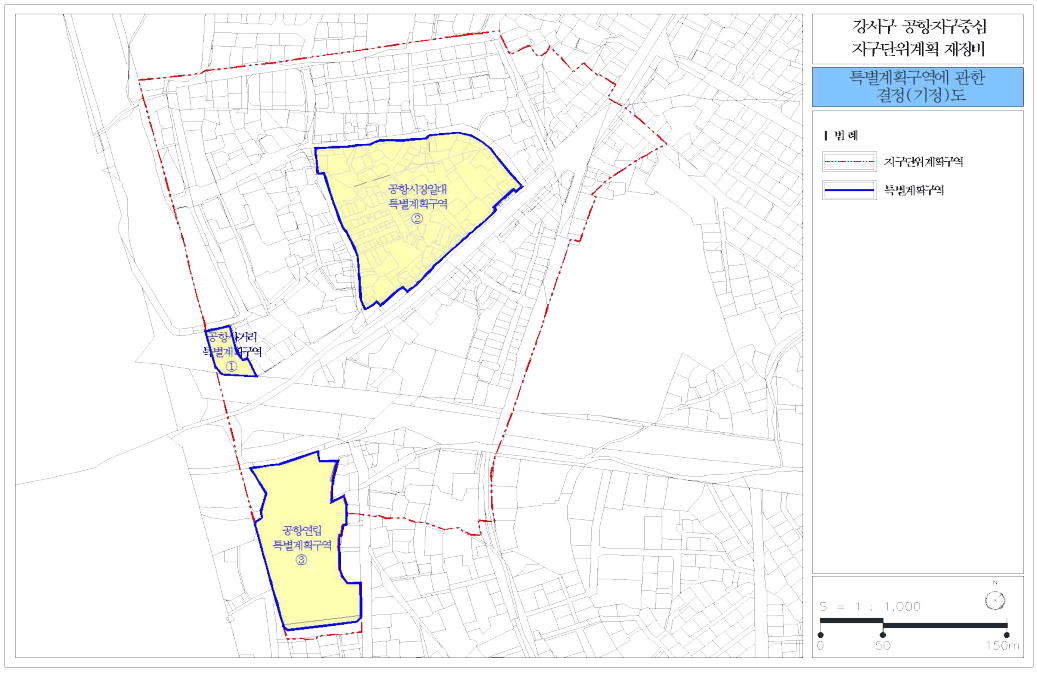
■ 926정거장주변 지구단위계획 결정도 (변경)

- 특별계획(가능)구역에 관한 결정도



■ 공항지구중심 지구단위계획 결정도 (기정)

– 특별계획구역에 관한 결정도

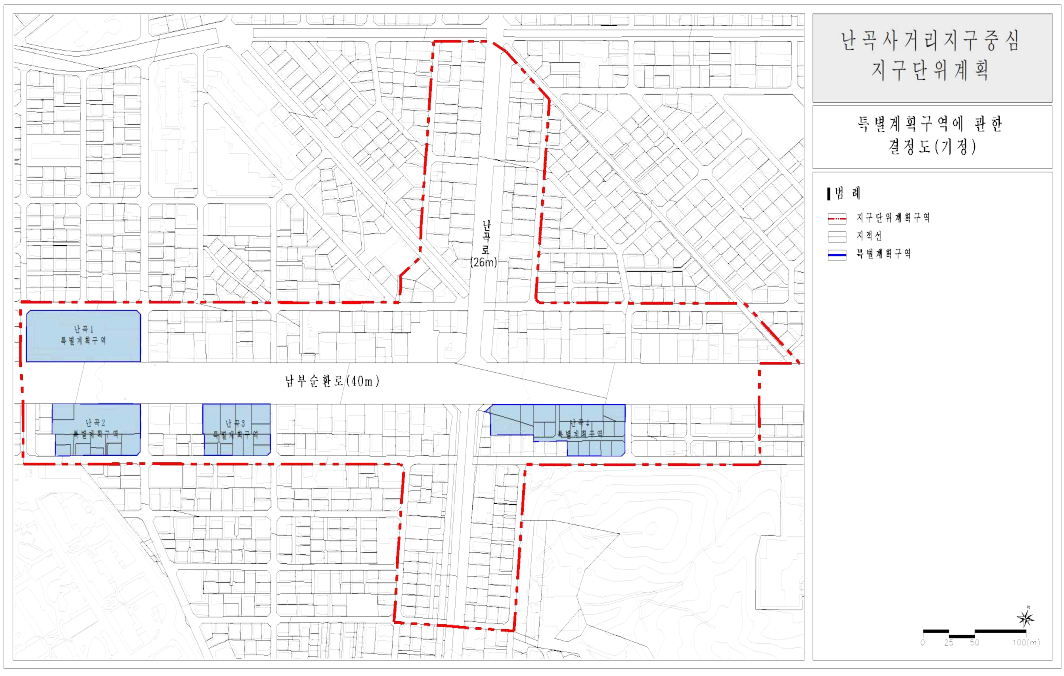


■ 공항지구중심 지구단위계획 결정도 (변경)

– 특별계획(가능)구역에 관한 결정도

■ 난곡사거리 지구중심 지구단위계획 결정도 (기정)

– 특별계획구역에 관한 결정도

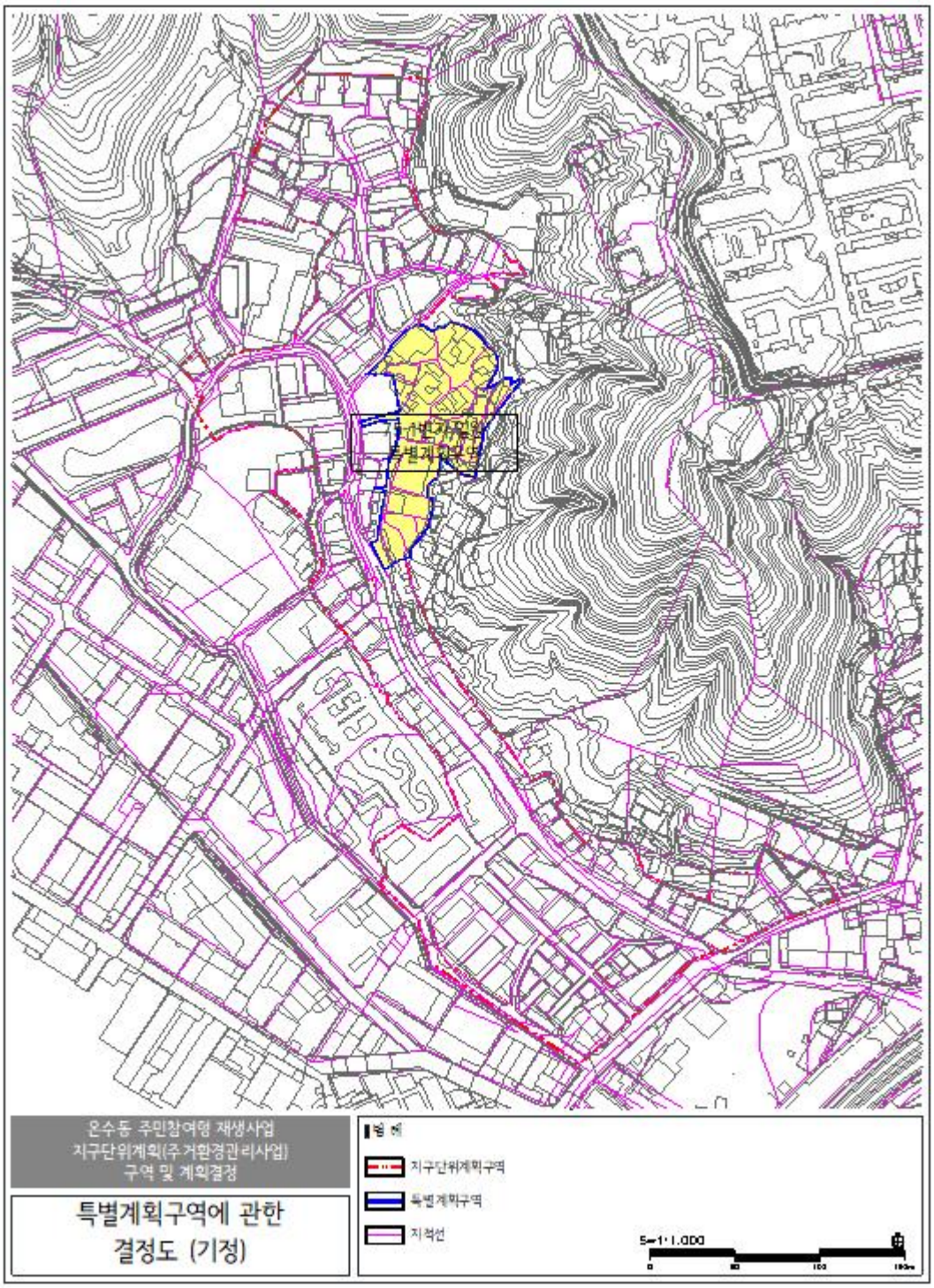


■ 난곡사거리 지구중심 지구단위계획 결정도 (변경)

– 특별계획(가능)구역에 관한 결정도

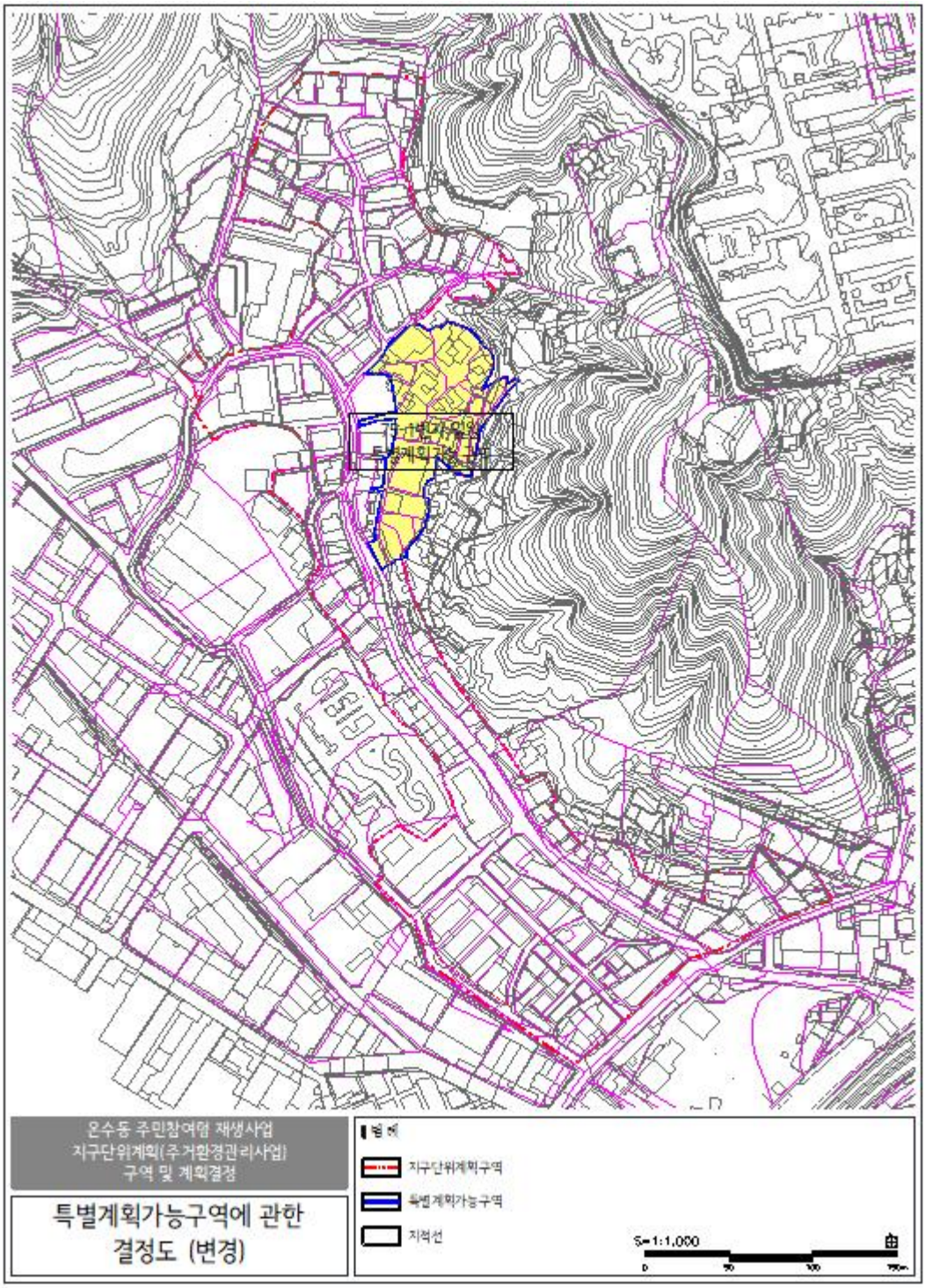
■ 온수동 주민참여형 재생사업 지구단위계획 결정도 (기정)

– 특별계획구역에 관한 결정도



■ 온수동 주민참여형 재생사업 지구단위계획 결정도 (변경)

– 특별계획가능구역에 관한 결정도



■ 연서로 지구단위계획 결정도 (기정)

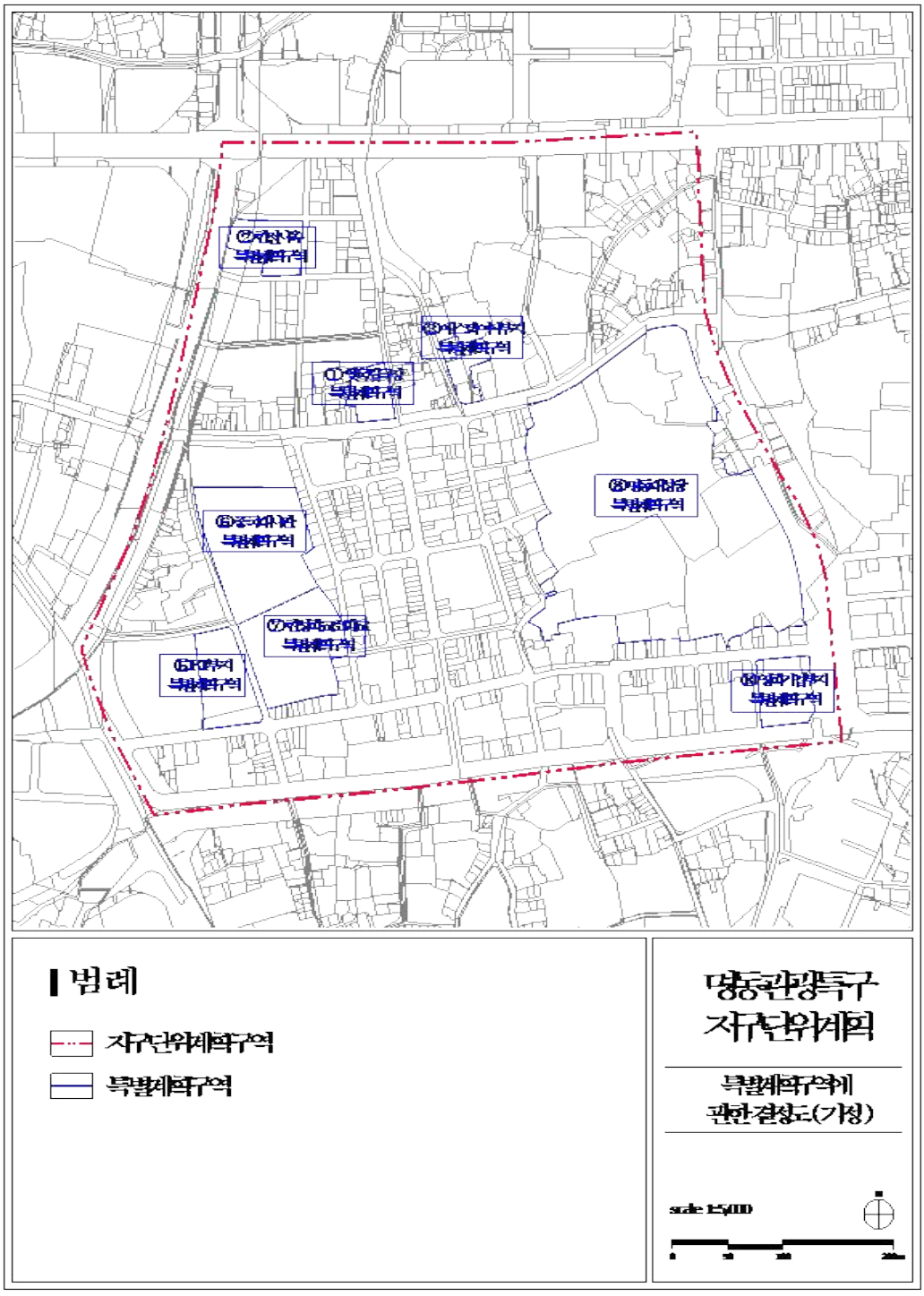
– 특별계획구역에 관한 결정도

■ 연서로 지구단위계획 결정도 (변경)

– 특별계획가능구역에 관한 결정도

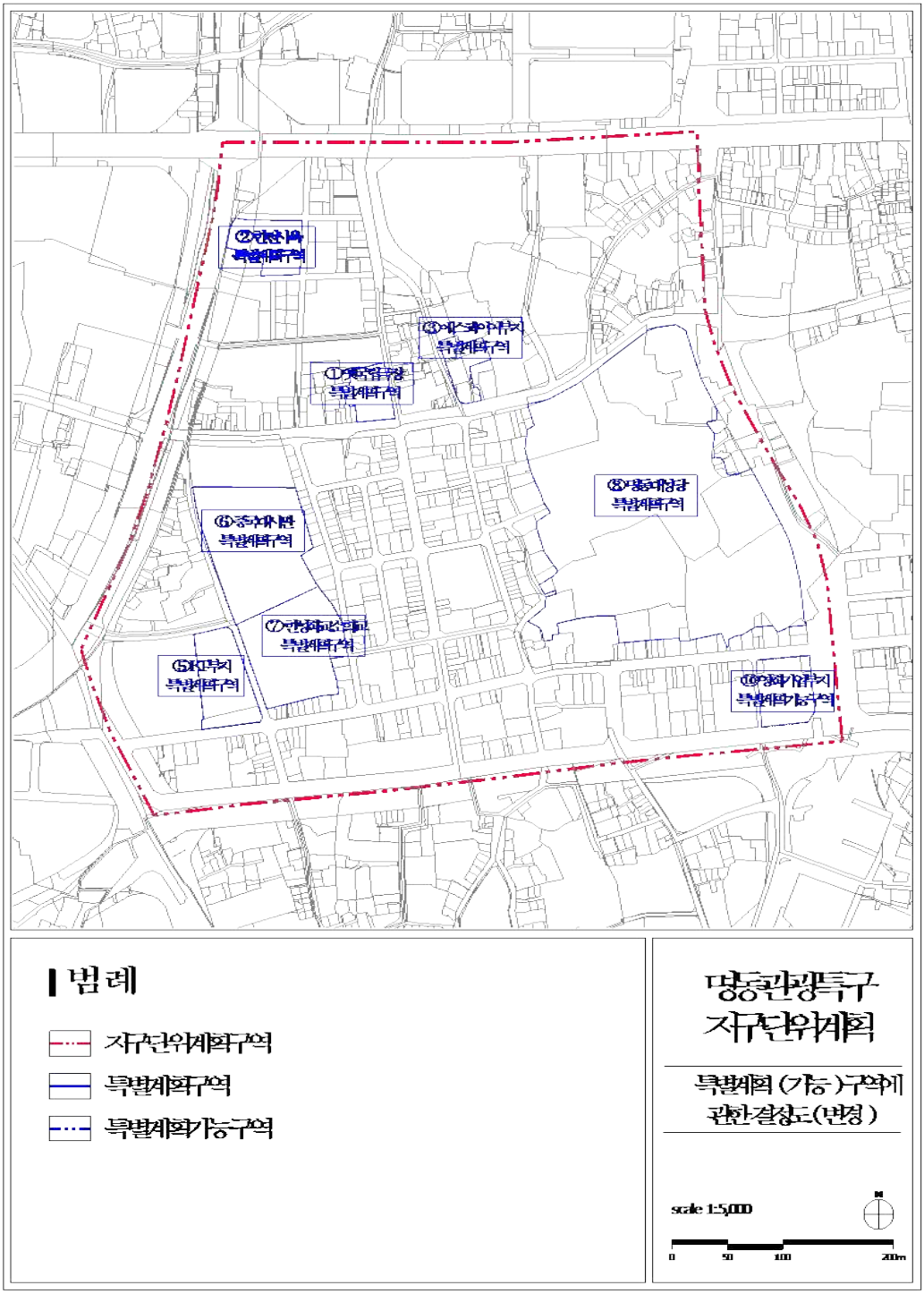
■ 명동관광특구 지구단위계획 결정도 (기정)

– 특별계획구역에 관한 결정도



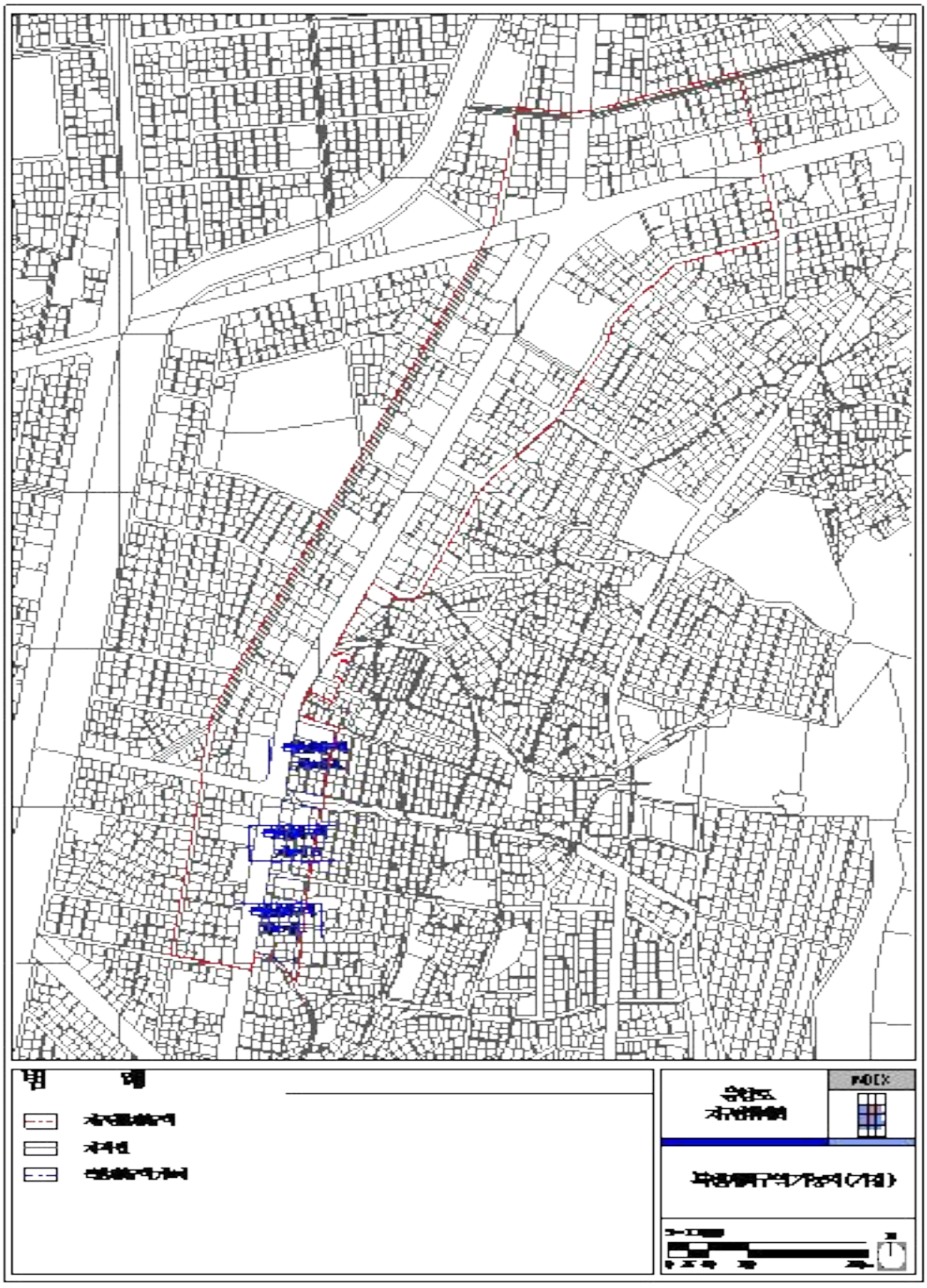
■ 명동관광특구 지구단위계획 결정도 (변경)

– 특별계획(가능)구역에 관한 결정도



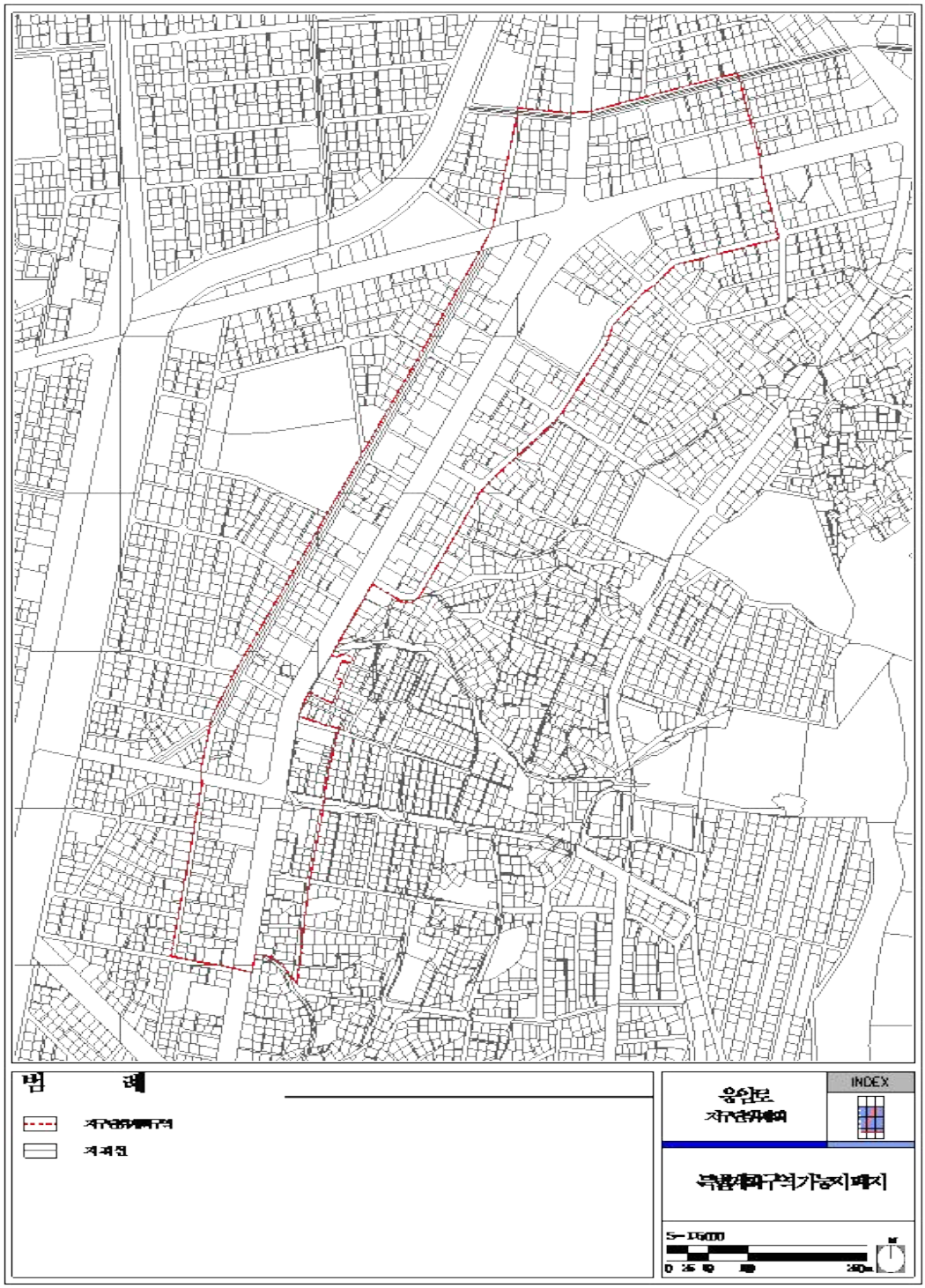
■ 응암로 지구단위계획 결정도 (기정)

– 특별계획구역 가능지에 관한 결정도



■ 응암로 지구단위계획 결정도 (변경)

– 특별계획구역 가능지 폐지



◈ 서울특별시고시 제2025-250호

도시관리계획[묵동지구중심 지구단위계획구역 및 계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-216호(1996.08.08.)로 지구단위계획구역(종전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2000-217호(2000.07.31.), 제2007-24호(2007.02.01.)로 결정(변경)된 중랑구 묵동 165번지 일대 「묵동지구중심 지구단위계획」에 대하여 2024년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.12.11.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획[묵동지구중심 지구단위계획구역 및 계획]을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

○ 먹골역 일대 묵동지구중심 지구단위계획구역에 대해 지역여건 변화에 따른 묵동지구중심의 중심성 강화를 위한 구역 확장과 동일로변 균형발전 유도 및 역세권의 계획적 개발 · 관리하고자 도시관리 계획을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 묵동지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	묵동지구중심 지구단위계획구역	중랑구 묵동 165번지 일대	82,500	증)125,436	207,936	서울특별시고시 제2000-217호 (2000.07.31.)	

▌지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	묵동지구중심 지구단위계획구역	중랑구 묵동 165번지 일대	207,936 (증) 125,436	지역생활권계획 반영, 지구중심기능 강화 위한 역세권 및 동일로 간선변부지 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	82,500	125,436	207,936	100.0	
제2종일반주거지역	-	증) 15,224	15,224	7.3	
제3종일반주거지역	-	증) 103,511	103,511	49.8	
준주거지역	39,200	증) 6,701	45,901	22.1	서고 제2000-217호 (2000.07.31.)
일반상업지역	43,300	-	43,300	20.8	서고 제1998-432호 (1998.12.31.)

▌용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률 (기준/허용/상한)	결정(변경)사유
기 정	변 경			
-	제2종 일반주거지역	증) 15,224	200%/220%/법적용적률의 2배이하	지구단위계획구역 확대에 따른 용도지역 및 면적 변경
-	제3종 일반주거지역	증) 103,511	250%/275%/법적용적률의 2배이하	
준주거지역	준주거지역	증) 6,701	• 간선변 및 보조간선변 : 300%/360%/400%이하 • 이면부 : 250%/360%/400%이하	

2 용도지구에 관한 결정(변경)조서 : 해당없음

3 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가. 도로

▌도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연장2) (m)	기 점3)	종 점3)	사 용 형 태	주 요 경과지	최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원1) (m)							
기정	대로	1	18	35 (38)	보조간선	10,950 (1,065)	상봉동 (묵동189-6)	상봉동시계 (묵동189-1)	일반도로		건교부고시 제503호 (1969.08.27.)
기정	중로	1	388	20	보조간선	527 (67)	묵동172-1 (묵동171-37)	묵동95 (묵동192-1)	일반도로		서고 제451호 (1997.12.31.)
기정	중로	1	245	22~24	-	270 (53)	중랑구 묵동 (묵동167)	중랑구 묵동 (묵동269-1)	일반도로		서고 제328호 (1982.08.16.)
기정	중로	1	49	20~36	보조간선	4,050 (73)	중랑구 묵동 (묵동233-102)	중랑구 면목동 (묵동233-75)	일반도로		서고 제738호 (1963.12.24.)
기정	중로	1	2	20	집분산 도로	58	묵동164-4	묵동164-26	일반 도로		서고 제217호 (2000.7.28.)
기정	중로	2	124	15 (18)	국지도로	3,800 (687)	중화동 (묵동189-5)	하계동 (묵동189-16)	일반도로		건교부고시 제198호 (1971.04.07.)
기정	중로	1	A	20~23	국지도로	2,842.5 (7)	중화동 219 (묵동199-3)	묵동158-22 (묵동199-1)	일반도로		-
기정	중로	2	A	8~15	국지도로	403.4 (69)	묵동239-1 (묵동200-2)	묵동236-29 (묵동239-150)	일반도로		-
기정	소로	3	1	7	국지도로	27	묵동163-9	묵동163-29	일반도로		서고 제217호 (2000.07.28.)
기정	소로	1	1	10	국지도로	76	묵동164-13	묵동164-21	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)
기정	소로	2	1	8	국지도로	50	묵동170-23	묵동170-24	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)
기정	소로	2	2	8	국지도로	22	묵동170-43	묵동170-43	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)
기정	소로	2	3	8	국지도로	88	묵동164-21	묵동164-26	일반도로		서고 제219호 (2007.07.05.)

1) 폭원의 ( )는 특별계획구역내 도로확대 폭원임
2) 연장의 ( )는 지구단위계획구역내 연장이며, 연장길이는 측정성과에 따라 조정 가능함
3) 기종점의 ( )는 지구단위계획구역내 위치임
※ 금회 신규 편입된 지역내 기정 도로를 반영

2) 공간시설

가. 공공공지 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	중랑구 묵동 164-1번지 일대	236.0	-	236.0	서울특별시고시 제2000-217호(2000.07.28.)	일반 상업지역
기정	2	공공공지	중랑구 묵동 164-26번지 일대	84.4	-	84.4	서울특별시고시 제2000-217호(2000.07.28.)	일반 상업지역

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	31)	공공공지	중랑구 묵동 164-2번지 일대	212.5	-	212.5	서울특별시고시 제1998-432호(1998.12.31.)	일반 상업지역
기정	4	공공공지	중랑구 묵동 171-1번지 일대	227.9	-	227.9	서울특별시고시 제2002-370호(2002.10.18.)	준주거 지역
기정	5	공공공지	중랑구 묵동 175-3번지 일대	160.7	-	160.7	서울특별시고시 제2007-24호(2007.02.01.)	일반 상업지역

1) 지구단위계획 결정 변경 고시[서울특별시고시 제2007-219호(2007.07.05.)] 반영함

나. 공원 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	묵동 164-52 소공원	소공원	묵동 164-52	167.17	-	167.17	서울특별시고시 제2007-219호(2007.07.05.)	일반 상업지역

3) 유통 및 공급시설

가. 도시계획시설(시장) 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	시장	-	중랑구 묵동 165번지	4,537.5	-	4,537.5	서울특별시고시 제1974-26호 (1974.03.08.)	

나. 도시계획시설(시장) 건축물의 공간적 범위 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적범위	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
총괄	①	시장	중랑구 묵동 165번지	지하2층 일부 지하1층 일부 지상1층 일부 지상2층 일부 지상3층 일부 지상4층 일부	6,296.15	-	6,296.15	서울특별시고시 제1974-26호 (1974.03.08.)	
기정		시장	중랑구 묵동 165번지	지하2층 일부	1,907.89	-	1,907.89		주차장
기정		시장	중랑구 묵동 165번지	지하1층 일부	220.0	-	220.0		

구분	도면표시번호	시설명	위 치	공간적범위	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정		시장	중랑구 묵동 165번지	지상1층 일부	1,225.18	-	1,225.18		
기정		시장	중랑구 묵동 165번지	지상2층 일부	1,478.0	-	1,478.0		
기정		시장	중랑구 묵동 165번지	지상3층 일부	1,226.34	-	1,226.34		
기정		시장	중랑구 묵동 165번지	지상4층 일부	238.74	-	238.74		기계 전기실

※ 청년주택 관련(묵동 165번지) 결정 고시(서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

[1] 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

▌기정

구 분	최대개발규모(㎡)	비 고
간선변 (동일로)	3,000	
보조간선변 (구묵동길,15~20m도로)	1,500	
이 면 부	1,000	

▌변경

구 분	최대개발규모(㎡)			비 고
	간선변 (동일로변)	보조간선변 (폭20m이상의 도로)	이 면 부	
일반상업	3,000이하	1,500이하	1,000이하	• 평균대지규모 X 5배 이내 • 특별계획구역, 특별계획가능구역 미적용 • 기존 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 필지는 미적용 • 용도지역조정가능지 지정시 미적용
준주거	3,000이하	1,500이하	1,000이하	
제3종일반주거	1,200이하	1,000이하	800이하	
제2종일반주거	-	700이하	600이하	

※ 최대개발규모 적용 예외사항
- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발 지정 및 권장된 필지
- 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립시

▌결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
제3종일반주거	• 간선변(동일로변) : 1,200㎡이하 • 보조간선변(폭20m이상의 도로) : 1,000㎡이하 • 이면부 : 800㎡이하	• 지구단위계획구역 확장에 따라 신규편입 되는 용도지역에 대한 최대개발규모 설정
제2종일반주거	• 보조간선변(폭20m이상의 도로) : 700㎡이하 • 이면부 : 600㎡이하	

2) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분		계획내용				비 고
		기 정		변 경		
		내 용	개소	내 용	개소	
가구계획		• 일반상업지역 및 준주거지역 내	17	• 일반상업지역, 준주거지역, 일반주거지역(제2종,제3종) 내	36	증) 19개소
획지계획		• 동일소유자 필지 • 2이상 필지에 단일 건축물 개발지 • 법적 최소대지규모 이하인 필지와 인접한 필지	17	• 동일소유자 필지 • 2이상 필지에 단일 건축물 개발지 • 법적 최소대지규모 이하인 필지와 인접한 필지 • 신축 건축 현황을 고려하여 획지계획 선형 변경	17	-
공동개발	지정	-	-	• 기 공동개발된 동일소유자 필지	2	증) 2개소
	권장	• 이면도로 차량 출입이 필요한 간선가로변 획지	3	• 이면도로 차량 출입이 필요한 간선가로변 획지 • 상업지역내 적정규모개발 유도가 필요한 필지 • 기 공동개발된 다수인 소유 필지	5	증) 2개소
자율적 공동개발		• 보조간선변, 이면부 : 가구내 필지간 선택적 공동개발 유도 • 제외 대상 - 부정형 획지가 형성되는 경우 - 공동개발로 소규모 잔여필지를 고립시킨 경우 - 공동개발 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우	전 구역	• 지구단위계획구역 내 모든 필지는 원칙적으로 최대개발규모 이내에서 연접한 필지와 자율적 공동개발 권장 • 제외 대상 - 부정형 획지가 형성되는 경우 - 공동개발로 소규모 잔여필지를 고립시킨 경우 - 공동개발 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 차량진출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	전 구역	-

구 분	계획내용				비 고
	기 정		변 경		
	내 용	개소	내 용	개소	
특별계획구역	• 주민제안에 의한 특별계획구역 지정	1	• 좌동	1	-
특별계획가능구역	-	-	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도를 위해 계획 • 이면부의 상업 · 업무기능 강화를 위해 계획	5	증) 5개소

▌결정(변경) 사유서

구 분		결정(변경)내용	결정(변경)사유
가구계획		• 제2 · 3종일반주거지역(19개소)	• 지구단위계획구역 확장에 따라 신규편입되는 지역 추가
획지계획		• 준주거지역 획지계획 변경(1개소)	• 건축물 및 소유자 현황을 반영하여 획지계획 선형 변경
공동개발	지 정	• 제3종일반주거지역 공동개발(지정) 2개소 신설	• 기 공동개발된 동일소유자 필지
	권 장	• 일반상업지역 1개소 신설 • 제3종일반주거지역 1개소 신설	• 일반상업지역내 적정규모개발 유도 • 기 공동개발된 다수인 소유 필지
자율적공동개발		• 지구단위구역내 모든 필지에 적용	• 공동개발의 탄력적 계획이 가능하도로 적정개발을 유도하기 위한 계획 수립
특별계획 가능구역		• 제3종일반주거지역 4개소 신설 • 제2종일반주거지역 1개소 신설	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도를 위해 계획 • 이면부의 상업 · 업무기능 강화를 위해 계획

▌가구 및 획지계획 결정(변경)조서

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
A1	2,476.8	162-1	361	-	-	
		162-10	147.8	-	-	
		162-11	171.6	-	-	
		162-2	325	-	-	
		162-5	599.7	-	-	
		162-7	155	-	-	
		162-8	573.6	-	-	
		162-9	143.1	-	-	
A2	962.7	162-13	144.2	-	-	
		162-14	140.8	-	-	
		162-17	303.2	-	-	
		162-3	28.8	-	-	
		162-4	166.9	-	-	
		162-6	178.8	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
A3	2,167.4	163-1	405.6	-	-	
		163-11	376.8	-	-	
		163-12	46.3	-	-	
		163-13	132.2	-	-	
		163-16	131.2	-	-	
		163-17	111.7	-	-	
		163-18	129.9	-	-	
		163-19	134.2	-	-	
		163-2	293.5	-	-	
		163-3	261.2	-	-	
		163-4	144.8	-	-	
A4	2,164.5	163-10	26.1	-	-	
		163-21	94.9	-	-	
		163-22	155	-	-	
		163-23	114.4	-	-	
		163-24	138.5	-	-	
		163-25	135.5	-	-	
		163-26	118	-	-	
		163-27	92.2	-	-	
		163-28	123.3	-	-	
		163-29	139.8	-	-	
		163-30	206.3	-	-	
		163-5	174.5	-	-	
		163-6	7.3	-	-	
		163-7	153.7	-	-	
		163-8	305.5	-	-	
		163-9	179.5	-	-	
A5	4,537.5	165-0	4,537.5	• 획지계획:165-0	• 좌 동	역세권 청년주택
A6	5,220.2	164-2	81.5	-	-	
		164-26	84.4	-	-	
		164-3	125.8	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
A6		164-33	590.5	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		164-4	4,153.2	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		164-51	18.9	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		164-52	165.9	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
A7	6,709.8	169-1	176.3	-	• 공동개발(권장) :169-1,169-20,169-21	상업지역내 적정개발유도
		169-10	486.9	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-11	1,475	• 획지계획 :169-11,169-15,169-24	• 좌 동	기 공동개발
		169-12	1,960.1	• 획지계획 :169-2,169-12,169-19	• 획지계획 :169-12	개발후 필지합병
		169-14	413.6	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-15	485	• 획지계획 :169-11,169-15,169-24	• 좌 동	기 공동개발
		169-17	412.9	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-18	486.3	• 획지계획 :169-10,169-14,169-17,169-18	• 좌 동	기 공동개발
		169-20	147.4	-	• 공동개발(권장) :169-1,169-20,169-21	상업지역내 적정개발유도
		169-21	180.7	-	• 공동개발(권장) :169-1,169-20,169-21	상업지역내 적정개발유도
		169-24	485.6	• 획지계획 :169-11,169-15,169-24	• 좌 동	기 공동개발
A8	9,484.2	170-1	7,558.9	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
		170-27	425.1	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-37	173.9	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-38	133.9	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-39	160	• 획지계획 :170-27,170-37,170-38,170-39	• 좌 동	기 공동개발
		170-40	129.6	-	-	
		170-45	902.8	• 특별계획구역 :164-33,164-4, 164-51,164-52,170-1,170-45	• 좌 동	
A9	3,245.3	175-1	1,912.7	• 획지계획:175-1	• 좌 동	
		175-2	417.9	• 획지계획:175-2 • 공동개발(권장):175-2,175-5,175-6	• 좌 동	
		175-3	160.7	-	-	
		175-5	212.9	• 획지계획:175-5 • 공동개발(권장):175-2,175-5,175-6	• 좌 동	
		175-6	181.8	• 획지계획:175-6 • 공동개발(권장):175-2,175-5,175-6	• 좌 동	
		175-7	359.3	• 획지계획:175-7	• 좌 동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
B1	2,215.5	171-1	227.9	-	-	
		171-11	216.2	-	-	
		171-14	159.3	-	-	
		171-15	156.7	-	-	
		171-16	155	-	-	
		171-17	152.1	-	-	
		171-18	200.7	-	-	
		171-37	17.9	-	-	
		171-39	64.8	-	-	
		171-40	35.9	-	-	
		171-7	193.7	-	-	
		171-8	206.9	-	-	
		171-9	428.4	-	-	
B2	1,504.5	171-21	132.1	-	-	
		171-22	161.3	-	-	
		171-23	291.9	-	-	
		171-25	150.1	-	-	
		171-28	186.8	-	-	
		171-29	170.6	-	-	
		171-30	171.9	-	-	
		171-31	137.8	-	-	
		171-41	102	-	-	
B3	5,013.9	171-12	223.8	-	-	
		171-13	164	-	-	
		171-2	195.4	-	-	
		171-26	166	-	-	
		171-27	160	-	-	
		171-3	126.6	-	-	
		171-32	196.7	-	-	
		171-33	175.8	-	-	
		171-34	176.8	-	-	
		171-35	180.9	-	-	
		171-36	201	-	-	
		171-4	3,046.9	-	-	
B4	1,278.6	174-19	139.2	-	-	
		174-20	119	-	-	
		174-21	119	-	-	
		174-22	119	-	-	
		174-23	116	-	-	
		174-24	164.3	-	-	
		174-25	167.9	-	-	
		174-26	162.6	-	-	
		174-27	171.6	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
B5	5,439.9	174-1	162.6	-	-	
		174-10	153.7	-	-	
		174-11	134.2	-	-	
		174-12	153.4	-	-	
		174-13	134.2	-	-	
		174-14	153.7	-	-	
		174-15	134.2	-	-	
		174-16	153.7	-	-	
		174-17	134.2	-	-	
		174-2	495.9	-	-	
		174-29	408.7	-	-	
		174-3	397.8	-	-	
		174-30	262.8	-	-	
		174-31	217.9	-	-	
		174-32	217.9	-	-	
		174-33	100.9	-	-	
		174-34	139.4	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-4	246.6	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-5	692.2	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-6	167.6	• 획지계획:174-6	• 좌 동	
		174-7	222.8	• 획지계획 :174-34,174-4,174-5,174-7	• 좌 동	기 공동개발
		174-8	408.7	-	-	
		174-9	146.8	-	-	
B6	1,978.2	176-1	810.4	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
		176-23	737.4	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
		176-38	215.2	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
		176-39	215.2	• 획지계획 :176-1,176-23,176-38,176-39	• 좌 동	기 공동개발 (청년주택)
B7	2,997.2	176-14	520	• 획지계획 :176-14 • 공동개발(권장):176-18,176-28	• 좌 동	
		176-15	369.6	• 획지계획 :176-15	• 획지계획 :176-15,176-16,176-17	기 공동개발
		176-16	123.6	-	• 획지계획 :176-15,176-16,176-17	기 공동개발
		176-17	123.6	-	• 획지계획 :176-15,176-16,176-17	기 공동개발
		176-18	118	• 획지계획(176-14)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-28	88.3	• 획지계획(176-14)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-29	144.5	• 획지계획(176-33,176-34)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-30	147.8	• 획지계획(176-33,176-34)과 공동개발(권장)	• 좌 동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
B7		176-31	144.5	• 획지계획(176-33,176-34)과 공동개발(권장)	• 좌 동	
		176-32	176.2	-	-	
		176-33	336.2	• 획지계획:176-33,176-34 • 공동개발(권장) : 176-29,176-30,176-31	• 좌 동	
		176-34	347.8	• 획지계획:176-33,176-34 • 공동개발(권장) : 176-29,176-30,176-31	• 좌 동	
		176-35	357.1	• 획지계획:176-35	• 좌 동	
B8	2,303.9	176-10	148.8	-	-	
		176-11	139.8	-	-	
		176-12	146.4	-	-	
		176-13	144.5	-	-	
		176-20	125	-	-	
		176-21	130.2	-	-	
		176-22	130.9	-	-	
		176-24	144.5	-	-	
		176-25	172.9	-	-	
		176-26	144.5	-	-	
		176-4	125	-	-	
		176-5	124.3	-	-	
		176-6	126	-	-	
		176-7	172.9	-	-	
		176-8	166.9	-	-	
		176-9	161.3	-	-	
C1	1,310.4	180-16	291.9	-	-	
		180-17	365.6	-	-	
		180-28	144.5	-	-	
		180-29	148.1	-	-	
		180-31	153.7	-	-	
		180-32	157	-	-	
		180-48	49.6	-	-	
C2	4,726.9	180-12	295.1	-	-	
		180-13	193.7	-	-	
		180-14	297.2	-	-	
		180-20	261.5	-	-	
		180-34	189.4	-	-	
		180-35	187.4	-	-	
		180-36	181.5	-	-	
		180-37	181.5	-	-	
		180-38	202.3	-	-	
		180-50	222.5	-	-	
		180-57	295	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
C2		180-51	388	-	-	
		180-52	215.1	-	-	
		180-55	1,391.6	-	-	
		180-58	225.1	-	-	
C3	3,056.0	122-348	2	-	-	
		122-352	178	-	-	
		122-353	172	-	-	
		122-355	182	-	-	
		122-358	176	-	-	
		122-359	200	-	-	
		122-350	376	-	-	
		122-351	172	-	-	
		122-354	242	-	-	
		122-356	224	-	-	
		122-357	236	-	-	
		122-360	182	-	-	
		122-361	376	-	-	
		122-8	338	-	-	
C4	2,423.0	122-197	251	-	-	
		122-198	251	-	-	
		122-199	251	-	-	
		122-200	506	-	-	
		122-201	450	-	-	
		122-207	284	-	-	
		122-259	430	-	-	
D1	1,590.1	233-100	148.1	-	-	
		233-90	167.9	-	-	
		233-91	141.5	-	-	
		233-92	127.3	-	-	
		233-93	738.5	-	-	
		233-98	266.8	-	-	
D2	1,403.9	197-19	157.3	-	-	
		233-1	777	-	-	특별계획 가능구역D
		233-118	45.1	-	-	
		233-2	424.5	-	-	
D3	1,466.2	233-107	200.7	-	-	
		233-110	170.1	-	-	특별계획 가능구역E
		233-111	133.1	-	-	
		233-112	91.3	-	-	
		233-121	46.3	-	-	
		233-3	132.8	-	-	특별계획 가능구역E
		233-103	523.2	-	-	
		233-114	168.7	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D4	13,295.4	234-10	103.2	-	-	
		234-11	122.3	-	-	
		234-12	152.1	-	-	
		234-13	135.9	-	-	
		234-14	110.1	-	• 공동개발(지정):234-14,234-41	동일소유자, 기 공동개발
		234-16	144.5	-	-	
		234-17	118	-	-	
		234-18	118	-	-	
		234-19	119.7	-	-	
		234-21	107.1	-	-	
		234-22	109.8	-	-	
		234-23	134.9	-	-	
		234-24	115.4	-	-	
		234-25	125.6	-	-	
		234-26	144.1	-	-	
		234-27	121.7	-	-	
		234-28	181.8	-	-	
		234-29	139.5	-	-	
		234-30	95.9	-	-	
		234-31	94.5	-	-	
		234-32	122.3	-	-	
		234-33	117.4	-	-	
		234-34	119	-	-	
		234-35	140.2	-	-	
		234-36	136.2	-	-	
		234-37	111.4	-	-	
		234-38	260.8	-	-	
		234-40	144.1	-	-	
		234-41	150.1	-	• 공동개발(지정):234-14,234-41	동일소유자, 기 공동개발
		234-42	136.2	-	-	
		234-43	123.3	-	-	
		234-44	135.2	-	-	
		234-45	135.9	-	-	
		234-46	133.9	-	-	
		234-47	176.2	-	-	
		234-48	142.5	-	-	
		234-49	149.4	-	-	
		234-5	93.9	-	-	
		234-6	366.6	-	-	
		234-7	80	-	-	
		234-8	119	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D4		379-1	13.9	-	-	
		234-1	1,490.6	-	-	
		234-15	302.8	-	-	
		379-0	4,402.6	-	-	
		234-3	99.8	-	-	특별계획 가능구역A
		234-4	437.8	-	-	
		234-50	153.7	-	-	
		234-51	101.8	-	-	특별계획 가능구역A
		234-52	328.3	-	-	
		234-53	133.2	-	-	
		234-54	243.2	-	-	
D5	2,577.0	238-70	130.9	-	-	
		238-71	111.7	-	-	
		238-72	111.7	-	-	
		238-73	110.4	-	-	
		238-74	110.4	-	-	
		238-75	109.1	-	-	
		238-76	113.1	-	-	
		238-77	144.5	-	-	
		238-87	138.8	-	-	
		238-1	513.1	-	-	
		238-2	365.8	-	• 공동개발(지정) :238-2,238-3,238-4	동일소유자, 기 공동개발
		238-3	181.8	-	• 공동개발(지정) :238-2,238-3,238-4	동일소유자, 기 공동개발
		238-4	149.1	-	• 공동개발(지정) :238-2,238-3,238-4	동일소유자, 기 공동개발
		238-5	170.2	-	-	
		238-88	116.4	-	-	
D6	757.5	238-90	366.8	-	-	
		238-91	390.7	-	-	
D7	6,465.5	238-10	126.9	-	-	
		238-102	108.8	-	-	
		238-103	165.3	-	-	
		238-104	172.2	-	-	
		238-105	171.9	-	-	
		238-106	138.5	-	-	
		238-107	123	-	-	
		238-108	148.4	-	-	
		238-15	372.6	-	-	
		238-7	145.8	-	-	
		238-78	125	-	-	
		238-79	124.3	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D7		238-80	111.1	-	-	
		238-81	250.1	-	-	
		238-83	34.2	-	-	
		238-92	74	-	-	
		238-94	115	-	-	
		238-96	120.3	-	-	
		238-8	454.3	-	-	
		238-84	93.6	-	-	
		238-86	109.8	-	-	
		238-9	331.9	-	-	
		238-11	331.8	-	-	
		238-12	733	-	-	
		238-125	406	-	-	
		238-13	453.9	-	-	
		238-95	923.8	-	-	
D8	2,511.4	239-1	885.3	-	-	
		239-159	134.9	-	-	
		239-160	117.4	-	-	
		239-161	136.2	-	-	
		239-169	397.7	-	-	
		239-170	297.5	-	-	
		239-2	342.8	-	-	
		239-4	94.5	-	-	
		239-5	105.1	-	-	
D9	1,536.4	239-51	690	-	-	
		239-53	846.4	-	-	
D10	3,170.0	239-84	123	-	-	
		239-85	124.3	-	-	
		239-86	124.3	-	-	
		239-71	123.3	-	-	
		239-76	406.6	-	-	
		239-77	656.6	-	-	
		239-79	410.6	-	-	
		239-80	906.5	-	-	
		239-82	166.9	-	-	
		239-83	127.9	-	-	
D11	5,823.3	244-144	208.9	-	-	
		244-148	464.1	-	-	
		244-149	336.8	-	• 공동개발(권장) :244-149,244-150,244-171	간선가로변 기공동개발
		244-150	336.8	-	• 공동개발(권장) :244-149,244-150,244-171	간선가로변 기공동개발

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
D11		244-151	290.6	-	-	
		244-152	48.6	-	-	
		244-153	340.2	-	-	
		244-154	252.9	-	-	
		244-155	1,129.2	-	-	
		244-157	383.1	-	-	
		244-158	165.3	-	-	
		244-159	136.2	-	-	
		244-160	140.5	-	-	
		244-161	275.3	-	-	
		244-163	138.5	-	-	
		244-164	143.8	-	-	
		244-165	147.4	-	-	
		244-166	131.9	-	-	
		244-167	124.3	-	-	
		244-168	124.3	-	-	
		244-169	126	-	-	
		244-170	126	-	-	
		244-171	126	-	• 공동개발(권장) :244-149,244-150,244-171	간선가로변 기공동개발
		244-172	126.6	-	-	
E1	5,128.7	168-1	174.9	-	-	
		168-11	538.5	-	-	
		168-16	769.6	-	-	
		168-2	156.4	-	-	
		168-20	82.3	-	-	
		168-21	95.16	-	-	
		168-3	29.1	-	-	
		168-4	727.23	-	-	
		168-5	156.4	-	-	
		168-7	599.59	-	-	
		168-8	796.86	-	-	
		168-18	548.8	-	-	특별계획 가능구역B
		168-19	453.9	-	-	
E2	3,416.0	389	1,406.65	-	-	
		166-14	139.8	-	-	
		166-15	117.4	-	-	
		166-17	210.2	-	-	
		166-19	104.5	-	-	
		166-20	104.5	-	-	
		166-32	119.3	-	-	
		166-33	116.7	-	-	
		166-34	120	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적 (㎡)	기정	변경	
E2		166-35	131.2	-	-	
		166-36	273.1	-	-	
		166-37	140.5	-	-	
		166-38	141.5	-	-	
		166-39	141.5	-	-	
		166-40	149.1	-	-	
E3	2,917.4	166-1	115.4	-	-	특별계획 가능구역C
		166-10	99.5	-	-	
		166-12	333.3	-	-	
		166-13	239.3	-	-	
		166-2	118	-	-	
		166-23	103.1	-	-	
		166-24	104.5	-	-	
		166-25	106.1	-	-	
		166-26	164.3	-	-	
		166-27	133.9	-	-	
		166-28	49.9	-	-	
		166-29	143.5	-	-	
		166-3	163.3	-	-	
		166-30	169.9	-	-	
		166-31	139.5	-	-	
		166-4	128.6	-	-	
		166-5	123.3	-	-	
		166-6	122.6	-	-	
		166-7	118.7	-	-	
		166-8	120	-	-	
		166-9	120.7	-	-	
E4	5,375.2	161-1	906.8	-	-	
		161-13	125.6	-	-	
		161-14	111.1	-	-	
		161-15	108.1	-	-	
		161-16	42.3	-	-	
		161-17	153.4	-	-	
		161-18	107.8	-	-	
		161-19	113.1	-	-	
		161-20	220.4	-	-	
		161-21	220.4	-	-	
		161-22	220.4	-	-	
		161-23	229.5	-	-	
		161-24	208.3	-	-	
		161-25	165.3	-	-	
		161-3	118.7	-	-	
		161-4	2,166	-	-	
		161-8	158	-	-	

2 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 계획

가. 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

▌기정

구 분	도면표시	계 획 내 용	비 고
권장용도	권장용도 A (상업지역 간선가로변)	• 문화 및 집회시설(단, 종교집회장, 관람장 제외) • 판매 및 영업시설 중 백화점, 대형할인점 등 상점 • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원 제외) • 운동시설(체육시설, 운동장 제외) • 업무시설	
	권장용도 B (상업지역 내부)	• 대중음식점, 휴게음식점 • 상점 • 운동시설(체육관, 운동장 제외) • 업무시설	
	권장용도 C (준주거지역 간선가로변)	• 문화 및 집회시설(종교집회장, 관람장 제외) • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육 연구 및 복지시설 중 유·청소년학원 • 서점 • 운동시설(체육관, 운동장 제외) • 업무시설	
	권장용도 D (준주거지역 내부)	• 교육연구 및 복지시설 중 유·청소년학원, 아동관련 시설 • 문화 및 집회시설(단, 종교집회장, 관람장 제외) • 주상복합(주거+상점, 사무소) 주거용 면적이 전체용도면적의 30%이상 복합된 건축물	

▌변경

구 분	도면표시	계 획 내 용	비 고
권장용도	권장용도 C (준주거지역 간선가로변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(단, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육 연구 및 복지시설 중 유·청소년학원 • 서점 • 운동시설(단, 체육관, 운동장 제외) • 업무시설(단, 오피스텔은 제외)	
	권장용도 D (준주거지역 내부)	• 교육연구 및 복지시설 중 유·청소년학원, 아동관련 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 주상복합(주거+상점, 사무소) 주거용면적이 전체용도면적의 30%이상 복합된 건축물	

▌결정(변경)사유서

· 과도한 주거기능 제한을 위한 오피스텔 제외

· 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편을 반영한 권장용도 삭제

나. 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

▌기정

구 분		계 획 내 용	비 고
불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도 • 교정시설	
	1층	• 단독 및 공동주택 • 제2종 근린생활시설 중 철물점	
불허용도 2 (상업지역 내부)	전층	• 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 교육연구 및 복지시설 중 아동관련 시설 • 공장 • 창고	
	1층	• 단란주점 및 안마시술소 • 제조업소, 수리점	
불허용도 3 (준주거지역 내부)	전층	• 근린생활시설 중 비디오물감상실, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 장례시설 중 장례식장 • 옥외철탑 골프연습장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(단, 주차장, 세차장 제외) • 학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도 • 교정시설	
	1층	• 제조업소, 수리점	
불허용도 (1)1) (청년주택 165번지)	전층	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 업무시설	

구 분		계 획 내 용	비 고
		• 창고시설 • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 운수시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 관련법에 따른 불허용도	

1) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시 : 서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영

▌변경

구 분		계 획 내 용	비 고
불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
	1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	
불허용도 2 (상업지역 내부)	전층	• 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 교육연구 및 복지시설 중 아동관련 시설 • 공장 • 창고 • 동·식물원 • 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
	1층	• 단란주점 및 안마시술소	
불허용도 3 (준주거지역 내부)	전층	• 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 유흥주점 • 비디오물 소극장	

구 분		계획내용	비 고
		• 총포판매소 • 카지노영업소 • 공장 • 창고 및 하역장 • 묘지관련시설	
불허용도 4 (일반 주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 서커스장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 장례식장 • 수련시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 자동차관련시설(단, 주차장 및 세차장 제외) • 교정 및 군사시설 • 관련법에 따른 불허용도	
불허용도 (1)1) (청년주택 165번지)	전층	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 업무시설 • 창고시설 • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 운수시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 관련법에 따른 불허용도	

※ 특정용도제한지구(학교시설보호지구)는 서울특별시고시 제2019-133호(2019.04.25.)로 폐지됨에 따라 관련 사항은 금회 지구단위계획 내용에서 삭제함
1) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시 : 서고 제2021-547호(21.09.30) 반영

▌결정(변경)사유서

· 청소년 위해 업종 및 사행성 업종 불허용도 부여

· 지구단위계획구역 확대에 따른 일반주거지역 불허용도 설정

다. 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

▌건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구 분	도면표시	계획내용		비 고
		기 정	변 경	
지정용도	지정용도 (가)	• 공동주택(주거복합)	• 좌동	가구 B6에 한함
	지정용도 (나)	• 판매시설 • 건축법시행령 별표11) – 제2호의 공동주택(서울특별시 도시계획 조례 별표3에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함)	• 판매시설 • 건축법시행령 별표11) – 제2호의 공동주택(서울특별시 도시계획 조례 별표16에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함)	가구 A5에 한함

1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제4호, 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외
※ 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경고시 : 제2018-79호(18.03.22), 서고 제2021-547호(21.09.30) 반영

▌결정(변경)사유서

· 서울특별시 도시계획조례 전면 개편에 따른 조례 조항 변경

2) 건축물의 건폐율 및 용적률에 관한 계획

가. 건폐율 결정(변경)조서

▌건폐율 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
제2종일반주거지역	–	60%이하	• 신규 편입
제3종일반주거지역	–	50%이하	
준주거지역	60%이하	60%이하	• 기정계획 반영
일반상업지역	60%이하	60%이하	

▌건폐율 결정(변경)사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
제2종일반주거지역	• 60%이하	• 신규 편입되는 지역에 대해 「서울특별시 도시계획조례」 제44조를 준용한 건폐율 계획수립
제3종일반주거지역	• 50%이하	

나. 용적률 결정(변경)조서

▌기정

구 분	기준 용적률		허용 용적률 (기준용적률의 1.2~1.5배 이내, 인센티브는 최대 200%)	
	접도조건 양호 (상업 12m, 준주거 8m 이상)	접도조건 불량 (상업 12m, 준주거 8m 미만)	접도조건 양호 (상업 12m, 준주거 8m 이상)	접도조건 불량 (상업 12m, 준주거 8m 미만)
준주거지역	300%	250%	360%	360%
일반상업지역	300%	250%	600%	500%

구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비 고
청년주택1)	가구 B6 (묵동 176-1번지 일대)	-	-	법적용적률 이하	기본용적률 500%이하
	가구 A5 (묵동 165번지)	-	-	법적용적률의 2배이하	기본용적률 1,000%이하

1) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시(서고 제2018-79호(18.03.22), 서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영

▌변경

구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률1)	비 고
제2종일반주거	전 체	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배이하	
제3종일반주거	전 체	250%이하	275%이하	법적용적률의 2배이하	
준주거	간선 및 보조간선	300%이하	360%이하	400%이하	
	이면부	250%이하	360%이하	400%이하	

구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률1)	비 고
일반상업	간선 및 보조간선	800%이하	880%이하	법적용적률의 2배이하	
	이면부	600%이하	660%이하	법적용적률의 2배이하	
청년주택2)	가구 B6 (묵동 176-1번지 일대)	-	-	법적용적률 이하	기본용적률 500%이하
	가구 A5 (묵동 165번지)	-	-	법적용적률의 2배이하	기본용적률 1,000%이하

1) 공개공지 등 설치에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 개방형공간 조성에 따른 허용용적률 인센티브는 중복 적용하지 않으며, 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브는 용도지역별 최대한도의 1.2배 이내
2) 청년주택 관련 지구단위계획 결정 변경 고시(서고 제2018-79호(18.03.22), 서고 제2021-547호(21.09.30)) 반영
주) 동일 용도지역 안에서 공동개발 등으로 대지에 서로 다른 용적률이 적용될 경우, 폭이 넓은 도로에 면하는 대지에 규정된 용적률을 적용

▮ 용적률 결정(변경)사유서

구 분	결정(변경)내용 (기준/허용/상한)	결정(변경)사유
제2종일반주거	• 200%이하 / 220%이하 / 법적용적률의 2배이하	• 신규 편입지역 • 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 (2024.4.18.)을 반영한 용적률 계획 변경
제3종일반주거	• 250%이하 / 275%이하 / 법적용적률의 2배이하	
일반상업	• 간선 및 보조간선 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배이하 • 이면부 : 600%이하 / 660%이하 / 법적용적률의 2배이하	• 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 (2024.4.18.)을 반영한 용적률 계획 변경

다. 허용용적률 완화항목 및 내용

▌기정

가) 상업지역내(혼합형)

완화항목			완화기준	비 고
획지계획	획지단위개발		기본용적률1) 인센티브 항목	• 특별계획구역으로 개발시에도 적용
	획지간 및 획지와 인접대지간 공동개발		기준용적률 X 0.15	
공동개발	공동개발		기준용적률 X 0.5 X α (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : α = 0.1 • 3~4필지 : α = 0.15 • 5필지 이상 : α = 0.2
건축물 용도	전층권장용도		기준용적률 X (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적)X0.2	• 건축연면적 20% 이상시 인정
대지내 공지	공개공지	위치준수	기본용적률1) 인센티브 항목	• 위치 지정시
		조성형태 및 규모준수시	기준용적률X{(설치면적 - 의무면적) / 대지면적}X α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α = 1.2
	건축한계선	지침준수시	기본용적률1) 인센티브 항목	
		추가계획시	기준용적률X(제공면적/대지면적) X α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α = 1.2
대지내 통로	공공보행통로(입체포함)		기준용적률X(조성면적/대지면적) X α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α= 1.0 ※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
	보차혼용통로		기준용적률X(조성면적/대지면적) X α	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치		기준용적률 X 0.05	• 중랑구 옥외광고물 등 관리조례 적용
	동일로변에 접한 대지길이의 2/3이하로 건축물길이 배치		기준용적률 X 0.15	• 시행지침 제19조 준수
주차 및 차량동선	공동주차출입구		기준용적률 X 0.2	• 지침에 결정된 대지에 적용
	공동주차장		기준용적률 X 0.2	
	주차공간확보		각각 기준용적률 X 0.05	• 법적 주차대수기준의 10%이상 확보시
환경 친화적 건축물	옥상녹화		기준용적률X(제공면적÷대지면적) X 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 적용
	중수도 또는 빗물이용시설		기준용적률 X 0.1	• 서울시 기준 적용
	녹색주차장		기준용적률 X 0.05	• 서울시 기준 적용

완화항목		완화기준	비 고
최고높이 계획	준수시	기본용적률1) 인센티브 항목	

1) '기본용적률 인센티브' 는 당해 획지에 계획된 규제성격의 기본항목(획지계획, 건축한계선, 공개공지, 최고높이)을 모두 준수할 경우 100%의 기본용적률 인센티브를 부여(기정 지구단위계획 결정사항 반영)

나) 준주거지역내(기본형)

완화항목			완화기준	비 고
획지계획	획지단위개발		기준용적률 × 0.4	• 특별계획구역으로 개발시에도 적용
	획지간 및 획지와 인접대지간 공동개발		기준용적률 × 0.15	
공동개발	공동개발		기준용적률 × 0.5 × α (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : α = 0.1 • 3~4필지 : α = 0.15 • 5필지 이상 : α = 0.2
건축물 용도	전층권장용도		기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2	• 건축연면적 20% 이상시 인정
대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 × 0.1	• 위치 지정시
		조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × { (설치면적 − 의무면적) /대지면적 } × α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α = 1.2
	건축한계선	지침준수시 (전면공지)	기준용적률 × 0.1	
		추가계획시 (전면공지)	기준용적률×(제공면적/대지면적) × α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α = 1.2
대지내 통로	공공보행통로(입체포함)		기준용적률×(조성면적/대지면적) × α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α = 1.0 ※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
	보차혼용통로		기준용적률×(조성면적/대지면적) × α	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치		기준용적률 × 0.05	• 중랑구 옥외광고물 등 관리조례 적용

완화항목		완화기준	비 고
주차 및 차량동선	공동주차출입구	기준용적률 X 0.2	• 지침에 결정된 대지에 적용
	공동주차장	기준용적률 X 0.2	
	주차공간확보	각각 기준용적률 X 0.05	• 법적 주차대수기준의 10%이상 확보시
환경 친화적 건축물	옥상녹화	기준용적률X(제공면적÷대지면적) X 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 적용
	중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률 X 0.1	• 서울시 기준 적용
	녹색주차장	기준용적률 X 0.05	• 서울시 기준 적용

▌변경

가) 상업지역내

구분		세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
녹지 생태 도시	입체녹지 조성	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 20%이상 설치 시	기준용적률 X (20%이상 설치면적 / 대지면적) X α	0.015	
	개방형공간 조성	시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우	기준용적률 X α	0.015	
지역 맞춤	전선지중화	가로지장물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 X α	0.015	
	조형물 설치	장미관련 조형물을 설치하는 경우로 중랑구 도시건축공동위원회가 인정하는 경우	기준용적률 X α	0.03	
탄소 중립	신재생에너지 설치	서울특별시 녹색설계 기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우	기준용적률 X α	0.015	

구분		세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
	저영향개발	저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분담량기준의 1.5배이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 X α	0.015	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	서울 도시·건축 창의혁신디자인 가이드라인 준수시 (7개 항목 중 2개이상, 도시·건축공동위원회에서 인정 시)	기준용적률 X α	0.015	
	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 X α	0.015	
	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시	기준용적률 X α	0.015	

※ 획지단위개발, 공동개발(지정), 건축한계선, 건축지정선, 벽면선, 지정용도 등은 허용용적률인센티브 제공과 관련없이 의무 이행을 원칙으로 함

나) 준주거지역내(기본형)

<계획유도형 인센티브>

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
획지계획	획지단위개발	준수시	기준용적률 X 0.1	• 특별계획구역으로 개발시에도 적용
	획지간 및 획지와 인접대지간 공동개발	준수시	기준용적률 X 0.1	
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 X (권장용도면적/연면적) X 0.1	• 건축연면적 20% 이상시 인정 (주차장 면적 제외)
대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 X 0.1	• 위치 지정시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 X { (설치면적 - 의무면적) /대지면적 } X α	• 피로티 구조 : α = 0.6 • 개방형 구조 : α = 1.2
	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률 X 0.1	
		추가계획시	기준용적률 X { (조성면적-의무면적) /대지면적 } X α	• 피로티 구조 : α = 0.6 • 개방형 구조 : α = 1.2

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
	공공보행통로 (입체형)	준수시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	• 피로티 구조 : α = 0.6 • 개방형 구조 : α = 1.2 ※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하 광장, 보도와 연계시 부여
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 × 0.05	• 서울특별시 중랑구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례 적용 1. 단, 주택 및 주거지역은 제외 2. 옥외광고물 신고범위에 해당할 경우에 한함 - 기정 계획 폐지 : 동일로변에 접한 대지길의 2/3이하로 건축물 길이 배치
보행 및 가로경관 개선	지하연결통로 설치 등	준수시	기준용적률 × 0.05	• 건물내부 또는 대지 내 설치 시
	지상 전주 및 전선 지중화	준수시	기준용적률 × 0.05	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화시
주차 및 차량동선	공동주차출입구	준수시	기준용적률 × 0.05	• 지침에 결정된 대지에 적용
	주차공간확보	준수시	각각 기준용적률 × 0.05	• 법적 주차대수기준의 10%이상 확보시

<중점 인센티브>

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
공동개발	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	• 2필지 : α = 0.04 • 3~4필지 : α = 0.06 • 5필지 이상 : α = 0.08
	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : α = 0.06 • 3~4필지 : α = 0.08
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α (단, 최대개발규모를 초과한 경우 제외)	• 2필지 : α = 0.04 • 3~4필지 : α = 0.06

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 X { (조성면적 - 의무면적) / 대지면적 } X 0.12	• 서울시 옥상녹화기준 적용 ※ 법적 설치의무면적 제외
	중수도 시설	준수시	기준용적률 X 0.05	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시
	빗물이용시설	준수시	기준용적률 X 0.05	• 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적X0.05 또는 대지면적X0.02 이상이 되도록 설치
	생태면적률	준수시	기준용적률 X (생태면적률인정면적 / 대지면적) X 0.3	※ 법적 설치의무면적 제외
	녹색건축자재 사용	준수시	기준용적률 X 0.05	• 주요 건축부재6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재총사용량의 50%이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인시 자재 사용승인서 제출

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 : 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 중점(친환경) 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
2. 중점(친환경) 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점(친환경) 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 중점(친환경) 인센티브량만 인정한다. 반면, 중점(친환경) 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점(친환경) 인센티브로 대체하여 적용이 가능
3. 녹색건축자재는 환경부에서 인증하는 제품(①환경성선언제품(EPD), ②저탄소자재, ③자원순환자재, ④유해물질저감자재 등)을 말하며 재활용건축자재 인센티브 항목과 중복적용 불가
4. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

다) 제2종 · 제3종일반주거지역내

구분		세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
지역 맞춤	전선지중화	가로지장물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 X α	0.02	
	조형물 설치	장미관련 조형물을 설치하는 경우로 중랑구 도시건축공동위원회가 인정하는 경우	기준용적률 X α	0.04	

구분		세부항목	산정기준	α (일반기준)	비 고
탄소 중립	신재생에너지설치	서울특별시 녹색설계 기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우	기준용적률 X α	0.02	
	저영향개발	저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물분담량기준의 1.5배이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 X α	0.02	
디자인 혁신	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 X α	0.02	
	유니버설 디자인 도입	서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시	기준용적률 X α	0.02	

※ 획지단위개발, 공동개발(지정), 건축한계선, 건축지정선, 벽면선, 지정용도 등은 허용용적률인센티브 제공과 관련없이 의무 이행을 원칙으로 함

라) 특별계획가능구역 및 용도지역조정가능지

※ 특별계획가능구역 및 용도지역조정가능지의 인센티브 항목은 해당 기준을 참고하여 별도 수립가능

※ 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토

▌특별계획가능구역 A,B,D,E 및 용도지역조정가능지(제3종 → 준주거)

항 목	세 분		조 건	산 정 식	비 고
계획유도형	건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 X (권장용도면적 / 연면적) X α	• 20%이상 : α = 0.07 • 30%이상 : α = 0.14
	대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 X 0.04	• 위치 지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 X {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} X α	• 피로티 구조 : α = 0.3 • 개방형 구조 : α = 0.6
		건축한계선	추가계획시	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} X α	• 피로티 구조 : α = 0.4 • 개방형 구조 : α = 0.8

항 목	세 분		조 건	산 정 식	비 고
		공공보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	• 피로티 구조 : α = 0.5 • 개방형 구조 : α = 1.0 ※ 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 보도와 연계시 부여
	주차 및 차량동선	공동주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	준수시	기준용적률 × (지상층제공면적 / 지상층 전체연면적) × 0.7	
중점 (친환경)	환경친화		준수시	공통사항 참조	

▮특별계획가능구역 C (제2종 → 제3종)

항 목	세 분		조 건	산 정 식	비 고
계획유도형	건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	• 20%이상 : α = 0.05 • 30%이상 : α = 0.1
	대지내 공지	공개공지	위치준수시	기준용적률 × 0.02	• 위치 지정시
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × { (설치면적 - 의무면적) / 대지면적 } × α	• 피로티 구조 : α = 0.1 • 개방형 구조 : α = 0.2
		건축한계선	추가계획시	기준용적률 × { (조성면적 - 의무면적) / 대지면적 } × α	• 피로티 구조 : α = 0.1 • 개방형 구조 : α = 0.2
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	준수시	기준용적률 × (지상층제공면적 / 지상층 전체연면적) × 0.5	
중점 (친환경)	환경친화		준수시	공통사항 참조	

<중점(친환경) 인센티브> – 공통

항 목	세 분	조 건	산 정 식	비 고
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 X {(조성면적 – 의무면적) / 대지면적 X 0.1	• 서울시 옥상녹화기준 적용 ※ 법적 설치의무면적 제외
	중수도 시설	준수시	기준용적률 X 0.05	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시
	빗물이용시설	준수시	기준용적률 X 0.05	• 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적X0.05 또는 대지면적X0.02 이상이 되도록 설치
	생태면적률	준수시	기준용적률 X (생태면적률인정면적 / 대지면적) X 0.3	※ 법적 설치의무면적 제외
	녹색건축자재 사용	준수시	기준용적률 X 0.05	• 주요 건축부재6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재총사용량의50% 이상 사용한 경우 – 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인시 자재 사용승인서 제출
	유니버설디자인 (BF인증)	준수시	기준용적률 X 0.1	• 의무 대상 : 일반등급 초과시 • 비의무 대상 : 일반등급 취득시

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 : 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 중점(친환경) 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

2. 중점(친환경) 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점(친환경) 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 중점(친환경) 인센티브량만 인정한다. 반면, 중점(친환경) 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점(친환경) 인센티브로 대체하여 적용이 가능

3. 녹색건축자재는 환경부에서 인증하는 제품(①환경성선언제품(EPD), ②저탄소자재, ③자원순환자재, ④유해물질저감자재 등)을 말하며 재활용건축자재 인센티브 항목과 중복적용 불가

4. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

라. 상한용적률 완화항목 및 내용

▌신설

구분	세부계획기준	비고
공공시설 등 제공시	○ 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준을 적용 ○ 적용산식: 허용 or 기준용적률 X (1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + (1.0~1.2) X α건축물 + 1.0 X α현금) ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등부지의 해당 용적률 ※ α토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물·현금이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 (건축물/현금 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	
임대주택 건립시	○ 관련법률 및 조례, 공동주택건립형 지구단위계획 수립기준, 역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준, 준주거지역 용적률 계획 일괄재정비 등 관련기준을 적용	
지하철 출입구, 환기구, 배전함 등 설치시	○ 지하철입구, 환기구, 배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납 하거나 구분지상권을 설정하는 경우 ○ 적용산식: (대지에 설치할 경우) 허용용적률 X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 (건물에 설치할 경우) 허용용적률X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 대지면적) 이내 ※ 연결통로 공사비는 '공공시설 등 제공시 인센티브 산정기준 ' 에 따라 공사비를 환산부지 면적으로 환산, 계수는 1.2 적용	
공개공지 등 설치시	○ 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 ○ 적용산식: 허용용적률+ 법적용적률X {(공개공지등면적 - 의무면적) / 대지면적} ○ 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	
친환경 항목 적용시	○ 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ○ 적용산식: 허용용적률+ 법적용적률X Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β) ○ 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내	

※ 공개공지 등 설치에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 개방형 공간 조성에 따른 허용용적률 인센티브는 중복 적용하지 않음
※ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브는 용도지역별 최대한도의 1.2배 이내

3) 건축물의 높이에 관한 계획

▌기정

구 분			계획내용	비 고
기 정	최고높이 (규제)	동일로변	70m이하	
		상업지역 내부	40m이하	
		공릉로변	36m이하	
		그 외 지역	24m이하	
		청년주택	110m이하	서고 제2021-547호
		특별계획구역	120m이하	

▌변경

구 분				계획내용	비 고
변 경	최고높이 (규제)	일반 상업 지역	간선변(동일로변)	70m이하	
			보조간선	60m이하	
			이면부	40m이하	
			청년주택	110m이하	서고 제2021-547호
			특별계획구역	120m이하	
		준주거지역	간선변(동일로변)	70m이하	
			보조간선변	36m이하	
			이면부	24m이하	
		일반 주거 지역	간선변(동일로변)	70m이하	
			보조간선, 이면부	24m이하	

주) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 기존 아파트 재건축의 경우 층수(높이)는 정비구역 지정시 관계규정의 범위 내에서 관련 심의를 거쳐 완화할 수 있음
주) 특별계획가능구역은 사업시행을 위한 사업계획 수립시 별도의 높이계획을 수립

▌높이 결정(변경)사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
일반상업지역	• 보조간선변 : 60m이하	• 용적률 계획 변경에 따른 높이계획 조정
일반주거지역	• 간선변(동일로변) : 70m이하 • 보조간선 및 이면부 : 24m이하	• 서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 ' 가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이 계획을 준용

4) 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

▌건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

구 분	적 용 대 상		계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
건축한계선	일반상업지역	동일로변	• 3m이상	• 좌동	
		보조간선도로변	• 2m	• 좌동	
		이면부	• 1~2m	• 좌동	
	준주거지역	동일로변	• 3m	• 좌동	
		보조간선도로변	• 1m	• 좌동	
		이면부	• 1m	• 좌동	
	제3종일반주거지역	동일로변	-	• 3m	
	특별계획구역	동일로변	• 5m	• 좌동	
		공릉로변	• 3m(구, 묵동길변)	• 좌동	
		내부이면도로	• 2~3m	• 좌동	
	청년주택(시장)		• 3m	• 좌동	묵동165번지
건축물형태	건축물 형태		• 지구단위계획구역내 15m이상 도로에 접한 상업지역내 건축물은(특별계획구역 포함) 탑상형 건축 권장	• 지구단위계획구역내 15m이상 도로에 접한 상업지역내 건축물은 (특별계획구역 포함) 탑상형 건축 권장 • 동일로변 개방감 확보를 위한 건축 계획 권장 - 주동 입면특화 및 변화있는 입면구성 - 고층부 후퇴 (5층이상) (시각적 개방감 및 통경축 확보)	
			• 피로티 설치 - 간선도로와 연접한 대지의 건축물 건축시 1층 부분에 피로티 설치를 권장	• 좌동	
			• 캐노피 설치 - 보행통로와 접하는 대지의 건축물의 건축시 보행통로 부분에 캐노피 설치를 권장	• 좌동	

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
	건축물의 외관	• 외벽의 재료 및 색조는 주변 경관과 조화를 이루어야 함 • 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장 • 폭 20m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터사용 권장	• 좌동	
	외벽 (투시벽)	• 폭 15m이상 도로 및 교차로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지 • 폭 15m이상 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50% 이상을 투시벽 처리해야 함	• 좌동	

주) 특별계획가능구역은 사업 시행시 사업계획수립을 통해 별도의 건축한계선 계획 수립가능

▌건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건축한계선	• 제3종일반주거지역 동일로변 3m 지정	• 신규 편입되는 지구단위계획구역 중 동일로에 면한 필지에 대한 건축한계선 지정
건축물형태	• 건축계획 권장사항 추가	• 동일로변 개방감 확보를 위한 건축 계획 권장사항 신설

3 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 차량동선 및 통로 등에 관한 계획

▌차량동선 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

구 분	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로) 차량출입 불허구간 지정 • 보조간선변(공릉로) 차량출입 불허구간 지정	• 일반상업지역 – 간선변(동일로) 차량출입 불허구간 지정 – 보조간선변(공릉로, 중랑역로) 차량출입 불허구간 지정 • 준주거지역 및 제3종일반주거지역 – 간선변(동일로) 및 가각부 일부 차량출입 불허구간 지정	결정도 참조
공동주차 출입구	• 간선변(동일로) 1개소 지정	• 간선변(동일로) 5개소 지정	결정도 참조
주차출입구	• 보조간선변(공릉로2길) 1개소 지정	• 간선변(동일로) 7개소 지정 • 보조간선변(공릉로) 1개소 지정 • 보조간선변(공릉로2길) 1개소 폐지	결정도 참조
보행자 우선도로	• 보조간선변(공릉로2길) 보행자 우선도로 지정	• 보조간선변(공릉로2길) 보행자 우선도로 지정 폐지	결정도 참조
공공 보행통로	• 특별계획구역 내 공공보행통로 1개소 지정 (폭 : 6m, 길이 : 34m)	• 좌 동	결정도 참조

▌차량동선 및 통로 등에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
차량출입 불허구간	• 일반상업지역 – 간선변(동일로) 차량출입 불허구간 지정 – 보조간선변(공릉로, 중랑역로) 차량출입 불허구간 지정 • 준주거지역 및 제3종일반주거지역 – 간선변(동일로) 및 가각부 일부 차량출입 불허구간 지정	• 간선도로 및 보조간선도로의 원활한 교통흐름 확보 및 교통사고 방지 • 현재 차량 출입 현황 반영
공동주차출입구	• 간선변(동일로) 5개소 지정 (기정 1개소, 신설 4개소)	• 간선도로 및 보조간선도로의 빈번한 차량출입 및 보행단절 최소화를 위한 지정
주차출입구	• 간선변(동일로) 7개소 지정 (신설) • 보조간선변(공릉로) 1개소 지정 (신설) • 보조간선변(공릉로2길) 1개소 폐지	• 현황 주차장출입구 및 필지별 접도요건 반영 (동일로) • 현황 주차장출입구 반영(공릉로) • 기존 보차혼용도로에서 보차분리도로로 조성 완료(공릉로2길)된 현황을 반영하여 폐지
보행자 우선도로	• 보조간선변(공릉로2길) 보행자 우선도로 지정 폐지	• 기존 보차혼용도로에서 보차분리도로로 조성 완료(공릉로2길)된 현황을 반영하여 폐지

2) 대지내 공지에 관한 계획

▌대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분				기 정	변 경	비 고
대지내 공 지	공개공지	대상시설		• 문화 및 집회, 판매 및 영업, 업무, 숙박, 의료, 운동, 위락시설	• 좌동	
		대상면적		• 연면적 합계가 5,000㎡이상	• 좌동	
		연면적에 따른 비율		• 5천~1만㎡ : 5% • 1만~3만㎡ : 7% • 3만㎡이상 : 10%	• 대지면적의 10%이상 범위내에서 - 대지 최소폭 9m이상 확보 - 최소면적 90㎡/개소	
		개소수		• 위치지정 15개소	• 좌동	
	전면공지	간선 가로변	제어목표	• 가로의 보행환경 제고 • 공공부분과 일체형으로 조성	• 좌동	
			지침	• 보행이 가능한 구조로 구성 • 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당 • 전면공지에 의한 보도의 조성은 건축물의 신축시 개발주체가 시행	• 좌동	
			대상구역	• 동일로변 3m • 구 묵동길 1~2m	• 동일로변 3m • 그 외 도로변 1~2m	
			조성방식	-	• 보도형	
		보조 간선변 · 이면 도로변1)	제어목표	• 가로의 보행환경 제고 • 공공부분과 일체형으로 조성	• 좌동	
			지침	• 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조 • 건축물의 신축시 개발주체가 시행	• 좌동	
			대상구역	• 이면도로 1~2m	• 도로변 1~2m	
			조성방식	-	• 6m미만 도로변 : 차도형 • 6m이상 도로변 : 보도형	

1) 일반상업지역 및 준주거지역에 한함

※ 전면공지 조성방법은 시행지침에 따라 적용

※ 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙에 따른 유효보도폭(1.5m) 확보가 어려운 전면공지는 차도형으로 조성

▌대지내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구 분			변 경 내 용	변 경 사 유
대지내 공지	공개공지	연면적에 따른 비율	• 공개공지 확보기준 조정	• 서울특별시 건축조례 변경내용 반영
	전면공지	간선 가로변	• 대상구역 명칭 변경 - 구묵동길 → 그 외 도로변 • 조성방식 신설	• 지구단위계획구역 확대에 따른 대상구역 명칭 변경 • 간선변의 보행자 통행 편의를 위해 보도형 전면공지 조성
		보조 간선변	• 대상구역 명칭 변경 (이면도로→도로변)	• 보조간선변 포함에 따른 대상구역 명칭 변경 • 6m미만 도로의 경우 차량 통행이 원활히 될 수 있도록 차도형 전면공

구 분			변 경 내 용	변 경 사 유
		· 이면 도로변	• 조성방식 신설	지 조성 • 6m이상 도로의 경우 보행자 통행 편의를 위해 보도형 전면공지 조성

4 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역	묵동 164,176번지 일대	13,672.0	-	13,672.0	

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			• 묵동 170-1번지 일대	
면 적			• 13,672㎡	
구역지정사유			• 주민제안에 의한 특별계획구역 지정	
용도지역			• 일반상업지역	
공공시설계획			• 공공시설 기부채납율 : 11%이상 • 소공원 확보 : 대상지내 소공원 설치, 조성후 기부채납 • 묵1파출소부지(175-3번지) 도로 및 녹지로 조성후 기부채납 • 묵1파출소 이전은 지구단위구역밖에 건축물을 신축(증·개축)하여 기부채납	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	불허용도	전층	• 근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 장례시설 중 장례식장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 주차장관련시설(주차장 제외)] • 교정시설	
		1층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 화물점	
	권장용도	전층	• 주상복합 (서울시 도시계획 조례 제55조 제3항 및 별표2에 의거 주거비율 70%미만)	
	건폐율		• 60%이하	
	용적율		• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 600%이하 • 상한용적률 : 600%이하	
	최고높이		• 120m이하	
건축한계선			• 동일로, 구묵동길변 : 3m추가확보 • 연접이면도로 : 현황 6m → 8~10m 확폭	
대지안의 공지			• 공개공지 : 대지면적 12%이상 확보	

5 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서 : 신설

1) 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			지정사유
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역A	묵동 234-4번지 일원	-	증)1,344.1	1,344.1	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도
	특별계획가능구역B	묵동 168-18번지 일원	-	증)1,002.7	1,002.7	
	특별계획가능구역C	묵동 166-12번지 일원	-	증)2,917.4	2,917.4	• 이면부의 상업업무기능 지원
	특별계획가능구역D	묵동 233-1번지 일원	-	증)1,403.9	1,403.9	• 동일로변 지구중심기능 강화 및 적정규모 개발 유도
	특별계획가능구역E	묵동 233-103번지 일원	-	증)1,542.8	1,542.8	
	계	5개소		증)8,210.9	8,210.9	

※ 지구단위계획구역 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우, 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함.
단, 주민 요청(대상 토지면적의 ½이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시·건축공동위원회를 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장 가능

2) 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용

가. 특별계획가능구역 A에 관한 사항

▮특별계획가능구역 A 계획지침

구 분			계 획 내 용	비고
위 치			• 묵동 234-4번지 일원	
면 적			• 1,344.1㎡	
토지이용			• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획			• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 복지시설 등 • 지정위치 : 묵동 234-4번지 일대 • 면적 : 201.7㎡ (건축물 기부채납 연면적 환산시 : 566㎡)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은제외	
	건폐율		• 60%	
	용적율		• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 70m1)	
기타사항에 관한 계획	건축 한계선		• 동일로변 : 3m • 그 외 : 2m	
	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면 공지로 조성 • 공개공지 : 가각부 쌈지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간		• 동일로변 및 가각부 일부구간	
특별계획가능구역 해제시			• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 ' 가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시

(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용
주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함
주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

▌특별계획가능구역 A 해제지침 – 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	
	불허용도 4 (일반주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 교정 및 군사시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 간선변(동일로변) : 70m이하 • 이면부 : 24m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로) 및 가각부 일부구간	

나. 특별계획가능구역 B에 관한 사항

▌특별계획가능구역 B 계획지침

구 분			계 획 내 용	비고
위 치			• 묵동 168-18번지 일대	
면 적			• 1,002.7㎡	
토지이용			• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획			• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 복지시설 등 • 지정위치 : 묵동 168-18번지 일대 • 면적 : 150.6㎡ (건축물 기부채납 연면적 환산시 : 632㎡)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 의료시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은 제외	
	건폐율		• 60%	
	용적율		• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 70m1)	
기타사항에 관한 계획	건축 한계선		• 동일로변 : 3m • 그 외 : 1~2m	
	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 • 공개공지 : 가각부 쌈지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간		• 동일로변 및 보조간선변(중랑역로)	

구 분	계 획 내 용	비고
특별계획가능구역 해제시	• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 ' 가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용
주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로함.
주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■특별계획가능구역 B 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	가구면적(㎡)	지번	필지면적(㎡)	공동개발	비 고
D	D1	5,128.7	168-18	548.8	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유자
			168-19	453.9		

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 70m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로), 보조간선변(중랑역로) 일부구간	

다. 특별계획가능구역 C에 관한 사항

▌특별계획가능구역 C 계획지침

구 분			계 획 내 용	비고
위 치			• 묵동 166-12번지 일대	
면 적			• 2,917.4㎡	
토지이용			• 이면부의 상업업무기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역으로 변경	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획			• 기부채납율 : 10%이상 • 기부채납 공공시설 : 문화시설, 주차장 등 • 지정위치 : 묵동 166-13번지 일대 • 면적 : 291.9㎡ (건축물 기부채납 연면적 환산시 : 683㎡)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도4 (일반주거지역 내부)	
		권장용도	• 판매시설, 업무시설, 주거시설 및 이들의 복합시설 ※공동주택(주거복합)은 서울특별시 도시계획조례 별표16에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함	
	건폐율		• 50%	
	용적율		• 200% / 230% / 250%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 40m	
기타사항에 관한 계획	건축 한계선		• 중랑역로 및 공릉로변 : 3m • 그 외 : 2m	
	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 • 공개공지 :가각부 쌈지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적 : 90㎡	
	차량출입불허구간		• 중랑역로변 차량출입불허구간 지정	
특별계획가능구역 해제시			• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함
주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

▌특별계획가능구역 C 해제지침 – 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계획내용	비 고
불허용도	불허용도 4 (일반주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 교정 및 군사시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60%이하	
용적률	• 200%/220%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 24m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서 : 해당없음

마) 차량동선 결정조서 : 해당없음

라. 특별계획가능구역 D에 관한 사항

▌특별계획가능구역 D 계획지침

구 분			계획내용	비고
위 치			• 묵동 233-1번지 일원	
면 적			• 1,403.9㎡	
토지이용			• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발 계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획			• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 문화 및 복합시설 등	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은 제외	

구 분		계 획 내 용	비고
	건폐율	• 60%	
	용적율	• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)	• 최고높이 70m1)	
기타사항에 관한 계획	건축 한계선	• 동일로변 : 3m • 그 외 : 1 ~ 2m	
	대지안의 공지	• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 • 공개공지 : 가각부 쌈지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간	• 동일로변 및 가각부 일부구간	
특별계획가능구역 해제시		• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 ' 가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시 (서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용
주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함
주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

■특별계획가능구역 D 해제지침 - 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 간선변(동일로변) : 70m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계획내용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로) 일부구간	

마. 특별계획가능구역 E에 관한 사항

▌특별계획가능구역 E 계획지침

구 분			계 획 내 용	비고
위 치			• 묵동 233-103번지 일원	
면 적			• 1,542.8㎡	
토지이용			• 동일로변의 지구중심기능 강화를 위해 상업·업무용지로 활용	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
공공시설계획			• 기부채납율 : 15%이상 • 기부채납 공공시설 : 문화 및 복합시설 등	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설과 이들의 복합시설 ※ 단, 업무시설은 오피스텔을 제외하며 문화 및 집회시설중 마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장은 제외	
	건폐율		• 60%	
	용적율		• 250% / 350% / 400%	
	건축물높이(m)		• 최고높이 70m1)	
기타사항에 관한 계획	건축 한계선		• 동일로변 : 3m • 그 외 : 1 ~ 2m	
	대지안의 공지		• 전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성 • 공개공지 : 가각부 쌈지형 공지(보행 및 휴식가능)_최소면적: 90㎡	
	차량출입불허구간		• 동일로변 및 가각부 일부구간	
특별계획가능구역 해제시			• 일반 운영지침(개별건축) 적용	지침도 참조

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 ' 가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용

주) 특별계획구역내 기반시설의 경우 사업시행자가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

▌특별계획가능구역 E 해제지침 – 개별필지 개발

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 해당없음

나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
불허용도	불허용도 1 (간선가로변)	전층	• 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 • 옥외철탑 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 (단, 기존 주유소 증·개축 제외) • 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 장례식장, 묘지관련시설 ※ 청소년보호법 제2조제5호가목7),8),9)에 따른 청소년 출입·고용 금지업은 불허	
		1층	• 주거용도(단독 및 공동주택, 오피스텔 포함)	
	불허용도 4 (일반주거지역 내부)	전층	• 제2종 근린생활시설 중 비디오물감상실, 비디오물소극장, 총포판매소, 장의사, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 교정 및 군사시설 • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외)	

다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 250%/275%/법적용적률의 2배이하	
최고높이	• 간선변(동일로변) : 70m이하 • 이면부 : 24m이하	

라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
건축한계선	동일로변	• 3m	

마) 차량동선 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선변(동일로) 및 가각부 일부구간	

6 용도지역조정가능지에 관한 결정(변경)조서 : 신설

1) 용도지역조정가능지 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	1	묵동 238-2번지 일원	-	증)3,551.9	3,551.9	
신설	2	묵동 238-95번지 일원	-	증)6,420.6	6,420.6	
신설	3	묵동 239-1번지 일원	-	증)2,494.4	2,494.4	
신설	4	묵동 239-51번지 일원	-	증)1,525.2	1,525.2	
신설	5	묵동 239-80번지 일원	-	증)3,147.8	3,147.8	
신설	6	묵동 244-155번지 일원	-	증)5,782.2	5,782.2	
신설	7	묵동 180-17번지 일원	-	증)1,300.8	1,300.8	
신설	8	묵동 180-55번지 일원	-	증)4,693.9	4,693.9	
신설	9	묵동 122-350번지 일원	-	증)3,034.6	3,034.6	
신설	10	묵동 122-201번지 일원	-	증)2406	2406	
계		10개소	-	증)34,357.4	34,357.4	

※ 면적은 대지면적 기준

▌용도지역조정가능지에 대한 계획 기준

구 분			계획내용	비 고
명 칭			• 용도지역조정가능지	
면 적			• 34,357.4㎡	
지정기준			• 구역은 향후 블록(가구)단위로 지정하는 것을 원칙으로 하되, 정형화된 형태로 지정요건 동시 만족시 지정 가능 - 최소개발규모 1,000㎡ 이상 - 간선도로변 차량출입 불허 - 이면부에 지정시는 간선변 필지를 우선적으로 포함 - 부정형·돌출형 개발 불허 (단변의 길이는 장변의 2/3 이상) ※단, 불가피한 사유에 의해 정형화된 형태로의 개발이 어려운 경우 관계기관(부서) 협의를 통해 지정을 검토할 수 있으며, 필요시 구 도시·건축공동위원회 자문을 거칠 수 있음	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 변경 - 세부사업계획(특별계획구역) 결정시 용도지역 변경(공공기여 포함)	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치 ※ 지역 필요시설(토지 및 건축물) 우선 도입 검토 ※ 건축물내 공공시설 설치관련 사항에 대해서는 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 함	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 1 (간선가로변)	
		권장용도	• 업무시설(단, 오피스텔 제외), 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
	건폐율		• 60%	
	용적율		• 250% / 350% / 400%	
	건축물 높이(m)		• 간선변 : 최고높이 70m1) • 이면부 : 최고높이 40m • 기부채납시 최고높이 이하 범위에서 높이계획의 기준높이 완화지침에 따라 완화적용하되, 市 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 결정 ※ 관련법상의 높이완화 규정에도 불구하고 최고높이 완화 및 경미한 변경사항을 적용하지 아니함	
기타사항에 관한 계획	건 축 한계선2)		• 동일로변 : 3m • 도로폭 10m이상 이면부 : 2m • 차량교행이 어려운 4m미만 이면도로변 - 도로 중심선으로부터 4m이상 확보(차도형으로 구성) • 그 외 : 필지 경계선으로부터 1m	
	대지안의 공지		• 전면공지 : 건축한계선 후퇴로 확보된 공지를 간선도로변 및 이면도로의 보행환경을 개선하기 위한 전면공지로 조성 • 공개공지 : 지하철역 출입구 50m 이내 용도지역조정가능지는 사업시행시 지하철역 출입구와 연계하여 최소 90㎡이상 공개공지 조성	
	차량출입 불허구간		• 간선변 : 차량출입불허구간 지정	

1) '서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 4단계(서울특별시고시 제2007-163호, 2007.01.05.)' 및 ' 가로구역별 건축물 높이 지정 변경 공고 및 지형도면 고시(서울특별시공고 제2019-2호, 2019.01.03.)' 의 높이계획을 준용

2) 이면부 차량출입을 고려하여 본 지침의 계획설명서에 따라 건축한계선 확보

주) 용도지역조정가능지 내 개별 필지 건축행위가 가능하며, 개별 필지 건축행위시 일반지침 적용

주) 용도지역조정가능지는 고시일로부터 지구단위계획 재정비시까지 한시 운영되며, 효력기간 경과 후 효력은 자연적으로 상실되고, 일반지침으로 운영함

주) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

4. 경미한 사항에 관한 계획

▌지구단위계획으로 정하는 경미한 사항(시행령 제25조제4항제9호 관련)

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(획지는 제외)
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지 등 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 대지와의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제로 함)

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

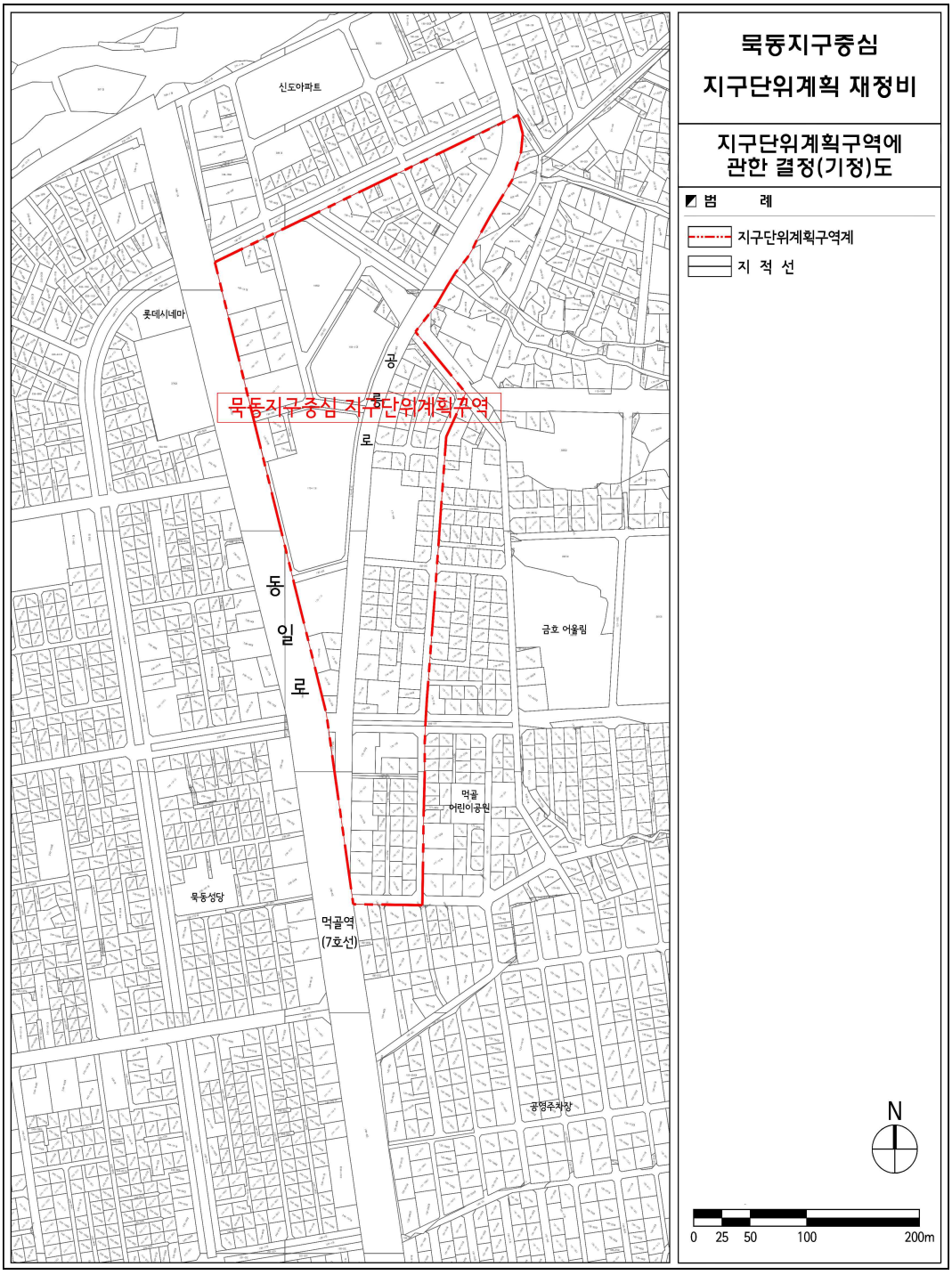
※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조 : 생략(비치도서와 같음)

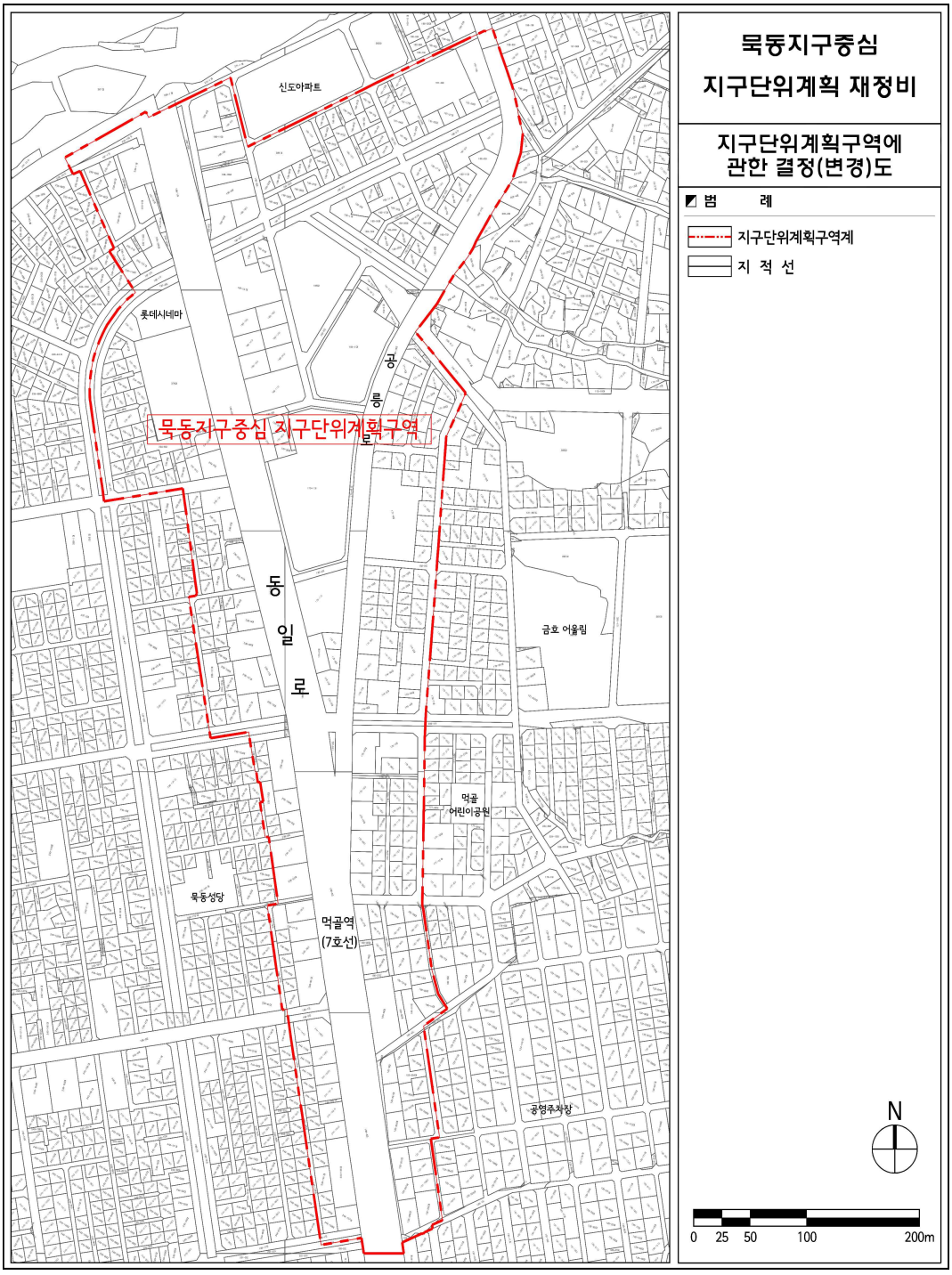
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384) 및 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2183)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://www.eum.go.kr) 및 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr)등에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

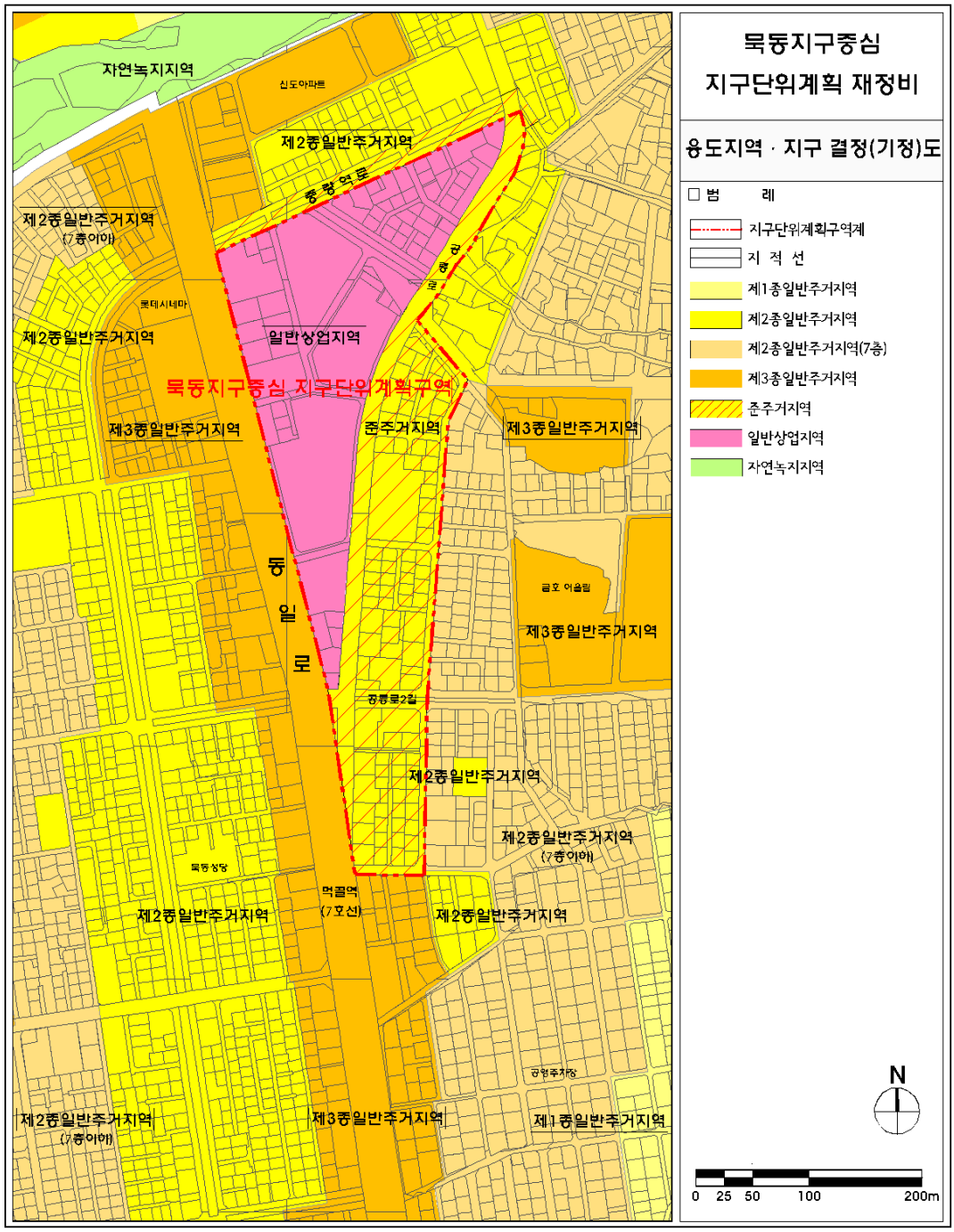
■지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



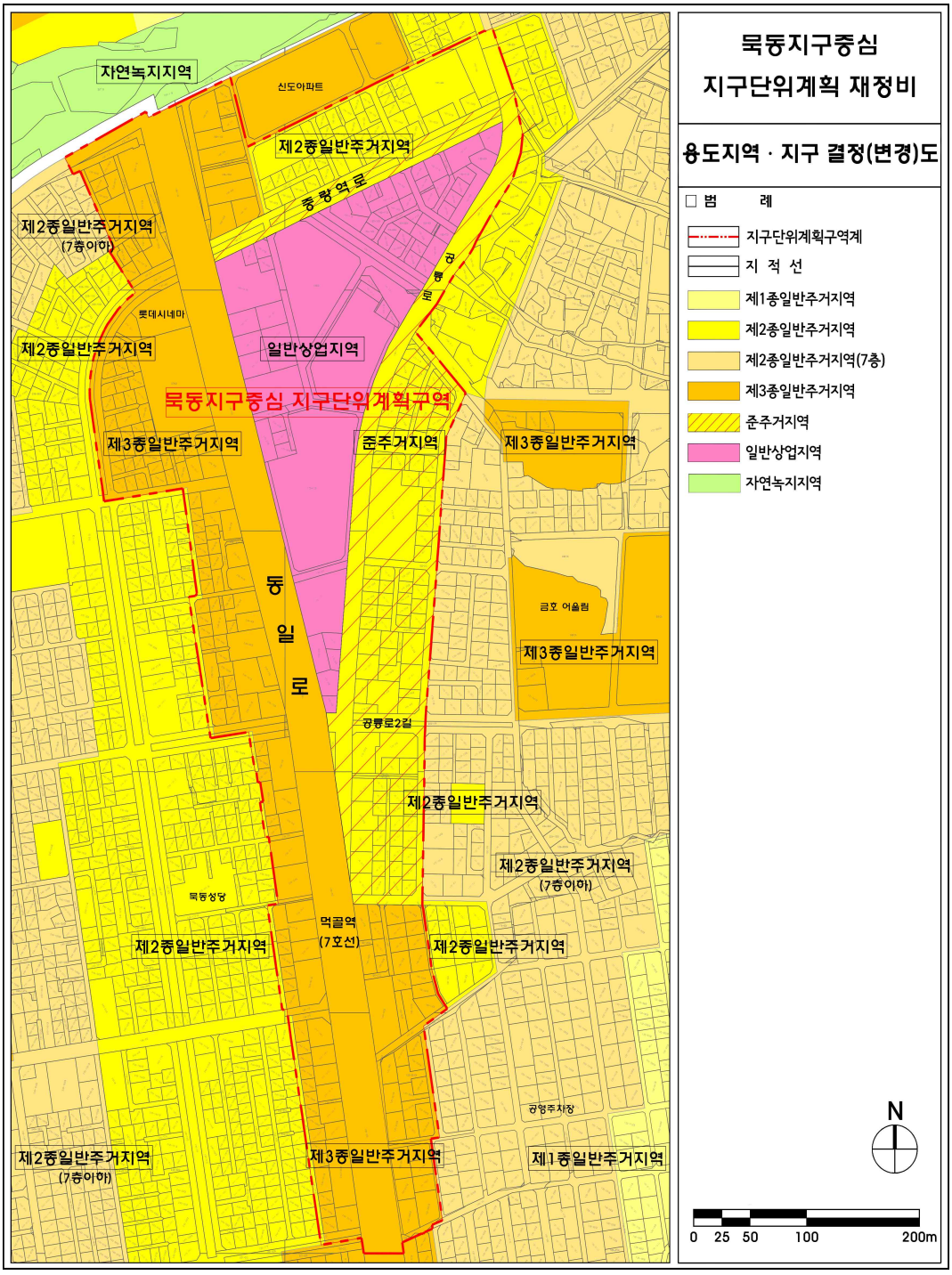
■지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



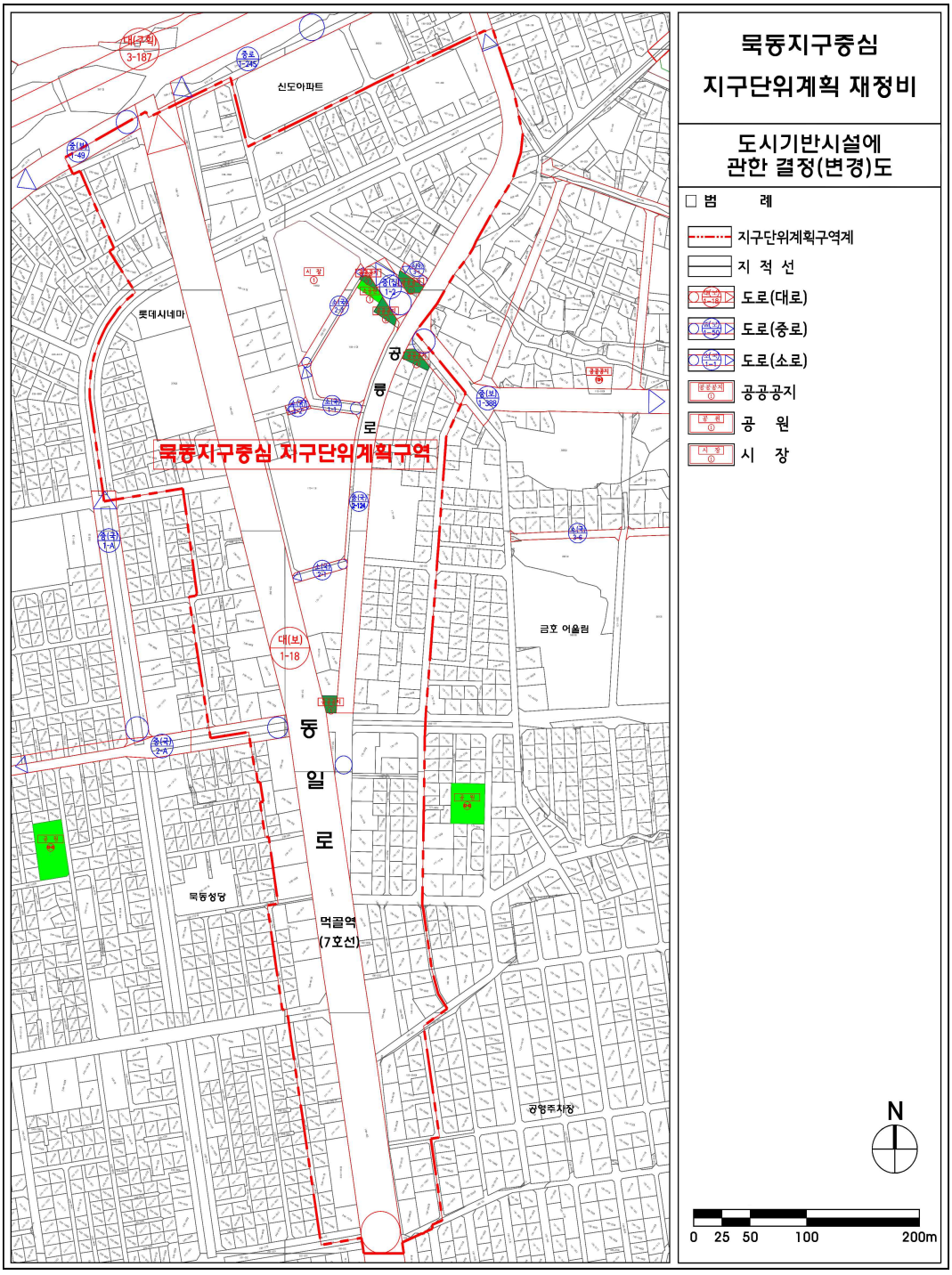
■용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



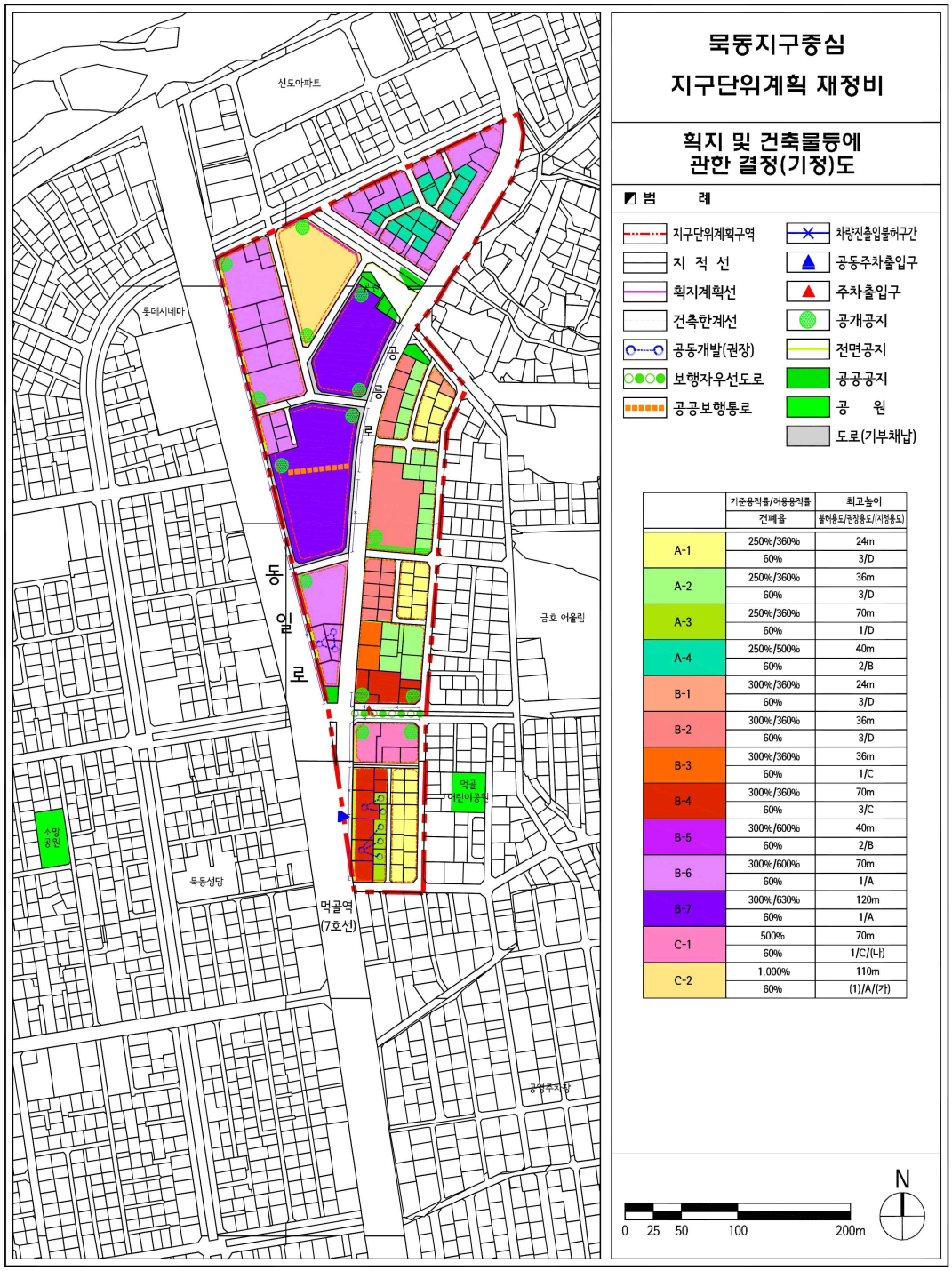
■용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



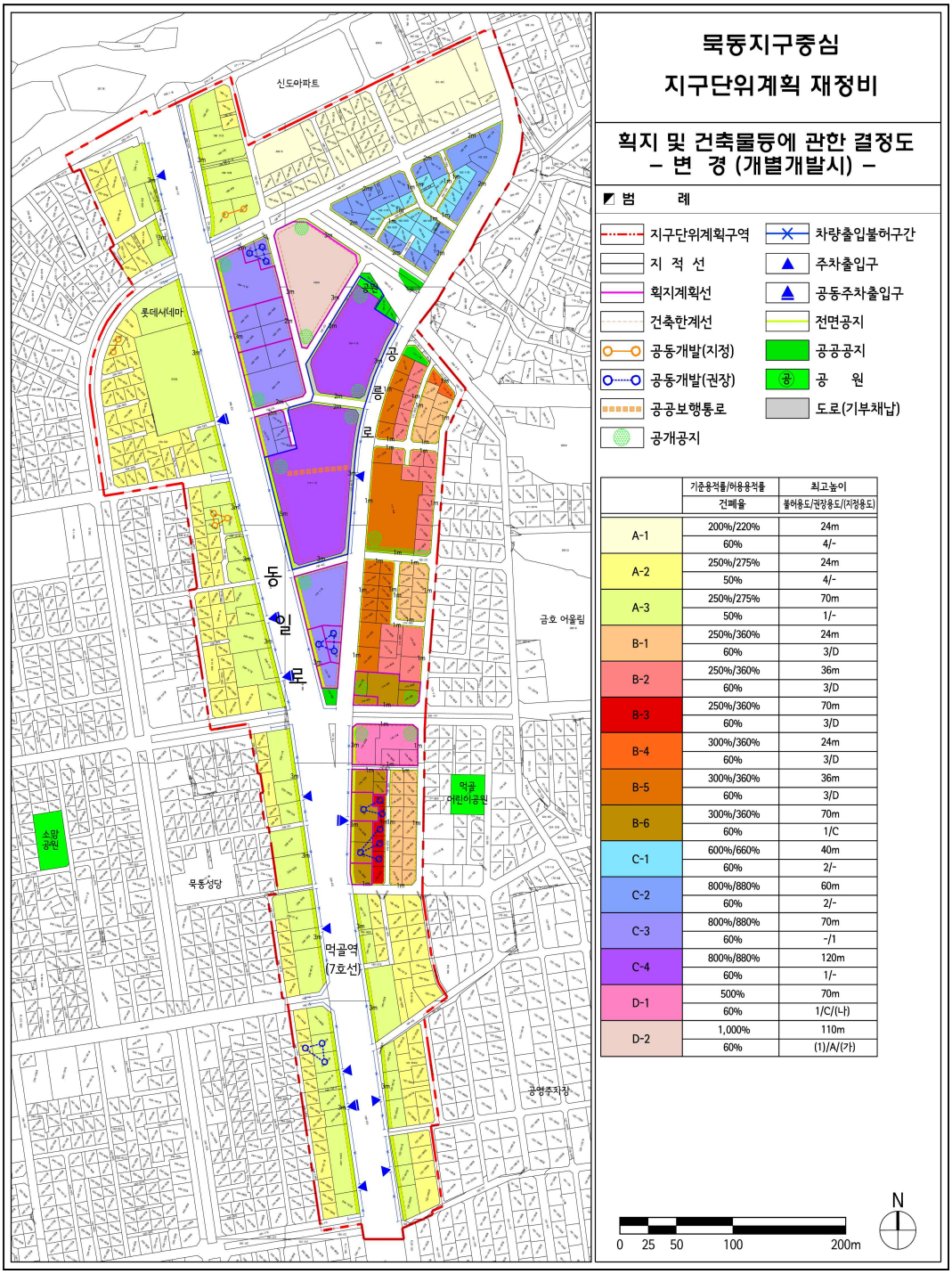
■도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

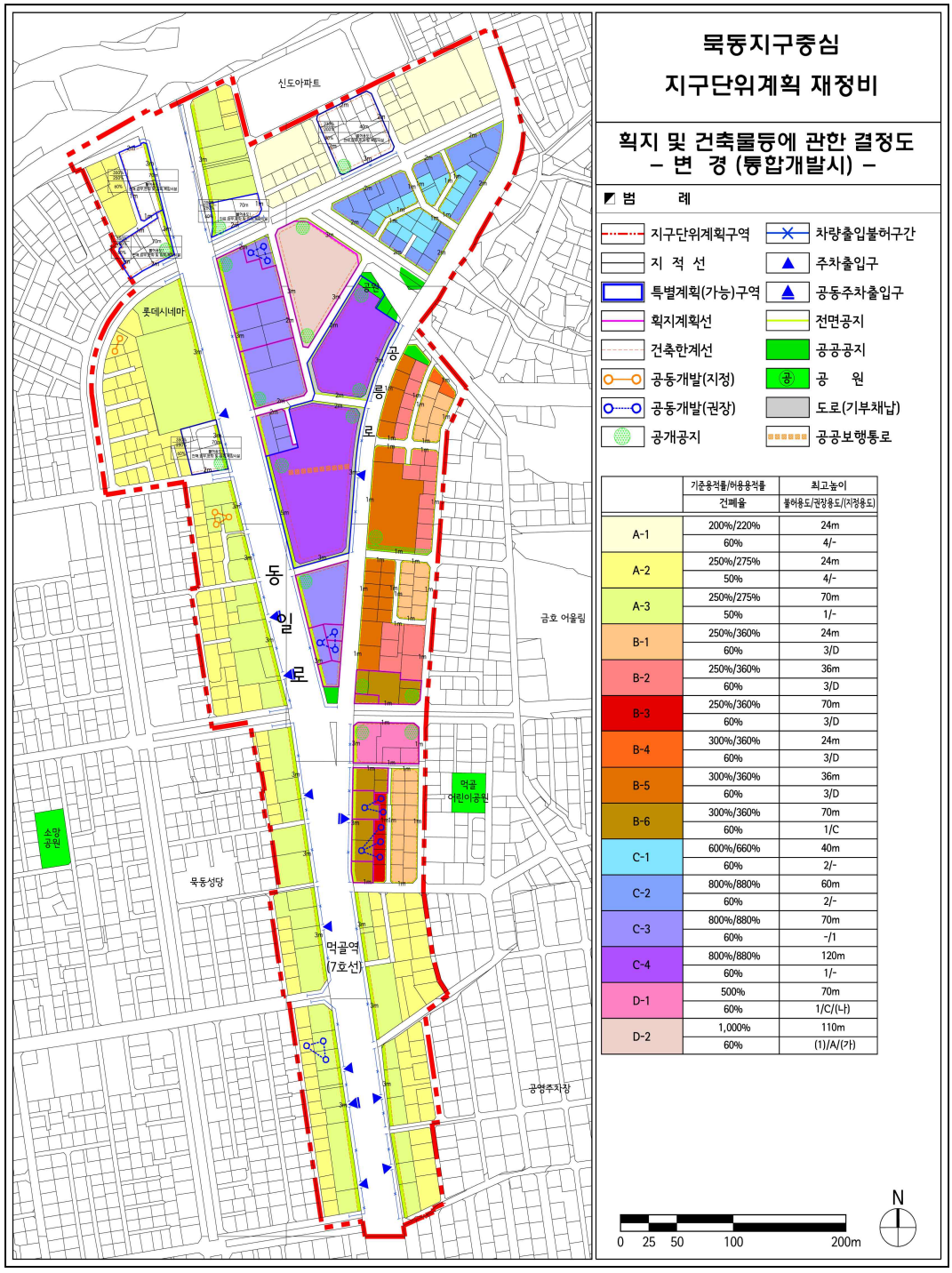


■획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도_개별개발시



	기준용적률/허용용적률 건폐율	최고높이 불허용도/권장용도/(지정용도)
A-1	200%/220% 60%	24m 4/-
A-2	250%/275% 50%	24m 4/-
A-3	250%/275% 50%	70m 1/-
B-1	250%/360% 60%	24m 3/D
B-2	250%/360% 60%	36m 3/D
B-3	250%/360% 60%	70m 3/D
B-4	300%/360% 60%	24m 3/D
B-5	300%/360% 60%	36m 3/D
B-6	300%/360% 60%	70m 1/C
C-1	600%/660% 60%	40m 2/-
C-2	800%/880% 60%	60m 2/-
C-3	800%/880% 60%	70m -/1
C-4	800%/880% 60%	120m 1/-
D-1	500% 60%	70m 1/C/(나)
D-2	1,000% 60%	110m (1)/A/(가)

■획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도_통합개발시

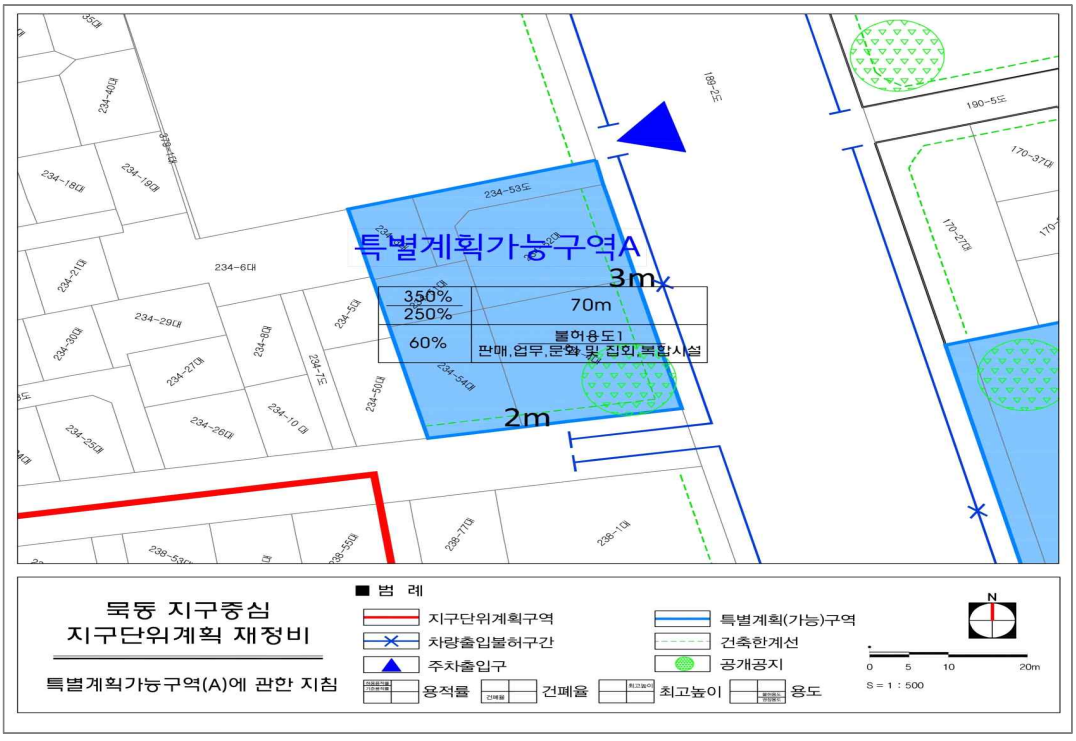


	기준용적률/허용용적률 건폐율	최고높이 불허용도/권장용도/(지정용도)
A-1	200%/220% 60%	24m 4/-
A-2	250%/275% 50%	24m 4/-
A-3	250%/275% 50%	70m 1/-
B-1	250%/360% 60%	24m 3/D
B-2	250%/360% 60%	36m 3/D
B-3	250%/360% 60%	70m 3/D
B-4	300%/360% 60%	24m 3/D
B-5	300%/360% 60%	36m 3/D
B-6	300%/360% 60%	70m 1/C
C-1	600%/660% 60%	40m 2/-
C-2	800%/880% 60%	60m 2/-
C-3	800%/880% 60%	70m -/1
C-4	800%/880% 60%	120m 1/-
D-1	500% 60%	70m 1/C/(나)
D-2	1,000% 60%	110m (1)/A/(가)

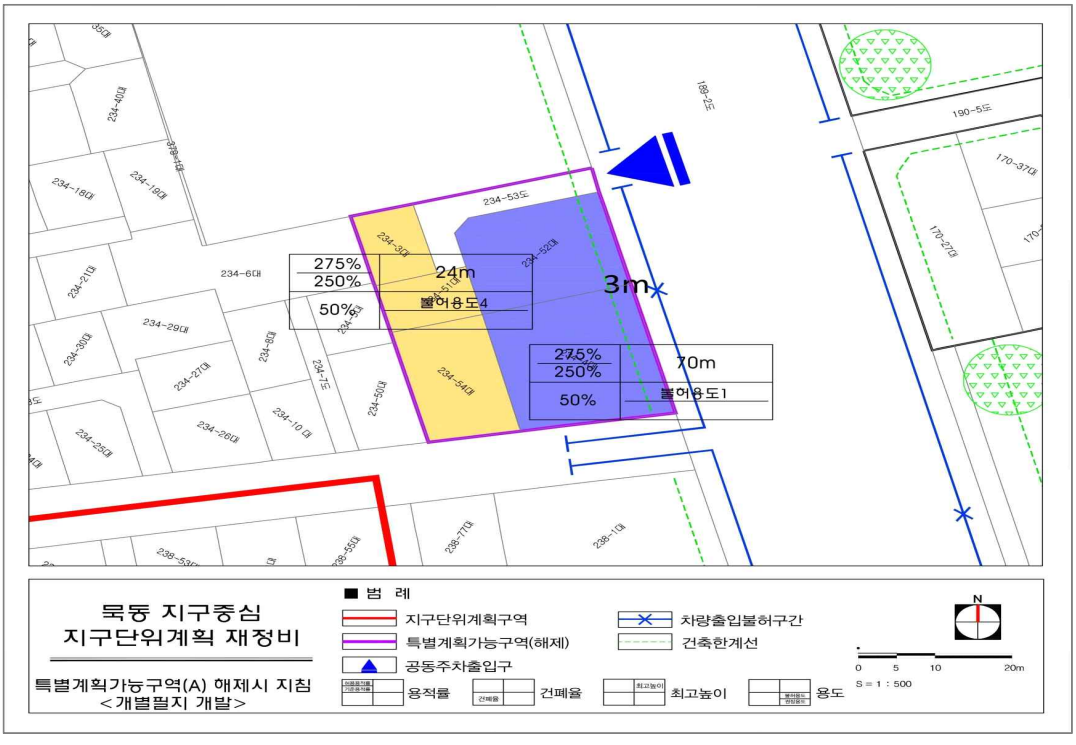
■특별계획구역 지침도

일반상업지역
특별계획구역
600%
300%
35층(120m)
60%
볼어용도1,2
주상복합용도
묵동 지구중심
지구단위계획 재정비
특별계획구역에 관한 지침
■ 범 례
지구단위계획구역
특별계획구역
차량출입불허구간
용적률
건폐율
최고높이
획지계획선
건축한계선
공공보행통로
소공원
공공공지
공개공지
용도
주차출입구
N
S = 1 : 800
0 5 15 30

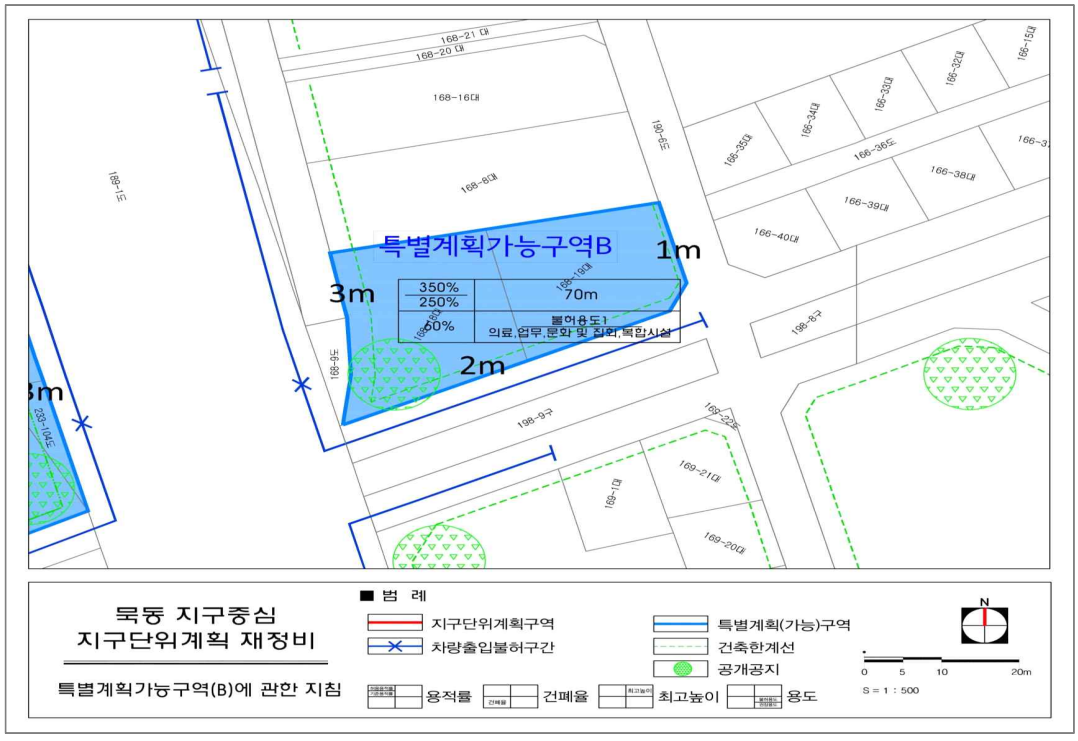
■특별계획가능구역 A 계획지침도



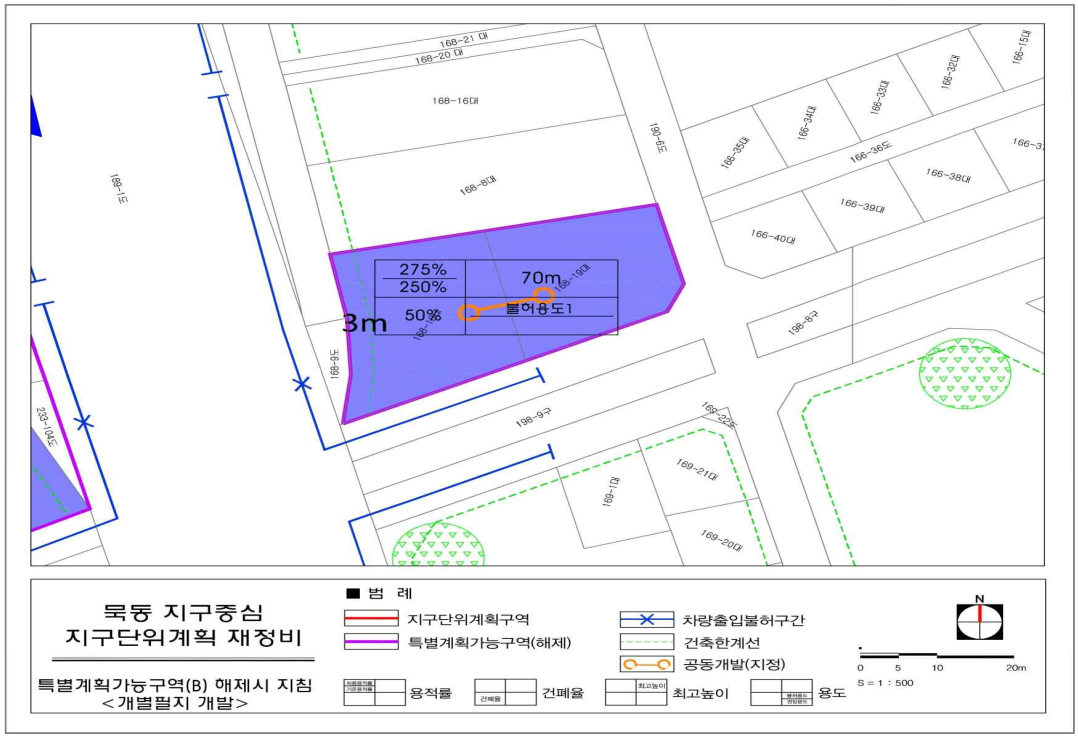
■특별계획가능구역 A 해제시 계획지침도(개별필지 개발)



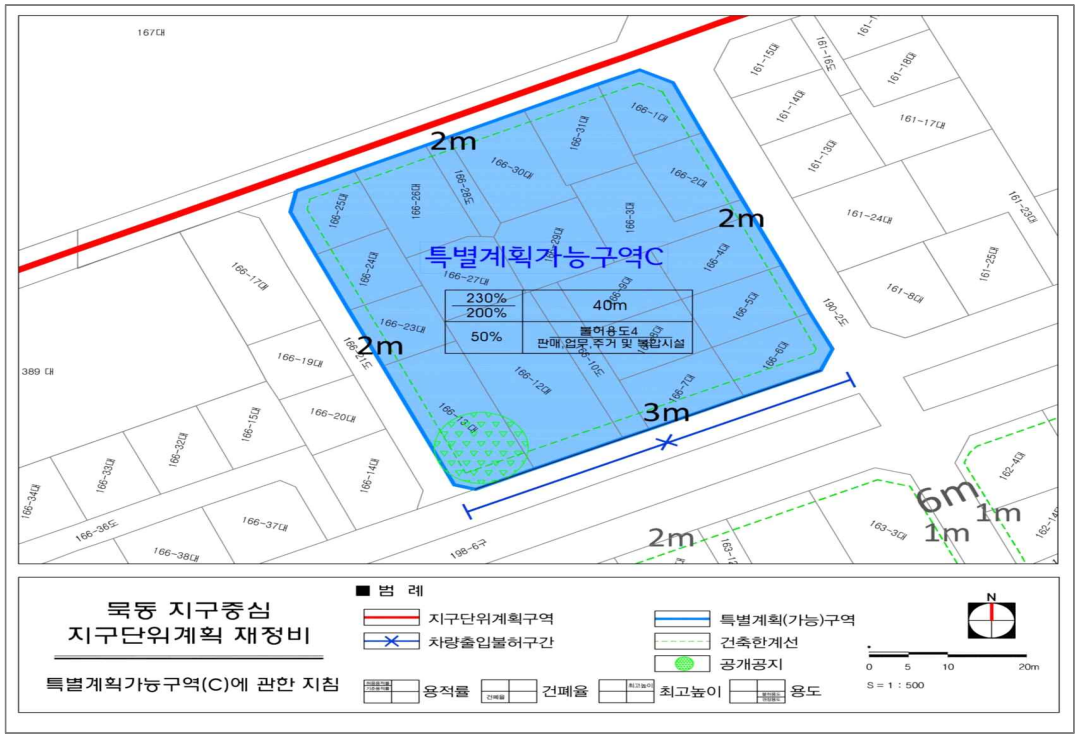
■특별계획가능구역 B 계획지침도



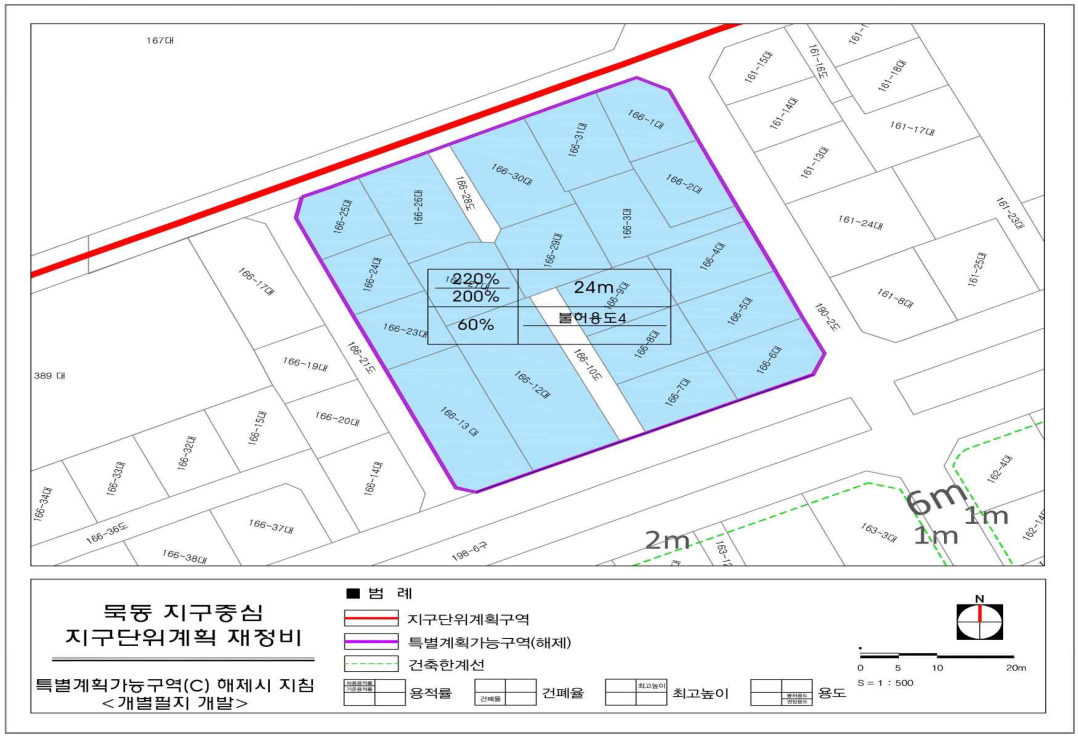
■특별계획가능구역 B 해제시 계획지침도 (개별필지 적용)



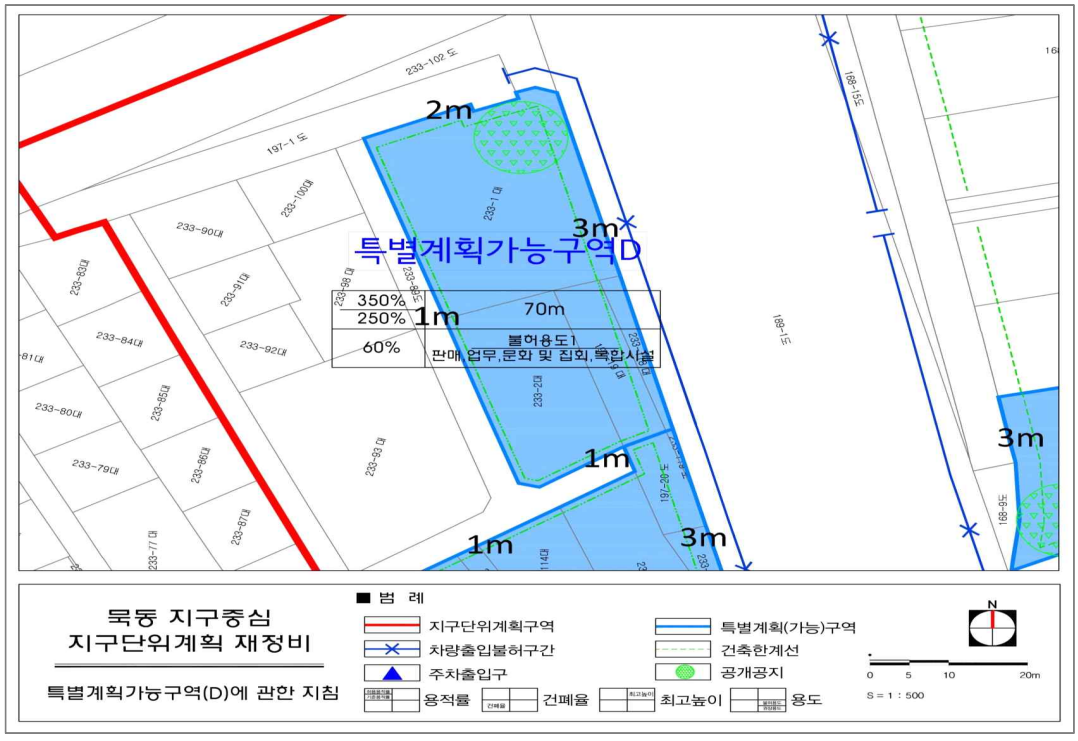
■특별계획가능구역 C 계획지침도



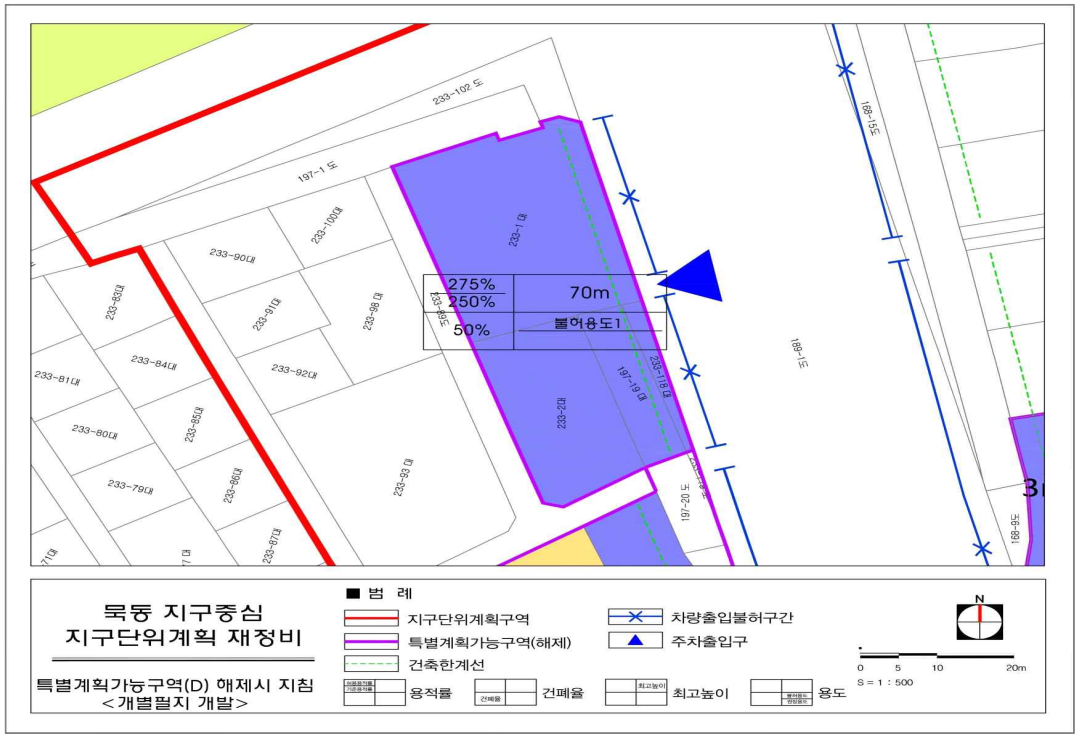
■특별계획가능구역 C 해제시 계획지침도 (개별필지 적용)



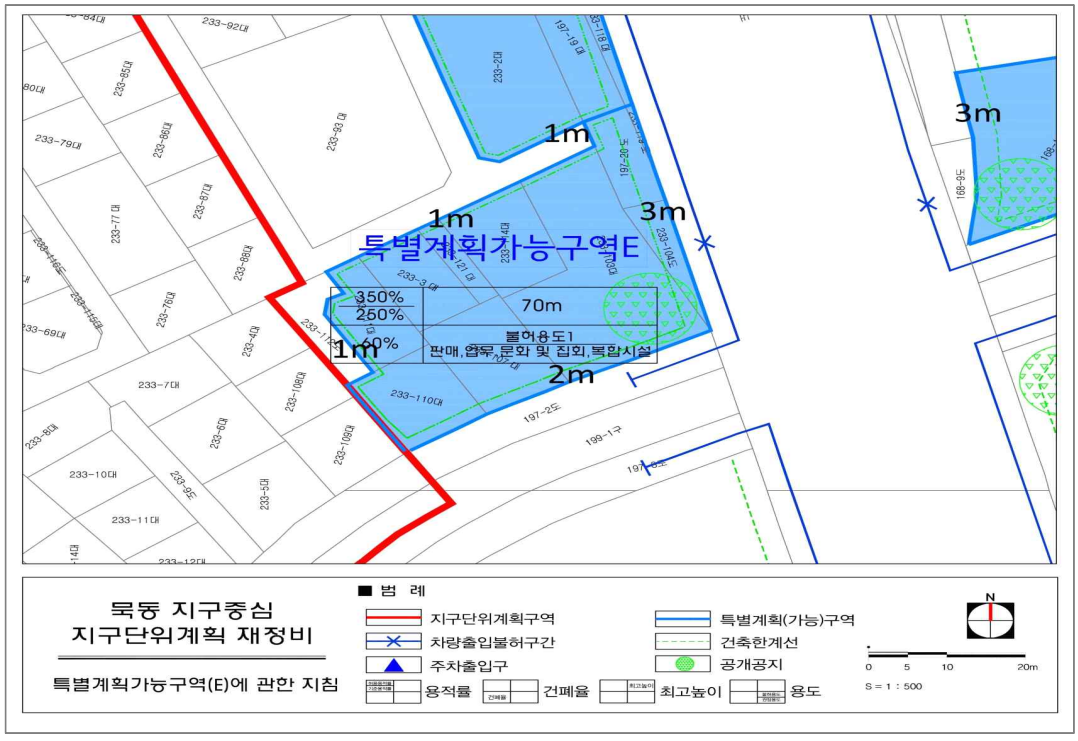
■특별계획가능구역 D 계획지침도



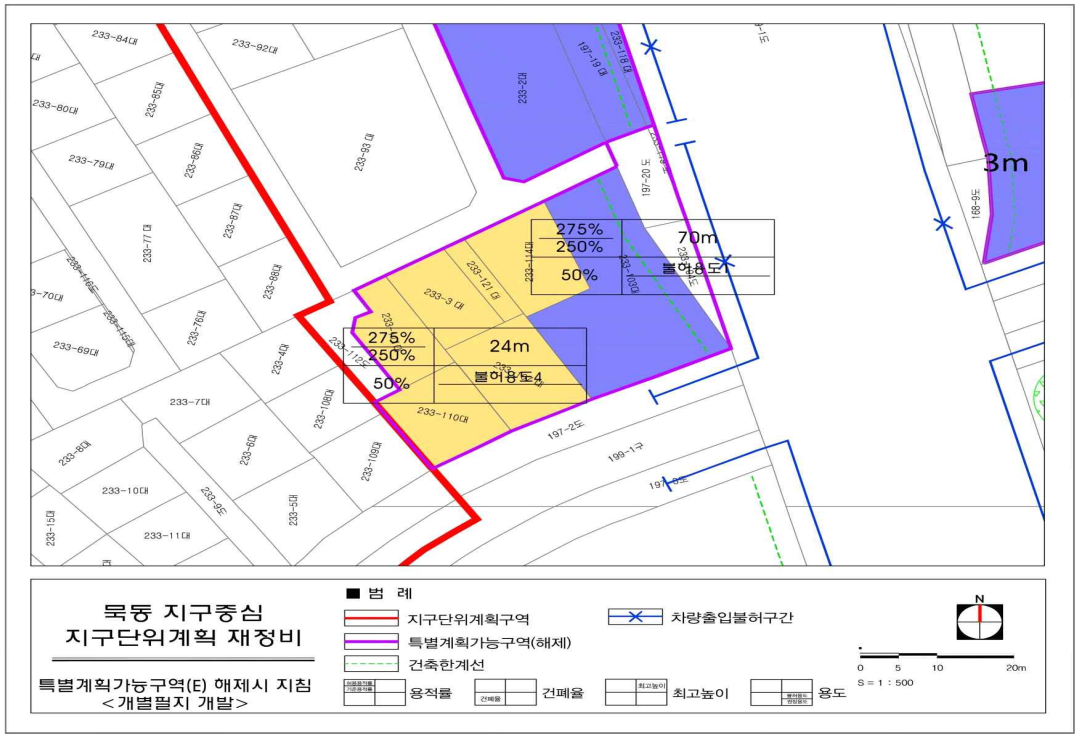
■특별계획가능구역 D 해제시 계획지침도 (개별필지 개발)



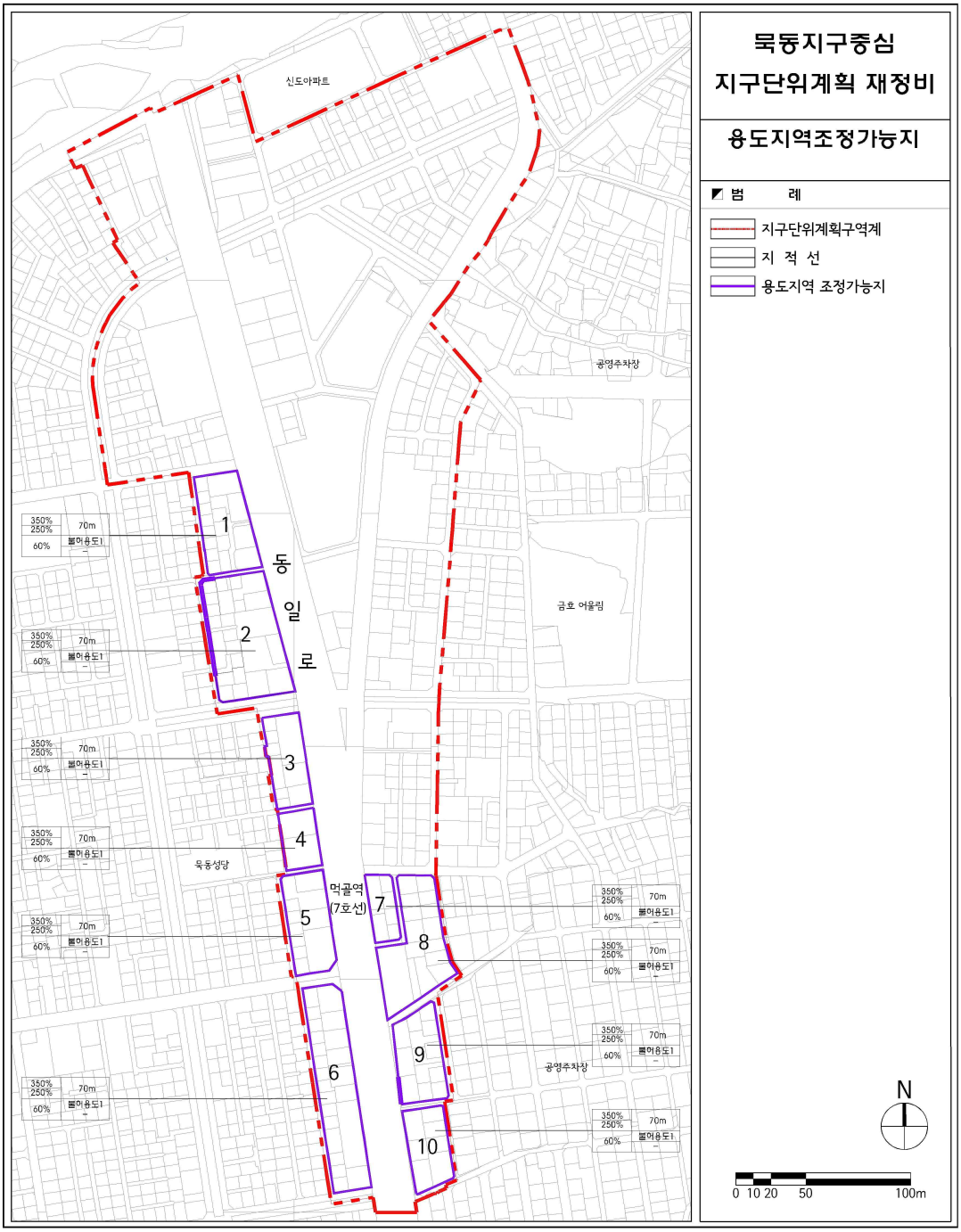
■특별계획가능구역 E 계획지침도



■특별계획가능구역 E 해제시 계획지침도 (개별필지 개발)



■용도지역조정가능지 결정도



◈ 서울특별시고시 제2025-252호

금남시장정비사업 추진계획 승인 - 금호지구중심 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역1 세부개발계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 금호동3가 368번지 일대 금남시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2024년 제2차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회 심의(2024.11.11.)를 거쳐 추진계획 승인하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 금호지구중심 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역1 세부개발계획을 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 금남시장 시장정비사업

나. 시장정비구역의 범위

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
신설	금남시장정비구역	성동구 금호동3가 368번지 일대	4,717.1	-	등록시장: 1,997.6 인접지역: 2,719.5

다. 시장정비사업 시행자

1) 성명 : 금남시장 시장정비사업 조합설립 추진위원회(위원장 이관희)

2) 주소 : 서울특별시 성동구 독서당로 303-16, 3층(금호동3가)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

마. 사업추진계획 승인 사유

- 성동구 금남시장은 1962년 시장개설 후 60년이 경과한 노후화 및 안전에 취약한 시장으로서, 주변 지역과 연계한 상업시설의 현대화 및 기반시설 확충을 위해 시장정비사업을 추진하고자 함

바. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
계		4,717.1	100.0	
기반시설 등	소계	1,546.3	32.8	
	도로	576.9	12.2	

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
	체육시설	969.4	20.6	
획지		3,170.8	67.2	공동주택 및 판매시설

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

(1) 용도지역에 관한 사항

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		4,717.1	-	4,717.1	100.0	
주거지역	준주거지역	1,887.3	-	1,887.3	40.0	
상업지역	근린상업지역	2,829.8	-	2,829.8	60.0	

(2) 용도지구에 관한 사항

구분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2.12.)	금남시장
변경	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	5,369	건고시 제727호(63.12.13.)	

- 변경사유: 금호지구중심 지구단위계획 결정시 방화지구 면적 및 최초 결정일 오기 정정

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(도로)

○도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조 간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반 도로		서고시149호 (79. 4.10)	독서당로
기정	중로	3	1	12	집산 도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반 도로		서고시388호 (01.11.30)	
변경	중로	3	2	12 (13~14)	국지 도로	773 (85)	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반 도로		서고시 제2023-3905호 (23. 9. 7)	금호산2길
신설	소로	2	1	8	국지 도로	48	금호동3가 374-1 (대3-117)	금호동3가 389-2	일반 도로		-	

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	6	국지도로	63	금호동3가 389-2	금호동3가 308	일반도로		-	

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항

- 변경 사유: 원활한 교통소통을 위한 도로 폭원 확폭(중로3-2) 및 도로 신설

(2) 공공·문화체육시설

○ 체육시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			건폐율	용적률	높이	최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후					
신설	②	체육시설	금호동3가 294번지 일대	-	증)969.4	969.4	60%이하	400%이하	40m이하	-	

- 결정 사유: 지역공동체 기반을 강화하기 위해 체육시설 신설

라) 건축물의 주용도 · 용적률 · 건폐율 · 높이 · 층수 및 연면적에 관한 결정조서

구분	주용도	건폐율	용적률	연면적	층수(높이)	비고
획지	판매시설 및 공동주택	60% 이하	689% 이하	37,903.17㎡ 이하 (매장면적 4,648.01㎡)	27층 이하 (91m 이하)	

※ 주거외 용도 비율 및 주거용 용적률(획지)
· 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적 포함, 준주택 제외)은 전체 연면적의 20% 이상으로 한다.

사. 입점상인 보호 대책

○ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의한 입점상인 보호 대책을 수립하여 시행

○ 관계 서류 참조

Ⅱ. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역에 결정(변경)조서(변경없음)

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	금호지구중심 지구단위계획구역	성동구 금호동3가 332, 금호동4가 541번지 일대	25,106	-	25,106	1996.10.15. (서고시 제96-275호)	지구 중심

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

가) 용도지역에 관한 사항(변경없음)

구분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
계		25,106	100.0	
주거지역	준주거지역	22,011	87.7	
상업지역	근린상업지역	3,095	12.3	

나) 용도지구에 관한 사항

1) 방화지구 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2.12.)	금남 시장
변경	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	5,369	건고시 제727호(63.12.13.)	
폐지	-	방화지구	금호동4가 548-1호 일대	-	4,840	건고시 제78호(74. 3.23.)	금호 시장

- 변경 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
-	방화지구	· 방화지구 면적, 최초결정일 오기 정정	• 금호지구중심 지구단위계획 결정(서울시고시 제2021-49호, 2021. 1. 28.)시 방화지구 면적 및 최초 결정일 오기 정정
		· 방화지구 폐지	• 서울시고시 제2024-504호(2024.10.24.) 반영(기 폐지) ※ 도시정비 등 여건 변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 재정비

다) 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	2,442 (492)	47,484 (7,918)	-	-	-	1	48	388	4	2,394 (444)	47,096 (7,918)
대로	1	1,450 (208)	36,250 (5,200)	-	-	-	-	-	-	1	1,450 (208)	36,250 (5,200)
중로	2	881 (173)	10,441 (2,313)	-	-	-	-	-	-	2	881 (173)	10,441 (2,313)
소로	2	111	793				1	48	388	1	63	405

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조 간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반 도로		서고시149호 (79. 4.10)	독서당로
기정	중로	3	1	12	집산 도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반 도로		서고시388호 (01.11.30)	
변경	중로	3	2	12 (13~14)	국지 도로	773 (85)	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반 도로		서고시 제2023-3905호 (23. 9. 7)	금호산2길
신설	소로	2	1	8	국지 도로	48	금호동3가 374-1 (대3-117)	금호동3가 389-2	일반 도로			
신설	소로	3	1	6	국지 도로	63	금호동3가 389-2	금호동3가 308	일반 도로			

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항

- 변경 사유: 원활한 교통소통을 위한 도로 폭원 확폭(중로3-2) 및 도로 신설

2) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지시설	금호동3가 451번지	125	-	125	서고시 388호 (01.11.30)	

나) 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			건폐율	용적률	높이	최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후					
신설	②	체육시설	금호동3가 294번지 일대	-	증)969.4	969.4	60%이하	400%이하	40m이하	-	

- 결정 사유: 지역공동체 기반을 강화하기 위해 체육시설 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

(1) 공동개발(변경없음)

구분		계획내용
공동개발	지정	• 간선변 동일인 소유 인접필지 • 간선변 필지 중 이면부 선개발시 건축불가필지
	권장	• 대지면적 60㎡ 미만의 과소필지 • 맹지 • 간선변 건축선 후퇴(3m)로 용적률 달성이 불가한 필지 • 간선변에 입지한 필지로서 이면부 차량출입 유도가 필요한 필지 • 이면부 동일인 소유 인접필지
맞벽건축(권장)		• A가구 블록 중 이면부 저층부 가로활성화 유도가 필요한 필지
자율적(선택적) 공동개발		• 전구역(특별계획구역 제외)

(2) 공동개발 조서

■ 기정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
A	1,691.5	금호동 3가	1	412.3	414	152.1	공동개발 권장	
					420	260.2		
			2	170.6	421	100.5	공동개발 지정	
					422	70.1		
			3	124.8	423	124.8	-	
			4	150.7	426	22.1	공동개발 권장	
					427	28.1		
					428	36.7		
					429	37.7		
					430	26.1		
			5	114.4	431	32.7	공동개발 권장	
					432	37.4		
					433	24.1		
					434	20.2		
			6	100.2	435	26.4	공동개발 권장	
					436	27.8		
					437	24.8		
					438	21.2		
			7	162.7	440	77.0	공동개발 권장	
					441	28.8		
					443	56.9		
			8	145.4	444	67.4	공동개발 권장	
					450	78.0		
			9	185.8	445	86.9	공동개발 권장	
					447	67.5		
					449	31.4		
			10	124.6	451	124.6	-	
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	390	40.7	특별계획가능구역 (30필지)	
					391	80.0		
					393	89.3		
					393-1	25.5		
					394	71.4		
					395	71.7		
					396	98.5		
					397	103.8		
					398	65.5		
					399-1	46.9		
					399-3	98.2		
					399-4	142.5		
					400	5.6		
					401	57.9		
					402	23.1		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					403	27.4		
					404	72.1		
					404-1	190.7		
					405-1	142.6		
					406	86.6		
					408	184.8		
					409	62.1		
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	410-1	31.1	특별계획가능구역 (30필지)	
					410-2	33.1		
					411-1	12.6		
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		
					412	78.7		
					413	92.9		
C	4,217.9	금호동 3가	1	4,217.9	303	193.7	특별계획구역1 (97필지)	
					305	8.9		
					306	134.2		
					308	199.3		
					309-1	13.6		
					309-2	37.4		
					309-3	27.1		
					310	68.1		
					311	34.4		
					312	39.3		
					313	33.4		
					314	36.0		
					315	42.6		
					316	39.3		
					318	6.9		
					319	53.2		
					320	60.2		
					321	25.8		
					322	7.9		
					323-1	42.6		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,217.9	금호동 3가	1	4,217.9	323-2	43.0	특별계획구역1 (97필지)	
					324	32.7		
					325-1	15.9		
					325-2	23.5		
					326	22.8		
					327	21.5		
					328	44.0		
					329	16.2		
					330	19.5		
					331	13.9		
					332	47.3		
					333-1	18.8		
					333-2	37.7		
					335	44.0		
					336	36.7		
					337	40.0		
					338	37.4		
					339-1	30.7		
					339-2	37.7		
					340	19.8		
					341	16.9		
					342-1	16.2		
					342-2	6.0		
					343-1	99.8		
					343-2	103.5		
					344	26.1		
					344-1	106.8		
					345	13.2		
					346	13.6		
					347	22.1		
					348	29.1		
					349	68.8		
					350-1	10.6		
					350-2	21.2		
					351	26.8		
					352	19.5		
					353	19.8		
					354	15.5		
					355	20.8		
					356	25.1		
					357	23.8		
					358	33.1		
					359	26.1		
					360	23.1		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,217.9	금호동 3가	1	4,217.9	361	21.8	특별계획구역1 (97필지)	
					362	17.9		
					363	19.8		
					363-1	239.0		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
					372	43.3		
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
D	1,467.2	금호동 3가	1	355.6	281	29.1	281, 282, 283-2, 284, 290-1, 291, 292 공동개발 지정 283-1 공동개발 권장	
					282	64.4		
					283-1	5.2		
					283-2	8.4		
					284	102.8		
					290-1	21.7		
					291	22.0		
					292	102.0		
			2	488.6	285	111.4	공동개발 권장	
					286	115.7		
					287	33.7		
					288	125.3		
					289	102.5		
			3	471.3	294	471.3	-	

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
			4	151.7	297	75.7	공동개발 권장	
					298	76.0		
E	532.0	금호동 4가	1	230.5	567	59.0	공동개발 지정	
					569	93.5		
					570	78.0		
			2	301.5	571	90.9	572, 573, 574 공동개발 지정, 571 권장	
					572	74.4		
					573	75.4		
					574	60.8		
F	1,547.1	금호동 4가	1	124.3	552	56.2	공동개발 권장	
					553	68.1		
			2	144.0	554	138.5	공동개발 권장	
					556-2	5.5		
			3	65.2	555	63.1	공동개발 권장	
					556-3	2.1		
			4	207.9	556-1	207.9	-	
			5	328.3	557	79.7	공동개발 지정	
					559	248.6		
			6	350.5	561-1	27.1	공동개발 지정	
					561-2	144.5		
					561-4	136.2		
					561-5	42.7		
			7	120.7	563-2	120.7	-	
			8	206.2	564-2	63.8	공동개발 권장	
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	565-1	125.9	특별계획구역2 (14필지)	
					565-2	16.5		
					531	129.8		
					531-1	9.1		
					532	102.5		
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	534-1	96.5	특별계획구역2 (14필지)	
					534-2	62.1		
					535	23.1		
					535-1	142.9		
					536	19.0		
					537	111.3		
					540-1	385.3		
					541	212.3		
					544	192.1		
					547	90.6		
					548-1	3,294.1		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
A	1,691.5	금호동 3가	1	412.3	414	152.1	공동개발 권장	
					420	260.2		
			2	170.6	421	100.5	공동개발 지정	
					422	70.1		
			3	124.8	423	124.8	-	
			4	150.7	426	22.1	공동개발 권장	
					427	28.1		
					428	36.7		
					429	37.7		
					430	26.1		
			5	114.4	431	32.7	공동개발 권장	
					432	37.4		
					433	24.1		
					434	20.2		
			6	100.2	435	26.4	공동개발 권장	
					436	27.8		
					437	24.8		
					438	21.2		
			7	162.7	440	77.0	공동개발 권장	
					441	28.8		
					443	56.9		
			8	145.4	444	67.4	공동개발 권장	
					450	78.0		
			9	185.8	445	86.9	공동개발 권장	
					447	67.5		
					449	31.4		
			10	124.6	451	124.6	-	

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	390	40.7		
					391	80.0		
					393	89.3		
					393-1	25.5		
					394	71.4		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					395	71.7		
					396	98.5		
					397	103.8		
					398	65.5		
					399-1	46.9		
					399-3	98.2		
					399-4	142.5		
					400	5.6		
					401	57.9		
					402	23.1		
					403	27.4		
					404	72.1		
					404-1	190.7		
					405-1	142.6		
					406	86.6		
					408	184.8		
					409	62.1		
					410-1	31.1		
					410-2	33.1		
					411-1	12.6		
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		
					412	78.7		
					413	92.9		
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	294	471.3	특별계획구역1 (99필지)	
					302	48.5		
					303	193.7		
					305	8.9		
					306	134.2		
					306-1	18.2		
					308	199.3		
					309-1	13.6		
					309-2	37.4		
					309-3	27.1		
					310	68.1		
					311	34.4		
					312	39.3		
					313	33.4		
					314	36.0		
					315	42.6		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					316	39.3		
					318	6.9		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	319	53.2	특별계획구역1 (99필지)	
					320	60.2		
					321	25.8		
					322	7.9		
					323-1	42.6		
					323-2	43.0		
					324	32.7		
					325-1	15.9		
					325-2	23.5		
					326	22.8		
					327	21.5		
					328	44.0		
					329	16.2		
					330	19.5		
					331	13.9		
					332	47.3		
					333-1	18.8		
					333-2	37.7		
					334	307.0		
					335	44.0		
					336	36.7		
					337	40.0		
					338	37.4		
					339-1	30.7		
					339-2	37.7		
					340	19.8		
					341	16.9		
					342-1	16.2		
					342-2	6.0		
					343-1	99.8		
					343-2	103.5		
					344	26.1		
					345	13.2		
					346	13.6		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					347	22.1		
					348	29.1		
					349	68.8		
					350-1	10.6		
					350-2	21.2		
					351	26.8		
					352	19.5		
					353	19.8		
					354	15.5		
					355	20.8		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	356	25.1	특별계획구역1 (99필지)	
					357	23.8		
					358	33.1		
					359	26.1		
					360	23.1		
					361	21.8		
					362	17.9		
					363	19.8		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
					372	43.3		
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
					363	19.8		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,717.1	금호동 3가	1	4,717.1	372	43.3	특별계획구역1 (99필지)	
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
D	995.9	금호동 3가	1	355.6	281	29.1	281, 282, 283-2, 284, 290-1, 291, 292 공동개발 지정 283-1 공동개발 권장	
					282	64.4		
					283-1	5.2		
					283-2	8.4		
					284	102.8		
					290-1	21.7		
					291	22.0		
					292	102.0		
			2	488.6	285	111.4	공동개발 권장	
					286	115.7		
					287	33.7		
					288	125.3		
					289	102.5		
			3	151.7	297	75.7	공동개발 권장	
					298	76.0		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
E	532.0	금호동 4가	1	230.5	567	59.0	공동개발 지정	
					569	93.5		
					570	78.0		
			2	301.5	571	90.9	572, 573, 574 공동개발 지정, 571 권장	
					572	74.4		
					573	75.4		
					574	60.8		
F	1,547.1	금호동 4가	1	124.3	552	56.2	공동개발 권장	
					553	68.1		
			2	144.0	554	138.5	공동개발 권장	
					556-2	5.5		
			3	65.2	555	63.1	공동개발 권장	
					556-3	2.1		
			4	207.9	556-1	207.9	-	
			5	328.3	557	79.7	공동개발 지정	
					559	248.6		
			6	350.5	561-1	27.1	공동개발 지정	
					561-2	144.5		
					561-4	136.2		
					561-5	42.7		
			7	120.7	563-2	120.7	-	
			8	206.2	564-2	63.8	공동개발 권장	
					565-1	125.9		
					565-2	16.5		
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	531	129.8	특별계획구역2 (14필지)	
					531-1	9.1		
					532	102.5		
					534-1	96.5		
					534-2	62.1		
					535	23.1		
					535-1	142.9		
					536	19.0		
					537	111.3		
					540-1	385.3		
					541	212.3		
					544	192.1		
					547	90.6		
					548-1	3,294.1		

※ 특별계획구역 및 기반시설 등에 의해 부분 편입된 필지의 면적은 구적면적을 기준으로 함

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

가) 건축물의 용도 결정조서

(1) 권장용도(변경없음)

구 분		적용대상	용 도	비 고
전층	A	이면부	• 제1종근린생활시설 중 소매점, 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 탁구장, 체육도장 • 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 주민체육활동시설 • 노유자시설	
	B	간선변 (독서당로변)	• 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 침술원 • 제2종근린생활시설 중 공연장, 사무소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 중 병원 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	
	C	특별계획 (가능)구역	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 중 학원(문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함) • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	

주) 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

(2) 불허용도

■ 기정

구 분		적용대상	용 도	비 고
전층	1	준주거 지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장 • 자원순환 관련시설	
	2	근린상업지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장	

구 분	적용대상	용 도	비 고
1층	간선변 (독서당로변)	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점	

주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함
2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

■ 변경

구 분		적용대상	용 도	비 고
전층	1	준주거 지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장 • 자원순환 관련시설	
	2	근린상업지역 준주거지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장	
1층		간선변 (독서당로변)	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점	

주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함
2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

– 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 특별계획구역1(금남시장) 불허용도 재조정	• 용도지역으로 나뉘어진 특별계획구역1(금남시장) 불허용도를 조정

나) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서(변경없음)

(1) 건폐율(변경없음)

도면번호	위 치	계획내용	비 고
-	전구역	60%이하	

(2) 용적률(변경없음)

도면번호	위 치	계획내용			비 고
		기 준	허 용	상 한	
-	근린상업지역	300%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하	
	준주거지역	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	

○ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0α현금·건축물)이내
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

(3) 건축물의 용적률계획 결정(변경)조서(변경없음)

다) 건축물의 높이 결정조서(변경없음)

도면번호	위 치		기준높이	최고높이	비 고
-	특별계획구역1		80m이하	100m이하	• 기준높이 완화항목 - 건축물내 장기일반민간임대주택 설치시 - 지상층 연면적의 10% 이상 조성시 - 높이× {1+[(해당 면적/지상층 연면적(주차장 제외))×2] } ※ 용적률 인센티브와 중복적용 불가
	준주거 지역	간선변	-	60m이하	
		이면부	-	35m이하	
		특별계획구역2, 특별계획가능구역	-	80m이하	

※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름

라) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물배치

■ 기정

구분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	간선변	3, 6m	가로개방감 확보 및 보행자편의
	이면도로변	1~3m	건축한계선 재조정

※ 특별계획구역의 건축물 배치 및 건축선 등은 특별계획구역에 관한 결정사항에서 별도로 정함

■ 변경

구분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	간선변, 소로 2-2 도로변	3, 6m	가로개방감 확보 및 보행자 편의
	이면도로변	1~3m	건축한계선 재조정

※ 특별계획구역의 건축물 배치 및 건축선 등은 특별계획구역에 관한 결정사항에서 별도로 정함

- 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 특별계획구역1(금남시장) 소로 2-2 도로변 건축한계선 조정	• 금호21구역과의 정합성을 위해 건축한계선 조정 (2m → 6m)

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	계획내용	비 고
전면공지	• 건축한계선 - 보도부속형 전면공지 : 연접한 보도 또는 차도와의 단차를 없애고 보행에 장애되는 시설 설치 금지 - 차도부속형 전면공지 : 이면도로변의 부족한 도로폭 확보를 위해 활용 • 벽면한계선 폐지 • 건축한계선에 의한 전면공지 조성은 「금호지구중심 지구단위계획 민간부문시행지침」 제20조 적용 - 금호동3가 294, 금호동4가 559, 567, 574의 경우 보도부속형과 차도부속형이 접하는 지점내 전면공지 조성방식은 민간부문시행지침 제20조 제4항 참조	
공개공지	• 대형 필지로 공개공지 확보가 필요한 대지에 적정위치 권장	
공공보행통로	• 특별계획구역1 및 특별계획가능구역 통합개발시 기존 가로와 연계하여 동서간 보행연결이 가능토록 공공보행통로 2개소 신설(폭 3m 이상)-	

4) 인센티브에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경없음)

라. 특별계획구역에 관한 결정

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	4,217.9	증)499.2	4,717.1	• 시장정비사업 추진에 따라 특별계획구역1 확대
기정	특별계획구역 2	금호동4가 548-1번지 일원	4,870.7	-	4,870.7	

■ 특별계획구역에 관한 변경 사유서

구분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	4,717.1	• 기존 공영주차장부지와 통합하여 특별계획구역계 확대

2) 특별계획구역1(금남시장) 계획지침

구 분		지침내용				비 고
		기정		변경		
면적		• 4,217.9㎡		• 4,717.1㎡		증)499.2㎡
용도지역		• 근린상업지역, 준주거지역		좌동		
건축물 용도	권장 용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설 • 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 노유자시설 • 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)		좌동		
	불허 용도	근린 상업	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장외 발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장	근린 상업 · 준주거	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장외 발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장	특별계획구역

구 분		지침내용				비 고
		기정		변경		
			• 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동·식물 관련시설		• 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동·식물 관련시설	
		준주거	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동·식물 관련시설 • 자원순환관련시설	준주거	좌동	
	불허용도 (1층전면)	• 제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소		좌동		간선변 (독서당로변)
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하		좌동		
	기준 용적률	• 300%이하		좌동		
	허용 용적률	• 근린상업지역 : 500%이하 • 준주거지역 : 360%이하		좌동		
	상한 용적률	• 법정용적률의 2배이하		좌동		
건축물 높이	기준높이	• 80m이하		좌동		
	최고높이	• 100m이하		좌동		
건축물 배치	건축한계선	• 독서당로변 6m • 이면도로변 2m		• 독서당로변, 소로 2-1 도로변 6m • 이면도로변 2m		

구 분	지침내용		비 고
	기정	변경	
형태	• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 • 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장)	좌동	
대지내공지	• 공개공지 위치권장 (독서당로변)	좌동	버스정류장과 연계
대지내통로	• 공공보행통로 1개소 - 기존 상권과의 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 - 폭 3m 이상	좌동	
임대주택	• 장기일반민간임대주택 설치 권장 - 지상층 연면적의 10% 이상	좌동	
공공기여방안	• 근린상업지역 20%이상 • 준주거지역 15%이상 - 결정도에서 제시한 도로 및 부지, 공공시설 부지내 공공건축물을 설치·조성 후 기부채납 - 공공건축물 계획시 연접한 현황도로 및 주차장부지와 통합하여 조성	좌동	연접한 금호21구역의 정비계획 결정내용을 반영하여 기반시설계획 수립
기타	• 간선가로에서의 차량 간섭을 최소화 하기 위해 차량출입 권장구간 설정 • 구체적 조성에 대한 사항은 민간부문시행지침 제42~43조 적용	좌동	

주) 1. [전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법]에 의한 시장정비사업 추진시 관련법규에 완화가능 하도록 규정된 사항은 완화가능
2. 기반시설은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 '기반시설의 합리적 설치 방안'에 적합하도록 계획 및 설치하고, 기반시설에 대한 도시계획시설 결정은 세부개발계획 수립시 결정
3. 공공건축물은 2030 서울생활권계획 및 대상지 여건을 고려한 다음의 시설을 우선적으로 검토하되 세부개발계획 수립시점에 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.
- 주차장, 노인여가복지시설, 도서관, 공공체육시설, 공공안심상가, 창업지원시설 등
- 공공건축물내 주차장 설치시 법정주차대수 외 기존 공영주차장 면수(14면) 이상이 조성되도록 계획
4. 건축한계선은 도로 등 공공시설 설치로 인하여 대지경계가 변경된 경우 변경된 대지경계를 기준으로 지정된 폭만큼 준수

3) 그 외 특별계획구역2 및 특별계획 가능구역 계획지침(변경없음)

바. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

Ⅲ. 특별계획구역1(금남시장) 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역1(금남시장)에 관한 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	4,217.9	증)499.2	4,717.1	• 기존 공영주차장부지와 통합하여 특별계획구역계 확대

나. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		4,717.1	-	4,717.1	100.0	
주거지역	준주거지역	1,887.3	-	1,887.3	40.0	
상업지역	근린상업지역	2,829.8	-	2,829.8	60.0	

다. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2.12.)	면적 및 고시일 오기 정정
변경	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	5,369	건고시 제727호(63.12.13.)	

라. 토지이용계획 결정 조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
계		4,717.1	100.0	
기반시설 등	소계	1,546.3	32.8	
	도로	576.9	12.2	
	체육시설	969.4	20.6	
획지		3,170.8	67.2	공동주택, 판매시설

마. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반도로		서고시149호 (79. 4.10)	독서당로
기정	중로	3	1	12	집산도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반도로		서고시388호 (01.11.30)	
변경	중로	3	2	12 (13~14)	국지도로	773 (85)	금호동3가 452	금호동2가 1220	일반도로		서고시 제2023-3905호 (23. 9. 7)	금호산2길
신설	소로	2	1	8	국지도로	48	금호동3가 374-1 (대3-117)	금호동3가 389-2	일반도로			
신설	소로	3	1	6	국지도로	63	금호동3가 389-2	금호동3가 308	일반도로			

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항

- 변경 사유: 원활한 교통소통을 위한 도로 폭원 확폭(중로3-2) 및 도로 신설

(2) 공공·문화체육시설

○ 체육시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			건폐율	용적률	높이	최초결정일	비고
				기정	변경	변경후					
신설	②	체육시설	금호동3가 294번지 일대	-	증)969.4	969.4	60%이하	400%이하	40m이하	-	

- 결정 사유: 지역공동체 기반을 강화하기 위해 체육시설 신설

바. 획지 및 건축물에 관한 결정 사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구번호	가구면적(㎡)	소재지	획지면적(㎡)	정비기반시설(도로)(㎡)	기반시설(체육시설)(㎡)	비고
C	4,717.1	금호동3가	3,170.8	576.9	969.4	특별계획구역1

사. 건축물 등에 관한 결정 사항

1) 건축물의 용도 결정조서

가) 용도계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
권장용도	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함) • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	좌동	
불허용도	근린상업 · 준주거	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권장외 발매소 및 마권전화투표소, 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장·창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장, 동·식물 관련시설	좌동	
	1층전면	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점	좌동	

주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함
2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

2) 건축물 개발 밀도 결정 조서

가) 건폐율

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	60%이하	좌동	

나) 용적률

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
용적률	기준용적률	• 300%이하	• 300%이하	-
	허용용적률	• 근린상업지역 : 500%이하 • 준주거지역 : 360%이하	• 근린상업지역 : 473%이하 • 준주거지역 : 335%이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배이하	• 근린상업지역 : 723%이하 • 준주거지역 : 516%이하	

다) 높이

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
높이	기준높이	80m이하	좌동	• 기준높이 완화항목 - 건축물내 장기일반민간임대주택 설치시 - 지상층 연면적의 10% 이상 조성시 - 높이×{1+[(해당 면적/지상층 연면적(주차장 제외))×2]} ※ 용적률 인센티브와 중복적용 불가 • 임대주택(장기일반민간임대주택) 10.06%
	최고높이	100m이하	91m이하	

※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름
※ 높이완화 산식 작성
- 장기일반 민간임대주택 지상면적 : 2,183.60㎡ (23세대, 지상연면적의 10.06%), 지상층 전체연면적 : 21,712.36㎡
  적용 → 80m × {1 + [(2,183.60/21,712.36) × 2} = 96.09m 가능 < 100m
- 장기 민간임대주택 완화 높이 적용하여 91.0m 적용

3) 용적률 완화항목 및 내용

가) 기준용적률 : 300% 이하

나) 허용용적률

구분	세분		완화기준	작용사항		비고
				근린상업	준주거	
계획유도형	건축물용도	권장용도	•기준용적률 x α	60%	-	
	대지내 공지	공개공지	•기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α	13.65%	3.24%	
		전면공지	•기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.5	11.69%	11.21%	
	대지내 통로	공공보행통로	•기준용적률×(조성면적 / 대지면적)×α	-	-	
	주차계획	차량출입 권장구간	•기준용적률×0.1	30%	-	
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	•기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체연면적)×2.0	-	-	
	소 계			115.34%	14.45%	
친환경	녹색건축인증		•최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 •우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 •우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	-	-	
	에너지 효율등급 인증		•1등급 : 기준용적률 x 0.08 •2등급 : 기준용적률 x 0.06 •3등급 : 기준용적률 x 0.04	6%	-	
	신재생에너지 공급률		•20%초과 : 기준용적률 x 0.12 •20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 •15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 •10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 •5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04	12%	-	
	중수도 시설설치		•기준용적률 x 0.04	12%	-	
	빗물관리 시설설치		•기준용적률 x 0.04	12%	-	
	옥상녹화		•기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	6.75%	6.75%	
	자연지반 보존 적용		•기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	8.97%	14.18%	
	녹색주차장		•기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	-	-	
	소 계			57.72%	20.93%	
총 계				173.06% → 173%	35.38% →35%	

다) 상한용적률

☞ 토지 순부담 면적 : 969.40㎡ / 건축물 순부담 면적 : 763.24㎡ / 대지면적 : 3,170.8㎡

○ 근린상업지역 상한용적률

→ 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)

= 473×(1+1.3×가중치(0.77761)×α토지 (0.3057)+1.0×α건축물(0.2407)) = 733.02% → 723%

○ 준주거지역 상한용적률

→ 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)

= 335×(1+1.3×가중치(0.77761)×α토지 (0.3057)+1.0×α건축물(0.2407)) = 519.16% → 516%

4) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 결정 조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
배치	건축한계선	• 독서당로변, 소로 2-1 도로변 6m • 이면도로변 2m	좌동	
형태		• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 • 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장)	좌동	

마. 기타사항에 관한 사항

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
대지내 공지	공개공지	• 공개공지 위치 권장 (독서당로변)	• 보행동선을 고려하여 공개공지 2개소 계획 (325.37㎡, 10.25%) - 독서당로변 1개소, 금호산2길변 1개소	버스정류장과 연계
	전면공지	• 건축한계선	• 건축한계선 - 보도부속형 전면공지	
공공보행통로		• 기존 상권과 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 • 폭 : 3m 이상	• 기존 상권과 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 • 폭 : 4m, 연장 : 55m	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 금지구간	• 간선도로변 : 독서당로	좌동	
차량출입 권장구간	• 이면도로변 : 금호산2길	좌동	

바. 공공기여에 관한 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
공공기여방안	• 근린상업지역 20%이상 • 준주거지역 15%이상	• 공공기여율: 36.73% - 도로, 체육시설(건축물 포함)	

※ 사업추진시 공공기여시설의 건축계획은 변경될 수 있으며, 사업시행자가 부담하는 순부담률은 36.73%임(심의 결정사항)

※ 이를 초과하는 건축물은 관리청 부담 원칙으로 하되, 향후 사업시행인가 시점에 관할 관리청과 사업시행자가 협의하여 확정(성동구 주거정비과-17459호, 2024.12.24. 참조)

Ⅳ. 2024년 제2차(2024.11.11.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : 수정가결

[조건사항]
○ 북측 도로(중로 3-2) 확폭구간은 금호 제21구역과의 사업 시점 차이 및 교통여건 등을 고려하여 조성계획 검토(단기: 차도 → 장기(금호 제21구역 준공시): 보도 조성 등)
○ 입점상인 보호대책 의견 미표명자(23명)에 대해서는 지속적인 추가 의견수렴을 통해 계획에 반영
- 임시상가는 재해위험 대비 안전시설(낙하물 방지 등) 및 이용편의성을 고려한 시설물 설치 검토 (콘크리트 포장, 비가리 또는 차양설치 등)
- 금남시장은 60년을 이어온 시장임을 고려하여 기록 유지 방안 검토(표지판 등)
○ 다음 사항은 건축위원회 심의 시, 심도 있게 검토· 논의 필요
- 지상1층 주거용 로비가 협소한 바, 정주환경 개선을 위해 확대 검토. 다만, 어려울 경우 우편함, 택배 보관함 등 편의시설 별도 마련
- 지하2층 용역원 휴게실은 남녀를 구분하여 지상층에 설치 검토
- 금호 제21구역 유입 보행량의 접근성 및 시인성을 고려하여, 북측 공개공지에서 공공보행통로로 유입이 용이하도록 지상1층 건축배치 조정 검토(판매시설, 개방형화장실 위치 조정 등)
- 전기차 주차(지하2~4층)는 비상시(화재 등)를 고려하여 지하 최상층에 별도 방화구획으로 조성
- 주거/비주거 주차공간 분리 검토

Ⅴ. 관련도면 : 붙임 참조
가. 시장정비구역 결정도
나. 용도지역 · 지구에 관한 결정도
다. 도시계획시설에 관한 결정도
라. 사업추진계획 결정도
마. 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정/변경)
바. 특별계획구역1(금남시장) 세부개발계획 결정도
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

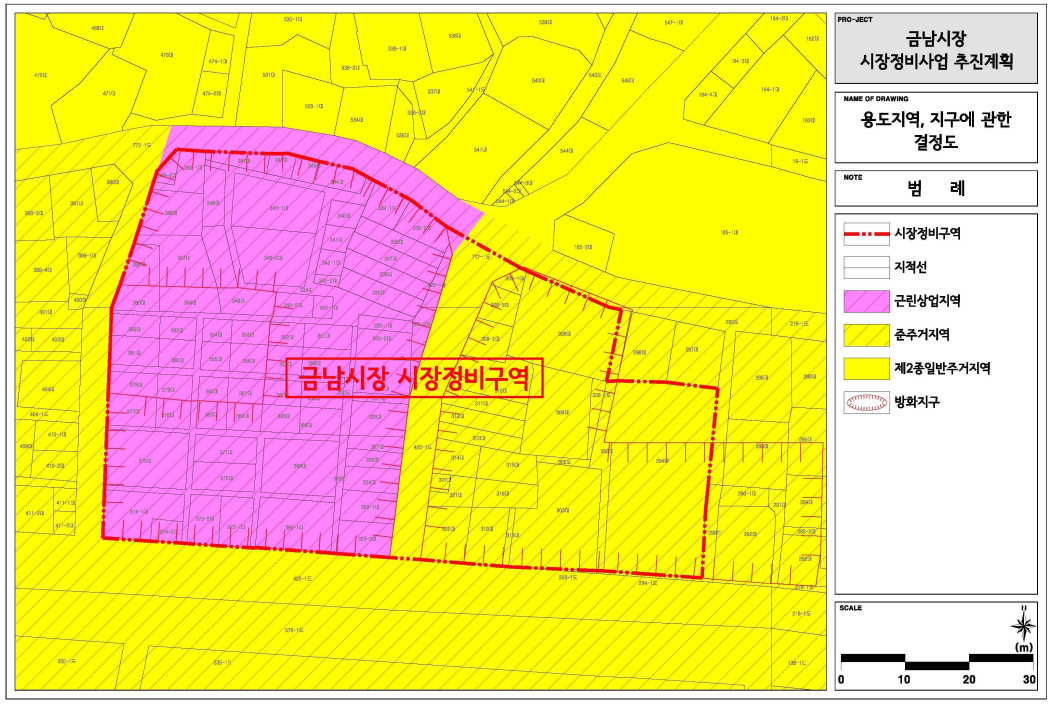
Ⅵ. 시장정비사업 추진계획 승인 및 금호지구중심 지구단위계획 변경(결정) 도서 : 생략

Ⅶ. 열람장소
시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎02-2133-8498)와 성동구 주거정비과(☎02-2286-6574)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

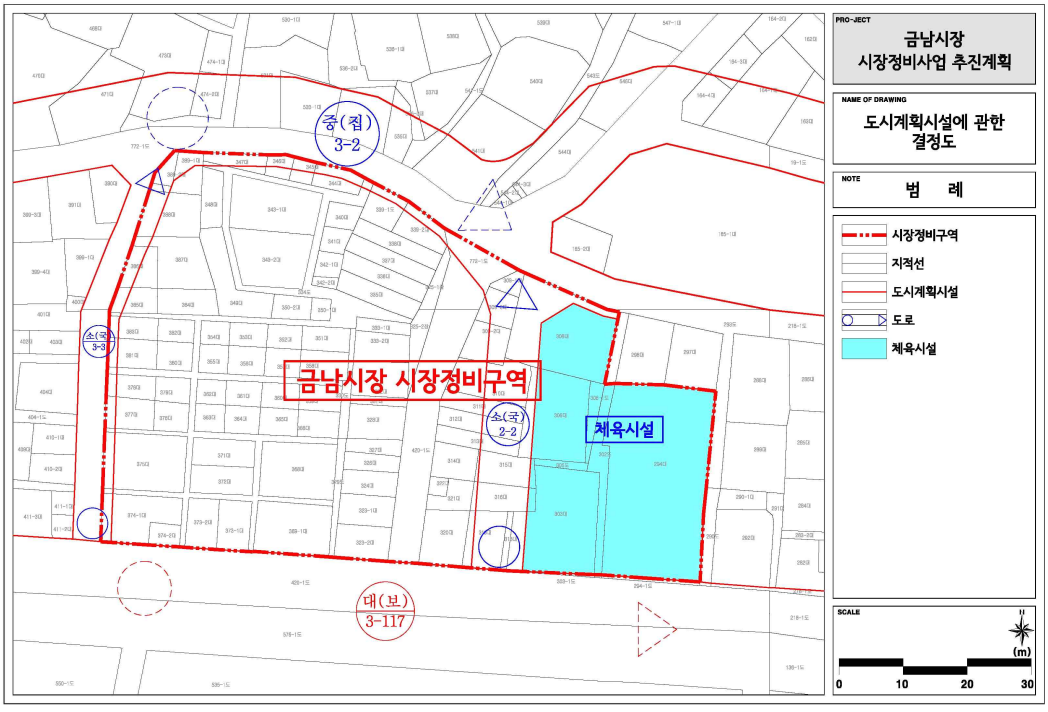
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(https://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

■ 시장정비구역 결정도

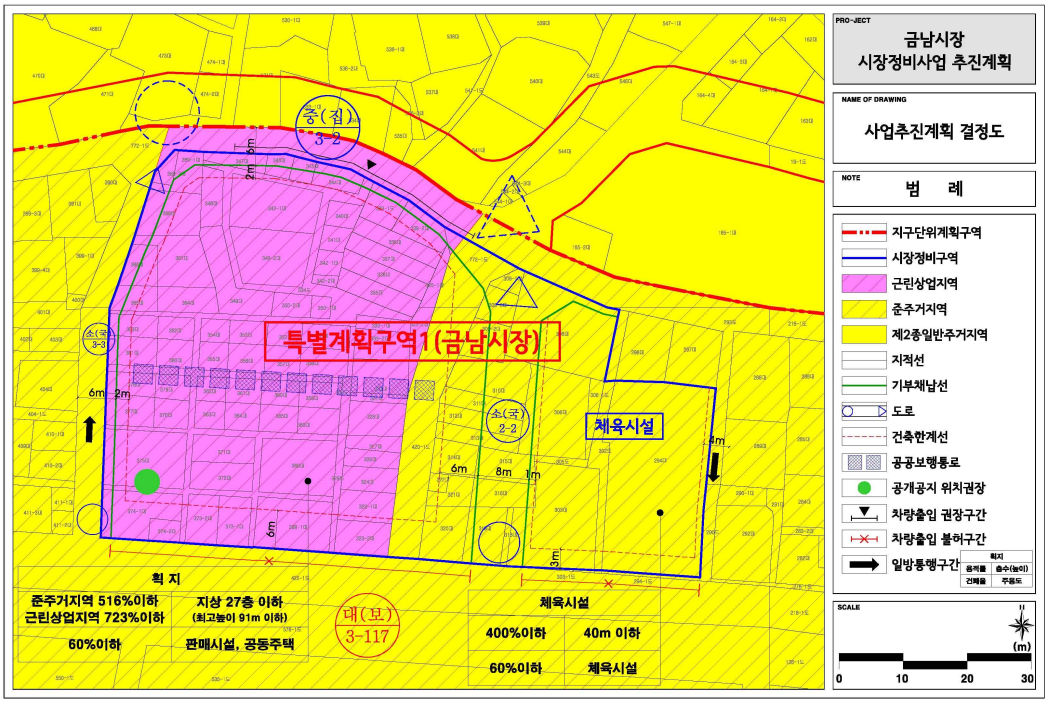
■ 용도지역·용도지구 결정도



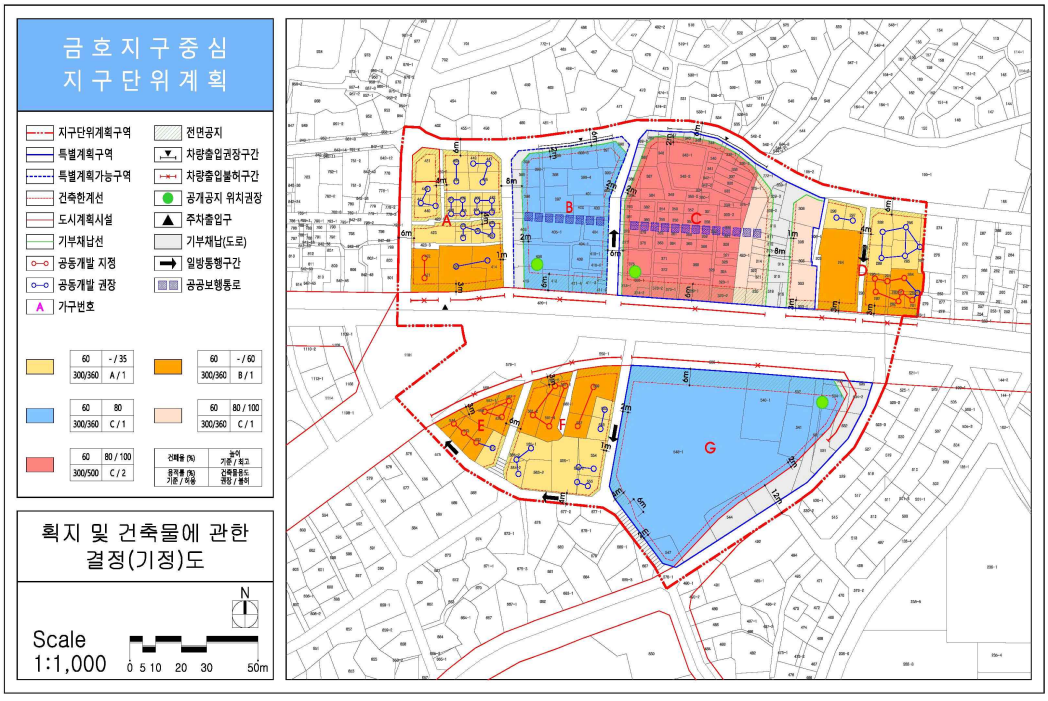
■ 도시기반시설에 관한 결정도



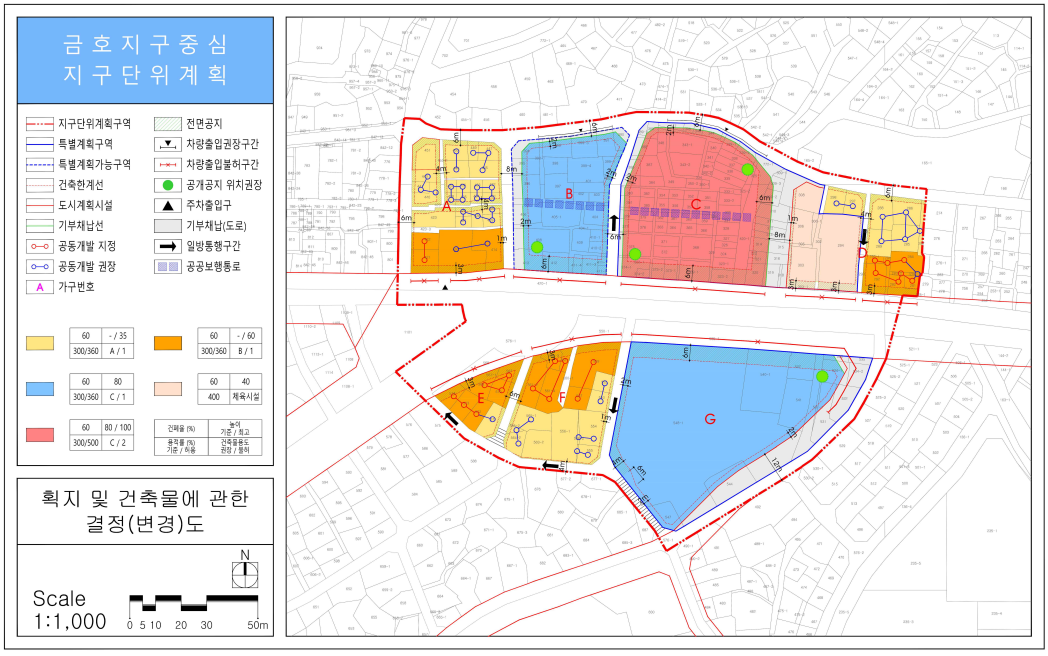
■ 사업추진계획 결정도



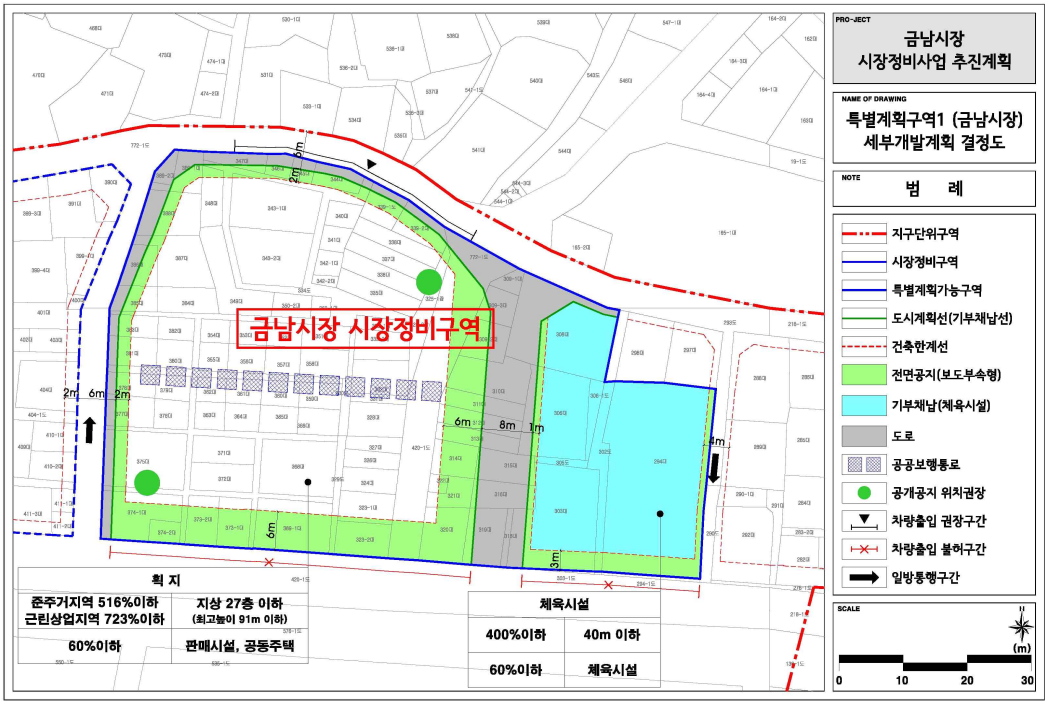
■ 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역1(금남시장) 세부개발계획 결정도



◈ 서울특별시고시 제2025-254호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정위원회(’ 25.4.28.)에서 선정된 주택재개발사업 후보지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항의 규정에 따라 ‘주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일’을 정하고 같은 법 같은 조 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 대상지별 권리산정기준일

연번	자치구	명 칭(가칭)	위 치	면적(㎡)	권리산정기준일
1	금천구	독산2동 380일대	독산2동 380일대	121,830.6	2025.03.27. (자치구 요청일)
2	영등포구	신길동 3922일대	신길동 3922일대	33,896.7	2025.03.27. (자치구 요청일)
3	용산구	청파3구역	청파동1가 97-35일대	49,210.8	2025.03.19. (자치구 요청일)
4	양천구	신정4동 922일대	신정4동 922일대	84,186.6	2025.03.14. (자치구 요청일)
5	은평구	응암동 675일대	응암동 675일대	40,696.4	2022.01.18. (자치구 요청일)
6	관악구	신림동 610-200일대	신림동 610-200일대	196,841.0	2025.02.21. (자치구 요청일)
7	관악구	신림동 119-1일대	신림동 119-1일대	16,899.0	2024.04.07. (자치구 요청일)
8	도봉구	쌍문동 26일대	쌍문동 26일대	39,499.8	2025.02.10. (자치구 요청일)
9	성북구	장위13-1구역	장위동 219-90일대	131,226.4	2025.03.07. (자치구 요청일)
10	성북구	장위13-2구역	장위동 224-12일대	110,641.8	2025.03.07. (자치구 요청일)
11	성북구	정릉2구역	정릉동 710-81일대	24,137.6	2025.02.24. (자치구 요청일)

※ 면적은 참고용으로, 향후 측량 등으로 달라질 수 있음

2. 지정사유

○ 기존 세대수가 증가될 경우 지역주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기억제를 위하여 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 토지의 분할, 단독·다가구주택의 다세대주택 전환, 토지와 건축물의 분리취득, 건축물의 신축 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준일의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함

3. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조 제2항 규정에 따름

※「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 지정되는 필지에 한하여 자동 실효하며 구역지정에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준도 자동 실효

※ 후보지에서 제외되는 경우에도 자동 실효

4. 관계도면 : 붙임 참조

5. 안내사항

○ 기타 궁금하신 사항은 서울특별시 주거정비과 (☎02-2133-7236) 또는 아래 구청으로 문의하시기 바랍니다.

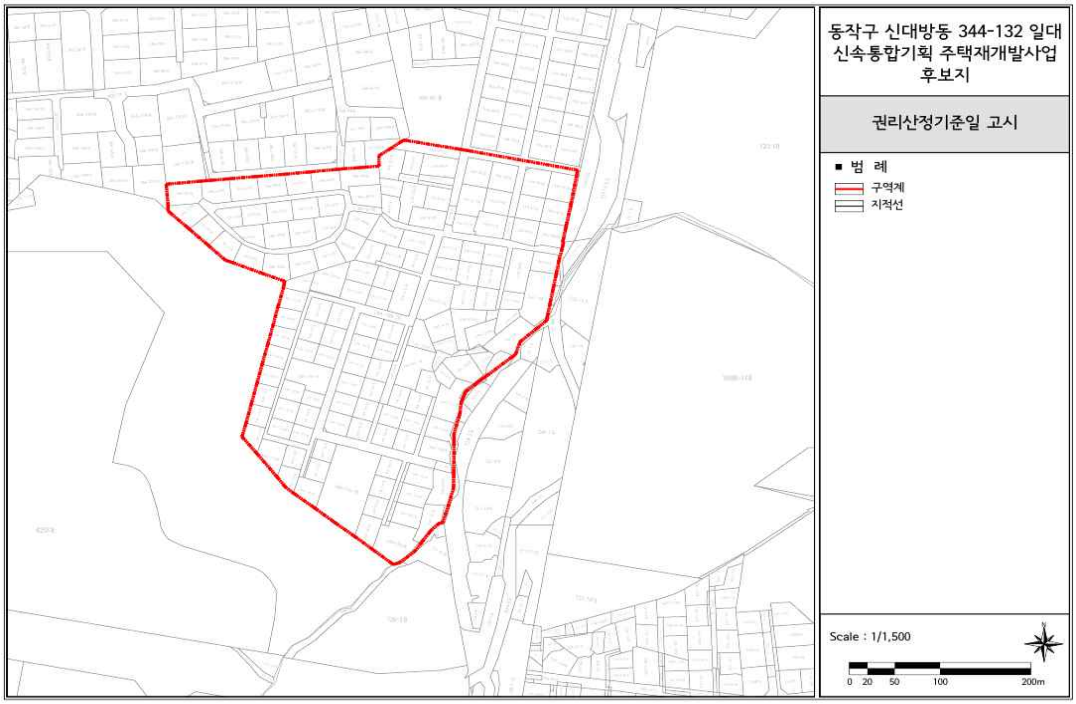
자치구	부서명	연락처	비고
금천구	주거정비과	02-2627-1564	
영등포구	주거사업과	02-2670-3531	
용산구	재정비사업과	02-2199-7465	
양천구	도시계획과	02-2620-3511	
은평구	정비사업신속추진과	02-351-7743	
관악구	주택과	02-879-6392~6394	
도봉구	재건축재개발과	02-2091-3414	
성북구	주거정비과	02-2241-2864	장위동 219-90 장위동 224-12
	도시정비신속추진단	02-2241-2843	정릉동 710-81

※ 본 고시는 향후 주택재개발사업 추진 시 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하되, 건축물의 신축, 토지분할 등의 행위를 제한하는 것이 아님

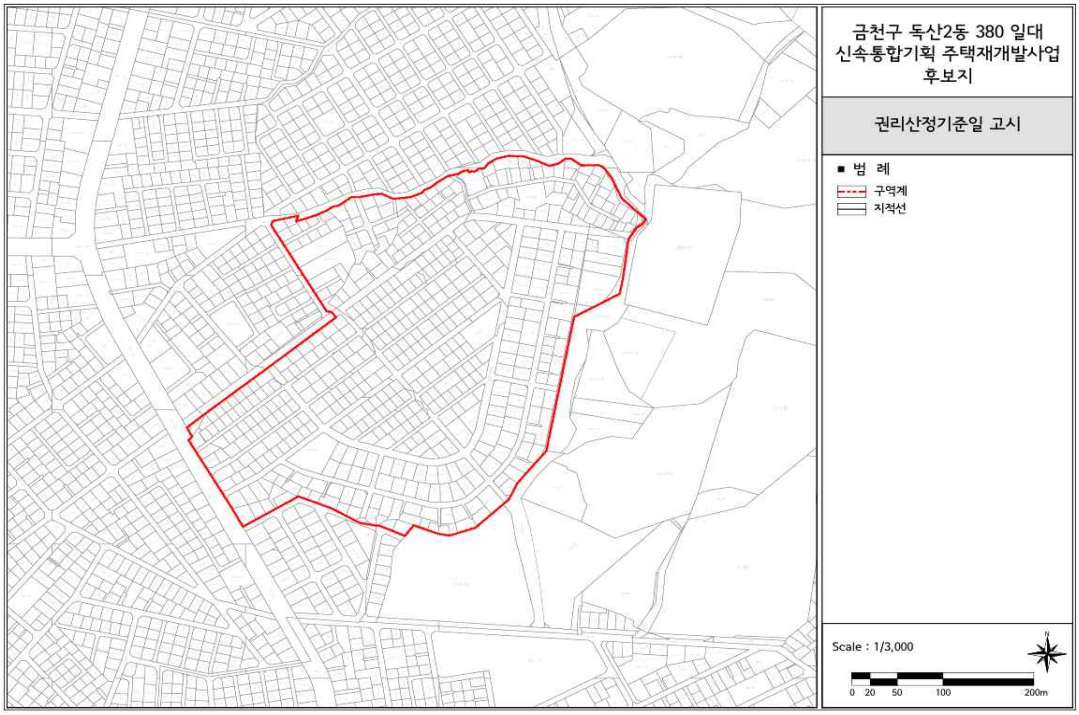
※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

■ 관계도면

○ 동작구 신대방동 344-132 일대

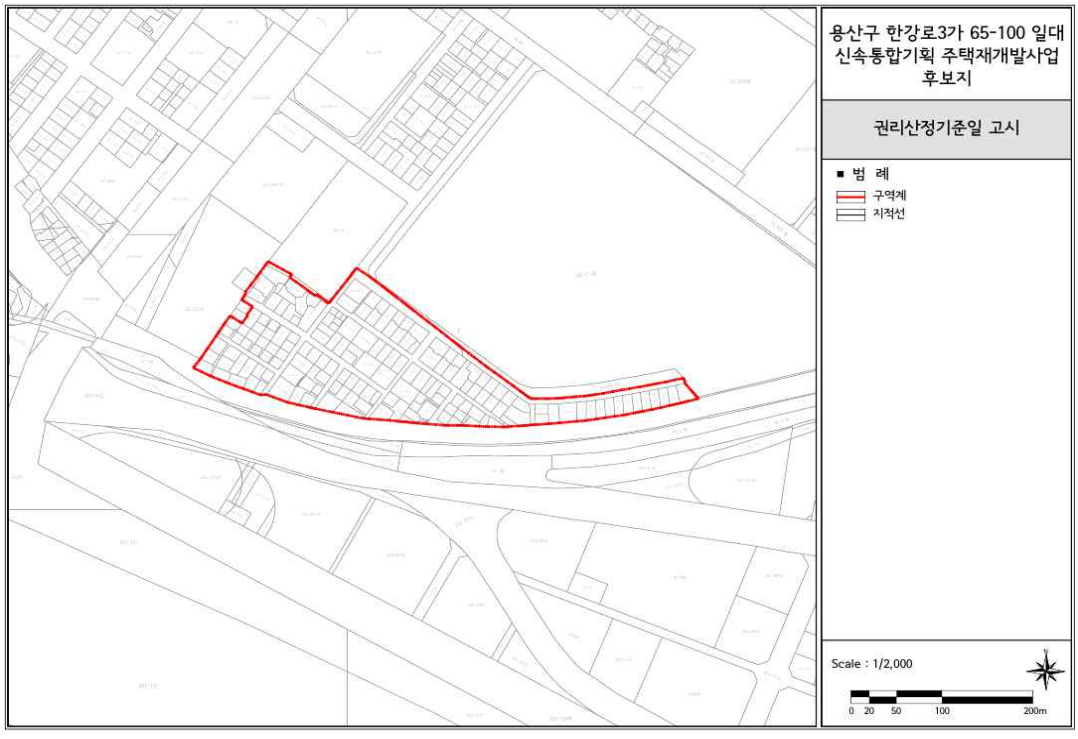


○ 금천구 독산2동 380 일대

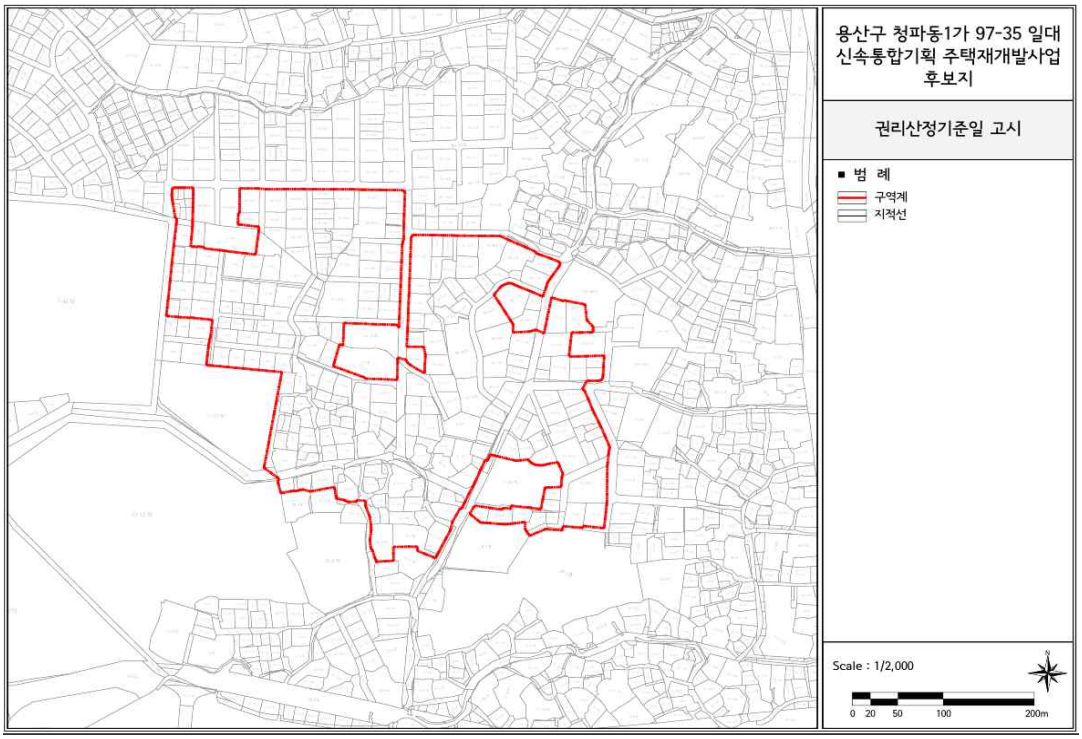


○ 영등포구 신길동 3922 일대

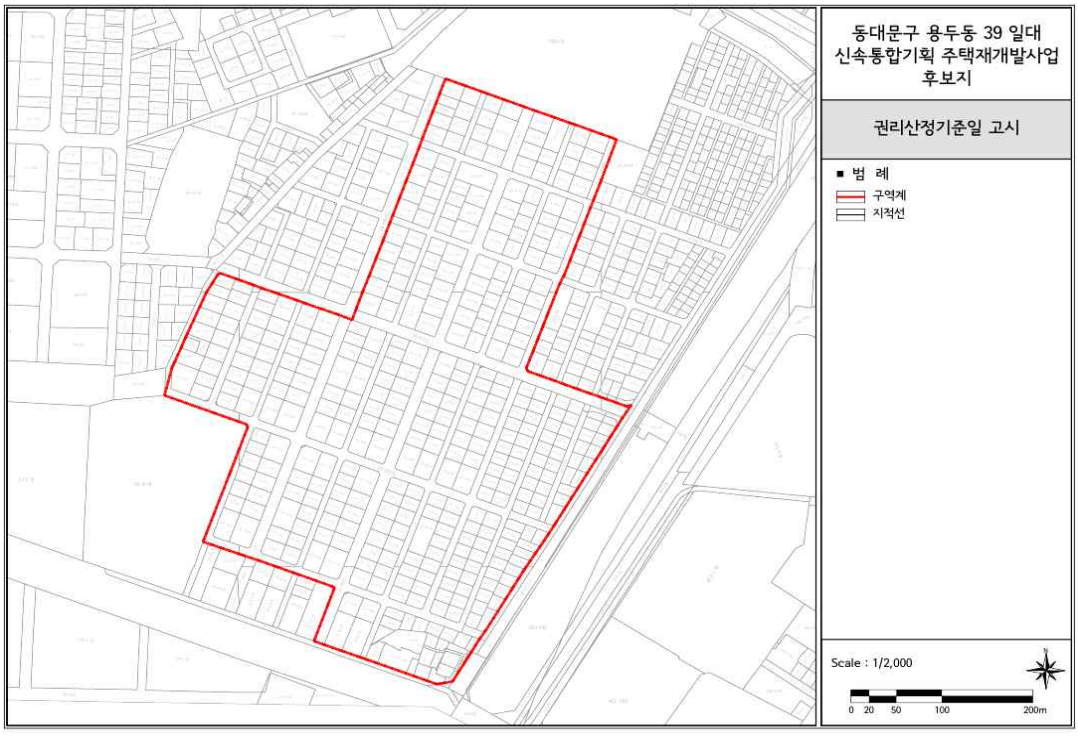
○ 용산구 한강로3가 65-100 일대



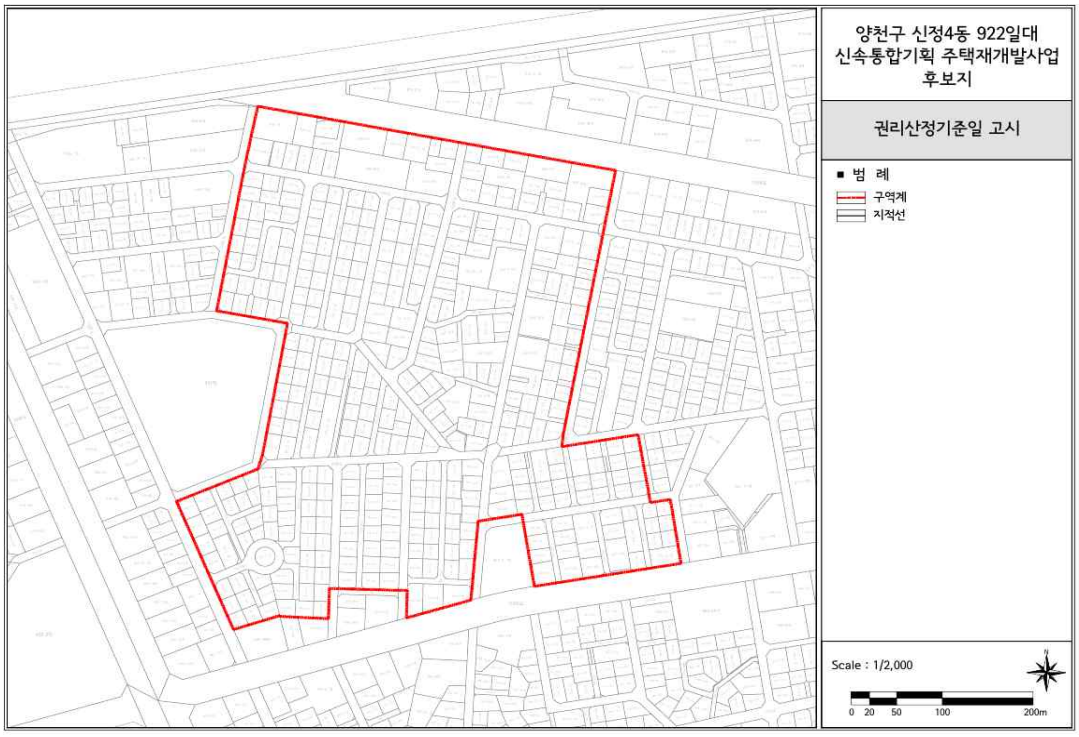
○ 용산구 청파동1가 97-35 일대



○ 동대문구 용두동 39 일대

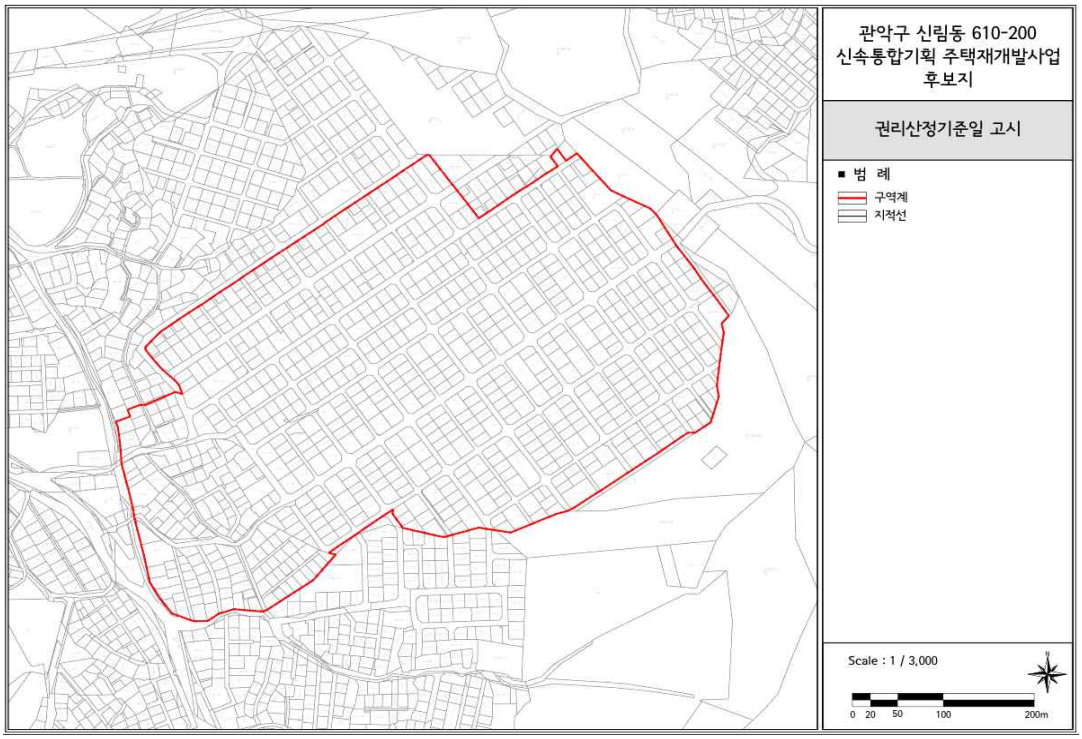


○ 양천구 신정4동 922 일대

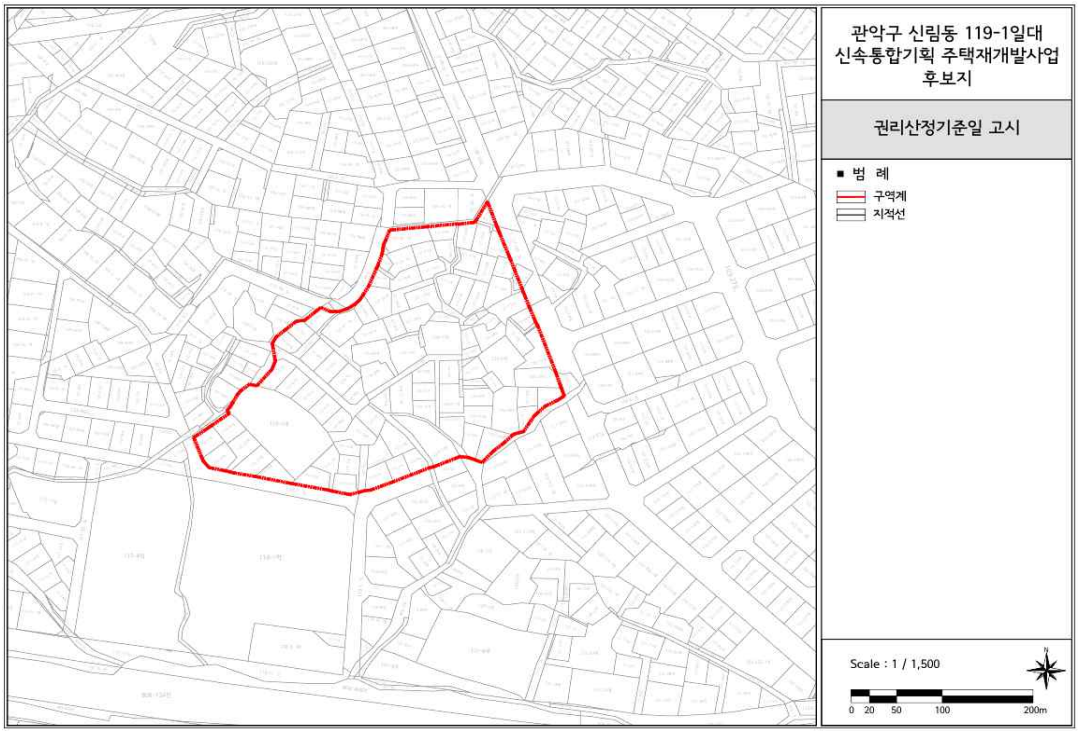


○ 은평구 응암동 675 일대

○ 관악구 신림동 610-200 일대

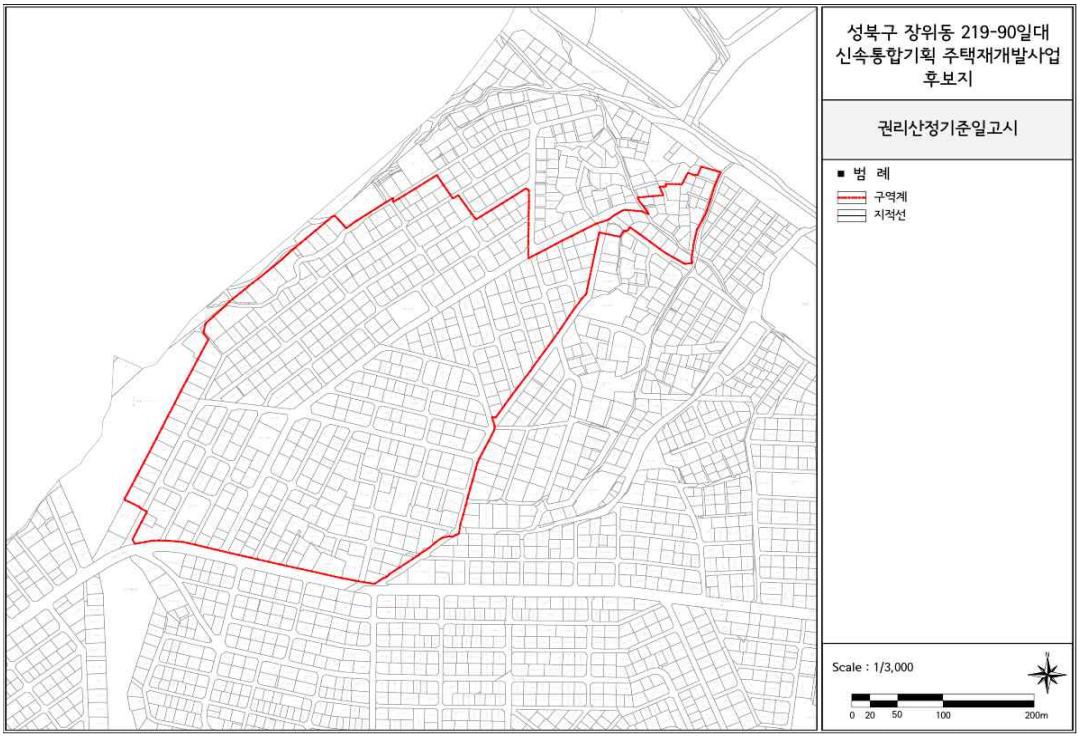


○ 관악구 신림동 119-1 일대

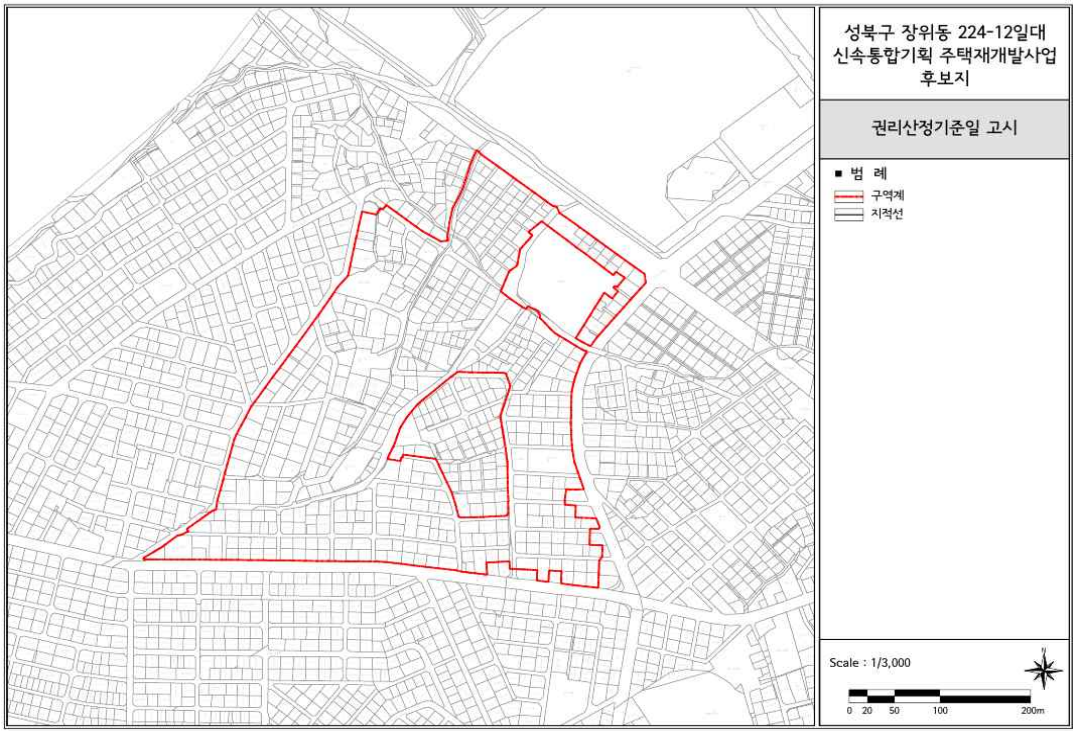


○ 도봉구 쌍문동 26 일대

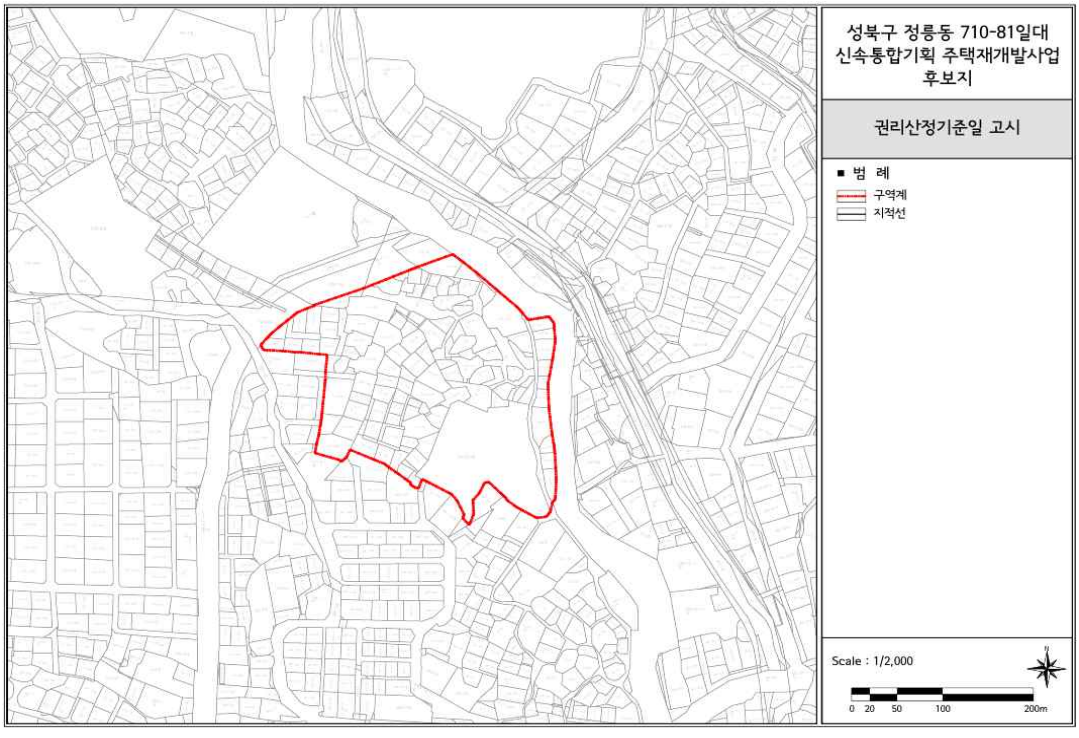
○ 성북구 장위동 219-90 일대



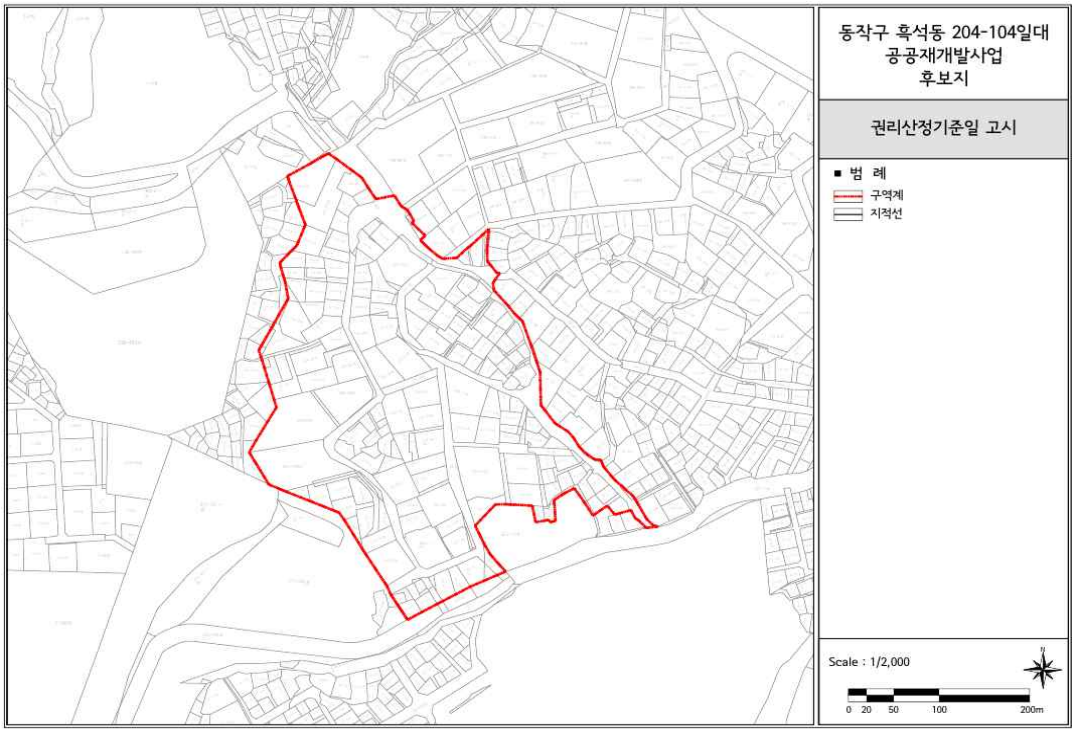
○ 성북구 장위동 224-12 일대



○ 성북구 정릉동 710-81 일대

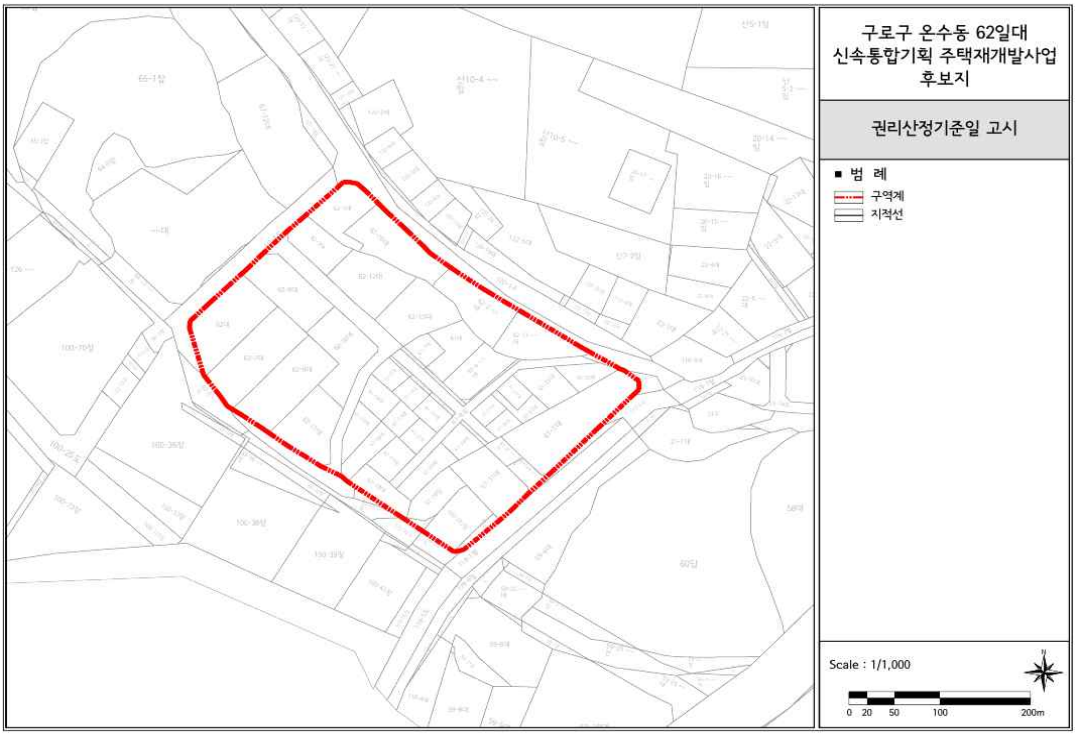


○ 동작구 흑석10구역

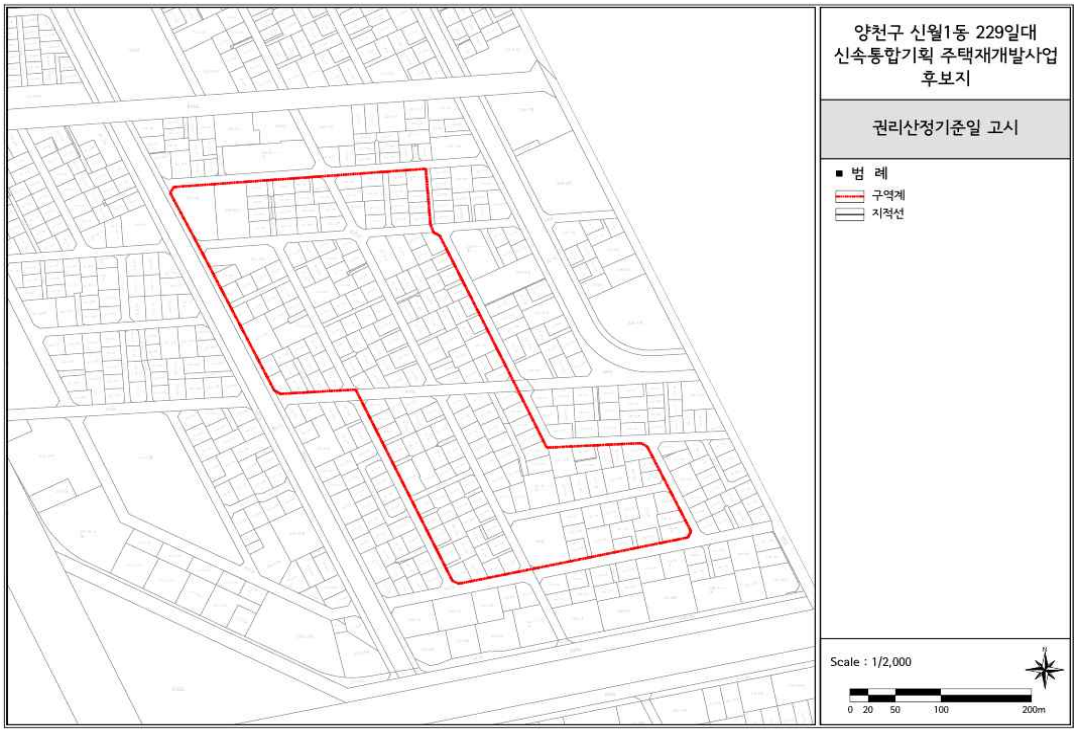


○ 구로구 가리봉동 2-92 일대

○ 구로구 온수동 62 일대



○ 양천구 신월1동 229 일대



공 고

◈ 서울특별시공고 제2025-1332호

2025년 제4차 미술작품심의위원회 심의결과 공고

「서울특별시 공공미술의 설치 및 관리에 관한 조례」 제19조제5항 규정에 의하여 ‘2025년 제4차 서울특별시 미술작품심의위원회’ 심의결과를 다음과 같이 공고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 심의일시: 2025. 4. 17.(목), 14:00
2. 심의장소: HJBC 세미나룸 A
3. 심의대상: 일반안건 6건(작품)
4. 심의결과: 승인 7작품, 조건부 승인 1작품
5. 작품별 심의결과: 별첨
6. 기타 궁금한 사항은 서울특별시 디자인산업담당관(☎ 02-2133-2716)으로 문의하시기 바랍니다.

2025년 제4차 미술작품심의위원회 일반안건 심의결과

□ 부결사유는 회의록을 참고해주시기 바랍니다.

연번	건물위치	종류	작품명	심의결과		비고
				승인	부결	
1	성동구 성수동1가 671-179	조각	Resilience-성장기	○		
2	서울시 송파구 신천동 20-4	조각	감정의 결	○		
3	영등포구 양평동2가 5	조각	경계의 순간	○		
4-1	성동구 성수동2가 279번지	조각	Stellar Burst	○		
4-2		회화	Tagging	○		
5-1	서울시 강남구 청담동 134-18 일원	조각	잔별(Stardust)	○ (조건부)		
		조건내용 : 구조안전검토서 첨부 취약점 개선(고사양 퍼머넌트 시스템 설계, LED 모듈 보호, 빛공해 조항에 맞게 조도 조정)				

2025년 제4차 미술작품심의위원회 일반안건 심의결과

□ 부결사유는 회의록을 참고해주시기 바랍니다.

연번	건물위치	종류	작품명	심의결과		비고
				승인	부결	
5-2		조각	High Love	○		
6	서울시 동대문구 장안동 364-1,2,8	조각	관계미	○		

◈ 서울특별시공고 제2025-1345호

미세먼지 계절관리제 운행제한 위반 과태료 부과고지 공시송달 공고

미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법 제21조(계절적 요인 등으로 인한 집중관리 등),제31조(과태료)의 규정에 따라 운행제한 위반차량 소유자에게 과태료 수시분 부과고지서를 발송하였으나, 송달불능 반송분에 대하여 행정절차법 제14조, 지방세 기본법 제33조 등의 규정에 의해 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 건　　명 : 미세먼지 계절관리제 운행제한 위반 과태료 수시분 부과 공시송달 공고
2. 근거 법령 : 미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법 제21조,
미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법 제31조 제2항
지방세기본법 제31조 및 제33조, 행정절차법 제14조 제4항

3. 공시송달 대상 및 내역(208건)

과태료부과 대상 차량				처분의 근거자료(위반내역)			처분내용
순번	차량 등록번호	성명	주소	일시	장소	내용	과태료
1	62더3485	김*명	경기도 성남시	2025-02-03 06:20	강남10_대곡교후방 (서울시 강남구 세곡동 5-1)	미세먼지계절관리제 운행제한 위반	100,000원
2	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-03 08:46	강남01_올림픽대로 (잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
3	01보6885	㈜*조인터내셔널	서울특별시 종로구	2025-02-03 09:02	은평02_통일로 (서울시 은평구 진관동 71-15)	〃	〃
4	10구6089	이*웅	서울특별시 양천구	2025-02-03 11:33	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
5	92어2935	김*순	대전광역시 대덕구	2025-02-03 11:46	강남08_수서IC (서울시 강남구 수서동 364-13)	〃	〃
6	96도5008	㈜*자연씨앤씨	서울특별시 영등포구	2025-02-03 11:55	강남09_분당수서고속화도로 (서울시 강남구 수서동 226-1)	〃	〃

7	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-03 12:30	영등포01_여의2교(제물포길) (서울시 영등포구 영등포동7가 29-30)	〃	〃
8	91루2775	김*숙	경상북도 영주시	2025-02-03 14:28	서초01_올림픽대로(공항) (서울시 서초구 반포동 115-2)	〃	〃
9	경기85나8496	한*섭	서울특별시 양천구	2025-02-03 15:08	양천03_경인고속도로 (서울시 양천구 지양로16길 17-20)	〃	〃
10	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-03 16:30	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
11	경기82다7013	㈜*성종합건설	경기도 안양시	2025-02-03 17:48	강서05_화곡터널(강서로) (서울시 강서구 화곡동 340-51)	〃	〃
12	01어4391	경*엔지니어링-주	서울특별시 서초구	2025-02-03 18:20	송파01_송파대로 (서울시 송파구 장지동 260-8)	〃	〃
13	41두4892	OB*YAN PATIENCE EGUKO	경기도 평택시	2025-02-04 12:14	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃
14	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-04 14:39	강남02_한남IC부근(압구정로) (서울시 강남구 신사동 528-8)	〃	〃
15	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-04 14:48	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
16	경기82다7013	㈜*성종합건설	경기도 안양시	2025-02-04 14:48	양천05_서부트럭터미널(남부순환로) (서울시 양천구 신정동 738-1)	〃	〃
17	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-04 15:32	광진02_천호대로(군자교) (서울시 광진구 중곡동 669)	〃	〃
18	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-04 17:22	서대문02_모래내로(연희IC) (서울시서대문구 남가좌동 105-4)	〃	〃
19	11고9913	김*용	서울특별시 관악구	2025-02-04 17:45	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
20	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-05 06:01	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
21	87저7303	황*호	광주광역시 광산구	2025-02-05 09:19	송파01_송파대로 (서울시 송파구 장지동 260-8)	〃	〃
22	90우6273	허*수	경기도 안양시	2025-02-05 09:37	강남08_수서IC (서울시 강남구 수서동 364-13)	〃	〃

23	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-05 11:55	영등포01_여의2교(제물포길) (서울시 영등포구 영등포동7가 29-30)	〃	〃
24	52어0231	김*석	서울특별시 용산구	2025-02-05 13:02	용산03_강변북로(일산) (서울시 용산구 이촌1동 302-35)	〃	〃
25	41서7800	양*탁	서울특별시 마포구	2025-02-05 13:05	용산02_강변북로(구리) (서울시 용산구 서빙고동 271-121)	〃	〃
26	83러6237	㈜*쟌에이	부산광역시 해운대구	2025-02-05 13:07	강남02_한남IC부근(압구정로) (서울시 강남구 신사동 528-8)	〃	〃
27	97다2135	송*석	인천광역시 강화군	2025-02-05 15:45	강서02_개화역 (서울시 강서구 방화동 507-35)	〃	〃
28	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-05 16:58	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃
29	서울55고7585	임*준	서울특별시 강남구	2025-02-05 17:12	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃
30	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-06 07:32	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
31	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-06 07:34	영등포02_영등포로(오목교) (서울시 영등포구 양평동2가 5-2)	〃	〃
32	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-06 07:54	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
33	01모1993	㈜*엔에스씨오알피	서울특별시 종로구	2025-02-06 10:30	양천03_경인고속도로 (서울시 양천구 지양로16길 17-20)	〃	〃
34	84너7609	이*만	충청남도 아산시	2025-02-06 10:39	광진04_잠실대교북단(자양로) (서울시 광진구 자양동 685)	〃	〃
35	83구6331	㈜*일이엔지	서울특별시 서초구	2025-02-06 12:41	금천06_시흥사거리(금하로) (서울시 금천구 시흥동 995-4)	〃	〃
36	41거2688	조*훈	서울특별시 도봉구	2025-02-06 13:45	노원01_동일로(동부간선도로) (서울시 노원구 상계동 1210-9)	〃	〃
37	02도4429	주식회사 케*파크미디어	서울특별시 구로구	2025-02-06 17:02	금천05_금천교(범안로) (서울시 금천구 독산동 1003-6)	〃	〃
38	80서7783	이*진	서울특별시 마포구	2025-02-06 17:19	중랑04_사가정역(사가정로) (서울시 중랑구 면목동 472-44)	〃	〃

39	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-06 20:02	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃
40	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-07 06:08	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
41	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-07 08:18	강서05_화곡터널(강서로) (서울시 강서구 화곡동 340-51)	〃	〃
42	10구6089	이*웅	서울특별시 양천구	2025-02-07 10:05	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
43	86무5432	이*수	서울특별시 용산구	2025-02-07 12:07	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃
44	83구6331	㈜*일이엔지	서울특별시 서초구	2025-02-07 13:02	송파01_송파대로 (서울시 송파구 장지동 260-8)	〃	〃
45	92러4552	김*	경기도 고양시	2025-02-07 13:03	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
46	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-07 14:43	서대문02_모래내로(연희IC) (서울시 서대문구 남가좌동 105-4)	〃	〃
47	서울98바9691	오*환	서울특별시 송파구	2025-02-07 16:27	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
48	50저5316	백*현	인천광역시 미추홀구	2025-02-07 17:40	강동07_서하남IC (서울시 강동구 둔촌동 227-7)	〃	〃
49	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-07 20:09	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃
50	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-10 06:29	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
51	80두8203	이*기	서울특별시 강서구	2025-02-10 09:54	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
52	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-10 10:05	강동04_암사IC(양재대로) (서울시 강동구 명일동 304-1)	〃	〃
53	93우8170	한*가설산업(주)	충청북도 진천군	2025-02-10 10:44	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
54	57어4650	천*식	충청북도 충주시	2025-02-10 11:48	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
55	24부7696	배*주	경기도 안산시	2025-02-10 14:43	금천04_철산대교 (서울시 금천구 가산동 371-27)	〃	〃

56	11러5119	이*섭	경기도 용인시	2025-02-10 14:58	관악02_남부순환로(낙성대역) (서울시 관악구 봉천동 1693-39)	〃	〃
57	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-10 16:37	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
58	41거2688	조*훈	서울특별시 도봉구	2025-02-10 20:00	노원02_덕릉로(당고개) (서울시 노원구 상계동 43-12)	〃	〃
59	52어0231	김*석	서울특별시 용산구	2025-02-11 08:16	용산01_서빙고로(한남역) (서울시 용산구 주성동 62-1)	〃	〃
60	10구6089	이*웅	서울특별시 양천구	2025-02-11 09:28	구로04_유한공고 (서울시 구로구 오류동 108-102)	〃	〃
61	92너4270	전*재	서울특별시 동대문구	2025-02-11 11:23	은평01_북한산로(입곡삼거리) (서울시 은평구 진관동 328)	〃	〃
62	90러5795	정*연	경기도 안양시	2025-02-11 12:12	강남11_밤고개로 (서울시 강남구 세곡동 130-2)	〃	〃
63	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-11 13:22	강남02_한남IC부근(압구정로) (서울시 강남구 신사동 528-8)	〃	〃
64	41거2688	조*훈	서울특별시 도봉구	2025-02-11 13:51	노원01_동일로(동부간선도로) (서울시 노원구 상계동 1210-9)	〃	〃
65	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-11 16:40	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
66	15도2641	툰*리에너지 주식회사	서울특별시 송파구	2025-02-11 16:48	강동05_상일IC (서울시 강동구 상일동 12-2)	〃	〃
67	서울31더1215	㈜*송사	서울특별시 중구	2025-02-11 20:28	은평07_증산로(DMC) (서울시 은평구 증산동 251)	〃	〃
68	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-12 06:54	금천08_한내로(기아대교) (서울시 금천구 시흥동 982-27)	〃	〃
69	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-12 07:27	광진02_천호대로(군자교) (서울시 광진구 중곡동 669)	〃	〃
70	93어9415	주식회사 동*아이엔비	서울특별시 강서구	2025-02-12 10:26	노원03_녹천초(월계1교/한천교 양방향) (서울시 노원구 마들로3길 34)	〃	〃
71	82가6549	김*배	경기도 파주시	2025-02-12 11:22	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
72	39저8152	정*훈외1인(박*윤)	경상북도 칠곡군	2025-02-12 11:25	동대문01_회기역 (서울시 동대문구 청량리동 18-19)	〃	〃

73	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-12 11:42	영등포01_여의2교(제물포길) (서울시 영등포구 영등포동7가 29-30)	〃	〃
74	28부5917	임*기	서울특별시 광진구	2025-02-12 13:19	광진02_천호대로(군자교) (서울시 광진구 중곡동 669)	〃	〃
75	75나5525	아*비즈씨피 주식회사	충청북도 청주시	2025-02-12 14:26	용산03_강변북로(일산) (서울시 용산구 이촌1동 302-35)	〃	〃
76	94버1382	유*희	경기도 오산시	2025-02-12 14:52	강남02_한남IC부근(압구정로) (서울시 강남구 신사동 528-8)	〃	〃
77	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-13 07:15	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
78	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-13 07:25	광진04_잠실대교북단(자양로) (서울시 광진구 자양동 685)	〃	〃
79	90노9332	김*옥	경기도 이천시	2025-02-13 10:55	관악02_남부순환로(낙성대역) (서울시 관악구 봉천동 1693-39)	〃	〃
80	경기90거7336	유*종	경기도 하남시	2025-02-13 11:01	강동05_상일IC (서울시 강동구 상일동 12-2)	〃	〃
81	81부8655	YIL*AZ SEDAT	서울특별시 광진구	2025-02-13 13:03	서초01_올림픽대로(공항) (서울시 서초구 반포동 115-2)	〃	〃
82	80더4242	그*포스(주)	경기도 성남시	2025-02-13 13:04	중랑01_북부간선도로 (서울시 중랑구 신내동 701-2)	〃	〃
83	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-13 13:09	강남02_한남IC부근(압구정로) (서울시 강남구 신사동 528-8)	〃	〃
84	81더7038	㈜*인석산	경상북도 울진군	2025-02-13 13:27	광진01_동일로(군자교 지하차도) (서울시 광진구 중곡동 263-1)	〃	〃
85	01보6885	㈜*조인터내셔널	서울특별시 종로구	2025-02-13 13:50	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
86	경기86마7608	김*만	경기도 안산시	2025-02-13 15:05	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
87	41거2688	조*훈	서울특별시 도봉구	2025-02-13 15:47	노원01_동일로(동부간선도로) (서울시 노원구 상계동 1210-9)	〃	〃
88	80서7783	이*진	서울특별시 마포구	2025-02-13 17:53	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃

89	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-13 18:31	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
90	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-14 06:53	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
91	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-14 07:26	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
92	01주7286	주식회사 좋*	서울특별시 중랑구	2025-02-14 09:21	강동06_천호역(천호대로) (서울시 강동구 천호동 454-15)	〃	〃
93	10구6089	이*웅	서울특별시 양천구	2025-02-14 10:25	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
94	80도4677	서*현	경기도 부천시	2025-02-14 12:49	구로05_천왕역(오리로) (서울시 구로구 오류동 297-6)	〃	〃
95	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-14 12:55	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
96	81더7038	㈜*인석산	경상북도 울진군	2025-02-14 13:14	광진02_천호대로(군자교) (서울시 광진구 중곡동 669)	〃	〃
97	28부5917	임*기	서울특별시 광진구	2025-02-14 13:51	용산03_강변북로(일산) (서울시 용산구 이촌1동 302-35)	〃	〃
98	90머6207	㈜*폼아웃도어	경기도 광주시	2025-02-14 14:52	중랑01_북부간선도로 (서울시 중랑구 신내동 701-2)	〃	〃
99	80너8528	송*연	강원특별자치도 영월군	2025-02-14 15:58	중랑02_신내IC(용마산로) (서울시 중랑구 신내동 345-1)	〃	〃
100	10주2973	가* 디엔씨(주)	경기도 화성시	2025-02-14 17:53	도봉01_도봉로시계 (서울시 도봉구 도봉동 378-1)	〃	〃
101	62더3485	김*명	경기도 성남시	2025-02-14 20:36	강남11_밤고개로 (서울시 강남구 세곡동 130-2)	〃	〃
102	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-14 20:37	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃
103	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-17 11:02	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
104	73가4782	김*남	경기도 남양주시	2025-02-17 13:38	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
105	83너3294	우*구	경상북도 봉화군	2025-02-17 15:44	광진04_잠실대교북단(자양로) (서울시 광진구 자양동 685)	〃	〃
106	87구6993	김*중	대전광역시 유성구	2025-02-17 20:31	노원05_화랑로(화랑대역) (서울시 노원구 공릉동 280-4)	〃	〃

107	89다7483	여*수	경기도 부천시	2025-02-18 06:16	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
108	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-18 06:21	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
109	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-18 07:18	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
110	77다7160	㈜*피바이오	경기도 성남시	2025-02-18 07:28	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
111	서울98바9691	오*환	서울특별시 송파구	2025-02-18 08:02	강남08_수서IC (서울시 강남구 수서동 364-13)	〃	〃
112	85모4867	김*욱	서울특별시 송파구	2025-02-18 08:36	강남10_대곡교후방 (서울시 강남구 세곡동 5-1)	〃	〃
113	28부5917	임*기	서울특별시 광진구	2025-02-18 14:31	광진02_천호대로(군자교) (서울시 광진구 중곡동 669)	〃	〃
114	38오7801	정*자외1(안*민)	대구광역시 달서구	2025-02-18 14:53	서초03_사당IC주도로 (서울시 서초구 방배동 산 106)	〃	〃
115	83러6237	㈜*쟌에이	부산광역시 해운대구	2025-02-18 17:37	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃
116	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-19 07:15	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
117	80로9227	오*주	경기도 화성시	2025-02-19 08:37	은평01_북한산로(입곡삼거리) (서울시 은평구 진관동 328)	〃	〃
118	서울98바9691	오*환	서울특별시 송파구	2025-02-19 10:36	강남06_테헤란로(선릉역) (서울시 강남구 대치동 1011)	〃	〃
119	39저8152	정*훈외1인(박*윤)	경상북도 칠곡군	2025-02-19 11:33	동대문01_회기역 (서울시 동대문구 청량리동 18-19)	〃	〃
120	10주2973	가* 디엔씨(주)	경기도 화성시	2025-02-19 12:04	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
121	92러4552	김*	경기도 고양시	2025-02-19 16:08	종로01_북악터널(평창문화로) (서울시 종로구 평창동 435-2)	〃	〃
122	80누7939	㈜강*한성	서울특별시 강동구	2025-02-19 16:29	강동04_암사IC(양재대로) (서울시 강동구 명일동 304-1)	〃	〃
123	94나8770	박*화	서울특별시 강남구	2025-02-19 16:35	송파01_송파대로 (서울시 송파구 장지동 260-8)	〃	〃
124	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-19 16:57	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃

125	80가3213	유*수	인천광역시 계양구	2025-02-19 17:48	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
126	83러6237	㈜*쟌에이	부산광역시 해운대구	2025-02-19 20:25	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃
127	80서7783	이*진	서울특별시 마포구	2025-02-20 07:47	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
128	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-20 10:52	강동04_암사IC(양재대로) (서울시 강동구 명일동 304-1)	〃	〃
129	92러4552	김*	경기도 고양시	2025-02-20 11:12	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
130	10주2973	가* 디엔씨(주)	경기도 화성시	2025-02-20 17:02	도봉01_도봉로시계 (서울시 도봉구 도봉동 378-1)	〃	〃
131	96두8182	옘*자인(주)	경기도 구리시	2025-02-20 19:07	서대문02_모래내로(연희IC) (서울시 서대문구 남가좌동 105-4)	〃	〃
132	10주2973	가* 디엔씨(주)	경기도 화성시	2025-02-21 06:37	강북01_우이제3교(덕릉로) (서울시 강북구 번동 454-81)	〃	〃
133	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-21 06:52	강동06_천호역(천호대로) (서울시 강동구 천호동 454-15)	〃	〃
134	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-21 07:10	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
135	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-21 07:22	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
136	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-21 07:40	양천05_서부트럭터미널(남부순환로) (서울시 양천구 신정동 738-1)	〃	〃
137	10구7655	정*공	광주광역시 북구	2025-02-21 10:01	구로04_유한공고 (서울시 구로구 오류동 108-102)	〃	〃
138	77다7160	㈜*피바이오	경기도 성남시	2025-02-21 10:22	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
139	58도5158	신*호	전라남도 여수시	2025-02-21 10:43	은평02_통일로 (서울시 은평구 진관동 71-15)	〃	〃
140	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-21 12:12	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃

141	88어3409	전*우	대구광역시 달서구	2025-02-21 13:15	강남09_분당수서고속화도로 (서울시 강남구 수서동 226-1)	〃	〃
142	60로9285	손*완	대구광역시 달성군	2025-02-21 14:26	강남11_밤고개로 (서울시 강남구 세곡동 130-2)	〃	〃
143	01주7286	주식회사 *은	서울특별시 중랑구	2025-02-21 17:13	강동05_상일IC (서울시 강동구 상일동 12-2)	〃	〃
144	80서7783	이*진	서울특별시 마포구	2025-02-21 17:32	강남09_분당수서고속화도로 (서울시 강남구 수서동 226-1)	〃	〃
145	83러6237	㈜*쟌에이	부산광역시 해운대구	2025-02-21 19:52	강남05_테헤란로(강남역) (서울시 강남구 역삼동 804)	〃	〃
146	80서7783	이*진	서울특별시 마포구	2025-02-24 07:37	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
147	10구6089	이*웅	서울특별시 양천구	2025-02-24 09:56	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
148	24부7696	배*주	경기도 안산시	2025-02-24 11:37	금천04_철산대교 (서울시 금천구 가산동 371-27)	〃	〃
149	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-24 12:10	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
150	34누4895	㈜*이엔	경기도 포천시	2025-02-24 13:00	중랑01_북부간선도로 (서울시 중랑구 신내동 701-2)	〃	〃
151	83버1963	이*원	경기도 남양주시	2025-02-24 17:19	용산02_강변북로(구리) (서울시 용산구 서빙고동 271-121)	〃	〃
152	10주2973	가* 디엔씨(주)	경기도 화성시	2025-02-24 17:26	도봉01_도봉로시계 (서울시 도봉구 도봉동 378-1)	〃	〃
153	15도2641	튼베*에너지 주식회사	서울특별시 송파구	2025-02-24 17:41	강동04_암사IC(양재대로) (서울시 강동구 명일동 304-1)	〃	〃
154	62가4063	윤*상	충청남도 보령시	2025-02-24 20:57	강동04_암사IC(양재대로) (서울시 강동구 명일동 304-1)	〃	〃
155	서울98바9691	오*환	서울특별시 송파구	2025-02-25 07:52	강남08_수서IC (서울시 강남구 수서동 364-13)	〃	〃
156	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-25 08:13	금천08_한내로(기아대교) (서울시 금천구 시흥동 982-27)	〃	〃
157	28버1042	이*식외이*섭(공채면제)	인천광역시 서구	2025-02-25 08:36	강서03_벌말로 (서울시 강서구 오곡동 673-21)	〃	〃

158	10구6089	이*웅	서울특별시 양천구	2025-02-25 09:53	구로07_항동지구(서해안로) (서울시 구로구 항동 산34-10)	〃	〃
159	01나4449	함*옥	서울특별시 중구	2025-02-25 10:22	용산02_강변북로(구리) (서울시 용산구 서빙고동 271-121)	〃	〃
160	90우6456	지*대	경기도 하남시	2025-02-25 11:09	강동05_상일IC (서울시 강동구 상일동 12-2)	〃	〃
161	81더7038	㈜*인석산	경상북도 울진군	2025-02-25 11:14	노원03_녹천초(월계1교/한천교 양방향) (서울시 노원구 마들로3길 34)	〃	〃
162	경기86마7608	김*만	경기도 안산시	2025-02-25 12:54	마포04_양화대교북단(양화로) (서울시 마포구 합정동 381-25)	〃	〃
163	83구6331	㈜*일이엔지	서울특별시 서초구	2025-02-25 13:29	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
164	34소5609	유한회사 에*유엑스씨티	서울특별시 은평구	2025-02-25 14:10	양천01_화곡로입구 (서울시 양천구 신월동 258)	〃	〃
165	91머4743	㈜*밀리종합건설	인천광역시 계양구	2025-02-25 14:58	마포02_월드컵경지장(월드컵로) (서울시 마포구 성산동 405-8)	〃	〃
166	08조4101	김*민	경기도 오산시	2025-02-25 15:54	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
167	01너7564	㈜*준이엔씨	서울특별시 관악구	2025-02-25 16:24	양천03_경인고속도로 (서울시 양천구 지양로16길 17-20)	〃	〃
168	94누3900	정*규	서울특별시 금천구	2025-02-25 16:29	양천05_서부트럭터미널(남부순환로) (서울시 양천구 신정동 738-1)	〃	〃
169	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-25 17:49	강남05_테헤란로(강남역) (서울시 강남구 역삼동 804)	〃	〃
170	80너8701	㈜*탈싸인날으는곰	서울특별시 강서구	2025-02-26 07:13	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
171	97두4997	주식회사 에*코리아	충청남도 천안시	2025-02-26 08:04	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃
172	80누7939	㈜강*한성	서울특별시 강동구	2025-02-26 09:05	광진01_동일로(군자교 지하차도) (서울시 광진구 중곡동 263-1)	〃	〃
173	86소6592	임*균	경기도 안산시	2025-02-26 09:51	서대문01_통일로(산골고개) (서울시 서대문구 홍은동 164-3)	〃	〃

174	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-26 11:27	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
175	94누3900	정*규	서울특별시 금천구	2025-02-26 11:51	양천05_서부트럭터미널(남부순환로) (서울시 양천구 신정동 738-1)	〃	〃
176	서울98사7194	이*경	서울특별시 양천구	2025-02-26 12:34	은평07_증산로(DMC) (서울시 은평구 증산동 251)	〃	〃
177	81어1117	㈜*통전력	경기도 가평군	2025-02-26 13:46	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
178	83러6237	㈜*쟌에이	부산광역시 해운대구	2025-02-26 15:03	강남05_테헤란로(강남역) (서울시 강남구 역삼동 804)	〃	〃
179	91다1721	㈜*국이레메디알	경기도 부천시	2025-02-26 15:08	강남08_수서IC (서울시 강남구 수서동 364-13)	〃	〃
180	39저8152	정*훈외1인(박*윤)	경상북도 칠곡군	2025-02-26 15:10	동대문01_회기역 (서울시 동대문구 청량리동 18-19)	〃	〃
181	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-26 17:07	서초06_분당내곡로 (서울시 서초구 내곡동 1-2601)	〃	〃
182	89다3652	정*호	전북특별자치도 진안군	2025-02-26 17:28	금천09_석수역 (서울시 금천구 시흥동 1001-42)	〃	〃
183	서울98바5612	박*진	서울특별시 송파구	2025-02-26 19:08	용산02_강변북로(구리) (서울시 용산구 서빙고동 271-121)	〃	〃
184	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-27 07:20	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
185	95무3072	정*교	인천광역시 남동구	2025-02-27 09:02	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃
186	인천94가5866	㈜*그라미	인천광역시 강화군	2025-02-27 09:06	강서02_개화역 (서울시 강서구 방화동 507-35)	〃	〃
187	80누7939	㈜*동한성	서울특별시 강동구	2025-02-27 09:10	강남08_수서IC (서울시 강남구 수서동 364-13)	〃	〃
188	84너7609	이*만	충청남도 아산시	2025-02-27 14:11	광진04_잠실대교북단(자양로) (서울시 광진구 자양동 685)	〃	〃
189	94나8770	박*화	서울특별시 송파구	2025-02-27 15:05	송파01_송파대로 (서울시 송파구 장지동 260-8)	〃	〃
190	01보6885	㈜*조인터내셔널	서울특별시 종로구	2025-02-27 15:13	은평02_통일로 (서울시 은평구 진관동 71-15)	〃	〃
191	80너8155	㈜*앤에이치	경기도 동두천시	2025-02-27 16:25	서초05_양재IC (서울시 서초구 양재동 201-4)	〃	〃

192	94누3900	정*규	서울특별시 금천구	2025-02-27 17:09	양천05_서부트럭터미널(남부순환로) (서울시 양천구 신정동 738-1)	〃	〃
193	15도2641	툰베*에너지 주식회사	서울특별시 송파구	2025-02-27 17:16	중랑01_북부간선도로 (서울시 중랑구 신내동 701-2)	〃	〃
194	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-27 20:19	강남04_강남대로(신사역) (서울시 강남구 논현동 280)	〃	〃
195	94누3900	정*규	서울특별시 금천구	2025-02-28 06:15	금천03_시흥대로(시흥IC) (서울시 금천구 독산동 996-7)	〃	〃
196	18너3409	주식회사 교*문화신문사	서울특별시 강동구	2025-02-28 07:14	구로01_작동터널 (서울시 구로구 궁동 5-7)	〃	〃
197	95무3072	정*교	인천광역시 남동구	2025-02-28 08:08	마포01_강변북로(서울) (서울시 마포구 상암동 481-122)	〃	〃
198	77다7160	㈜*피바이오	경기도 성남시	2025-02-28 09:30	강남01_올림픽대로(잠실) (서울시 강남구 압구정동 375-2)	〃	〃
199	서울98바9691	오*환	서울특별시 송파구	2025-02-28 12:05	강동06_천호역(천호대로) (서울시 강동구 천호동 454-15)	〃	〃
200	65거6753	TS*IU TATIANA	경기도 안산시	2025-02-28 12:34	금천01_가마산로 (서울시 금천구 가산동 533-1)	〃	〃
201	92나2379	㈜*추럴하모니	서울특별시 영등포구	2025-02-28 13:08	강서02_개화역 (서울시 강서구 방화동 507-35)	〃	〃
202	28부5917	임*기	서울특별시 광진구	2025-02-28 13:49	광진02_천호대로(군자교) (서울시 광진구 중곡동 669)	〃	〃
203	89다7051	㈜*니스	경기도 용인시	2025-02-28 14:07	동작02_상도터널(양녕로) (서울시 동작구 본동 126-13)	〃	〃
204	전북86사1583	황*태(대경물류)	전북특별자치도 전주시	2025-02-28 14:41	강남09_분당수서고속화도로 (서울시 강남구 수서동 226-1)	〃	〃
205	83러6237	㈜*쩐에이	부산광역시 해운대구	2025-02-28 14:52	강남05_테헤란로(강남역) (서울시 강남구 역삼동 804)	〃	〃
206	02도4429	주식회사 케*파크미디어	서울특별시 구로구	2025-02-28 15:40	마포04_양화대교북단(양화로) (서울시 마포구 합정동 381-25)	〃	〃
207	10주2973	가* 디엔씨(주)	경기도 화성시	2025-02-28 17:02	도봉01_도봉로시계 (서울시 도봉구 도봉동 378-1)	〃	〃
208	95러9980	왕*태	경기도 고양시	2025-02-28 17:35	송파01_송파대로 (서울시 송파구 장지동 260-8)	〃	〃

4. 공고 기간 : 공고일(서울시 시보 게재일)로부터 14일간

5. 이의신청 안내

가. 이의신청 기한 : 과태료 부과고지를 받은 날로부터 60일까지

나. 본 부과고지에 대하여 이의가 있을 경우 붙임 서식을 참고하여 작성하고 증빙자료와 함께 서울특별시 대기정책과로 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 기한 내 이의신청서 제출이 없을 경우에는 이의가 없는 것으로 간주합니다.

다. 이의신청 제출 방법

- 우편 제출 : 서울특별시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문청사 1동 12층 대기정책과 (운행차관리팀)
- 모바일(문자)제출 : 이의신청서 작성 후 사진 촬영하여 업무용 휴대폰 (010-9615-3241)으로 문자 전송

6. 유의사항

가. 공고대상자는 납부기한 내 과태료를 납부하지 않은 경우 질서위반행위규제법 제24조(가산금 징수 및 체납처분 등)에 따라 3%의 가산금이 발생하고 매 1개월이 경과할 때마다 최대 60개월까지 체납된 과태료의 1.2%의 중가산금이 가산되며, 아울러 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수(재산에 대한 압류 등)할 수 있음을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 내용은 서울특별시청 대기정책과 운행차관리팀(☎ 02-2133-3652, 3658)으로 문의하시기 바랍니다.

붙임 : 이의신청서 양식 1부. 끝.

과태료처분에 대한 이의신청서

소유자	성 명			차량번호	
	사업자번호 (법인소유차량)			생년월일 (개인소유차량)	
	주 소			휴대폰 번호	
과 태 료 처분내역	부과기관	서울특별시		부과번호	외 건
	고지받은 일 자	외 건		과 태 료 금 액	원
	위반내용	계절관리제운행제한		위반일시	외 건
과 태 료 처분에 대한 불 복 사 유					

위의 과태료 처분에 대하여 불복하여 이의를 제기하오니 비송사건절차법에 의하여 법원의 과태료 재판을 받도록 조치하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

신청인 (인)

서울특별시장 귀하

※ 제출방법 : 이의신청서 사진촬영하여 010-9615-3241로 문자 전송

※ 우편제출 : 서울시 중구 덕수궁길 15(서소문동 37) 서울시청 대기정책과(우04515)

◈ 서울특별시공고 제2025-1351호

어린이놀이시설 안전관리지원기관 처분 사전통지(청문) 공시송달 공고

「어린이놀이시설 안전관리법 시행규칙」에 따른 어린이놀이시설 안전관리지원기관 자격요건 미달 기관에 대하여 「행정절차법」 제21조 제2항에 의거 처분사전 통지(청문실시통지)를 법인의 본점 소재지 및 대표자 주소지 등으로 등기발송 하였으나 이사불명, 주소불명 등으로 송달이 불가하여 다음과 같이 공시송달합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025. 5. 2. ~ 2025. 5. 16.(14일간)

2. 처분대상 및 내용

업 체 명 (대표자)	소 재 지	처분의 원인이 되는 사실	예정된 처분내용	청문실시		처분 근거
				일시 및 장소	주재자	
한국어린이놀이시설협회	서울특별시 구로구 디지털로30길31 608-1호	기관의 사실상 폐쇄에 따른 어린이놀이시설 안전관리지원기관 지정 요건 상실	어린이 놀이시설 안전관리 지원기관 지정 취소	2025.5.30.(화) 14:00 서울특별시청 본관 10층 청문실	법무법인 신율 정동석 변호사	어린이 놀이시설 안전관리법 시행규칙 별표 5

3. 정당한 사유 없이 청문에 응하지 않거나 「행정절차법」 제31조 제3항의 규정에 따라 의견서를 제출하지 아니한 경우에는 청문을 포기한 것으로 간주합니다. 다만, 정당한 사유로 출석하지 못하거나 의견서를 제출하지 아니한 경우에는 우리시에 그 사유를 소명하여야 합니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 재난안전예방과 ☏02)2133-8535로 문의 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-1375호

정보통신공사업 신규 등록 공고

정보통신공사업법 제72조의 규정에 의하여 정보통신공사업의 신규 등록을 다음과 같이 공고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 정보통신공사업의 신규 등록 내역(4월)

연번	등록 번호	등록 일자	상 호 대 표 자 (법인(사업자)등록번호)	사업장 소재지
1	204124	2025-04-23	주식회사 원시스 조현희 319-86-00418 (110111-6146785)	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 서울숲SKV1TOWER 2004호 (성수동2가)
2	204123	2025-04-21	주식회사 페르소나에이아이 유승재 696-86-00654 (110111-6343836)	서울특별시 강남구 삼성로 540, 빌딩브로모 2층 (삼성동)
3	204122	2025-04-16	주식회사 포트녹스 김윤철 786-88-02420 (110111-8367082)	서울특별시 광진구 광나루로56길 85, 테크노-마트21 2111호 (구의동)
4	204121	2025-04-14	주식회사 신도테크노 노호섭 120-81-51947 (110111-0625925)	서울특별시 서초구 효령로61길 6, 신도빌딩 (서초동)
5	204120	2025-04-10	케이에너텍 주식회사 임서연 897-86-03384 (110111-0916970)	서울특별시 강남구 학동로 307, 부마빌딩 2층 202호 (논현동)
6	204119	2025-04-09	주이스 주식회사 심현숙 105-87-29661 (110111-4058297)	서울특별시 금천구 가산디지털1로 100, 1009호 (가산동)
7	204118	2025-04-07	주식회사 스탠스 전지혜 335-86-00744 (110111-6337748)	서울특별시 노원구 공릉로 232, 서울과학기술대학교 404호 (공릉동)

연번	등록번호	등록일자	상호 대표자 (법인(사업자)등록번호)	사업장 소재지
8	204117	2025-04-02	엔피서비스 주식회사 (NPSERVICECo.,Ltd) 이승찬 206-86-36944 (110111-4199124)	서울특별시 송파구 백제고분로 266, 넥스파 7층 (삼전동)
9	204116	2025-04-01	주식회사 와이앤엠시스템즈 (YNM Systems Inc.) 이명호 106-87-07961 (110111-5457109)	서울특별시 금천구 가산디지털2로 135, 가산어반워크707호,708호,1223호,1224호,1225호 1동 (가산동)

2. 근거법령 : 정보통신공사업법 제14조(공사업의 등록 등), 같은 법 시행령 제16조(공사업등록의 신청 등)

3. 내용문의 : 서울특별시 정보통신과 ☎ 02-2133-1867

◈ 서울특별시공고 제2025-1376호

정보통신공사업 양도 · 양수 및 법인합병 등록 공고

정보통신공사업법 제72조의 규정에 의하여 정보통신공사업의 양도 · 양수 및 법인합병 등록을 다음과 같이 공고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 정보통신공사업의 양도 · 양수 및 법인합병 등록 내역(4월)

연번	등록 번호	처리 일자	구분	상 호 대표자 법인(사업자)등록번호	사업장 소재지	비고
1	110803	'25.04.21.	양도인	주식회사 텔레텍코리아 윤광수 110111-1077597	서울특별시 구로구 개봉로16길 27, 3층(개봉동)	분할합병
	203063		양수인	주식회사 도원디에스 이정우 110111-3612698	서울특별시 구로구 개봉로18길 29(개봉동)	
2	203811	'25.04.10.	양도인	주식회사 우리정보기술 구용권 200111-0436373	광주광역시 북구 첨단과기로208번길 43-10, 325호	법인합병
			양수인	주식회사 유큐브 김정범 200111-0594832	서울특별시 강남구 논현로64길 18, 3층	

2. 근거법령 : 정보통신공사업법 제17조(공사업의 양도 등), 같은 법 시행령 제22조(공사업 양도의 신청 등)

3. 내용문의 : 서울특별시 정보통신과 ☎ 02-2133-1867

◈ 서울특별시공고 제2025-1378호

직무발명 시유특허권 정비(소멸) 전 의견청취 공고

직무발명으로 등록된 시유특허권 중 장기간 미사용된 일부를 정비(소멸)하고자 하며, 이와 관련하여 「행정절차법」 제14조에 제4항에 따라 발명자의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하오니 발명자께서는 이의가 있으시면 연락주시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 공고명 : 직무발명 시유특허권 정비(소멸) 전 의견청취를 위한 공시송달 공고
2. 공고기간 : 2025. 5. 1. ~ 2025. 5. 14.
3. 송달대상 : 유*희 등 7명

연번	발명의 명칭	등록번호	발명자	재직당시 소속
1	수도의 절수장치	10-0848466	유*희	도시기반시설본부
2	다기능 세척장치	10-0952293	고*건 장*선	동부도로사업소
3	펌프의 실링수 공급밸브	10-0970322	이*호 이*종	암사아리수정수센터
4	음식물 쓰레기통	10-1131124	이*호	암사아리수정수센터
5	빗물받이 받침대	10-0747772	김*식	북부도로관리사업소
6	수도관용 동결 해빙못 시공구조	10-1205468	우*근	서부수도사업소

4. 공고사항
   가. 처분근거 : 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례 시행규칙」 제4조의2 제1항 제5호 가목, 제4조의2 제2항 제3호
   나. 처분내용 : 직무발명 시유특허권의 정비(소멸)
   다. 처 분 일 : 2025. 6. 30. (월)
   라. 문 의 처 : 서울특별시 창의행정담당관
   (nusnuh@seoul.go.kr, 02-2133-7824)

◈ 서울특별시공고 제2025-1384호

도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고
- 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택 사업 해제 -

1. 서울특별시고시 제2021-75호(2021.02.15.)로 고시된 서울특별시 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택사업에 대해 청년안심주택 사업취소로 인한 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 열람 기간 : 2025. 05. 01. ~ 2025. 05. 15.(공고한 날부터 14일 이상)

Ⅱ. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 전략주택공급과 청년주택운용팀 (☏02-2133-6298)

Ⅲ. 열람 내용 : 송파구 거여동 26-1번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 해제를 위한 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)(안)

○ 도시관리계획(지구단위계획(환원)) 결정(변경) 사항

1 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	거여지구 지구단위계획구역	송파구 거여동 22번지 일대	50,853 (920.5)	-	50,853	서울특별시고시 제1996-46호 ('96.3.11)	-

※ ( )는 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택사업 면적임

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

가) 지정용도(폐지)

구 분		도면표시	지정용도	비 고
폐지	송파구 거여동 26-1번지	1	• 공동주택(주거복합)주1)	송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택에 한함

주1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 청년안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나) 불허용도

구 분		전층	비 고
기정	간선변 준주거지역 (F)	• 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설	송파구 거여동 26-1번지 청년안심 주택에 한함
변경	간선변 준주거지역 (A)	• 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외 • 장례식장	-

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

다) 권장용도

구 분	도면표시	전층	비 고
기정	간선변 (c)	• 근린생활시설 중 학원 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육 및 연구시설 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	송파구 거여동 26-1번지 청년안심 주택에 한함

구 분	도면표시	전층	비 고
변경	간선변 (a)	• 근린생활시설 중 학원 • 판매시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육 및 연구시설 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

가) 건폐율 : 변경없음

나) 용적률(변경)

■ 용적률 적용 기준(기정)

구 분	기본용적률	상한용적률1)	비 고
송파구 거여동 26-1번지	500% 이하	법적용적률 (575%) 이하	• 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택에 한함 • 청년안심주택 건립에 따라 '청년안심주택 건립 및 운영기준' 적용

주1) 공공임대주택 기부채납 시 : 완화용적률(상한용적률-기본용적률)의 절반에 해당하는 용적률을 공공임대주택으로 제공
※ 상기 계획내용 외 변경 없음

■ 용적률 적용 기준(변경)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률2)	비고
송파구 거여동 26-1번지	준주거지역1) 간선변	300%	360%	법적용적률의 2배 이하	

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
주2) 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

다) 건축물 높이 : 변경없음

3) 건축물 건축선 · 배치 · 형태에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경없음

3) 공공기여계획(폐지)

구 분	용적률	공공기여기준	계획내용	비 고
준주거지역	기본용적률 500% 이하	대지면적의 6%(55.23㎡) 이상	공공임대주택 부속토지 6.2%(57.24㎡,7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용시	송파구 거여동 26-1번지에 한함
	상한용적률 575% 이하	증가용적률의 1/2 (37.5%) 이상	공공임대주택 용적률산정용 연면적 361.43㎡ → 부속토지 7.1% (65.40㎡, 11세대)	

※ 공공임대주택의 건축비는 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 매입하고, 그 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함
※ 상기 계획내용은 관련법 및 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

라. 인센티브 항목

1) 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기 결정내용 기재 생략

■ (폐지) 상기 용적률 인센황목 및 완화내용에도 불구하고 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택은 별도의 용적률 완화항목 및 적용기준을 따름

2) (폐지)송파구 거여동 26-1번지 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준		비 고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본 공공기여율 - 대지면적의 6%(55.23㎡)이상	• 기본 공공기여율 - 공공임대주택 부속토지 면적 57.24㎡(6.2%)(7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용시	송파구 거여동 26-1번지 청년안심 주택에 한함 모든 항목 충족시 기본용적률 500% 부여
		• 추가 공공기여율 - 기본용적률(500%)에서 증가되는 용적률(575%)의 1/2(37.5%)에 해당하는 공공임대주택 추가 제공	• 추가 공공기여율 - 공공임대주택 용적률산정용 연면적 361.43㎡(용적률 39.26%) - 공공임대주택 부속토지 면적 65.40㎡(7.1%)(11세대)	
건축물 용도구분	비주거비율 (용적률 기준)	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거비율 10.46%	
주택건설 기준	주택규모	• 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외	• 전용 18.04㎡, 18.28㎡, 18.83㎡, 37.77㎡ 계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경건축물 이행적용	
주민 공동시설	주민 커뮤니티시설	• 입주자들의 사용이 편리한 위치에 설치	• 기준 :150㎡ 이상 • 커뮤니티시설 159.83㎡ 계획 - 피트니스센터, 북카페, 코인세탁실	

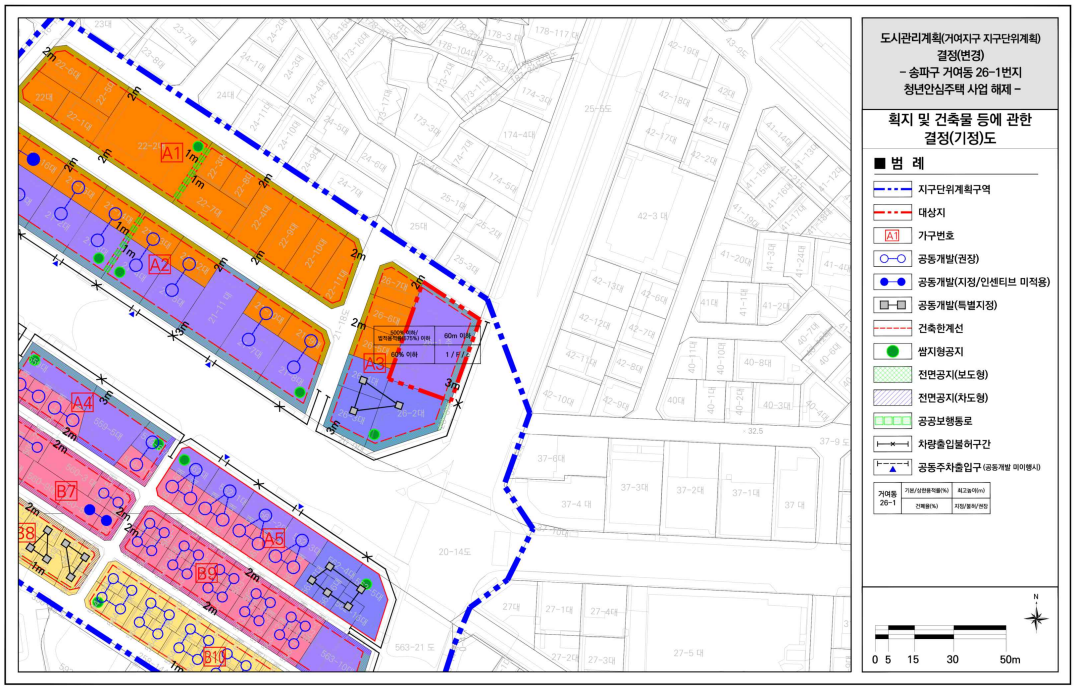
※ '서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준' 준용(향후 기준 변경 시 변경된 내용에 따름)
※ 상기 계획내용은 관련법 및 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

Ⅳ. 관계도서 : 생략 (세부 관계도서는 열람 장소에 비치)

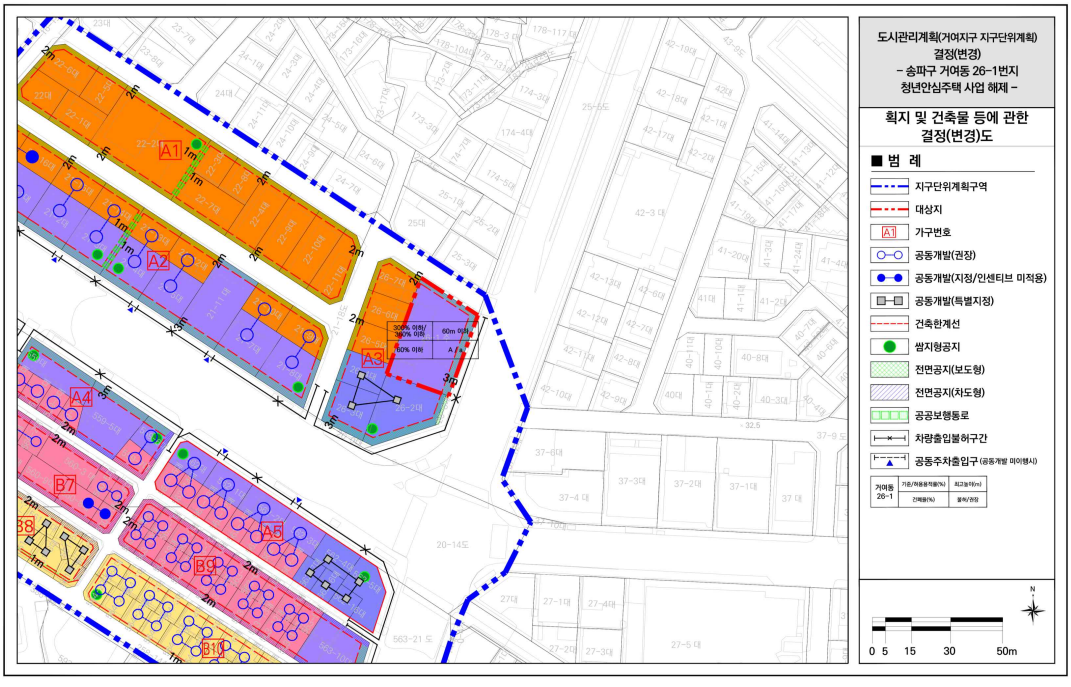
Ⅴ. 기타 자세한 사항은 서울시청 전략주택공급과 청년주택운용팀 (☎02-2133-6298)에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)도

<획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)>



<획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)>



◈ 서울특별시공고 제2025-1386호

세입세출외현금 공시송달 공고

지방재정법 제82조(금전채권과 채무의 소멸시효), 지방자치단체 회계관리에 관한 훈령 제63조(세입세출외현금의 반환) 제4항에 따라 반환기간이 5년 이상 경과된 세입세출외현금에 대하여 한성백제박물관 세입으로 귀속 조치하고자 행정절차법 제14조제4항의 규정에 의하여 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 공고내용: 반환기간 경과한 세입세출외현금 공고

2. 처분내용: 세입세출외현금의 한성백제박물관 세입 편입

3. 공고기간: 2025. 5. 1. ~ 5. 15.(15일간)

4. 공시송달 대상자 및 내역: 붙임 참조

5. 법적근거: 지방재정법 제82조, 지방자치단체회계관리에관한훈령 제63조제4항

6. 송달내용
당사자께서는 이의가 있으실 경우 관련 규정에 따라 보관건명, 보관기간 등을 확인하여 의견서를 제출하실 수 있으며, 기한내 의견서를 제출하지 않을 시에는 의견이 없는 것으로 간주하여 한성백제박물관 세입으로 귀속 조치됨을 알려드립니다.

7. 기타문의: 한성백제박물관 총무과(☏ 02-2152-5818)

반환기간 5년 경과한 세입세출외현금 목록

(단위 : 원)

연번	현금종류	고지일자	수납일자	적요	납부자	미반환금액
1	보관금-원천공제액	2019-12-30	2019-12-30	연말정산 반납금	한성백제박물관	7,950

◈ 서울특별시공고 제2025-1387호

전용차로 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고

도로교통법 제15조 제3항(전용차로의 설치) 및 제160조 제3항에 따라 전용차로 위반차량 소유자에게 질서위반행위규제법 제16조(사전통지 및 의견제출 등) 제1항의 규정에 의거 과태료 사전통지서(의견진술)를 등기 발송하였으나, 수취인 불명 및 부재, 이사, 주소불명, 폐문부재 등으로 송달 불가능한 반송분에 대하여 지방세기본법 제33조(공시송달) 및 행정절차법 제14조(송달) 제4항에 의거 다음과 같이 공시송달(공고)합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 건 명 : 전용차로 위반 과태료 사전통지서 반송분에 대한 공시송달
2. 근 거 : 도로교통법 제15조 제3항 및 제160조 제3항, 질서위반행위규제법 제16조 제1항, 지방세기본법 제33조, 행정절차법 제14조 제4항
3. 공시송달 대상 및 내용 : 이○민 등 313명
4. 공고기간 : 2025. 5. 1. ~ 2025. 5. 15.
5. 의견제출 안내
   가. 의견제출 기한 : 2025. 5. 1. ~ 2025. 5. 15.
   나. 의견제출 기한 내에 의견을 제출할 수 있으며, 의견제출시 증빙서류와 함께 인터넷(http://cartax.seoul.go.kr)또는 서울특별시 교통지도단속반으로 제출하여 주시기 바랍니다. 의견제출 기한 내에 의견제출이 없을 경우 의견이 없는 것으로 간주 됩니다.
   다. 국민기초생활수급자, 한부모가족 보호대상자, 장애인(3급 이상), 국가유공자(상이등급 3급 이상), 미성년자는 의견제출 기한 내에 질서위반행위규제법 시행령 제2조의2에 따른 과태료 감경에 필요한 자료를 제출하여 감경(50%)받을 수 있습니다.
   단, 공동명의 및 과태료를 체납하고 있는 경우는 감경 대상에서 제외됩니다.
   라. 의견제출처
   - 주 소 : 서울시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문별관 4층 교통지도단속반 과태료과징팀
   - 전화번호 : 02-2133-4570~79 팩스번호 : 02-2133-4904
   ※ 서울시 교통위반단속조회(http://cartax.seoul.go.kr)에서 제출하셔도 됩니다.

붙임 : 1. 공시송달 대상자 명단 1부.
2. 의견제출 대상 및 의견진술서 작성예시. 1부.

공시송달 대상자 명단

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
1	182오14**	이*민	서울특별시	2025-03-24 08:29	개화동 영신PVC 상사	50000
2	인천30바27**	유*현	인천광역시	2025-03-27 08:07	개화동 영신PVC 상사	50000
3	53구60**	이*우	서울특별시	2025-03-26 16:33	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
4	700노79**	X*D*N*H*I	서울특별시	2025-03-26 17:14	개화동 영신PVC 상사	60000
5	서울38아40**	장*관	서울특별시	2025-03-24 17:38	압구정로데오역~성수대교	50000
6	105마97**	L*N*O*G*I*	경기도 시흥시	2025-03-26 17:49	양재동 양재IC 하행	50000
7	275더82**	오*민	경기도 성남시	2025-03-27 10:22	양재동 양재IC 상행	50000
8	280더48**	대*이*지*식*사	경기도 성남시	2025-03-27 08:36	개화동 영신PVC 상사	50000
9	61우07**	한*	서울특별시	2025-03-29 11:57	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
10	143두48**	이*수	경기도 평택시	2025-03-29 10:16	양재동 양재IC 상행	50000
11	51보76**	구*서	경기도 용인시	2025-03-26 20:37	양재동 양재IC 하행	50000
12	23모40**	장*주	경기도 성남시	2025-03-28 09:13	서초동 반포IC 상행	50000
13	06다65**	U*A*O*E*K*N*H*N	경상남도 김해시	2025-03-27 05:41	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
14	47오66**	김*백	인천광역시	2025-03-28 11:51	양재동 양재IC 상행	50000
15	700노79**	X*D*N*H*I	서울특별시	2025-03-28 17:20	개화동 영신PVC 상사	60000
16	61머04**	카*스*드*이*코*아*한*사	경기도 화성시	2025-03-28 19:25	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
17	143두48**	이*수	경기도 평택시	2025-03-29 11:37	서초동 서초IC 입구 하행	50000
18	103보60**	주*회*브*	경기도 파주시	2025-03-28 07:52	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
19	59주48**	남*희	서울특별시	2025-03-25 17:24	공릉동 삼육에코팜센터(구리방향)	50000
20	156호85**	(*)*성*트*	경기도 수원시	2025-03-27 00:31	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50000
21	인천30바96**	조*남	인천광역시	2025-03-26 09:45	개화동 영신PVC 상사	50000
22	53더08**	김*재	서울특별시	2025-03-24 10:39	서울 영등포구 여의도동 4	50000
23	83보43**	주*회*해*디*인	경기도 용인시	2025-03-28 07:11	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
24	29더10**	추*정	서울특별시	2025-03-24 19:14	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
25	62보52**	채*숙	서울특별시	2025-03-28 10:11	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
26	94누84**	박*순	경기도 고양시	2025-03-24 08:41	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50000
27	149허81**	심*정	서울특별시	2025-03-18 15:59	서초동 반포IC 상행	50000
28	169하86**	주*회*드*에*스	대구광역시	2025-03-18 09:28	삼성동 경기고등학교	50000
29	210라22**	조*연	인천광역시	2025-03-27 18:58	삼성동 경기고등학교	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
30	700노79**	X*D*N*H*I	서울특별시	2025-03-24 17:22	개화동 영신PVC 상사	60000
31	95서11**	(*한*을*식*	서울특별시	2025-03-10 07:31	국립현충원교차로~흑석역	50000
32	26버85**	(*)*도	경기도 남양주시	2025-03-28 18:21	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50000
33	337노91**	황*은	서울특별시	2025-03-04 19:39	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
34	75오61**	(*)*럴*뉴*	서울특별시	2025-03-24 10:52	서초동 서초IC 하행	60000
35	132구47**	최*심	경기도 남양주시	2025-03-24 09:01	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50000
36	398소49**	박*정	경기도 김포시	2025-03-24 07:33	개화동 영신PVC 상사	50000
37	209구15**	박*순	서울특별시	2025-03-24 11:15	남현동 남태령고개(시외방향)	50000
38	131수24**	황*경	전북특별자치도 무주군	2025-03-25 11:49	서초동 반포IC 상행	50000
39	321소65**	(*)*이*츠	서울특별시	2025-03-25 20:17	개화동 영신PVC 상사	50000
40	82모15**	주*회*씨*프*스	경기도 남양주시	2025-03-25 10:14	양재동 양재IC 상행	50000
41	170주18**	(*)*모*브	서울특별시	2025-03-27 09:25	대치동 은마아파트 1동	50000
42	106모54**	주*회*오*테*놀*지	서울특별시	2025-03-28 18:02	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50000
43	경기93배13**	이*린	인천광역시	2025-03-24 07:47	개화사거리~김포공항교차로	50000
44	82거27**	이*세	서울특별시	2025-03-24 08:40	내곡IC~염곡IC	50000
45	204러13**	임*대	경기도 광주시	2025-03-24 11:35	염곡지하차도~aT센터교차로	50000
46	서울31아21**	임*섭	서울특별시	2025-03-27 08:02	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
47	162어65**	이*환	서울특별시	2025-03-30 14:16	서초동 서초IC 입구 하행	50000
48	159머82**	박*주	경기도 광주시	2025-03-24 13:13	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50000
49	서울성동파32**	공*주	서울특별시	2025-03-22 16:50	군자역~아차산역	40000
50	49호72**	최*인	경기도 안양시	2025-02-13 10:43	서초동 반포IC 상행	50000
51	60오04**	한*희	경상북도 경산시	2025-03-25 15:53	잠원동 현대훼미리아파트	50000
52	18도21**	권*균	서울특별시	2025-03-21 15:47	장지교교차로~복정역	50000
53	131조77**	주*회*라*	서울특별시	2025-03-25 14:23	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
54	31저12**	주*회*그*일*스	서울특별시	2025-03-25 16:40	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
55	105마97**	L*N*O*G*I*	경기도 시흥시	2025-03-26 17:48	서초동 서초IC 하행	50000
56	경기90사34**	(*)*강*수*수	경기도 하남시	2025-03-25 12:43	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
57	30더92**	임*하	경상북도 포항시	2025-03-29 07:52	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50000
58	09다05**	손*국	경기도 여주시	2025-03-28 16:09	서초동 서초IC 입구 하행	50000
59	75오61**	(*)*럴*뉴*	서울특별시	2025-03-29 11:41	양재동 양재IC 하행	60000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
60	189로12**	이*희	경기도 포천시	2025-03-24 09:21	태릉~서울여대	50000
61	170주18**	(*)*모*브	서울특별시	2025-03-26 07:23	대치동 은마아파트 1동	50000
62	342더31**	조*원	서울특별시	2025-03-28 08:38	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
63	30부53**	이*아	경기도 광명시	2025-03-30 13:07	개봉동 우리은행 고척동지점	50000
64	51주56**	김*복	서울특별시	2025-03-28 18:16	월계동 월계주공아파트 107동	50000
65	143두48**	이*수	경기도 평택시	2025-03-29 11:36	서초동 서초IC 하행	50000
66	220호46**	주*숙	서울특별시	2025-03-10 19:32	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
67	130호96**	김*근	경기도 용인시	2025-03-11 15:13	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50000
68	302나36**	주*회*디*스*랜	경기도 군포시	2025-03-22 16:45	잠원동 현대훼미리아파트	50000
69	13오62**	T*O*P*L*K*S*G*P*N*T*A*	부산광역시	2025-03-27 20:31	공릉동 태릉(서울방향)	50000
70	143두48**	이*수	경기도 평택시	2025-03-29 10:18	서초동 반포IC 상행	50000
71	229라53**	김*찬	전라남도 목포시	2025-03-29 11:13	서초동 반포IC 상행	50000
72	197호39**	(*)*투*일	경기도 남양주시	2025-03-13 17:19	월계동 월계구민체육센터	50000
73	177너54**	에*케*에*	서울특별시	2025-03-19 08:46	복정역~장지교 교차로	50000
74	245다42**	(*)*라*이*시	서울특별시	2025-03-18 09:44	대치동 은마아파트 1동	50000
75	21버71**	엄*숙	경기도 남양주시	2025-03-28 12:27	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
76	60수38**	임*영	서울특별시	2025-03-24 14:57	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
77	서울32아53**	장*환	경기도 남양주시	2025-03-21 18:21	화랑대사거리~담터교차로	50000
78	366가16**	시*기*역*주*	서울특별시	2025-03-26 13:47	잠원동 현대훼미리아파트	50000
79	183부20**	차*상	서울특별시	2025-03-25 08:21	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
80	100거40**	주*회*유*개*	경기도 김포시	2025-03-25 17:36	개화동 영신PVC 상사	50000
81	34마46**	이*호	서울특별시	2025-03-26 14:44	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
82	96구18**	이*호	경기도 남양주시	2025-03-27 07:12	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50000
83	195소42**	K*V*N*A*I*N*L*G*V*C*	인천광역시	2025-03-28 08:38	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
84	229라53**	김*찬	전라남도 목포시	2025-03-29 11:10	양재동 양재IC 상행	50000
85	804도41**	하*화	인천광역시	2025-03-30 07:30	영등포구 한국교직원공제회관 앞	50000
86	135보77**	(*)*블*피	서울특별시	2025-03-24 06:55	복정역~장지교교차로	50000
87	700노79**	X*D*N*H*I	서울특별시	2025-03-25 17:17	개화동 영신PVC 상사	60000
88	14조87**	S*T*B*L*I*V*A*H*U*K*O*S*Y*B*H*N*G*I	경상북도 칠곡군	2025-03-27 20:04	서초동 반포IC 상행	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
89	83거85**	정*근	충청북도 청주시	2025-03-28 16:50	서초동 반포IC 상행	50000
90	18소46**	한*이	대구광역시	2025-03-27 18:27	개화동 영신PVC 상사	50000
91	09다05**	손*국	경기도 여주시	2025-03-28 16:10	양재동 양재IC 하행	50000
92	117라71**	케*건*주*회*	경기도 남양주시	2025-03-28 18:45	대치동 은마아파트 1동	50000
93	125하22**	(*)*프*렌*카	서울특별시	2025-03-28 20:04	대치동 은마아파트 1동	50000
94	148라95**	장*진	경기도 포천시	2025-03-24 18:02	월계동 월계구민체육센터	50000
95	경기94자15**	고*일	경기도 남양주시	2025-03-24 08:21	대치동 은마아파트 1동	50000
96	806거59**	김*환	서울특별시	2025-03-24 10:08	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
97	서울85자94**	조*식	서울특별시	2025-03-27 08:53	상계동 상계백병원	50000
98	서울32사73**	문*진	서울특별시	2025-03-26 07:21	대치동 은마아파트 1동	50000
99	17주76**	M*R*A*A*I*I*S*A*A*D*	광주광역시	2025-03-28 17:19	서초동 반포IC 상행	50000
100	43나78**	(*)*희*크*	서울특별시	2025-03-30 20:10	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50000
101	서울31사47**	전*관	서울특별시	2025-03-27 19:41	상계동 상계백병원	50000
102	700노79**	X*D*N*H*I	서울특별시	2025-03-27 17:23	개화동 영신PVC 상사	60000
103	인천30바89**	김*원	인천광역시	2025-03-28 08:32	개화동 영신PVC 상사	50000
104	22보02**	주*회*버*	서울특별시	2025-03-28 20:03	개화동 영신PVC 상사	50000
105	26가45**	김*경	서울특별시	2025-03-24 09:36	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
106	49나94**	J*N*U*L*N*	서울특별시	2025-03-24 09:27	개화동 영신PVC 상사	50000
107	372모71**	최*전	서울특별시	2025-03-27 16:50	양재동 양재IC 하행	50000
108	서울32자52**	정*열	서울특별시	2025-03-24 09:27	상계동 상계주공아파트 1010동	50000
109	67보63**	박*덕	전라남도 여수시	2025-03-29 19:24	서초동 서초IC 하행	50000
110	211오72**	김*빈	강원특별자치도 인제군	2025-03-28 15:41	서초동 서초IC 상행	50000
111	251보52**	고*자	경기도 포천시	2025-03-24 19:21	공릉동 삼육에코팜센터(구리방향)	50000
112	143두48**	이*수	경기도 평택시	2025-03-29 11:38	양재동 양재IC 하행	50000
113	43가29**	주*회*애*팩*리*	경기도 시흥시	2025-03-29 11:50	개봉동 우리은행 고척동지점	50000
114	96누94**	정*자	서울특별시	2025-03-24 08:22	천호대교	50000
115	01머73**	(*)*원*계	서울특별시	2025-03-24 07:12	장지교교차로	50000
116	경기81배16**	박*렬	경기도 성남시	2025-03-24 07:12	장지교교차로	50000
117	177호80**	퀸*펍*홍*택*	서울특별시	2025-03-06 07:33	월계동 월계주공아파트 107동	50000
118	28모99**	김*임	경기도 양주시	2025-03-28 17:29	개화동 영신PVC 상사	50000
119	105하41**	진*민	경기도 남양주시	2025-03-07 17:56	영등포구 롯데캐슬아이비 앞	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
120	156호48**	(*)*앤*홀*스	서울특별시	2025-03-17 08:11	대치역~도곡역	50000
121	인천82바54**	이*수	인천광역시	2025-03-28 08:00	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
122	17하31**	퓨*내*	서울특별시	2025-03-20 09:01	양화대교북단~남단	50000
123	807조91**	대*전*주*회*	경기도 광주시	2025-03-25 07:46	대치동 은마아파트 1동	50000
124	67두32**	홍*표	경기도 의왕시	2025-03-24 09:44	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
125	170주18**	(*)*모*브	서울특별시	2025-03-25 09:14	대치동 은마아파트 1동	50000
126	187노53**	김*옥	서울특별시	2025-03-18 13:56	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50000
127	14조87**	S*T*B*L*I*V*A*H*U*K*O*S*Y*B*H*N*G*I	경상북도 칠곡군	2025-03-27 20:03	서초동 서초IC 상행	50000
128	200다59**	(*)*버*	서울특별시	2025-03-27 13:44	삼성동 경기고등학교	50000
129	서울31자76**	최*근	서울특별시	2025-03-25 07:36	국립현충원~흑석역	50000
130	212거24**	강*용	서울특별시	2025-03-24 18:28	천호대교	50000
131	197루91**	신*호	경기도 부천시	2025-03-25 06:30	영등포역	50000
132	서울31바85**	홍*기	경기도 부천시	2025-03-24 15:49	서울 영등포구 여의대로 24 (여의도동)	50000
133	22러98**	김*숙	서울특별시	2025-03-24 19:41	월계동 월계주공아파트 107동	50000
134	278저76**	정*재	경기도 고양시	2025-03-28 19:14	개화동 영신PVC 상사	50000
135	41구34**	조*훈	서울특별시	2025-03-28 20:18	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
136	317나53**	신*선	경기도 고양시	2025-03-27 19:30	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
137	34소03**	이*선	서울특별시	2025-03-28 18:46	대치동 은마아파트 1동	50000
138	812다16**	유*원	서울특별시	2025-03-28 08:16	영등포구 롯데캐슬아이비 앞	50000
139	경기89사48**	이*강	경기도 시흥시	2025-03-28 20:31	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
140	대전80자74**	이*환	대전광역시	2025-03-26 09:03	압구정로데오역~성수대교남단교차로	50000
141	19머08**	김*환	경기도 수원시	2025-03-29 21:36	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50000
142	64가61**	김*춘	경기도 양주시	2025-03-28 09:49	상계동 상계주공아파트 1010동	50000
143	221하65**	김*민	서울특별시	2025-03-12 19:45	서초동 서초IC 입구 하행	50000
144	221하65**	김*민	서울특별시	2025-03-12 19:44	서초동 서초IC 하행	50000
145	220하83**	나*화	경기도 양주시	2025-03-14 08:57	삼성동 경기고등학교	50000
146	47나91**	남*숙	서울특별시	2025-03-24 11:07	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
147	서울32자34**	김*성	서울특별시	2025-03-24 15:48	서울 영등포구 여의대로 24 (여의도동)	50000
148	서울중랑하36**	김*봉	서울특별시	2025-03-24 17:44	우성아파트앞사거리	40000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
149	255노26**	엘*벤*셀*식*사	경기도 광주시	2025-03-24 14:10	압구정역교차로~가로수길교차로	50000
150	37머67**	김*철	경기도 파주시	2025-03-24 08:33	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50000
151	16마19**	이*원	서울특별시	2025-03-24 08:30	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
152	16마19**	이*원	서울특별시	2025-03-27 08:30	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
153	89다40**	김*숙	경기도 화성시	2025-03-25 14:58	잠원동 현대훼미리아파트	50000
154	26고41**	윤*상	경기도 광주시	2025-03-25 07:33	대치동 은마아파트 1동	50000
155	05모69**	윤*섭	경기도 김포시	2025-03-23 15:35	LG에클라트 정관장 앞 이정표	50000
156	서울89자11**	김*용	서울특별시	2025-03-25 11:46	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
157	50무82**	한*경	경기도 안산시	2025-03-26 07:49	대치동 은마아파트 1동	50000
158	서울32자55**	손*섭	서울특별시	2025-03-26 19:00	대치동 은마아파트 1동	50000
159	180라54**	김*규	서울특별시	2025-03-27 22:48	홍은동 북한산 더샵아파트(시외방향)	50000
160	서울31사24**	임*필	경기도 의정부시	2025-03-27 09:28	상계동 마들역 7번출구	50000
161	서울32자49**	박*철	서울특별시	2025-03-28 07:10	개화동 영신PVC 상사	50000
162	143호22**	하*형	서울특별시	2025-03-03 04:09	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
163	333두93**	(*)*브*스*	서울특별시	2025-03-29 18:06	잠원동 현대훼미리아파트	50000
164	서울89자40**	윤*철	서울특별시	2025-03-28 17:12	종로2가 스타벅스 종각점	50000
165	서울32사69**	신*호	경기도 의정부시	2025-03-27 19:57	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
166	366가89**	이*현	경기도 시흥시	2025-03-28 20:42	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
167	31서76**	김*석	서울특별시	2025-03-26 20:02	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
168	서울31사23**	유*임	서울특별시	2025-03-24 19:20	상계동 상계주공아파트 1010동	50000
169	813주63**	이*응	서울특별시	2025-03-23 10:52	서울 영등포구 국제금융로7길 22 (여의도동)	50000
170	06러60**	김*수	경기도 이천시	2025-03-25 10:07	대신동 이대후문 중앙정류소(시외방향)	50000
171	22마71**	이*상	서울특별시	2025-03-26 09:34	삼성동 경기고등학교	50000
172	68보21**	류*현	경기도 화성시	2025-03-27 19:17	월계동 월계주공아파트 107동	50000
173	45보49**	서*권	서울특별시	2025-03-24 10:01	금천구청입구사거리~말미사거리	50000
174	91오96**	김*열	경기도 광명시	2025-03-25 08:31	개봉동 우리은행 고척동지점	50000
175	서울32바28**	정*영	경기도 구리시	2025-03-27 09:02	내곡IC~염곡IC	50000
176	서울31자26**	유*현	경기도 안성시	2025-03-27 18:13	잠원동 현대훼미리아파트	50000
177	87더93**	최*숙	충청남도 공주시	2025-03-30 09:58	개봉동 우리은행 고척동지점	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
178	153부69**	정*진	인천광역시	2025-03-25 17:01	잠원동 현대훼미리아파트	50000
179	215가83**	노*현	경기도 평택시	2025-03-26 08:55	개화동 영신PVC 상사	50000
180	경기88바96**	김*봉	경기도 남양주시	2025-03-28 08:56	대치동 은마아파트 1동	50000
181	398마24**	이*수	서울특별시	2025-03-30 20:16	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50000
182	02루39**	박*호	서울특별시	2025-03-28 07:25	대치동 개포우성2차아파트 12동	50000
183	인천30바79**	강*욱	인천광역시	2025-03-28 19:54	개화동 영신PVC 상사	50000
184	22우45**	이*석	경기도 김포시	2025-03-28 20:28	개화동 영신PVC 상사	50000
185	68소37**	도*구	서울특별시	2025-03-24 18:53	월계동 월계주공아파트 107동	50000
186	30오45**	주*회*드*워*오*	인천광역시	2025-03-28 17:59	개화동 영신PVC 상사	50000
187	66누66**	고*연	충청남도 천안시	2025-03-27 10:12	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
188	서울31자87**	박*윤	경기도 성남시	2025-03-25 07:28	복정역~장지교교차로	50000
189	68버79**	신*자	서울특별시	2025-03-25 10:42	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
190	서울32사83**	최*신	서울특별시	2025-03-27 07:40	대치동 은마아파트 1동	50000
191	58너72**	홍*신	서울특별시	2025-03-25 14:30	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
192	서울31바71**	김*창	서울특별시	2025-03-24 08:16	개봉동 우리은행 고척동지점	50000
193	51다54**	구*운	서울특별시	2025-03-24 09:03	공릉동 오일뱅크 회랑대주유소(서울방향)	50000
194	212우71**	정*열	경기도 의왕시	2025-03-28 08:40	홍은동 북한산 더샵아파트(시외방향)	50000
195	221하62**	조*훈	경기도 시흥시	2025-03-11 20:11	상계동 상계주공아파트 1010동	50000
196	53하18**	이*민	경기도 남양주시	2025-03-19 15:13	남현동 남태령고개(시외방향)	50000
197	243보61**	박*용	경기도 부천시	2025-03-15 08:50	서초동 반포IC 상행	50000
198	230호27**	매*여*주*회*	경기도 화성시	2025-03-18 14:18	양재동 양재IC 상행	50000
199	45수93**	신*선	경기도 하남시	2025-03-27 09:25	대치동 은마아파트 1동	50000
200	11무69**	나*경	경기도 성남시	2025-03-25 17:51	대치동 은마아파트 1동	50000
201	310조99**	윤*실	서울특별시	2025-03-24 15:18	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
202	181우87**	주*회*프*인*로*	서울특별시	2025-02-27 17:20	삼성동 경기고등학교	50000
203	50수24**	구*원	경상북도 문경시	2025-03-24 15:38	서울 영등포구 국제금융로 10 (여의도동)	50000
204	서울33자67**	대*교*주*회*	서울특별시	2025-03-25 17:09	장지역~장지교교차로	50000
205	86부33**	유*숙	경기도 남양주시	2025-03-27 09:49	월계동 월계주공아파트 107동	50000
206	208어31**	양*림	경기도 남양주시	2025-03-24 08:09	공릉동 태릉(서울방향)	50000
207	273가81**	현*원	경기도 의정부시	2025-03-24 08:08	공릉동 태릉(서울방향)	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
208	35주37**	이*민	경기도 남양주시	2025-03-30 20:23	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50000
209	59모26**	주*회*제*에*엠	경기도 수원시	2025-03-25 17:31	월계동 월계주공아파트 107동	50000
210	178마82**	주*회*리*트*첸	서울특별시	2025-03-25 14:39	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
211	337두21**	김*지	서울특별시	2025-03-29 15:00	도봉역	50000
212	39조88**	조*근	서울특별시	2025-03-25 09:28	대치동 은마아파트 1동	50000
213	06소97**	김*성	경기도 남양주시	2025-03-24 17:11	공릉동 삼육에코팜센터(구리방향)	50000
214	16호30**	더*론*리*	서울특별시	2025-03-21 14:46	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
215	64마07**	이*묵	인천광역시	2025-03-27 18:16	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
216	185다67**	조*훈	서울특별시	2025-03-27 09:16	중계동 중계그린아파트 109동	50000
217	서울32사68**	조*인	경기도 광주시	2025-03-27 14:28	남현동 남태령고개(시외방향)	50000
218	175허72**	푸*솔*광*주*	인천광역시	2025-03-28 14:57	서초동 반포IC 상행	50000
219	194호67**	전*환	서울특별시	2025-03-21 18:55	대치동 은마아파트 1동	50000
220	28노46**	김*진	서울특별시	2025-03-27 18:17	개화동 영신PVC 상사	50000
221	충남99사76**	서*숙	충청남도 천안시	2025-03-28 08:44	대치동 은마아파트 1동	60000
222	08두65**	김*왕	서울특별시	2025-03-28 16:51	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50000
223	232버87**	농*회*법*모*다*식*사	전라남도 화순군	2025-03-12 17:14	양재동 양재IC 상행	50000
224	141로19**	(*)*빙*라*프	서울특별시	2025-03-20 08:45	대치동 은마아파트 1동	50000
225	05수60**	이*숙	경기도 양주시	2025-03-27 17:29	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50000
226	89오63**	오*주	부산광역시	2025-03-28 12:19	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
227	29어62**	최*기	강원특별자치도 동해시	2025-03-28 08:59	개화동 영신PVC 상사	50000
228	22다70**	(*)*치*총*들	경기도 안산시	2025-03-28 19:08	개화동 영신PVC 상사	50000
229	341버85**	N*R*O*V*O*U*A*D*V*L*U*L*	서울특별시	2025-03-26 08:22	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50000
230	372두46**	박*원	대구광역시	2025-03-30 15:36	서초동 서초IC 입구 하행	50000
231	91러57**	이*훈	경기도 안산시	2025-03-28 07:58	월계동 월계구민체육센터	50000
232	269로99**	(*)*앤*어*럴	서울특별시	2025-03-18 17:22	아차산역사거리	50000
233	223고23**	주*회*디*인*다	서울특별시	2025-03-19 17:44	대치동 은마아파트 1동	50000
234	143두48**	이*수	경기도 평택시	2025-03-29 10:17	서초동 서초IC 상행	50000
235	10구65**	허*희	서울특별시	2025-03-30 13:31	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50000
236	41도80**	이*선	서울특별시	2025-03-15 10:57	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
237	153우55**	L*X*E*I*N*	경기도 안산시	2025-03-26 12:13	고척동 구로성심병원 버스정류소(시외방향)	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
238	160허38**	유*옥	서울특별시	2025-03-21 09:26	서초동 반포IC 상행	50000
239	130호50**	노*영	서울특별시	2025-03-13 19:50	월계동 월계주공아파트 107동	50000
240	서울31아81**	정*학	경기도 안산시	2025-03-24 08:40	영등포역교차로~영등포로터리	50000
241	07머77**	이*진	서울특별시	2025-03-24 18:50	대치동 은마아파트 1동	50000
242	75오61**	(*)*럴*뉴*	서울특별시	2025-03-24 17:49	서초동 서초IC 상행	60000
243	90보56**	제*제*엔*주*회*	경기도 고양시	2025-03-24 07:32	삼성동 경기고등학교	50000
244	65우01**	이*겸	경기도 고양시	2025-03-24 08:58	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50000
245	86조92**	주*회*한*엔*테*먼*	인천광역시	2025-03-24 20:40	월계동 월계구민체육센터	50000
246	89노24**	양*훈	서울특별시	2025-03-25 08:24	염창역~등촌역	50000
247	101호81**	김*진	서울특별시	2025-03-20 09:09	서초동 반포IC 상행	50000
248	232버87**	농*회*법*모*다*식*사	전라남도 화순군	2025-03-12 17:15	서초동 서초IC 상행	50000
249	서울31사62**	이*형	경기도 의정부시	2025-03-25 13:50	영등포구 샛강역 1번출구 앞	50000
250	34고51**	주*회*미*이	서울특별시	2025-03-25 19:03	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
251	232버87**	농*회*법*모*다*식*사	전라남도 화순군	2025-03-12 17:16	서초동 반포IC 상행	50000
252	153두21**	최*구	서울특별시	2025-03-25 07:59	중계동 중계그린아파트 109동	50000
253	257더30**	이*우	경기도 동두천시	2025-03-26 14:53	잠원동 현대훼미리아파트	50000
254	05모33**	(*)*스*이*	서울특별시	2025-03-28 07:32	영등포구 여의도동 2-7	50000
255	304모79**	박*수	경기도 안양시	2025-03-28 17:52	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50000
256	45로15**	조*현	대전광역시	2025-03-26 08:36	잠실동 서울YMCA송파지회	50000
257	390저52**	박*형	인천광역시	2025-03-26 09:16	개화동 영신PVC 상사	50000
258	317거72**	엄*은	경기도 수원시	2025-03-27 07:36	복정역~장지교교차로	50000
259	21수45**	박*현	서울특별시	2025-03-26 14:31	영등포역교차로~영등포로터리	50000
260	112누43**	김*윤	서울특별시	2025-03-28 17:51	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
261	03주40**	이*남	서울특별시	2025-03-26 18:53	개화동 영신PVC 상사	50000
262	서울31사90**	최*진	서울특별시	2025-03-28 14:49	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
263	35거02**	이*조	경기도 남양주시	2025-03-24 11:30	서울 영등포구 여의도동 1-6	50000
264	27저10**	김*환	서울특별시	2025-03-25 17:38	상계동 상계주공아파트 1010동	50000
265	89머61**	김*수	경기도 용인시	2025-03-24 07:23	대치동 은마아파트 1동	50000
266	89머61**	김*수	경기도 용인시	2025-03-27 08:45	대치동 은마아파트 1동	50000
267	228우61**	김*수	전라남도 고흥군	2025-03-30 18:05	서초동 반포IC 상행	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
268	232라55**	강*숙	경기도 남양주시	2025-03-14 09:08	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50000
269	경기45바52**	김*겸	경기도 고양시	2025-03-25 07:13	개화동 영신PVC 상사	50000
270	29루78**	조*준	서울특별시	2025-03-27 09:26	대치동 은마아파트 1동	50000
271	서울91자13**	차*진	서울특별시	2025-03-25 07:14	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
272	29두45**	김*석	서울특별시	2025-03-26 19:16	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50000
273	142어71**	류*영	인천광역시	2025-03-28 17:02	서초동 서초IC 상행	50000
274	142어71**	류*영	인천광역시	2025-03-28 17:03	서초동 반포IC 상행	50000
275	142어71**	류*영	인천광역시	2025-03-28 17:01	양재동 양재IC 상행	50000
276	349수88**	조*철	경기도 평택시	2025-03-24 09:47	서초동 반포IC 상행	50000
277	266모71**	오*훈	경상북도 안동시	2025-03-27 17:19	대치동 은마아파트 1동	50000
278	101허48**	이*범	경기도 화성시	2025-03-22 18:46	서초동 서초IC 하행	50000
279	101허48**	이*범	경기도 화성시	2025-03-22 18:47	서초동 서초IC 입구 하행	50000
280	101허48**	이*범	경기도 화성시	2025-03-22 18:48	양재동 양재IC 하행	50000
281	서울32바43**	이*선	서울특별시	2025-03-27 09:02	내곡IC~염곡IC	50000
282	33어46**	안*웅	경기도 의정부시	2025-03-27 12:40	서초동 서초IC 하행	50000
283	123로19**	이*욱	서울특별시	2025-03-28 10:58	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
284	383구37**	백*석	경기도 김포시	2025-03-26 07:35	개화동 영신PVC 상사	50000
285	300보11**	서*오	경기도 김포시	2025-03-25 08:19	개화동 영신PVC 상사	50000
286	서울32자39**	조*선	서울특별시	2025-03-24 08:18	상계11-13단지교차로	50000
287	170조19**	김*원	서울특별시	2025-03-12 19:34	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
288	293보52**	박*규	서울특별시	2025-03-19 11:54	개봉동 우리은행 고척동지점	50000
289	146호70**	김*정	서울특별시	2025-02-25 10:25	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
290	320나93**	박*화	경기도 용인시	2025-03-27 09:23	대치동 은마아파트 1동	50000
291	104허44**	김*숙	서울특별시	2025-03-17 07:29	내곡교~서울특별시립어린이병원	50000
292	176머33**	이*길	서울특별시	2025-03-27 16:56	서울 송파구 잠실동 261	50000
293	11보84**	김*환	인천광역시	2025-03-27 00:37	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50000
294	42부15**	이*근	인천광역시	2025-03-28 08:38	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
295	192호55**	최*애	경기도 동두천시	2025-03-19 11:36	삼성동 경기고등학교	50000
296	경기54바42**	박*상	경기도 하남시	2025-03-25 09:47	개화동 영신PVC 상사	50000
297	102주10**	문*비	서울특별시	2025-03-27 18:37	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
298	193호12**	(*)*돈	서울특별시	2025-03-19 19:45	삼성동 경기고등학교	50000
299	04나04**	김*자	서울특별시	2025-03-24 08:09	개봉동 우리은행 고척동지점	50000
300	290로42**	이*기	서울특별시	2025-03-24 17:20	상계동 상계주공아파트 1010동	50000
301	서울310아65**	심*남	경기도 부천시	2025-03-24 07:52	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50000
302	서울32자57**	유*웅	서울특별시	2025-03-25 17:55	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50000
303	서울91자96**	양*승	서울특별시	2025-03-25 11:29	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50000
304	서울31사52**	배*재	서울특별시	2025-03-26 20:25	대치동 개포우성2차아파트 12동	50000
305	인천82바53**	원*섭	인천광역시	2025-03-28 08:01	개화사거리~김포공항교차로	50000
306	80가12**	(*)*광*업	경기도 포천시	2025-03-27 08:42	월계동 월계주공아파트 107동	50000
307	서울380아54**	신*현	서울특별시	2025-03-27 07:16	개화동 영신PVC 상사	50000
308	172저54**	공*수*대*주*	서울특별시	2025-03-24 09:15	대치동 개포우성2차아파트 12동	50000
309	200다98**	이*진	경기도 안양시	2025-03-28 19:40	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
310	160호26**	박*모	경기도 고양시	2025-03-17 08:32	고촌IC~개화교	50000
311	819노41**	민*남	서울특별시	2025-03-25 08:56	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50000
312	48고08**	김*민	경기도 용인시	2025-03-25 07:58	헌릉로 염곡사거리 방향	50000
313	23오52**	오*식	서울특별시	2025-03-25 08:02	롯데백화점 영등포점 영등포역	50000

◈ 서울특별시공고 제2025-1393호

「건설기술 진흥법」 위반(건설기술인 교육·훈련 미이수) 과태료 처분 사전통지 공시송달 공고

「건설기술 진흥법」 제20조 제2항에 따른 건설기술인 교육·훈련을 미이수한 건설기술인에게 동법 제91조의 규정에 의거 과태료 처분 사전통지서를 등기로 발송하였으나 폐문부재 등의 사유로 송달이 불가능하여 「행정절차법」 제14조 제4항에 따라 다음과 같이 공시송달(공고)합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 건명 : 「건설기술 진흥법」 위반(건설기술인 교육·훈련 미이수) 과태료 처분 사전통지 반송분에 대한 공시송달

2. 근거 : 건설기술 진흥법 제20조 제2항, 동법 제91조 제3항, 행정절차법 제14조 제4항

3. 공시송달 대상 : <붙임> 참조

4. 공고기간 : 2025. 5. 1. ~ 2025. 5. 15.(15일간)

5. 의견제출 안내
   가. 의견제출기간 : 2025. 5. 16. ~ 2025. 5. 29.
   나. 의견제출기간 내에 의견을 제출할 수 있으며(별첨 서식), 의견제출 시 증빙서류를 첨부하여 서울특별시 기술심사담당관으로 제출하여 주시기 바랍니다.
   ※ 제출기간 내에 의견제출서를 제출하지 않을 경우 의견이 없는 것으로 간주 됩니다.
   다. 의견제출처 : 서울시 중구 서소문로124 씨티스퀘어 4층 기술심사담당관 (☎02-2133-8554, E-mail : kys82@seoul.go.kr)
   라. 의견제출방법 : 우편, 전자메일(kys82@seoul.go.kr)

6. 과태료 자진 납부 : 의견제출 기한 내에 과태료를 자진납부할 수 있습니다.
   가. 납부기한 : 2025. 5. 29.
   나. 납부방법
   - 고지서 : 공고대상자는 서울특별시청 기술심사담당관에서 고지서(가상계좌)를 발부받아 은행(인터넷뱅킹 포함), 무인공과금기 및 현금인출기(CD/ATM기) 등으로 납부
   - 인터넷 : https://etax.seoul.go.kr (*공인인증서 필요, 신용카드 납부가능)

7. 유의사항

가. 의견제출기한 내 과태료를 자진납부하고자 하는 경우 서울특별시청 기술심사담당관에서 사전통지서를 발부받아 금융기관에 납부하여 주시기 바랍니다.

나. 사전통지서에 고지된 과태료 금액은 질서위반행위규제법 제18조에 따라 부과될 과태료에서 100분의 20이 감경된 금액입니다.

다. 공고기간 만료일부터 행정절차법 제15조(송달의 효력 발생) 제3항의 규정에 따라 본 서류는 본인에게 도달된 것으로 간주됨을 알려드립니다.

8. 기타 자세한 사항은 서울특별시청 기술심사담당관(☎02-2133-8554)으로 문의하시기 바랍니다.

붙임 1. 공시송달 대상자 명단 1부.
2. 의견제출서 작성 서식 1부.

건설기술인 교육훈련 이수기한 내 미이수에 따른 과태료 처분 사전통지서 공시송달 내역

순번	위반자		위반사항	과태료 금 액	반 송 내 역		발송물 구 분
	성명	주소			반송사유	반송일자	
1	박*표	서울특별시 용산구 보광로 **	건설기술인 교육 이수기한 내 미이수(건설기술진흥법 제20조 위반)	200,000원 (자진납부금액)	폐문부재	2025-04-15	과태료 처분 사전통지서
2	정*관	서울특별시 동대문구 장한로**길 **	건설기술인 교육 이수기한 내 미이수(건설기술진흥법 제20조 위반)	200,000원 (자진납부금액)	폐문부재	2025-04-14	과태료 처분 사전통지서
3	김*성	서울특별시 강서구 강서로 ***	건설기술인 교육 이수기한 내 미이수(건설기술진흥법 제20조 위반)	200,000원 (자진납부금액)	폐문부재	2025-04-14	과태료 처분 사전통지서
4	조*	서울특별시 강동구 고덕로**길 **	건설기술인 교육 이수기한 내 미이수(건설기술진흥법 제20조 위반)	200,000원 (자진납부금액)	폐문부재	2025-04-17	과태료 처분 사전통지서

◈ 서울특별시공고 제2025-1395호

종합건설사업자 행정처분(시정명령) 공시송달 공고

「건설산업기본법」 위반 혐의가 있는 건설사업자에 대하여 행정처분(시정명령)을 하고 이 사실을 법인의 본점 소재지 및 대표자 주소지로 등기발송 하였으나 폐문부재, 수취인 불명 등으로 송달이 불가하여 다음과 같이 공시송달합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025.05.1. ~ 2025.05.14.(14일간)

2. 처분대상 및 내용

업 체 명 (대 표 자)	업종 및 등록번호	소 재 지	처분사유	관련 법규	처분내용	처분 근거
㈜제이엔에이치종합건설 (김지누)	건축공사업 01-0644	서울특별시 용산구 대사관로 56(한남동)	2023년 건설업 등록기준(자본금, 기술능력) 실태조사 자료 미제출(2022년 자본금 등)	법 제49조 제1항	시정명령 [건설업 등록기준 적합 여부 확인을 위한 자료(자본금, 기술능력 등 등록기준 적합 여부 관련)를 2025.05.16.(금)까지 대한건설협회 서울특별시회로 제출하기 바랍니다.]	법 제81조 제9호

3. 위 처분에 불복이 있는 경우 행정심판법 제27조 및 행정소송법 제20조의 규정에 따라 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 180일 이내에 처분청(처분을 행한 행정기관) 또는 국민권익위원회에 행정심판 청구서를 제출하거나 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 1년 이내에 서울행정법원에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.

4. 그리고 행정심판위원회는 경제적 능력으로 인해 대리인을 선임할 수 없는 청구인에 대해 무료로 국선대리인 선임을 지원하고 있습니다. 행정심판위원회에 신청서를 제출하거나 온라인 행정심판(www.simpan.go.kr)을 통해 국선대리인 선임을 신청할 수 있음을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 건설혁신담당관 ☏02)2133-8125으로 문의 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-1396호

종합건설사업자 행정처분(시정명령) 공시송달 공고

「건설산업기본법」 위반 혐의가 있는 건설사업자에 대하여 행정처분(시정명령)을 하고 이 사실을 법인의 본점 소재지 및 대표자 주소지로 등기발송 하였으나 수취인 불명으로 송달이 불가하여 다음과 같이 공시송달합니다.

2025년 5월 1일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025.05.01. ~ 2025.05.14.(14일간)

2. 처분대상 및 내용

업 체 명 (대 표 자)	업종 및 등록번호	소 재 지	처분사유	관련 법규	처분내용	처분 근거
인보종합건설㈜ (박춘건)	건축공사업 01-4598	서울특별시 동작구 남부순환로 2027, 4층 (사당동)	2023년 건설업 등록기준(자본금, 기술능력) 실태조사 자료 미제출(2022년 자본금 등)	법 제49조 제1항	시정명령 [건설업 등록기준 적합 여부 확인을 위한 자료(자본금, 기술능력 등 등록기준 적합 여부 관련)를 2025.05.16.(금)까지 대한건설협회 서울특별시회로 제출하기 바랍니다.]	법 제81조 제9호

3. 위 처분에 불복이 있는 경우 행정심판법 제27조 및 행정소송법 제20조의 규정에 따라 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 180일 이내에 처분청(처분을 행한 행정기관) 또는 국민권익위원회에 행정심판 청구서를 제출하거나 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 1년 이내에 서울행정법원에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.

4. 그리고 행정심판위원회는 경제적 능력으로 인해 대리인을 선임할 수 없는 청구인에 대해 무료로 국선대리인 선임을 지원하고 있습니다. 행정심판위원회에 신청서를 제출하거나 온라인 행정심판(www.simpan.go.kr)을 통해 국선대리인 선임을 신청할 수 있음을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 건설혁신담당관 ☏02)2133-8125으로 문의 바랍니다.

구 고 시

◈ 종로구고시 제2025-648호

도시관리계획(율곡로 지구단위계획 및 결정) 결정(변경)(안) 재열람공고

1. 서울특별시 종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로5·6가동 일대 율곡로 지구단위계획구역 및 계획 결정(재정비)(안)에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과 (2025. 4. 9., 수정가결)를 반영하여「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」제7조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고 합니다.

2. 본 열람공고(안)에 대하여 의견이 있는 주민 및 이해관계인은 열람 기간 내에 열람 장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
종 로 구 청 장

가. 재열람 사유
종로구 율곡로 지구단위계획구역 및 계획 결정(재정비)(안)과 관련 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의 결과에 따라 수정된 사항을 계획에 반영하고자 함.

나. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간

다. 열람장소 : 종로구청 건축과, 종로5·6가동주민센터

라. 열람내용 : 율곡로 지구단위계획 및 지구단위계획구역 결정(변경)(안)

1. 구 역 명 : 율곡로 지구단위계획구역(관련도서 및 도면게재 생략)

2. 지구단위계획 구역 및 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	율곡로 지구단위계획구역	종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로5·6가동 일대	446,340	-	446,340	-

마. 관련도서 비치 : 열람장소에 일반인의 열람 편의를 위하여 관련 도서 및 도면 비치

사. 의견제출장소 : 종로구 도시관리국 건축과(☎02-2148-2813)

◈ 중구고시 제2025-40호

도시계획시설사업(공공청사) 실시계획인가 (경미한)변경 고시

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.06.)로 도시계획시설(공공청사) 결정되고, 서울특별시 중구 고시 제2021-103호(2021.09.01.) 및 서울특별시 중구 고시 제2023-55호(2023.10.05.)로 사업시행자 지정 및 실시계획인가 고시된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10,12지구 내 을지로3가 65-8번지 일대 도시계획시설(공공청사)에 대하여,
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은법 시행규칙 제16조에 따라 실시계획인가(경미한)변경 결정하고 같은법 제91조 및 같은법 시행령 제100조 규정에 따라 고시하고자 합니다.

2025년 5월 1일
중 구 청 장

1. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 중구 을지로3가 65-8번지 일대
2. 사업의 종류 및 명칭
   가. 종　　류 : 도시계획시설(공공청사)사업
   나. 사업의 명칭 : 을지로3가구역 제10,12지구 도시정비형 재개발구역 내 도시계획시설(공공청사) 조성사업
3. 사업면적 또는 규모
   가. 사업시행 면적 : 736.5㎡ (변경없음)
   나. 규　　모 : 지하1층/지상11층

구 분	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	비고
기 정	736.5	426.02	4,466.77	57.84	534.19	연면적 변경 기정)4,466.77㎡ 변경)4,471.13㎡ 증)4.26㎡
변 경	736.5	425.98	4,471.13	57.84	533.47	
증 감	-	감)0.04	증)4.36	-	감)0.72	

4. 사업시행자의 성명 및 주소
   가. 성　　명 : 1) 을지로75피에프브이 주식회사
   2) 을지로95피에프브이 주식회사
   나. 주　　소 : 1) 경기도 용인시 기흥구 흥덕2로 87번길 18, 비동 4층 엠피스광교센터 447호(영덕동, 이시티빌딩)
   2) 경기도 용인시 기흥구 동백중앙로 191, 8층 씨8788호 (중동, 씨티프라자)

5. 사업의 착수 및 준공 예정일
   가. 착공일자 : 2023. 10. 23.
   나. 준공(예정)일자 : 2025. 5. 2.

6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권 외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소

수용 또는 사용할 토지조서

번호	위치	지번	지목	면적(㎡)		소유자		소유권외	
				공부	편입	성명	주소	성명	주소
1	중구 을지로3가	65-6	대지	165.3㎡	45.0㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
2	중구 을지로3가	65-7	대지	183.1㎡	118.3㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
3	중구 을지로3가	65-8	대지	303.5㎡	245.0㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
4	중구 을지로3가	65-9	대지	93.2㎡	49.2㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
5	중구 을지로3가	65-10	대지	118.7㎡	118.7㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
6	중구 을지로3가	65-11	대지	111.7㎡	37.5㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
7	중구 을지로3가	65-12	대지	163.6㎡	26.3㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
8	중구 을지로3가	65-24	대지	96.5㎡	96.5㎡	㈜무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층		
합 계				1,235.6㎡	736.5㎡	-	-	-	-

7. 기타 자세한 사항은 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5775)로 문의하시기 바랍니다.

◈ 용산구고시 제2025-63호

도시계획시설(주차장)사업 실시계획인가 고시

용산구고시 제1998-40호(1998.6.25)로 결정된 용산구 용산동2가 1-1497번지의 도시계획시설(주차장)에 대하여 용산구공고 제2025-492호로 열람공고하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제97조 규정에 따라 실시계획을 인가하고 제91조, 같은법 시행령 제100조의 규정에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2025년 5월 1일
용 산 구 청 장

1. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 용산구 용산동2가 1-1497번지

2. 사업의 종류 및 명칭
   - 종 류 : 도시계획시설(주차장)사업
   - 명 칭 : 해방촌 공영주차장 복층화 건설사업

3. 사업의 규모
   - 면 적 : 883.9㎡
   - 규 모 : 지하2층 지상1층/ 건축면적 599.8㎡/ 연면적 1,845.4㎡
   - 용 도 : 공영주차장(49면)

4. 사업시행자의 성명 및 주소
   - 성 명 : 용산구청장
   - 주 소 : 서울 용산구 녹사평대로 150

5. 사업 기간 : 실시계획인가 고시일로부터 2026.04.30.까지

6. 수용 또는 사용할 토지 · 건물의 소재지, 지번, 지목 및 소유권 이외의 권리의 명세

순번	소재지	지번	지목	지적면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자		소유권 외의 권리	비고
						성명	주소		
1	용산동2가	1-1497	주차장	883.9	883.9	서울특별시	중구 세종대로 110	-	

7. 기타 자세한 사항은 용산구청 주차관리과(☎2199-7814)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 강서구고시 제2025-38호

도시계획시설(체육시설) 사업 실시계획인가 고시

서울특별시 강서구고시 제2022-133호(2022.11.24.)로 도시계획시설(체육시설, 녹지)로 결정 및 서울특별시 강서구고시 제2025-5호(2025.1.23.)로 변경 결정된(체육시설)에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제97조에 따라 실시계획을 작성하고, 같은 법 제91조 및 같은 34법 시행령 제100조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
강 서 구 청 장

가. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 강서구 공항동 687-15 일원
나. 사업의 종류 및 명칭
 1) 종류 : 도시계획시설(체육시설) 사업
 2) 명칭 : 공항동 문화체육센터 생활SOC 복합화사업
다. 사업시행의 면적 및 규모 : 지하4층/지상5층, 연면적 5,902.35㎡
라. 사업시행자의 성명 및 주소
 1) 성 명: 서울특별시 강서구청장
 2) 주 소: 서울특별시 강서구 화곡로 302(화곡동)
마. 사업기간: 실시계획 고시일로부터 ~ 2027.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지 · 지번 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자 · 권리자의 성명 · 주소

연번	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자	주소	비고
1	공항동	687-14	잡종지	165.3	165.3	서울특별시 강서구	서울특별시 강서구 화곡로 302	
2		687-15	대	976.0	976.0			
3		687-20	공원	605.7	605.7			
계				1,747.0	1,747.0			

사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조에 따른 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항 : 해당없음
아. 기타 자세한 사항은 서울특별시 강서구청 건축과(☎02-2600-6870)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 관악구고시 제2025-52호

도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시

1. 관악구고시 제2020-88호(2020.5.28.)로 사업시행자 지정 및 실시계획인가 고시되고, 관악구 고시 제2020-195호(2020.11.05)로 실시계획(변경)인가 고시된 「2020년 장기미집행 도시공원 보상사업 - 관악산도시자연공원(관악17)」에 대하여,
2. 사업기간을 연장하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 제91조, 같은 법 시행령 제97조, 제99조, 제100조의 규정에 따라 실시계획(변경) 인가 고시합니다.

2025년 5월 1일
관 악 구 청 장

가. 사업위치 : 관악구 봉천동 387-6번지 등 22필지(편입토지조서 참조)
나. 사업의 종류 및 명칭
  1) 종　　류 : 도시계획시설(공원)사업
  2) 명　　칭 : 2020년 장기미집행 도시공원 보상사업 - 관악산도시자연공원(관악17)
  3) 사업내용 : 장기미집행 도시공원 보상 및 공원조성
  4) 면　　적 : 9,590㎡
다. 사업시행자 : 관악구청장(서울특별시 관악구 관악로 145)
라. 시설관리청 : 서울특별시장(서울특별시 중구 세종대로 110)
마. 사업기간 변경내용
  - 기정 : 2020.5.28.~2025.5.27.
  - 변경 : 2020.5.28.~2026.12.31.
바. 사용 또는 수용할 토지 및 물건조서 : 붙임참조
사. 공고방법 : 서울시보 및 홈페이지 게재

사용 또는 수용할 토지 및 물건조서

○ 사 업 명 : 2020년 장기미집행 도시공원 보상사업 - 관악산도시자연공원(관악17)

연번	소재지	지목	면적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리			비고
			지적 면적	편입 면적	성 명	공유	주 소	성명	주소	권리의 종류 및 내용	
합계			9,590	9,590							
1	봉천동387-6	전	8	8	서울특별시	단독	서울특별시 중구 세종대로 110				
2	신림동 254-144	도로	20	20							
3	신림동 254-310	도로	2	2							
4	신림동 255-252	도로	17	17							
5	신림동 255-253	도로	17	17							
6	신림동 255-254	도로	17	17							
7	신림동 255-255	도로	26	26							
8	신림동 255-256	도로	30	30							
9	신림동 255-257	도로	26	26							
10	신림동 317	전	145	145							
11	신림동 317-1	전	317	317							
12	신림동 산61-8	임	2,607	2,607							
13	신림동 산62-2	임	1,774	1,774							
14	신림동 산68-116	임야	328	328							
15	신림동 산71-8	임야	2,678	2,678							

연번	소재지	지목	면적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리			비고
			지적 면적	편입 면적	성 명	공유	주 소	성명	주소	권리의 종류 및 내용	
16	신림동 594-43	대지	3	3							
17	신림동 산197-111	임야	2	2							
18	신림동 598-182	대지	496	496	서울특별시	단독	서울특별시 중구 세종대로 110				
19	신림동 598-183	대지	179	179							
			주택	연면적 72.37 (지상1층 /지하1층)							
20	신림동 598-268	대지	142	142							
			주택	연면적 77.85 (지상1층 /지하1층)							
21	신림동 598-269	대지	116	116							
			주택	연면적 71.6 (지상1층 /지하1층)							
22	신림동 산108-12	임야	640	640							

◈ 서초구고시 제2025-69호

도시계획시설(방수설비, 하천)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시

1. 서울특별시고시 제1974-146호(1974.7.29.)에 의해 도시계획시설(하천)으로 최초 결정되고, “서초구고시 제2024-254호(2024.12.26.)에 따라” 도시계획시설(방수설비)로 중복결정된 양재동 261-23번지와 “서초구고시 제2024-254호(2024.12.26.)에 따라” 방수설비로 결정되었으며, ‘양재2빗물펌프장 신설 및 배수개선공사’의 도시계획시설사업 시행자지정 및 실시계획인가를 위해 서초구 공고 제2025-783호(2025. 4. 10.)로 열람공고된 양재동 261-22외 1번지에 대하여
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조 및 같은 법 시행령 제96조, 제97조에 의거 시행자 지정 및 실시계획인가하고, 같은 법 제91조 및 같은 법 시행령 제100조에 따라 이를 고시합니다.
3. 기타 자세한 사항은 서울특별시 서초구청 물관리과(☎02-2155-7152)로 문의 하시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
서 초 구 청 장

가. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 서초구 양재동 261-22 외 1

나. 사업의 종류 및 명칭
- 종류 : 도시계획시설(방수설비, 하천)사업
- 명칭 : 양재2빗물펌프장 신설 및 배수개선공사

다. 사업의 면적 및 규모
- 사업개요

구 분	내 용	비고
지역지구	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(양재택지), 대공방어협조구역, 도시계획시설(방수설비, 하천)	서초구고시 제2024-254호 (2024. 12. 26.)
대지면적	2,563.08㎡	방수설비
건축규모	지하1층 ~ 지상2층, 철근콘크리트구조, 철골구조	
용도	제1종 근린생활시설(펌프장)	
건축면적	1,352.82㎡	
연면적	1,694.31㎡	용적율 산정 연면적 1,438.97㎡
건폐율	52.78%	
용적률	56.14%	

– 층별 현황

층 별	면 적(㎡)	용 도
계	1,694.31	제1종 근린생활시설(펌프장)
지상1층	752.42	펌프시설, 제진기실, 토출수로 등
지상2층	686.55	운영실, 변압기실, 전기실 등
지하1층	255.34	펌프장 유수지, 흡수정 등

라. 사업시행자의 주소, 성명
– 성명 : 서초구청 (대표 전성수)
– 주소 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2584

마. 사업착수 및 준공예정일 : 실시계획인가 완료일 ~ 2028. 12.

바. 사용 또는 수용할 토지 또는 건물의 조서와 지번 및 지목과 소유권이외의 권리의 명세서

소재지	지번	지목	면적	소유자		소유권 외의 권리명세 및 소유자, 권리자 성명주소		
				성명	주소	성명	주소	권리내용
양재동	261-22	공	953.9㎡	서초구	서울특별시 서초구 남부순환로 2584(서초동)	-	-	-
양재동	261-23	천	1,609.2㎡	서울특별시	서울특별시 중구 세종대로 110	-	-	-

사. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제99조 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항(해당사항 없음)

◈ 서초구고시 제2025-71호

도시계획시설(녹지)사업 실시계획인가(변경) 고시
(경부고속도로변 녹지)

1. 건설부고시 제64호(1978.03.29.)에 의하여 도시계획시설(녹지) 결정되고, 서울특별시고시 제375호(1979.08.22.)로 지적승인되고, 서울특별시 서초구고시 제2020-74호(2020.05.07.)로 실시계획인가 되고, 서울특별시 서초구고시 제2022-105호(2022.05.06.)로 실시계획인가(변경)된 경부고속도로변 시설녹지(한남I.C ~ 양재I.C 만남의 광장간 6.9㎞)에 대하여, 서울특별시 서초구 공고 제2025-670호(2025.3.25.)로 열람공고를 완료하고,
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 제91조에 따라 실시계획인가하고 같은 법 시행령 제100조의 규정에 의거 그 내용을 다음과 같이 고시합니다.

2025년 5월 1일
서 초 구 청 장

가. 실시계획의 주요내용
1) 사업 시행지의 위치: 잠원동 6-3번지 등 10필지 (변경없음)
2) 사업의 종류, 명칭 및 사업내용(변경없음)
가) 사업의 종류: 도시계획시설(녹지) 조성
나) 사업의 명칭: 경부고속도로변 녹지 조성사업
다) 사업내용: 토지보상 및 녹지조성 등
3) 사업의 면적: 2,837.4㎡
가) 면적의 변경: (기정) 2,519.39㎡ (변경) 2,837.4㎡
나) 변경사유: 보상필지 측량결과 반영 등
4) 사업시행자의 성명 및 주소
가) 성 명: 서울특별시 서초구청장
나) 주 소: 서울특별시 서초구 남부순환로 2584 번지
[※ 잠원동 6-3, 잠원동 7-1 은 도시관리계획(서초구 강남대로107길 6일원 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시(서고 제2025-95호)에 의거 사업시행자 별도 시행]
5) 사업의 착수예정일 및 준공예정일: 실시계획인가일로부터 2027. 5. 6. 까지
- (기정) 실시계획인가일로부터 2025. 5. 6.
- (변경) 실시계획인가일로부터 2027. 5. 6.
6) 수용 또는 수용할 토지 및 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 따로붙임
나. 고시방법 : 서울시보 및 구 홈페이지 게제
다. 기타 상세한 사항은 서초구청 홈페이지 및 열람장소로 문의하시기 바랍니다.

사용 또는 수용할 토지조서(변경)

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
합 계			9,987.4	2,837.4						
1	잠원동 6-3	대	130	130	서울특별시 중구 세종대로 110	서울 특별시				우편발송 X
2	잠원동 7-1	대	1,594	1,594	서울특별시 중구 세종대로 110	서울 특별시				우편발송 X
3	양재동 산70-4	임	7,832	682	캐나다 온타리오주 버링톤 크로스윈즈 ***	신**	3,575/7,832			
					캐나다 온타리오주 버링톤 크로스윈즈 ***	신**	3,575/7,832			
					서울특별시 중구 세종대로 110	서울 특별시	682/7,832			우편발송 X
4	양재동 산69-4	임야	35	35	서울특별시 동작구 사당로29가길 ***	총*** 주식회사				
5	양재동 192-2	구	23	23	서울특별시 중구 세종대로 110	서울 특별시				우편발송 X
6	양재동 산71-3 4	임	10	10	서울특별시 중구 세종대로 110	서울 특별시				우편발송 X
7	서초동 1681-3	대	1.8	1.8	서울시 서초구 서초동 ***	양**	21.15/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	이**	19.523/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	백**	11.388/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	김**	11.388/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	최**	15.943/3561.2			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울시 서초구 서초동 ***	조**	15.943/3561.2			
					경기도 용인시 수지구 풍덕천동 ***	심**	11.388/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	지**	21.15/3561.2			
					충남 아산시 도고면 도고산로 ***	김**	15.943/3561.2			
					서울시 용사나구 서빙고동 ***	김**	15.943/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	김**	15.943/3561.2			
					서울시 서초구 잠원동 ***	김**	11.388/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	김**	20.824/3561.2			
					서울시 서초구 서초동 ***	윤**	11.388/3561.2			
					서울시 서초구 서초중앙로24길 ***	****아파트재건축조합	3299.6/3561.2			
					경기도 고양시 일산서구 대산로 ***	이**	42.298/3561.2			
					서울특별시 중구 세종대로 110	서울특별시	19.523/3561.2			우편발송 X

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡) 지적	면 적(㎡) 편입면적	소 유 자 주 소	소 유 자 성 명	소 유 자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
8	서초동 1311-3	대	269.2	269.2	서울 서초구 서초동 ***	강**	65.448/61588.8			
					서울 영등포구 여의도동 ***	금**	77.364/61588.8			
					서울 성동구 응봉동 ***	김**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	77.364/61588.8			
					경상북도 안동시 와룡면 ***	김**	77.364/61588.8			
					서울 영등포구 대림동 ***	김**	89.262/61588.8			
					전북 전주시 완산구 효자동 ***	김**	22.48/61588.8			
					서울특별시 노원구 상계동 ***	김**	44.631/61588.8			
					서울특별시 서초구 서운로 ***	김**	51.5916/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	22.48/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	22.48/61588.8	경기신용보증재단		가압류
					서울 서초구 서초동 ***	김**	77.364/61588.8			
					충북 청주시 상당구 서문동 ***	김**	77.364/61588.8			
					서울 구로구 구로동 ***	라**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	맹**	65.448/61588.8			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 편입면적	소유자 주소	소유자 성명	소유자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
8	서초동 1311-3	대	269.2	269.2	서울 서초구 서초대로 ***	박**	32.724/61588.8			
					서울 서초구 서초대로 ***	박**	32.724/61588.8			
					서울 송파구 방이동 ***	박**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	77.364/61588.8			
					서울특별시 서초구 사임당로17길 ***	박**	65.448/61588.8	주식회사 한국스탠다드차타드 은행		근저당권설정
					경기도 남양주시 와부읍 정강로926번길 ***	박**	65.448/61588.8			
					미합중국 캐리포니아주 사우스게이트시 칼몬트 에비뉴 ***	박**	77.364/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	서**	65.448/61588.8			
					서울 도봉구 창동 ***	석**	65.448/61588.8			
					서울특별시 서초구 서초동 ***	소**	44.631/61588.8			
					서울특별시 서초구 서초동 ***	손**	44.631/61588.8			
					서울특별시 서초구 서초동 ***	신**	77.364/61588.8			
					서울특별시 서초구 서초동 ***	안**	50.58/61588.8			
					경기도 고양시 일산동구 마두동***	우**	44.631/61588.8			
					서울 강남구 대치동***	윤**	65.448/61588.8			
					전북 전주시 완산구 효자동1가 ***	이**	33.72/61588.8			
					서울특별시 동작구 만양로 ***	이**	77.364/61588.8			
					서울특별시 서초구 서운로 ***	이**	49.5684/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	임**	2.16/61588.8			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 편입면적	소유자 주소	소유자 성명	소유자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
8	서초동 1311-3	대	269.2	269.2	서울 서초구 서초동 ***	장**	40.86/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	전**	77.364/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	전*	101.16/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	정**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	정**	101.16/61588.8			
					경기 양평군 양평읍 ***	조**	65.448/61588.8			
					경기도 용인시 구성읍 ***	조**	77.364/61588.8			
					서울 서초구 반포동 ***	조**	101.16/61588.8			
					인천광역시 강화군 하점면 ***	최**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	한**	50.58/61588.8			
					미합중국 뉴욕 1050 이스트 80 핫스테일 ***	황**	89.262/61588.8			
					서울특별시 중구 세종대로 110	서울특별시	89.262/61588.8			우편발송 X
9	서초동 1311-6	대	55.8	55.8	서울 서초구 서초동 ***	강**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	권**	51.5754/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	권**	89.262/61588.8			
					서울 성동구 응봉동 ***	김**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	89.262/61588.8			
					경상북도 안동시 와룡면 ***	김**	77.364/61588.8			
					전북 전주시 완산구 ***	김**	22.48/61588.8			
					서울특별시 노원구 상계동 ***	김**	44.631/61588.8			
					서울특별시 서초구 서운로 ***	김**	51.5916/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	22.48/61588.8			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 편입면적	소유자 주소	소유자 성명	소유자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
9	서초동 1311-6	대	55.8	55.8	서울 서초구 서초동 ***	김**	22.48/61588.8	경기**보증재단		가압류
					서울 서초구 서초동 ***	김**	77.364/61588.8			
					충북 청주시 상당구 ***	김**	77.364/61588.8			
					서울 구로구 구로동 ***	라**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	맹**	65.448/61588.8			
					서울특별시 서초구 서초대로 ***	박**	32.724/61588.8			
					서울특별시 서초구 서초동 사임당로 ***	박**	32.724/61588.8			
					서울 송파구 방이동 ***	박**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	77.364/61588.8			
					경기도 남양주시 와부읍 ***	박**	65.448/61588.8			
					미합중국 캘리포니아주 사우스케이트시 칼몬트 에비뉴 ***	박**	77.364/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	서**	65.448/61588.8			
					서울 도봉구 창동 ***	석**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	신**	77.364/61588.8			
					서울 강남구 논현동 ***	안**	77.364/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	안**	50.58/61588.8			
					경기도 고양시 일산동구 마두동 ***	우**	44.631/61588.8			
					서울 강남구 대치동 ***	윤**	65.448/61588.8			
					전북 전주시 완산구 효자동1가 ***	이**	33.72/61588.8			
					서울 강동구 상일 ***	이**	65.448/61588.8			
					서울특별시 동작구 만양로 ***	이**	77.364/61588.8			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 편입면적	소유자 주소	소유자 성명	소유자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
9	서초동 1311-6	대	55.8	55.8	서울특별시 서초구 서운로 ***	이**	49.5684/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	임**	2.16/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	장**	40.86/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	전**	101.16/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	정**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	정**	101.16/61588.8			
					경기 양평군 양평읍 ***	조**	65.448/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	조**	77.364/61588.8			
					서울 서초구 반포동 ***	조**	101.16/61588.8			
					인천광역시 강화군 하정면 ***	최**	89.262/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	한**	50.58/61588.8			
					서울 서초구 서초동 ***	현**	89.262/61588.8			
					미합중국 뉴욕 1050 이스트 80 핫스테일 ***	황**	89.262/61588.8			
					서울특별시 중구 세종대로 110	서울특별시	59,566.2456/61588.8			우편발송 X

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울특별시 동작구 사당동 ***	강**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	강**	67451.606928/242558 637.89544			
					경기도 용인시 백암면 ***	고**	128158.0531632/2425 58637.89544			
					서울 서대문구 남가좌동 ***	고**	213596.755272/24255 8637.89544			
					도쿄도 세타가야쿠 토도로키 ***	고**	4930700.1801696/242 558637.89544			
					대구 수성구 ***	권**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					성남시 분당구 정자동 ***	권**	21359.6755272/24255 8637.89544			
					서울 은평구 갈현동 ***	권**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	20089.7137944/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345/2425586 37.89544			
					서울 강북구 수유동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	71198.918424/242558 637.89544			
					서울 종로구 필운동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 잠원동 ***	김*	42719.3510544/24255 8637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	김**	256316.1063264/2425 58637.89544	국(구로세무서)		압류
					서울 서초구 서초동 ***	김**	85438.7021088/24255 8637.89544	국(구로세무서)		압류
					서울 서초구 서초동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 강서구 내발산동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					용인시 수지읍 풍덕천리 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					안양시 만안구 안양동 ***	김**	128158.0531632/2425 58637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	경기 광명시 하안동 ***	김**	106798.377636/24255 8637.89544			
					서울 강남구 대치동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					안양시 동안구 비산동 ***	김**	42719.3510544/24255 8637.89544			
					서울 중랑구 묵동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	106913.2146012/2425 58637.89544			
					서울 강남구 도곡동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 관악구 남현동 ***	김**	85438.7021088/24255 8637.89544			
					서울 도봉구 번동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서대문구 홍제동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					전라북도 군산시 나운동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					경북 경산군 진량면 부기리 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 강남구 수서동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울시 강남구 일원동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울시 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 마포구 신공덕동 ***	김**	56959.1347392/24255 8637.89544			
					서울 서초구 잠원동 ***	김**	42719.3519544/24255 8637.89544			
					미금시 호평동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울시 서초구 서초동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 도봉구 창동 ***	김**	200897.137944/24255 8637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 성동구 광장동 ***	김**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 강남구 삼성동 ***	김**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	김**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					경기도 의왕시 오전동 ***	나**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	남**	213596.755272/24255 8637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 서초구 서초동 ***	남**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울시 서초구 서초동 ***	대한** *장로회	854846.3689488/2425 58637.89544			
					광주 북구 문흥동 ***	마**	213596.755272/24255 8637.89544			
					광주시 오포읍 문형리 ***	문**	213596.755272/24255 8637.89544			
					평택시 합정동 ***	민**	17087.4042176/24255 8637.89544			
					서울 강남구 역삼동 ***	민**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	민**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 강남구 도곡동 ***	박**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					고양시 덕양구 화정동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	일본국 대판시 중앙구 삼노궁 중앙 ***	박**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 동작구 신대방동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 동작구 사당동 ***	박**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					서울 강남구 역삼동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			
					경기도 군포시 산본동 ***	박**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	박**	213596.755272/24255 8637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					경주시 황남동 ***	박**	341525.1345048/2425 58637.89544			
					서울시 서초구 서초동 ***	배**	170877.4042176/2425 58637.89544	서**		소유권이전청구권가등기
					성남시 분당구 구미동 ***	배**	170877.4042176/2425 58637.89544			
					전북 전주시 덕진구 아아동3가 ***	백**	213596.755272/24255 8637.89544			
					서울시 강남구 포이동 ***	사회복지법인***	1110473.453484/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	서**	213596.755272/12127 93189.4772			
					서울 중구 장충동2가 ***	서**	1707625.672524/1212 793189.4772			
					서울 서초구 반포동 ***	서**	854387.021088/12127 93189.4772			
					대전시 서구 관저동 ***	송**	1707625.672524/1212 793189.4772			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울 서초구 서초동 ***	신**	854387.021088/121 2793189.4772			
					서울 강남구 역삼동 ***	신**	1067983.77636/121 2793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	신**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					서울 송파구 잠실동 ***	신**	640790.265816/121 2793189.4772			
					남양주시 일패동 ***	신**	1067983.77636/121 2793189.4772			
					서울 도봉구 쌍문동 ***	신**	1067983.77636/121 2793189.4772			
					서울 강남구 개포동 ***	심**	1067983.77636/121 2793189.4772			
					서울 서초구 서초동 1***	안**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					미합중국 11355 뉴욕프루씽 ***	안**	1067983.77636/121 2793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	안**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					서울 관악구 신림동 ***	양**	213596.755272/121 2793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	양**	1707625.672524/12 12793189.4772			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 강남구 개포동 ***	염**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	오**	854387.021088/121 2793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	왕**	854387.021088/121 2793189.4772			
					서울 강남구 도곡동 ***	원**	854387.021088/121 2793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	유**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					서울 서대문구 ***	유**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	유**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					경기 구리시 토평동 ***	유**	1707625.672524/12 12793189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	유**	854387.021088/121 2793189.4772			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울 성동구 옥수동 ***	유**	854387.021088/12127 93189.4772			
					서울 강남구 압구정동 ***	유**	1067983.77636/12127 93189.4772			
					서울 강동구 하일동 ***	윤**	1707625.672524/1212 793189.4772			
					서울 광진구 중곡동 ***	윤**	1067983.77636/12127 93189.4772			
					서울특별시 서초구 서초동 ***	윤**	534566.073006/12127 93189.4772			
					서울 성동구 성수동1가 ***	윤**	1067983.77636/12127 93189.4772			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1208719.254393/2425 58637.89544			
					서울 마포구 신공덕동 ***	이**	379727.564928/24255 8637.89544			
					경기도 의황시 내손동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 용산구 이촌동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 송파구 잠실동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					성남시 분당구 수내동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울시 동대문구 이문동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					경기도 부천시 원미구 중동신도시 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 강남구 대치동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 강남구 논현동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 마포구 신공덕동 ***	이**	379727.564928/24255 8637.89544			
					서울 강남구 역삼동 ***	이**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					경기 광명시 하안동 ***	이**	1067983.77636/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 편입면적	소유자 주소	소유자 성명	소유자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울 마포구 성산동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 방배동 ***	이**	1281580.531632/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					대구 북구 칠성동2가 ***	이**	1049117/6021762425 58637.89544			
					서울 송파구 풍납동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					미합중국 캘리포니아주 94122 샌프란시스코34가아베뉴 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					인천 계양구 효성동 ***	이**	1281580.531632/2425 58637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1067983.77636/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	853812.836262/24255 8637.89544			
					서울 도봉구 쌍문동 ***	이**	1281580.531632/2425 58637.89544			
					전주시 덕진구 진북동 ***	이**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1067983.77636/24255 8637.89544			
					서울 서초구 잠원동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544	서울특별시 서초구		압류
					서울 서초구 잠원동 ***	이**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 강남구 논현동 ***	이**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 관악구 남현동 ***	이**	659656.44/242558637 .89544			
					서울 서초구 서초동 ***	이**	427193.510544/24255 8637.89544	울산광역시		압류

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 편입면적	소유자 주소	소유자 성명	소유자 지분	소유권 이외의 권리 성명	소유권 이외의 권리 주소	소유권 이외의 권리 권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	〃	〃	〃	용인시		압류
								경기도 용인시		압류
								서울특별시 서초구		압류
					서울 서초구 서초동 ***	이**	1423978.36848/24255 8637.89544			
					제천시 의림동 ***	이**	3415251.345048/2425 58637.89544	서울보증보험주식회사	서울특별시 종로구 연지동 ***	가압류
					서울 마포구 신공덕동 ***	이**	379727.564928/24255 8637.89544			
					서울 마포구 도화동 ***	임**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					충남 부여군 홍산면 ***	임**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 용산구 이촌동 ***	임**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 용산구 이촌동 ***	임**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	임**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	장**	2135967.55272/24255 8637.89544			

연번	소재지 지번	지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주소	성명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 송파구 신천동 ***	장**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 강남구 역삼동 ***	장**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 강서구 화곡동 ***	장**	427193.510544/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	장**	1281580.531632/2425 58637.89544			
					서울 도봉구 쌍문동 ***	전**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 양천구 신월동 ***	정**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	정**	427193.510544/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	정**	427193.510544/24255 8637.89544	서초*****재건축조합		소유권이전청구권 가처분
					서울 서초구 서초동 ***	정**	3415251.345048/2425 58637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울 서초구 양재동 ***	정**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					부산 사상구 주례동 ***	정**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 강남구 역삼동 ***	정**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 성동구 마장동 ***	정**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 강북구 미아동 ***	정**	2563161.063264/2425 58637.89544			
					서울 용산구 이촌동 ***	조**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 강남구 압구정동 ***	조**	449677.37952/242558 637.89544			
					미합중국 뉴욕주 10583 수카스테일시 게이로로우드 ***	조**	674516.06928/242558 637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	조**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					미합중국 뉴욕주 13045 코드란드시 크레스크우센타 ***	조**	112419.34488/242558 637.89544			
					서울 강남구 논현동 ***	조**	112419.34488/242558 637.89544			
					서울 강동구 명일동 ***	조**	112419.34488/242558 637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 동작구 상도동 ***	조**	854387.021088/24255 8637.89544			
					경기 용인시 수지읍 상현리 ***	조**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	조**	1280719.254393/2425 58637.89544			
					서울 중구 남대문로5가 ***	조**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					부천시 원미구 원미동 ***	주**	2135967.55272/24255 8637.89544	국(부천세무서)		압류
					서울 노원구 상계동 ***	주**	854387.021088/24255 8637.89544	주식회사 ****앤비	서울 서초구 양재동 ***	근저당권설정
					서울 강남구 반포동 ***	주**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					경남 통영시 정량동 ***	지**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					수원시 권선구 금곡동 ***	지**	2135967.55272/24255 8637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울 서초구 원지동 ***	차**	427193.510544/24255 8637.89544			
					서울 서초구 방배동 ***	채**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					군산시 서수면 마룡리 ***	채**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	천**	3415251.345/2425586 37.89544			
					용인시 수지읍 죽전리 ***	최**	213596.755272/24255 8637.89544			
					성남시 분당구 서현동 ***	최**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	최**	1708774.042176/2425 58637.89544	주식회사 신한은행	서울 중구 태평로2가 120 (서초중앙지점)	근저당권설정
					서울 은평구 녹번동 ***	최**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					광주광역시 북구 삼각동 ***	최**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 잠원동 ***	최**	427193.510544/24255 8637.89544			
					미국 워싱톤주 98040 미셔아일랜드 사우스이스트풀81가 ***	최**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 강남구 압구정동 ***	한**	3415251.345048/2425 58637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
					서울 송파구 삼전동 ***	한**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	한**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					원주시 흥업면 매지리 ***	한**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 마포구 서교동 ***	한**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	허**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 강남구 청담동 ***	허**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 강서구 등촌동 ***	허**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 강남구 논현동 ***	현**	1205382.827664/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	현**	2135967.55272/24255 8637.89544			

연번	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리		
			지적	편입 면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용
10	서초동 1312-2	대	36.6	36.6	서울 서초구 서초동 ***	홍**	2135967.55272/24255 8637.89544			
					서울 관악구 봉천동 ***	홍**	1708774.042176/2425 58637.89544	신용보증기금	대구광역시 동구 첨단로 7(신서동)(동대문재기지원단)	가압류
					서울시 서초구 서초동 ***	홍**	427193.510544/24255 8637.89544			
					서울 강남구 삼성동 ***	홍**	427193.510544/24255 8637.89544			
					경남 창원시 산촌동 ***	홍**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울 서초구 서초동 ***	홍**	3415251.345048/2425 58637.89544			
					서울 서초구 반포동 ***	홍**	1708774.042176/2425 58637.89544			
					서울시 노원구 월계동 ***	홍**	854387.021088/24255 8637.89544			
					수원시 권선구 구운동 ***	황**	2135967.55272/24255 8637.89544			

◈ 송파구고시 제2025-50호

도시계획시설(시장)사업 실시계획인가 고시

1. 서울특별시 고시 제643호(1983.11.29)로 도시계획시설 결정되고, 송파구 고시 제2023-57호(2023.3.31.), 제2024-31호(2024.4.12.)로 실시계획 변경 인가된 송파구 잠실동 40-1번지 도시계획시설(시장)사업에 대하여,

2. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제88조 및 같은 법 시행령 제97조에 따라 실시계획 인가하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제91조 및 같은 법 시행령 제 100조 등에 따라 이를 고시합니다.

3. 자세한 사항은 송파구청 도시계획과((☎02-2147-2995)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
송 파 구 청 장

가. 사업시행지: 서울시 송파구 잠실동 40-1번지

나. 사업의 종류 및 명칭
- 종 류: 도시계획시설(시장)사업
- 명 칭: 잠실롯데 종합관광 유통시설 공사

다. 사업의 규모

구 분	기 정(㎡)	변 경(㎡)	비 고(㎡)
부지면적	128,246.20	128,246.20	변경 없음
건축면적	76,940.47	76,940.47	변경 없음
건축연면적	584,224.98	585,428.00	증) 1,203.02
시장연면적	337,688.95	336,009.41	감) 1,679.54
비도시계획시설	246,536.03	249,418.59	증) 2,882.56
층 수	지하4층/지상33층	지하4층/지상33층	변경 없음
용 도	숙박시설,판매시설 외	숙박시설,판매시설 외	변경 없음

라. 사업시행자의 성명 및 주소

- 성명 : ㈜호텔롯데 대표 정호석, 롯데쇼핑(주) 대표 정준호
- 주소 : 서울시 송파구 올림픽로240(잠실동 40-1), 서울시 중구 소공동 1번지

마. 사업의 착수 및 준공예정일 : 인가일로부터 ~ 2025. 6. 30.

바. 수용 또는 사용할 토지 또는 물건의 소재지 · 지번 · 지목 및 면적, 소유권과 소유권 외의 권리의 명세 및 그 소유자 · 권리자의 성명 · 주소

지번	면적(㎡)	소유자	소유권이외의 권리명세	비고
잠실동 40-1	128,246.20	㈜호텔롯데, 롯데쇼핑(주)		

◈ 송파구고시 제2025-54호

도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시

서울특별시고시 제1994-104호(1994. 4. 7.)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제1996-41(1996. 3. 7.), 제1998-133호(1998. 4. 20.), 제2024-38호(2024. 5. 16.)로 결정(변경)된 송파구 방이동 44번지 일대 도시계획시설(철도) 8호선 몽촌토성역 도시계획시설(철도)의 환기구 이설공사에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조 및 같은 법 시행령 제96조, 제97조에 따라 사업시행자 지정 및 실시계획인가 하고, 같은 법 제91조 및 같은 법 시행령 제100조 규정에 따라 그 내용을 다음과 같이 고시합니다.

2025년 5월 1일
송 파 구 청 장

1. 사업시행지의 위치
   ○ 서울특별시 송파구 신천동 20-8번지 일대

2. 사업의 종류 및 명칭
   ○ 종류: 도시계획시설(철도) 사업
   ○ 명칭: 지하철 8호선 몽촌토성역 환기구 이설공사

3. 사업의 규모
   ○ 현재 위치에서 2.3m 이설, 면적:5,774㎡ → 5,817㎡(증 43㎡)

4. 사업시행자의 주소 및 성명
   ○ 주소: 서울특별시 송파구 백제고분로 508, 3층 1호(방이동, 제일빌딩)
   ○ 성명: 잠실진주아파트 주택재건축정비사업조합 대표 반성용

5. 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항
   ○ 시설물 준공 후 서울교통공사로 귀속

6. 사업의 착수 및 준공 예정일
   ○ 인가일로부터 ~ 2025. 11. 30.

7. 수용 또는 사용할 토지 또는 물건의 소재지, 지번, 지목 및 면적, 소유권과 소유권 외의 권리의 명세 및 그 소유자 · 권리자의 성명 및 주소

연번	행정동	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)			소유자	소유 형태
					기정	변경	변경후		
1	방이동	44-11	대	275.9	63	-	63	서울시	단독

연번	행정동	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)			소유자	소유 형태
					기정	변경	변경후		
2	방이동	44-12	대	288.6	58	-	58		
3	방이동	44-13	대	203.8	152	-	152		
4	방이동	44-15	대	14.0	4	-	4		
5	방이동	88-17	도	39,408.6	463	-	463		
6	방이동	94-3	도	14,565.3	1,675	-	1,675		
7	신천동	19	도	9,001.5	2,036	-	2,036		
8	신천동	20-8	도	909.5	420	증)11	431		
9	신천동	26	도	28,673.9	903	증)32	935		
계				93,341.1	5,774	증)43	5,817	-	-

8. 기타 자세한 사항은 서울특별시 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2888)로 문의하여 주시기를 바랍니다.

구 공 고

◈ 성북구공고 제2025-796호

석관지구중심 지구단위계획 결정(변경)(안) 재열람공고

1. 서울특별시고시 제1996-275호(1996.10.15)로 지구단위계획구역(종전 상세계획구역)지정 및 서울특별시고시 제2002-212호(2002.06.15)로 지구단위계획 결정되고, 서울특별시고시 제2014-234(2014.06.26), 서울특별시고시 제2020-268호(2020.06.25.)로 (변경)결정되었으며, 서울특별시고시 제2021-633호(2021.11.18.)로 특별계획구역2 세부개발계획이 (변경)결정, 서울특별시 성북구 공고 제2024-409호(2024.03.07.)로 열람 공고한「석관지구중심 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및「서울특별시 도시계획 조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고하고 관계도서를 열람합니다.
2. 본 공고(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
성 북 구 청 장

가. 공 고 일 : 2025. 5. 1.(목)
나. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간(2025.5.15.까지)
다. 열람장소 : 서울특별시 성북구청 도시계획과(☎ 2241-2683)
라. 지구단위계획구역 결정(안)내용
 1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	석관지구중심 지구단위계획구역	성북구 석관동 242-1번지 일대	132,352	-	132,352	서울특별시고시 제1996-275호 (1996.10.15.)	-

※ 세부 구역의 범위, 계획 등은 열람장소 비치 도서 및 도면으로 갈음

 2) 도시관리계획에 관한 결정(변경) : 생략(열람장소에 비치도서 참조)
 3) 건축계획에 관한 결정(변경) : 생략(열람장소에 비치도서 참조)
 4) 기타사항에 관한 결정(변경) : 생략(열람장소에 비치도서 참조)
마. 관계도서 : 게재생략(열람장소에 비치된 자료와 같음)
사. 기타 자세한 사항은 성북구청 도시계획과(☎02-2241-2683)로 문의하시기 바랍니다.

◈ 강북구공고 제2025-608호

오동도시자연공원구역 부지사용계약을 위한 의견 청취 열람공고

1. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제12조의2에 의거 오동근린공원 일부에 대하여 토지소유자와 부지사용계약을 체결하기 위해 의견을 청취하고자 「서울시 도시공원 조례」 시행규칙 제14조 규정에 따라 아래와 같이 열람공고합니다.

2. 관계서류는 서울특별시 강북구청 공원녹지과에 비치하여 공고일로부터 14일간 열람하니 의견이 있으시면 열람기간 내에 서면으로 열람장소에 제출하여 주시기 바라며, 토지소유자 및 이해관계인에게 개별 통지할 것이나, 미수령자에 대해서는 행정절차법 제14조에 의거 본 공고로 갈음합니다.

2025년 5월 1일
강 북 구 청 장

○ 도시공원 부지사용계약(안)
가. 계약위치 : 서울특별시 강북구 번동 산27-43 외 1필지
나. 계약면적 : 967㎡
다. 계약목적 : 토지소유자의 재산권을 보호하고, 공원·녹지 조성 등을 통하여 시민의 건강, 휴양 및 정서 생활을 향상시키는 것을 목적으로 함
라. 계약내용 : 붙임 참조[도시공원 부지사용계약서(안)]
마. 계약기간 : 계약일로부터 3년 미만
바. 열람기간 : 열람공고일로부터 14일간
사. 공고방법 : 강북구 홈페이지 및 시보게재
아. 열람장소 및 문의처 : 강북구청 공원녹지과 공원기획팀(☎02-901-6925)

붙임 도시공원 부지사용계약서(안) 1부.

도시공원 부지사용계약서(안)

토지소유자 ○○○을 “토지소유자”라 정하고, 강북구청장을 “공원관리청”으로 하여 다음과 같이 도시공원 부지사용계약을 체결한다.

제1조(목적) 이 계약은 “토지소유자”의 재산권을 보호하고, 공원·녹지 조성 등을 통하여 시민의 건강, 휴양 및 정서생활을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제2조(의무) “토지소유자”와 “공원관리청”은 성실하게 계약내용을 이행하여야 한다.

제3조(계약토지구역의 표시) 계약토지구역의 표시는 다음과 같으며, 그 경계 등은 붙임 도면과 같다.

토 지 소 재 지	지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 강북구 번동	산27-43	임야	326
	산27-113	임야	641

제4조(계약토지의 부지사용료 지급) 도시공원 부지사용계약에 따른 부지사용료를 무상으로 한다.

제6조(계약기간) 계약 대상인 토지의 계약기간은 2025년 ○○월 ○○일부터 2028년 ○○월 ○○일까지로 한다(최초 계약기간은 3년 미만).

제6조(공원시설의 설치·정비) “토지소유자”와 “공원관리청”은 해당 부지에 다음 각 호와 같은 시설을 협의하여 설치·정비하는 것으로 한다.

1. 의자·음수대·안내표지판·산책로 등 시민의 이용을 위한 최소한의 시설
2. 토사붕괴를 방지하기 위한 시설, 사방시설, 수목보호를 위한 시설, 배수로, 무분별한 숲길(지름길)의 개설방지를 위한 펜스·로프 등과 유사한 시설, 위험방지책(울타리) 등 공원의 녹지보전에 필요하다고 판단되는 시설
3. 녹화를 위한 수목의 식재, 녹화공간의 설치 및 개·보수 등

제7조(공원시설의 관리) “토지소유자” 및 “공원관리청”은 계약기간 중 해당 부지를 양호한 상태로 유지하기 위하여 다음 각 호의 사항을 협의하여 관리하는 것으로 한다.

1. 해당 부지 내에 존재하는 수목의 가지치기, 풀베기, 병충해 방제 등 수목을 양호하게 가꾸기 위하여 필요한 것
2. 해당 부지 내에 설치·정비한 시설의 유지·보수에 관한 것
3. 해당 부지 내의 청소 등 청결한 환경을 유지하기 위한 것

제8조(토지사용의 제한) “토지소유자” 및 “공원관리청”은 제7조 및 제8조에 따라 협의된 시설의 설치·정비 및 관리를 위한 최소한의 토지형질변경 이외에 상호 협의 없이 해당 토지의 형질변경을 할 수 없다.

제9조(금지행위) “토지소유자”와 “공원관리청”은 계약기간 중 상호 협의 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다.

1. 해당 토지에 사용 또는 수익을 목적으로 하는 권리를 설정하는 행위
2. 해당 토지에 새로운 공작물을 설치하는 행위
3. 해당 토지의 형질을 변경하는 행위
4. 해당 토지의 나무를 벌채하는 행위
5. 해당 토지에 물건을 적치하는 행위

제10조(재산세 비과세 등 지원에 관한 사항) “공원관리청”은 “토지소유자”에게 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다

1.「지방세법」제109조제2항 본문에 따라 재산세를 비과세 할 수 있다.

2. 제1호에 따라 재산세를 비과세하는 경우 해당 증빙자료와 사실관계 서류를 계약기간 동안 보관한다.

제11조(해당 토지의 개방) “토지소유자”와 “공원관리청”은 계약기간 중 해당 토지에 대하여 시민이 일상적으로 이용할 수 있도록 제공하여야 한다.

제12조(계약내용의 변경) 계약의 변경은 토지소유자 또는 공원관리청의 요청에 따라 계약의 당사자간 합의에 의한다.

제13조(계약의 갱신 및 연장)

1. 계약의 갱신 여부는 만료일 전년도 5월 31일까지 통지하여야 한다.

2. 계약기간 만료일 이전에 계약의 갱신 등에 대하여 사전협의하여야 한다.

3. 제1호에 따른 통지가 없는 경우 만료일 다음날로부터 전 계약기간과 같은 기간으로 계약기간이 연장된다.

제14조(계약위반 시 조치) “토지소유자” 또는 “공원관리청” 중 어느 한 쪽이 본 계약에서 정하여진 내용에 대하여 위반했을 경우 계약상대방은 다음 각 호의 조치를 취할 수 있다.

1. 위반상태를 안 날로부터 1개월 이내에 계약내용을 이행하도록 요청하여야 한다.

2. 제1호에 의한 적정한 이행요청을 2회 하였음에도 불구하고 그 위반상태가 지속될 경우에는 계약위반을 이유로 계약을 해지할 수 있다.

3. 제2호에 의한 조치에 소요된 비용은 본 계약을 위반한 자가 부담하는 것으로 한다.

제15조(계약해지 후 시설물에 관한 사항) 계약해지 후 해당 부지에 설치된 시설물에 대하여는 “토지소유자”와 “공원관리청”이 협의하여 그 시설물을 존치시키거나 철거한다.

제16조(계약내용의 해석 등에 관한 사항) 본 계약내용의 해석과 본 계약에 정하지 아니한 사항에 대하여 다시 정할 필요가 있을 때에는 “토지소유자”와 “공원관리청”이 협의하여 정하는 것으로 한다.

제17조(계약서의 보관 등) 본 계약체결을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “토지소유자”와 “공원관리청”이 각각 1부씩 보관한다.

2025년 ○○월 ○○일

토지소유자 주소 :

성명 : (인)

공원관리청: 강북구청장 (인)

◈ 강북구공고 제2025-637호

2020년 도시계획시설(오동근린공원)사업 실시계획(변경) 인가를 위한 열람 및 사업인정에 관한 의견 청취 공고

1. 서울특별시고시 제381호(1982.9.16.)로 도시계획시설(공원) 최초 결정, 서울시 고시 제2020-254호(2020.6.29.)로 도시계획시설(공원) 변경결정 되고, 강북구공고 제2020-306호(2020.03.12.)로 열람공고 및 사업인정 의견청취하고 강북구고시 제2020-67호(2020.05.14.)로 실시계획 인가고시, 강북구고시 제2020-102호(2020.06.25.) 및 강북구고시 제2021-64호(2021.04.08.), 강북구고시 제2023-52호(2023.05.04.)로 실시계획 변경인가 고시한 "2020년 강북구 장기미집행 도시계획시설(오동근린공원)사업"에 대해 아래와 같이 실시계획을 변경하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 및 제90조, 같은법 시행령 제99조에 따라 다음과 같이 열람공고 합니다.
2. 또한, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조 제2항 및 같은 법 시행령 제11조에 따라, 사업인정에 관한 이해관계자 등의 의견을 듣고자 하오니 의견이 있으신 분은 열람기간 내 의견서를 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
강 북 구 청 장

가. 사업의 위치: 강북구 번동 산23번지 등
나. 사업의 종류 및 명칭
  1) 사업의 종류: 도시계획시설(공원)사업
  2) 사업의 명칭: 2020년 강북구 장기미집행 도시계획시설(오동근린공원)사업
다. 사업의 규모 및 내용
  1) 사업의 규모: 15필지 21,754.1㎡
  2) 사업의 내용: 공원조성(토지보상)
라. 변경사유: 사업기간(준공예정일) 변경
마. 사업기간(변경)
  1) 당 초: 실시계획인가일로부터 5년(2020. 5. 14. ~ 2025. 5. 13.)
  2) 변 경: 실시계획인가일로부터 7년(2020. 5. 14. ~ 2027. 5. 13.)
바. 사업시행자: 서울특별시 강북구청장
사. 시설관리청: 서울특별시장
아. 사용 또는 수용할 토지의 지목, 지적, 소유권 이외의 권리명세: 변경없음
자. 열람기간: 공고(시보게재)일 다음날로부터 14일간
차. 열람 및 의견제출 장소: 강북구청 공원녹지과 공원기획팀(☎02-901-6925). 끝.

◈ 노원구공고 제2025-694호

도시계획시설(전기공급설비) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 변경, 실시계획(변경)인가를 위한 열람공고

1. 서울특별시고시 제2021-281(2021.06.17.)호로 도시계획시설(전기공급설비) 최초결정, 서울특별시 노원구고시 제2022-2(2022.01.06.)호로 결정(경미한 변경)되어, 서울특별시 노원구고시 제2022-53(2022.03.24.)호로 최초 실시계획인가, 서울특별시 노원구고시 제2024-80(2024.12.26.)호로 인가된 도시계획시설(전기공급설비)의 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조에 따른 도시계획시설 결정(경미한 변경) 및 지형도면 변경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제97조에 따른 도시계획시설(전기공급설비)사업 실시계획을 변경하고자 같은 법 제90조, 같은 법 시행령 제99조 제1항의 규정에 따라 다음과 같이 열람공고합니다.

2. 관계도서는 노원구청 도시관리과에 비치되었으며, 공고 게재일 다음날로부터 14일간 이해관계인 및 일반인에게 열람하오니 본 열람에 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 의견서를 열람 장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 노원구청 도시관리과(☎02-2116-3861)로 문의하시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
노 원 구 청 장

가. 도시관리계획(변경)

○ 도시계획시설(전기공급설비) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
		기점	종점	주요경과지				
기정	전기공급설비 (송전선로)	노원구 공릉동 155-3	노원구 중계동 산136-2	-	753.9	776.2	서고 2021-281호 (2021.06.17.)	도로 중복결정
변경	전기공급설비 (송전선로)	노원구 공릉동 155-3	노원구 중계동 산136-2	-	754.2	864.2		

○ 전기공급설비 결정(변경) 사유서

구 분	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	전기공급설비 (송전선로)	· 연장변경 - 기정 : 753.9m - 변경 : 754.2m · 면적변경 - 기정 : 776.2㎡ - 변경 : 864.2㎡	· 지형(중계 지하차도, 지장물, 극경암 출현 등) 사정으로 인한 근소한 관로위치 변경, 터널길이 증가 및 터널장비 규격 변경(내경 1200mm→1500mm) 등으로 인한 전기공급설비 사업면적 증가분을 도시계획시설 사업계획에 반영하기 위함

○ 도시계획시설(전기공급설비) 결정 범위

구분	시설명	위치	구분	결정범위	최초결정일	비고
기정	전기공급설비 (송전선로)	노원구 공릉동 155-3 ~ 노원구 중계동 산136-2	길이	750m	서고 2021-281호 (2021.06.17.)	
			폭	0.62~1.20m		
			높이 (해수면기준)	35.40~ 70.85m		
변경	전기공급설비 (송전선로)	노원구 공릉동 155-3 ~ 노원구 중계동 산136-2	길이	754.2m		
			폭	0.62~1.78m		
			높이 (해수면기준)	35.40~ 70.85m		

※ 지형도면 : 별첨(붙임 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음)

나. 도시계획시설(전기공급설비)사업 실시계획

1. 사업시행지의 위치
 - 서울특별시 노원구 공릉동 155-3 ~ 중계동 산136-2
2. 사업의 종류 및 명칭
 - 종 류 : 도시계획시설(전기공급설비) 설치사업
 - 명 칭 : 신내-중계 전력구공사
3. 사업의 면적 또는 규모
 - 기 정 : 연장 753.9m / 면적 776.2㎡
 - 변 경 : 연장 754.2m / 면적 864.2㎡
4. 사업시행자의 성명 및 주소
 - 성 명 : 한국전력공사 경인건설본부
 - 주 소 : 서울특별시 중구 퇴계로 140
5. 사업의 착수 및 준공예정일 : 실시계획인가 고시일로부터 2025년 06월 30일
6. 수용 또는 사용할 토지, 지장물의 소재지, 지번 · 지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의

명세 및 그 소유자 · 권리자의 성명 · 주소 : “별첨”

7. 공고방법 : 공보 및 구청 홈페이지

8. 열람기간 : 공보 게재일 다음날로부터 14일간

9. 열람장소 : 노원구청 도시관리과

10. 공사설계도서 : 생략(열람장소에 비치)

※ 관계도서는 노원구청 도시관리과(☎02-2116-3861)에 비치하고 이해관계인에게 보입니다.

– 별 첨 –

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)			소유자	비고
					기정	변경	변경후		
계				46,609	776.2	증)87.96	864.16		
1	공릉동	산2	임	12,148	95.9	감)5.06	90.87	한국전력공사	
2	공릉동	148	전	988	7.2	증)1.25	8.43	한국전력공사	
3	공릉동	155	대	10,252	19.1	증)4.92	24.02	한국전력공사	
4	공릉동	155-3	천	3,643	45.2	감)21.28	23.88	건설부	
5	공릉동	155-1	천	3,947	36.8	증)16.28	53.02	노원구	
6	공릉동	산2-4	도	3,865	138.7	증)11.55	150.29	서울시	
7	중계동	28-34	도	4	0.5	증)0.05	0.58	기획재정부	
8	중계동	28-33	도	104	25.5	증)6.89	32.4	서울시	
9	중계동	28-32	도	13	0.1	-	0.1	서울시	
10	중계동	산136-2	도	7,150	169.4	증)51.35	220.79	서울시	
11	하계동	산16-63	도	4,491	237.8	증)22.01	259.78	서울시	

○ 도시계획시설(전기공급설비) 결정(변경)도 -- (1)

■ 기 정

■ 변 경

○ 도시계획시설(전기공급설비) 결정(변경)도 -- (2)

■ 기 정

■ 변 경

◈ 은평구공고 제2025-787호

도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가를 위한 열람공고

1. 도시관리계획(도시계획시설:공원)이 건설교통부 고시 제138호(1977.7.14.)로 최초 결정되고, 서울시 은평구 고시 제7호(1993.3.27.)로 최종 결정되었으며, 서울시 고시 제128호(1996.5.15.)로 공원조성계획이 최초 고시되었고, 서울시 고시 제2021-323호(2021.7.8.)로 공원조성계획 결정(변경)된 신사근린공원에 대하여
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따라 도시계획사업(신사근린공원 조성사업)의 실시계획(변경)인가를 시행하고자, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조, 같은 법 시행령 제99조 제1항의 규정에 따라 다음과 같이 열람 공고합니다.
3. 관계도서는 은평구청(공원녹지과)에 비치되었으며, 공고일로부터 14일간 이해관계인 및 일반인에게 열람하오니 본 열람에 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 의견서를 열람 장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 은평구청(공원녹지과, ☎351-8027)으로 문의하시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
은 평 구 청 장

가. 사업 시행지의 위치(변경없음) : 서울특별시 은평구 신사동 98-54 등 5필지
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 사업의 종류 : 도시계획시설(공원)사업
  2) 사업의 명칭 : 신사근린공원 조성사업
다. 사업의 주요내용
  ○ 당　초 : 토지보상 8,366㎡(신사동 98-54 등 5필지)
  ○ 변　경 : 토지보상 8,028.3㎡(신사동 98-54 등 5필지) (감 337.7㎡)
    ※ 변경사유 : 신사동 산80-68 국유지 지분(335.7㎡) 감, 총계 정정
라. 사업시행자(변경없음)
  1) 성　명 : 서울특별시 은평구청장
  2) 주　소 : 서울특별시 은평구 은평로 195
마. 사업의 착수 예정일 및 준공예정일(변경없음) : 고시일로부터 ~ 2025.12.31.까지
바. 공고방법 : 은평구 홈페이지 및 시보 게재
사. 열람장소 : 은평구청 공원녹지과(☎02-351-8027)
아. 열람기간 : 공고일(2025년 4월 24일)로부터 14일간
자. 사용 또는 수용할 토지·물건의 지번, 지목, 소유권 및 소유권 이외의 권리명세(변경) : 별첨

□ 사용 또는 수용할 토지조서

○사 업 명 : 신사근린공원 조성

○사업시행자 : 은평구청장

연번	변경전									변경후									비고
	소재지번	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자		이해관계인			소재지번	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자		이해관계인			
					성명	주소	성명	주소	소유권 이외권리					성명	주소	성명	주소	소유권 이외권리	
1	신사동 98-54	잡종지	448	448	사회복지법인 *과**	경기도 수원시 **구 **동 119-3				신사동 98-54	잡종지	448	448	서울특별시					
2	신사동 98-52	잡종지	270	270	사회복지 법인 *과**	경기도 수원시 **구 **동 119-3				신사동 98-52	잡종지	270	270	서울특별시					
3	신사동 98-4	잡종지	8,362	5,647	사회복지 법인 *과**	경기도 수원시 **구 **동 119-3				신사동 98-65	잡종지	5,647	5,647	서울특별시					
4	신사동 산80-5	임야	3,611	992	김*진	미합중국 ****주 ***시 엔셀리아도로 7191				신사동 산80-69	임야	992	992	서울특별시					
					김*보	미합중국 ****주 *******시 케어리대로 7730													
					김*윤	미합중국 뉴욕주 **시 레**뷰 9													
					김*혜	미합중국 *****주 ***시 ***커티지로 북쪽 365													
					박*우	서울 ***구 **동 413-87													
					한*욱	서울 **구 ***로3길 34-7													

연번	변경 전											변경 후										비고
	소재지번	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자			이해관계인				소재지번	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자			이해관계인			
					성명	주소	성명	주소	소유권 이외권리							성명	주소	성명	주소	소유권 이외권리		
5	신사동 산80-4	임야	7,670	1,007	장*열	성남시 **구 **동 92 **아파트 **4-1302						신사동 산80-68	임야	1,007	671.3	서울특별시						국유지 지분 335.7㎡ 감
					국 (관리청 산림청)																	
					이*옥	서울 **구 ***동 456 **아파트 **-605																
					이*진	서울 중구 **동 842 ***** 112-****																

◈ 양천구공고 제2025-863호

도시자연공원구역 부지사용계약을 위한 주민의견청취 열람공고

1. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제12조의2에 의거 도시자연공원구역 일부에 대하여 토지소유자와 부지사용계약을 체결하기 위해 이해관계자의 의견을 청취하고자 「서울특별시 도시공원 조례」 시행규칙 제14조 규정에 따라 다음과 같이 열람공고 합니다.

2. 관계 서류는 서울특별시 양천구청 공원녹지과에 비치하여 공고일로부터 14일간 열람하오니 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 열람장소에 제출하여 주시기 바라며, 토지소유자 및 이해관계인에게 개별통지할 것이나 미수령자에 대해서는 「행정절차법」 제14조에 의거 본 공고로 갈음합니다.

2025년 5월 1일
양 천 구 청 장

가. 계약위치 : 서울특별시 양천구 신월동 350-38
나. 계약면적 : 2,200㎡
다. 계약목적 : 토지소유자의 재산권을 보호하고, 공원·녹지 조성 등을 통하여 시민의 건강, 휴양 및 정서생활을 향상시킬 것을 목적으로 함
라. 계약내용 : 붙임 부지사용계약서(안) 참조
마. 계약기간 : 계약일로부터 3년 미만
바. 열람기간 : 열람공고일로부터 14일간
사. 열람장소 및 문의처 : 양천구청 공원녹지과(☎02-2620-3590)

붙임 도시공원 부지사용계약서(안) 1부. 끝.

도시자연공원구역 부지사용계약서(안)

토지소유자 ○○○을 "토지소유자"라 정하고, 양천구청장을 "공원관리청"으로 하여 다음과 같이 도시공원 부지사용계약을 체결한다.

제1조(목적) 이 계약은 "토지소유자"의 재산권을 보호하고, 공원·녹지 조성 등을 통하여 시민의 건강, 휴양 및 정서생활을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제2조(의무) "토지소유자"와 "공원관리청"은 성실하게 계약 내용을 이행하여야 한다.

제3조(계약토지구역의 표시) 계약토지구역의 표시는 다음과 같으며, 그 경계 등은 붙임 도면과 같다.

토 지 소 재 지	지번	지목	면적(㎡)	계약 면적(㎡)
서울특별시 양천구 신월동	350-38	임야	18,943	2,200

제4조(계약토지의 부지사용료 지급) 도시공원 부지사용계약에 따른 부지사용료를 무상으로 한다. 단, "공원관리청"이 제5조 기간 만료 후 "토지소유자"의 철거 요청시 제6조에 따라 설치한 각 시설을 모두 철거하지 아니한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

제5조(계약기간) 계약 대상인 토지의 계약기간은 2025년 ○○월 ○○일 부터 2027년 ○○월 ○○일까지(계약기간 2년)로 한다.

제6조(공원시설의 설치·정비) "공원관리청"은 해당 부지에 다음 각 호와 같은 시설 설치·정비 시 "토지소유자"와 협의하여 설치·정비하는 것으로 한다.

1. 의자·음수대·안내표지판·야외운동시설 등 시민의 편의증진을 위한 최소한의 시설
2. 토사붕괴를 방지하기 위한 시설, 사방시설, 수목보호를 위한 시설, 배수로, 무분별한 숲길(지름길)의 개설방지를 위한 펜스·로프 등과 유사한 시설, 위험방지책(울타리) 등 공원의 녹지보전에 필요하다고 판단되는 시설
3. 녹화를 위한 수목의 식재, 녹화공간의 설치 및 개·보수 등
4. 위 각 항의 설치로 인하여 토지소유자, 그 외 제3자에게 손해가 발생한 경우, 공원관리청이 이에 대한 책임을 진다("토지소유자"가 피소된 경우, "토지소유자"는 "공원관리청"에게 그로 인해 입은 손해를 청구할 수 있다).

제7조(공원시설의 관리) "공원관리청"은 계약기간 중 해당 부지를 양호한 상태로 유지하기 위하여 다음 각 호의 사항을 협의하여 관리하는 것으로 한다.

1. 해당 부지 내에 존재하는 수목의 가지치기, 풀베기, 병충해 방제 등 수목을 양호하게 가꾸기 위하여 필요한 것
2. 해당 부지 내에 설치·정비한 시설의 유지·보수에 관한 것
3. 해당 부지 내의 청소, 폐기물 처리 등 청결한 환경을 유지하기 위한 것

제8조(토지사용의 제한) "토지소유자" 및 "공원관리청"은 제6조 및 제7조에 따라 협의된 시설의 설치·정비 및 관리를 위한 최소한의 토지형질변경 이외에 상호 협의 없이 해당 토지의 형질변경을 할 수 없다.

제9조(금지행위) “토지소유자”와 “공원관리청”은 계약기간 중 상호 협의 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다.

1. 해당 토지에 사용 또는 수익을 목적으로 하는 권리를 설정하는 행위
2. 해당 토지에 새로운 공작물을 설치하는 행위
3. 해당 토지의 형질을 변경하는 행위
4. 해당 토지의 나무를 벌채하는 행위
5. 해당 토지에 물건을 적치하는 행위
6. 해당 토지에 토지소유자가 임의로(공원관리청과 협의 없이) 제6조 및 제7조를 하는 행위

제10조(재산세 비과세 등 지원에 관한 사항) “공원관리청”은 “토지소유자”에게 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.

1.「지방세법」제109조제2항 본문에 따라 재산세를 비과세할 수 있다.
2. 제1호에 따라 재산세를 비과세하는 경우 해당 증빙자료와 사실관계 서류를 계약기간 동안 보관한다.

제11조(해당 토지의 개방) “토지소유자”와 “공원관리청”은 계약기간 중 해당 토지에 대하여 시민이 일상적으로 이용할 수 있도록 제공하여야 한다.

제12조(계약내용의 변경) 계약의 변경은 토지소유자 또는 공원관리청의 요청에 따라 계약의 당사자간 합의에 의한다.

제13조(계약의 갱신 및 연장)

1. 계약의 갱신 여부는 만료일 전년도 5월 31일까지 통지하여야 한다.
2. 제1호에 따른 통지가 없는 경우 만료일 다음날로부터 전 계약기간과 같은 기간으로 계약기간이 연장된다.

제14조(계약위반 시 조치) “토지소유자” 또는 “공원관리청” 이 본 계약에서 정하여진 내용에 대하여 위반했을 경우 다음 각 호의 조치를 취할 수 있다.

1. 위반상태를 안 날로부터 1개월 이내에 계약내용을 이행하도록 요청하여야 한다.
2. 제1호에 의한 적정한 이행요청을 2회 하였음에도 불구하고 그 위반상태가 지속될 경우에는 계약위반을 이유로 계약을 해지할 수 있다.
3. 제2호에 의한 조치에 소요된 비용은 행위자가 부담하는 것으로 한다.

제15조(계약해지 후 시설물에 관한 사항)

1. 계약해지 후 해당 부지에 제6조에 따라 공원관리청에서 설치한 시설물에 대하여 철거 및 원상회복 의무 및 비용은 공원관리청이 부담한다. 단, “토지소유자”와 “공원관리청”이 협의하여 그 시설물을 존치시킬 수 있다.
2. 공원관리청은 위 제1항 철거 의무 해태로 인하여 “토지소유자”에게 한 각종 행정상, 경제적, 민형사상의 불이익을 부과해서는 아니되며, 타 행정기관에게 적극적으로 해명하여 불이익을 받지 않도록 한다. 만일 불이익을 입은 경우 “공원관리청”은 “토지소유자”에게 이에 대한 배상을 해야 한다.

제16조(계약내용의 해석 등에 관한 사항) 본 계약내용의 해석과 본 계약에 정하지 아니한 사항에 대하여 다시 정할 필요가 있을 때에는 “토지소유자”와 “공원관리청”이 협의하여 정하는 것으로 한다.

제17조(계약서의 보관 등) 본 계약체결을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “토지 소유자”와 “공원관리청”이 각각 1부씩 보관한다.

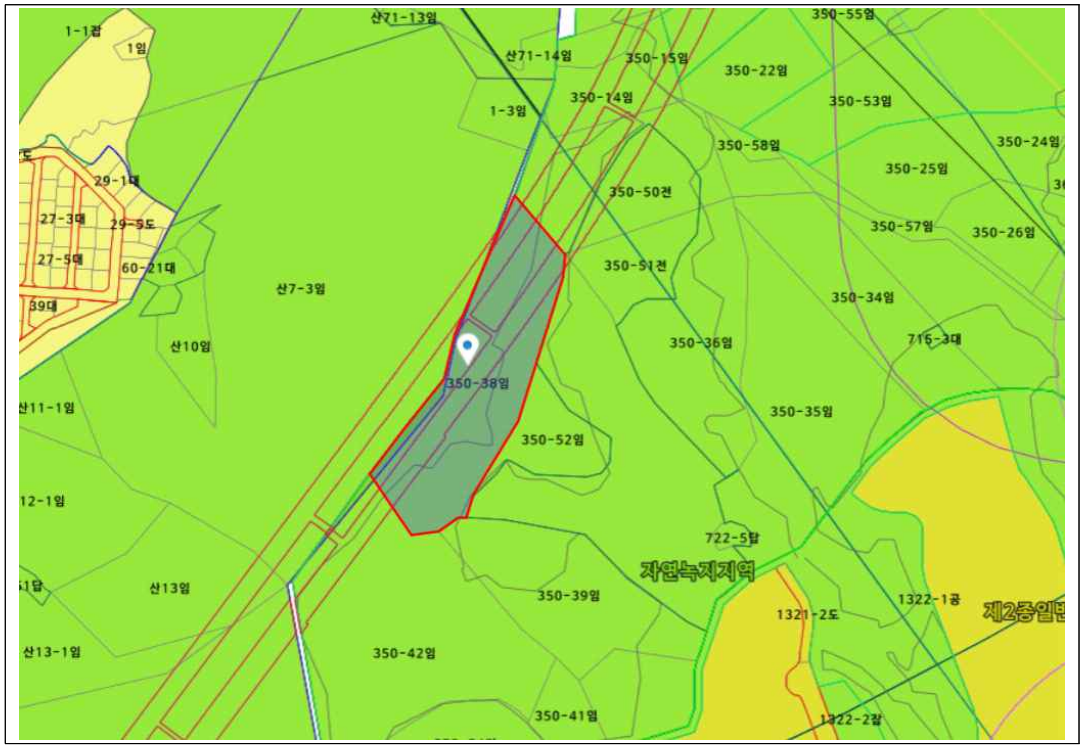
2025년 5월 일

토지소유(대표)자 주소 :

성명 : (인)

공원관리청 : 양천구청장 (인)

위 치 도


산71-13임
산71-14임
350-15임
350-22임
350-55임
350-14임
1-3임
350-53임
350-58임
350-24임
350-25임
350-50전
350-57임
350-26임
350-51전
350-34임
350-36임
716-3대
350-38임
350-35임
350-52임
722-5답
자연녹지지역
350-39임
1322-1공
1321-2도
350-42임
350-41임
1322-2잡
산7-3임
산10임
산11-1임
산13임
산13-1임
29-1대
27-3대
29-5도
27-5대
60-21대
39대
1-1잡
1임

◈ 구로구공고 제2025-896호

도시관리계획(구로역 및 신도림역세권 지구단위계획) 결정(재정비)(안) 열람공고

1. 서울특별시 고시 제1997-304호(1997.10. 6.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시 고시 제2000-319호(2000.11.10.), 서울특별시 고시 제2008-435호(2008.12. 4.), 서울특별시 고시 제2016-390호(2016.12. 1.)로 결정(변경)된 도시관리계획(구로역 및 신도림역세권 지구단위계획)에 대한 도시관리계획(구로역 및 신도림역세권 지구단위계획) 결정(재정비)(안)과 관련하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제28조 및 동법 시행령 제22조, 『서울특별시 도시계획 조례』제7조의 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(재정비)(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바라며, 기타 자세한 사항은 열람장소로 문의하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 1일
구 로 구 청 장

가. 열람기간 : 2025. 5. 1. ~ 5. 15.(공고일 다음날로부터 14일간)

나. 열람장소 : 구로구 도시계획과(신관3층, ☎02-860-2956)

다. 열람내용 : 도시관리계획(구로역 및 신도림역세권 지구단위계획) 결정(재정비)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	구로역 및 신도림역세권 지구단위계획구역	구로동 602-5일대, 신도림동 642번지 일대	1,061,159.4㎡	서고제1997-304호 (1997.10. 6.)	

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)
3. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)
4. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)
5. 경미한 변경에 관한 결정 조서 : 변경없음

라. 기타사항

1. 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하시기 바랍니다.
   ※ 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr)에서도 확인 및 의견제출 가능
2. 본 도시관리계획 결정(재정비)(안)은 확정되지 않은 사항으로, 추후 도시관리계획 결정절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

◈ 서초구공고 제2025-889호

도시계획시설사업[청계산근린공원2 조성사업(토지보상 및 조성)] 완료 공고

1. 건설부고시 제465호(1971.8.6.)에 의하여 도시계획시설(공원) 결정되고, 서울특별시 고시 제2021-405호(2021.7.29.)로 공원조성계획 변경 결정된 서울특별시 서초구 원지동 산4-87번지(분할 전 지번: 원지동 산4-13) 일대의 청계산근린공원에 대하여
2. 서울특별시 서초구 고시 제2019-90호(2019.5.16.), 서초구 고시 제2020-31호(2020.2.27.), 서초구 고시 제2021-255호(2021.12.9.), 서초구 고시 제2022-218호(2022.12.8.), 서초구 고시 제2023-181호(2023.12.29.), 서초구 고시 제2024-88호(2024.5.2.), 서초구 고시 제2024-134호(2024.7.4.)호로 실시계획 변경 고시된 도시계획시설사업[청계산근린공원2 조성사업(토지보상 및 조성)]이 완료됨에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조 및 같은 법 시행령 제102조 규정에 따라 다음과 같이 완료 공고합니다.

2025년 5월 1일
서 초 구 청 장

가. 사업 시행지의 위치: 서울특별시 서초구 원지동 산4-87
나. 사업의 종류 및 명칭
 1) 종 류: 도시계획시설사업(공원)
 2) 명 칭: 청계산근린공원2 조성
 3) 내 용: 장기미집행 도시공원 토지보상 및 조성
다. 사업면적: 7,976㎡
라. 사업시행자의 성명 및 주소: 서울특별시 서초구청장(서초구 남부순환로 2584)
마. 시설관리청: 서울특별시장
바. 사업기간: 실시계획고시일부터 2024년 12월 31일까지
사. 수용 또는 사용할 토지의 지목, 지적, 소유권 이외의 권리명세

연번	소재지 지 번	지목	면적(㎡)		소 유 자		소유권 이외의 권리		
			지적	편입	성명	주소	성명	주소	권리의 종류 및 내용
1	원지동 산4-87	임	7,976	7,976	서울특별시	서울특별시 중구 세종대로 110	없 음 -		

아. 공고방법: 서울시보 및 서초구청 홈페이지 게재
자. 관계서류는 서초구청 푸른도시과에 비치하며 기타 상세한 사항은 서초구청 푸른도시과(☎ 2155-6870)로 문의하시기 바랍니다.

사업소고시

◈ 미래한강본부고시 제2025-164호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제7항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가 연월일
성 명	주 소	허가구역	점용면적	점용목적	점용기간	
서울특별시 (교량안전과)	서울시 중구 세종대로 110, 11층 교량안전과	서울시계내 한강 (서강대교)	446.4㎡ - 선박 2척	서강대교 보수공사	'25. 04. 22. ~ '25. 05. 20.	'25. 04. 22.

◈ 미래한강본부고시 제2025-165호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제7항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가 연월일
성 명	주 소	허가구역	점용면적	점용목적	점용기간	
미래조선기술	인천시 중구 촉항대로 86번길 47,10동 309호	서울시 광진구 자양동 427-6	(선박3척) 1041.3㎡	뚝섬유선장 상부공사보조	'25. 04. 23. ~ '25. 06. 22.	'25. 04. 23.

◈ 미래한강본부고시 제2025-169호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제7항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가 연월일
성 명	주 소	허가구역	점용면적	점용목적	점용기간	
미래한강본부 (치수과)	서울시 성동구 강변북로 257	김포시 고양시 서울시 경계~ 구리시 하남시 서울시 경계	9㎡ - 작업선 1척	한강 수로조사 및 하상 준설계획	'25. 04. 28. ~ '25. 12. 31.	'25. 04. 25.

◈ 미래한강본부고시 제2025-170호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제7항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가 연월일
성 명	주 소	허가구역	점용면적	점용목적	점용기간	
미래조선기술	인천시 중구 축항대로 86번길 47,10동 309호	서울시 광진구 자양동 427-6	(선박2척) 641.28㎡	뚝섬유선장 상부공사보조	'25. 04. 28. ~ '25. 05. 27.	'25. 04. 28.

◈ 미래한강본부고시 제2025-172호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
강동구청 푸른도시과	서울시 강동구 성내로3가길 19	강동구 암사동 166-3, 암사동 147-10	1,225㎡	수목식재를 위한 점용 (교목 90주, 관목 12,000주, 지피 · 초화류 16,750본 등)	2025.4.4. ~ 2026.4.3.	2025. 4.3.

◈ 미래한강본부고시 제2025-173호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요			허가일
성 명	주 소	허가구역 및 면적	점용목적	점용기간	
미래한강본부 (한강문화관광과)	서울시 성동구 강변북로 257	(광나루) 광진교 남단 잔디마당(강동구 선사로 83-19)(150㎡) (여의도) 멀티프라자 (영등포구 여의동로 343) (342㎡) (이촌) 이촌나들목 옆 잔디광장(용산구 이촌로 72길 62)(346㎡) (잠원) 다목적운동장(강남구 압구정동 386) (586㎡)	책읽는 한강공원 운영을 위한 컨테이너 부스 및 무대 설치	2025.4.15. ~ 2025.6.30.	2025. 4.4.

◈ 미래한강본부고시 제2025-174호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
주식회사 윤슬에프엔비	서울시 송파구 송파대로 111, 202동 C711호	서울시 영등포구 양화동 1-4	99㎡	양화 3호 매점 외부테이블 및 의자 설치	2025.3.1. ~ 2026.2.28.	2025. 4.4.

◈ 미래한강본부고시 제2025-175호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
㈜한국건설정보 연구원	서울시 노원구 초안산로 12 인덕대학교	서울특별시 용산구 이촌동 314, 325번지	36㎡	노들 글로벌 예술섬 조성 설계요역을 위한 지반조사	2025.4.16. ~ 2025.5.30. 중 2일	2025. 4.11.

◈ 미래한강본부고시 제2025-176호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
서울물재생 시설공단	서울시 강남구 개포로 625	서울시 강남구 압구정동 374-1 372-1, 373-1, 384-1, 376-1, 375-1	792㎡	탄천수계 한강본류 차집관로 내부 퇴적토 준설 작업	2025.4.14. ~ 2025.11.30.	2025. 4.11.
		서울시 강남구 청담동 344-1, 342-1, 343-1, 340-1, 341-1, 347-1				
		서울시 강남구 삼성동 185-2				
		서울시 송파구 잠실동 1168-8				
		서울시 송파구 신천동 247-4				
		서울시 송파구 잠실동 1-1				
		서울시 송파구 신천동 257-1, 255-1				
		서울시 송파구 풍남동 386-1				
		서울시 강동구 암사동 164-12				

◈ 미래한강본부고시 제2025-177호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
㈜케이티	서울시 서초구 효령로 174 KT 방배빌딩 강동엔지니어링부	자양역2번 출구 배달존 옆, 수변무대 서쪽	16㎡	이동통신 서비스용 이동기지국 및 분산폴 설치	2025.4.10. ~ 2025.5.26.	2025. 4.9.

◈ 미래한강본부고시 제2025-178호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
SK텔레콤㈜	서울시 중랑구 동일로 678 SKT 중랑면목 성수품질개선팀	자양역2번 출구 배달존 옆, 수변무대 서쪽	30㎡	이동통신 서비스용 이동기지국 및 분산폴 설치	2025.4.10. ~ 2025.5.26.	2025. 4.9.

◈ 미래한강본부고시 제2025-179호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
강동구청 푸른도시과	서울시 강동구 성내로3가길 19	(기존) 서울시 강동구 암사동 166-3, 암사동 147-10 (1,225㎡) (추가) 서울시 강동구 암사동 170-1, 암사동 173-9 (1,025㎡)	2,250㎡	수목식재를 위한 점용 (교목 90주, 관목 12,000주, 지피 · 초화류 16,750본 등)	2025.4.17. ~ 2026.4.16.	2025. 4.3.

◈ 미래한강본부고시 제2025-180호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
셀파이엔씨㈜	서울시 송파구 새말로 125 3층	서울특별시 강남구 신사동 488-1	27㎡	신분당선(용산~강남) 복선전철 민간투자사업 실시설계용역 지반조사	2025.4.18. ~ 2025.5.31. 중 7일	2025. 4.17.

◈ 미래한강본부고시 제2025-181호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
㈜화성에스엔씨	경기도 화성시 봉담읍 시청로 1393-6, 나동 2층 (유리121-3 번지)	서울특별시 송파구 신천동 257-1	6㎡	'하남감일 공공주택지구 지구외 차집관로 기본 및 실시설계' 를 위한 지반조사	2025.4.18. ~ 2025.5.16. 중 1일	2025. 4.18.

◈ 미래한강본부고시 제2025-182호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
삼익전자공업㈜	서울시 강남구 강남대로 560	서울특별시 영등포구 여의도동 87, 63	72㎡	옥외광고물 철거 및 설치를 위한 자전거도로 점용	2025.4.24. ~ 2025.6.10.	2025. 4.22.

◈ 미래한강본부고시 제2025-183호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
미래한강본부 (총무과)	서울시 성동구 강변북로 257	(구)반포안내센터 (서초구 신반포로11길39)	100㎡	(구)반포안내센터 보수공사 중 장비 사용 시 공간 확보	2025.4.21. ~ 2025.5.9.. 중 5일	2025. 4.21.

◈ 미래한강본부고시 제2025-184호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
서울특별시 교량안전과	서울시 중구 세종대로 110	한강대교 북단 하부(용산구 이촌동 361-1) (면적: 1,000㎡) 한강대교 북단 노들섬 하부(용산구 이촌동 302-146) (면적: 300㎡)	1,300㎡	한강대교 보수공사 관련 현장사무실 및 자재적치 등	2025.04.28. ~ 2025.8.20.	2025. 4.24.

◈ 미래한강본부고시 제2025-185호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
성남시 맑은물관리사업소	경기도 성남시 수정구 성남대로 1416번길 22	서울시 송파구 풍납동 386-1번지	54㎡	한강취수장 정문 자바라문 및 취수구 펜스 난간 개선공사	2025.4.28. ~ 2025.5.23.	2025. 4.28.

◈ 미래한강본부고시 제2025-186호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
주식회사 윤슬에프엔비	서울시 송파구 송파대로 111, 202동 C711호	서울시 서초구 한강남자전거길 2348	110㎡	잠원 3호 매점 외부테이블 및 의자 설치	2025.3.1. ~ 2026.2.28.	2025. 4.28.

◈ 미래한강본부고시 제2025-187호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
㈜케이티	경기도 성남시 분당구 불정로 90	마포구 상암동 482-248	6㎡	이동통신 서비스용 분산폴 1본 및 가대 설치	2025.4.25. ~ 2025.6.30.	2025. 4.28.

◈ 미래한강본부고시 제2025-188호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
㈜엘지유플러스	서울시 용산구 한강대로 32	마포구 상암동 482-123	6㎡	이동통신 서비스용 분산폴 1대 및 가대 설치	2025.4.25. ~ 2025.6.30.	2025. 4.28.

◈ 미래한강본부고시 제2025-189호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조 제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요				허가일
성 명	주 소	허가 구역	점용 면적	점용목적	점용기간	
SK텔레콤㈜	서울시 중구 을지로65 (을지로2가) 수도권 Infra본부	마포구 상암동 482-123	13.2㎡	이동통신 서비스용 이동기지국 트레일러 1대, 발전차 1대 설치	2025.4.25. ~ 2025.6.30.	2025. 4.28.

사업소공고

◈ 미래한강본부공고 제2025-167호

한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 (수시분) 과태료 부과 공시송달 공고

서울특별시 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 제17조 규정위반으로 주.정차위반 과태료를 부과하고 질서위반행위규제법 제17조에 의거 (수시분) 과태료 부과고지서를 발송하였으나, 주소불명, 수취인 불명, 폐문부재 등의 사유로 반송되어 「행정절차법」 제14조(송달) 제4항의 규정에 의거 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시미래한강본부장

1. 건　　명 : 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 행위자 (수시분 과태료 부과고지 반송분에 대한 공시송달)

2. 근　　거 : 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 제17조 및 제20조

3. 공시송달 대상 : “세부내역 별첨 참조”

4. 공고기간 : 2025. 05. 01. ~ 2025. 05. 14. (14일)

5. 수령방법
- 서울특별시 미래한강본부 운영총괄과에서 과태료 부과고지서를 수령하시기 바랍니다.

6. 공지사항
- 기타 자세한 내용은 서울특별시 미래한강본부 운영총괄과(☏02-3780-0815)로 문의하여 주시기 바랍니다.

선택	0	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
1	1	부과고지	940614-* ******	정*재	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된장소 외의 장소에서의 주차행위(*******)이륜차	2025-04	000165	2025-04 -04	2025-05 -31	Y	2025-04 -15	기타		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
2	1	부과고지	750907-* ******	홍*익	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000171	2025-04 -11	2025-05 -31	Y	2025-04 -16	수취인 불명		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
3	1	부과고지	750907-* ******	홍*익	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000175	2025-04 -11	2025-05 -31	Y	2025-04 -16	수취인 불명		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
4	1	부과고지	630403-* ******	강*정	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위(*******)자동차	2025-04	000152	2025-04 -04	2025-05 -31	Y	2025-04 -16	기타		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
5	1	부과고지	611023-* ******	백*기	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위(*******)자동차	2025-04	000157	2025-04 -04	2025-05 -31	Y	2025-04 -16	기타		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
6	1	부과고지	790324-* ******	정*진	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 주차행위 (*******)자동차	2025-04	000163	2025-04 -04	2025-05 -31	Y	2025-04 -16	기타		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
7	1	부과고지	790324-* ******	정*진	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 주차행위 (*******)자동차	2025-04	000164	2025-04 -04	2025-05 -31	Y	2025-04 -16	기타		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
8	1	부과고지	750313-* ******	신*수	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000172	2025-04 -11	2025-05 -31	Y	2025-04 -17	수취인 불명		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
9	1	부과고지	750313-* ******	신*수	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000176	2025-04 -11	2025-05 -31	Y	2025-04 -17	수취인 불명		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14
10	1	부과고지	730227-* ******	김*완	10-2887706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위(*******)자동차	2025-04	000154	2025-04 -04	2025-05 -31	Y	2025-04 -17	기타		2025-04 -24	2025-05 -01	2025-05 -14

선택	0	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
11	1	부과고지	850327-* ******	박*경 김*임	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위(*******)자동차	2025-04	000155	2025-04-04	2025-05-31	Y	2025-04-17	기타		2025-04-24	2025-05-01	2025-05-14
12	1	부과고지	770911-* ******	박*선	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000170	2025-04-11	2025-05-31	Y	2025-04-23	기타		2025-04-24	2025-05-01	2025-05-14
13	1	부과고지	790807-* ******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000173	2025-04-11	2025-05-31	Y	2025-04-23	기타		2025-04-24	2025-05-01	2025-05-14
14	1	부과고지	770911-* ******	박*선	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000174	2025-04-11	2025-05-31	Y	2025-04-23	기타		2025-04-24	2025-05-01	2025-05-14
15	1	부과고지	790807-* ******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점상행위	2025-04	000177	2025-04-11	2025-05-31	Y	2025-04-23	기타		2025-04-24	2025-05-01	2025-05-14

기 타

◈ 한강유역환경청고시 제2025-140호

하천점용허가 고시

하천법 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용허가 하였기에 고시합니다.

2025년 5월 1일
한강유역환경청장

1. 하천의 명칭: 한강

2. 점용자의 성명 및 주소
 - 성 명: 서울아리수본부(계획설계과) (☎02-3146-1414)
 - 주 소: 서울특별시 서대문구 서소문로 51(합동)

3. 점용 위치 및 면적
 - 위 치: 서울특별시 강동구 고덕동 396-6 등 29필지
 - 면 적: (영구) 1,156.96㎡, (일시) 3,621.61㎡

4. 점용의 목적 및 개요
 - 목 적: 도수관로 신설, 취수관거 개량
 - 내 역: 도수관로(D=1,650㎜, L=445m), 취수관거(6열, D=1,800㎜, L=27~39m)

5. 점용기간: 영구

6. 공사기간: 착수일 ~ 2028.12.31.

◈ 한강유역환경청고시 제2025-141호

하천점용허가 고시

하천법 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용허가 하였기에 고시합니다.

2025년 5월 1일
한강유역환경청장

1. 하천의 명칭: 한강

2. 점용자의 성명 및 주소
 - 성 명: 서울특별시 한강사업본부(기반시설과) ☎02-3780-0665
 - 주 소: 서울특별시 성동구 강변북로 257(성수동1가)

3. 점용 위치 및 면적
 - 위 치: 서울특별시 마포구 망원동 312-3(성산대교 북단)
 서울특별시 영등포구 양화동 175-1(성산대교 남단)
 - 면 적: (영구)122㎡, (임시)1,200㎡

4. 점용의 목적 및 개요
 - 목 적: 성산대교 남북단 승강설비 설치(E.V, 비상계단)
 - 내 역: 계단 포함 승강설비 2개(L=4.7m, B=12.78m, H=26.34m)

5. 점용기간: 2025.04.28. ~ 2030.04.27.

6. 공사기간: 2026.01.01. ~ 2027.06.30.

◈ 한강유역환경청고시 제2025-146호

하천점용(기간연장) 허가 고시

하천법 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용(기간연장) 허가 하였기에 고시합니다.

2025년 5월 1일
한강유역환경청장

1. 하천의 명칭: 한강

2. 점용자의 성명 및 주소
 - 성 명 : 서울특별시(디자인산업담당관)
 - 주 소 : 서울특별시 중구 무교로 21, 더익스체인지서울 12층

3. 점용 위치 및 면적
 - 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 84번지 (마포대교 남단 교통안전섬)
 - 면 적 : 770㎡

4. 점용의 목적 및 개요
 - 목 적 : 희망의 랜드마크 조형물

5. 점용기간 : 2020.02.26. ~ 2025.06.30. → (연장)2025.07.01. ~ 2030.06.30.

정 정

◈ 송파구고시 제2025-52호

도로 노선의 지정 및 변경 고시(정정)

「도로법」 제19조, 제21조제3항 및 같은 법 시행규칙 제4조에 따라 도로 노선을 지정 및 변경한 사항에 대하여 기 고시[송파구고시 제2025-41호(2025.4.10.)]한 도로 노선의 지정 및 변경 사항에 대하여 아래와 같이 정정 고시합니다.

2025년 5월 1일
송 파 구 청 장

구분		[V] 지정 [ ] 기존	[ ] 폐지 [V] 변경
도로의 종류		구 도	구 도
노선번호		별도첨부	별도첨부
노선명		별도첨부	별도첨부
기점		별도첨부	별도첨부
종점		별도첨부	별도첨부
주요 통과지		별도첨부	별도첨부
총연장 (킬로미터)		별도첨부	별도첨부
다른 도로 노선과 중복되는 구간	구간	별도첨부	별도첨부
	연장 (킬로미터)	별도첨부	별도첨부

붙임 1. 송파구 위례신도시 도로(구도) 지정 및 변경 노선 1부.
2. 송파구 문정지구 도로(구도) 지정 노선 1부.

[붙임1]

송파구 위례신도시 도로(구도) 변경 노선

연번	종류	노선명	노선번호	구분	기점	종점	총연장(km)	주요경과지	전용구간 연장	중용구간 연장	최초결정일
1	구도	마천동길	135	당초	마천동 331-1	방이동210-1	3.599		3.599		1999.6.15.
				변경	거여동 586	방이동 210-1	4.201		4.201		
2	구도	위례순환로	142	당초	장지동 420	장지동 393	0.823		0.823		2022.2.24.
				변경	장지동 420	장지동 917	1.441		1.441		
3	구도	거여68	2,068	당초	거여동 546	거여동 551-81	0.289		0.289		1999.6.15.
				변경	거여동 546	거여동 226-46	0.376		0.376		
4	구도	거여71	2,071	당초	거여동 546-16	거여동 226-45	0.373		0.373		1999.6.15.
				변경	거여동 546-16	거여동 225-154	0.381		0.381		
5	구도	거여98	2,098	당초	거여동 258-14	거여동 266-41	0.168		0.168		1999.6.15.
				변경	거여동 258-14	거여동 225-158	0.177		0.177		

송파구 위례신도시 도로(구도) 지정 노선

연번	종류	노선명	노선번호	기점	종점	총연장(km)	주요경과지	전용구간 연장	중용구간 연장	비고
1	구도	위례송파로	151	거여동 459-1	거여동 산33-13	1.044		1.044		
2	구도	장지43	2,543	장지동 906	장지동 392-2	0.016		0.016		
3	구도	거여99	2,099	거여동 376	장지동 41-4	1.183		1.183		
4	구도	거여100	2,100	거여동 598	거여동 597-1	0.309		0.309		
5	구도	거여101	2,101	거여동 산30	거여동 367	0.072		0.072		
6	구도	거여102	2,102	거여동 산38	거여동 산38	0.342		0.342		
7	구도	거여103	2,103	거여동 605-1	거여동 604-1	0.085		0.085		보행자 전용도로
8	구도	거여104	2,104	거여동 산42	거여동 575	1.115		1.115		
9	구도	거여105	2,105	거여동 657-12	거여동 657-11	0.217		0.217		보행자 전용도로
10	구도	거여106	2,106	거여동 657-12	거여동 657-13	0.211		0.211		

연번	종류	노선명	노선번호	기점	종점	총연장(km)	주요경과지	전용구간 연장	중용구간 연장	비고
11	구도	거여107	2,107	거여동 657-12	거여동 산60-11	0.211		0.211		
12	구도	거여108	2,108	거여동 산71-14	거여동 산72-7	0.211		0.211		
13	구도	거여109	2,109	거여동 657-11	거여동 276	0.066		0.066		
14	구도	거여110	2,110	거여동 263-16	거여동 산71-27	0.352		0.352		

[붙임2]

송파구 문정지구 도로(구도) 지정 노선

연번	종류	노선명	노선번호	기점	종점	총연장(km)	주요경과지	전용구간 연장	중용구간 연장	비고
1	구도	법원로	152	문정동 641-1	문정동 641-1	0.695		0.695		
2	구도	법원로5길	153	문정동 653-1	문정동 653-1	0.586	법원로	0.586		
3	구도	법원로11길	154	문정동 641-4	문정동 639-5	0.472		0.472		
4	구도	정의로	155	문정동 639-2	문정동 639-2	0.133		0.133		
5	구도	문정148	1,748	문정동 649-1	문정동 649-1	0.219		0.219		
6	구도	문정149	1,749	문정동 652-6	문정동 651-16	0.402		0.402		
7	구도	문정150	1,750	문정동 651-1	문정동 651-1	0.055		0.055		보행자 전용도로
8	구도	문정151	1,751	문정동 651-7	문정동 651-7	0.059		0.059		보행자 전용도로
9	구도	문정152	1,752	문정동 647-3	문정동 647-3	0.681		0.681		
10	구도	문정153	1,753	문정동 645-1	문정동 640-12	0.740	정의로	0.740		
11	구도	문정154	1,754	문정동 641-12	문정동 641-12	0.086		0.086		
12	구도	문정155	1,755	문정동 643-1	문정동226-3	0.201		0.201		

기관의 장
선람

공람									

발행인 서울특별시장 편집인 홍보기획관 서울시 중구 세종대로 110 ☎ 02-2133-6455 문의 : ☎120