

◆ 서울특별시고시 제2023-584호

도시관리계획(연신내 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제195호(1996. 7. 13.)로 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2002-255호(2002. 7. 2.), 서울특별시고시 제2011-104호(2011. 4. 28.)로 결정(변경)된 “연신내 지구단위계획”에 대하여 2023년 제15차 서울시 도시·건축공동위원회(2023. 10. 11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(연신내 지구단위계획계획)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 의거 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

GTX-A(연신내역) 착공 등 주변지역 개발 여건 변화에 따라 효율적인 토지이용 등 지역 중심 위상을 제고하고, 기정 계획의 실현성, 규제사항 등의 개선 및 지역 중심 기능 강화를 위한 도시관리계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	①	연신내 지구단위계획구역	불광동 311번지 일대 대조동 185번지 일대 갈현동 396번지 일대	166,010	-	166,010	서울시고시 제2011-104호 (2011. 4. 11.)

주) 구역 최초결정 : 1996. 7. 13. (서울특별시고시 제1996-195호)

III. 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

■ 용도지역·지구에 관한 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		166,010	-	166,010	100.0	
주거지역	소계	24,703	-	24,703	14.9	
	제2종일반주거지역	13,273	-	13,273	8.0	서울시고시 제255호

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	준주거지역	11,430	-	11,430	6.9	(2002. 7. 2.)
상업지역	소계	141,307	-	141,307	85.1	
	일반상업지역	141,307	-	141,307	85.1	서울시고시 제1996-195호 (1996. 7. 13.)

나. 용도구역 결정조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도 로

■ 도로총괄표

유별	합 계			1 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	8	1,892	39,710	2	1,030	33,500	6	862	6,210
대로	2	1,030	33,500	2	1,030	33,500	-	-	-
소로	6	862	6,210	-	-	-	6	862	6,210

※ 지구단위계획구역 내 사항이며 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

■ 결정조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	12	35~39	주간선도 로	11,250 (520)	홍은동 (갈현동 395-1)	신도읍 삼송리 (불광동 186-49)	일반도로	건고 제177호 (' 62.12.8.)	통일로
기정	대로	1	55	25~35	주간선도 로	5,000 (510)	역촌동 85-41 (갈현동 456-28)	진관외동284-12 (불광동 320-17)	일반도로	건고 제2493호 (' 66.6.21.)	연서로
기정	소로	3	1	6	국지 도로	373 (270)	불광동 486-25	불광동 367-28 (불광동 313-8)	일반도로	서고 제354호 (' 90.10.24.)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	87	불광동 310-4	불광동 310-290	일반도로	서고 제354호 (' 90.10.24.)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	84 (75)	불광동 314-25	불광동 367-30 (불광동 310-12)	일반도로	서고 제354호 (' 90.10.24.)	-
기정	소로	3	6	6~8	국지 도로	640 (200)	불광동 304-5	불광동 346-2 (불광동 326-9)	일반도로	서고 제99-33호 (' 99.7.27.)	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	202 (115)	불광동353-68 (불광동 330-13)	불광동 326-8 (불광동 326-8)	일반도로	서고 제354호 (' 90.10.24.)	-
기정	소로	3	가	6~8	국지 도로	115	불광동 323-43	불광동 309-12	일반도로	서고 제180호 (' 21.4.8.)	-

※ ()안은 지구단위계획구역 내 사항임.

2) 철 도

■ 본선 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	세분류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철 도	고속철도 (3호선)	벽제	양재동	-	33,200 (527)	-	건고 제53호 (' 80.2.22.)	-
기정	-	철 도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동	종량구 신내동	-	36,400 (499)	-	서고 제1994-104호 (' 94.4.7.)	-
기정	-	철 도	일반철도 (수도권 광역급행 철도A노선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515 (416)	318,995	국토교통부고시 제2018-932호 (' 18.12.31.)	•정거장포함면적 •지하부(구분지상 권)는 입체적도 시 계 획 시 설 로 결정

주1) 고속철도(3호선) 선로 선형이 없어, 대략적인 CAD구적 연장임.

주2) ()안은 지구단위계획구역 내 CAD구적 연장임.

■ 정거장 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	세분류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철 도	연신내정거장 (3호선)	서울시 은평구 대조동 185-1 부근			-	4,300	서고 제287호 (' 81.07.30.)	-
기정	-	철 도	연신내정거장 (6호선)	서울시 은평구 대조동 185번지 앞			-	5,564	서고 제1994-104호 (' 94.04.07)	-
기정	-	철 도	연신내정거장 (수도권광역급행 철도 A노선)	서울시 은평구 갈현동 일원			-	11,762.26	국토교통부 고시 제2018-932호 (' 18.12.31)	-

나. 공간시설

■ 공공공지 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	갈현1동 397,389-5,6번지일대	1,903	-	1,903	서고 제2002-255호 (' 02.7.2)	-

다. 유통 및 공급시설

■ 시장 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	②	연서시장	불광동 310-130 일대	1,150	서고 28호(' 75.2.10.)	-
기정	③	연지시장	대조동 185-43 일대	2,319	서고 28호(' 75.2.10.)	-

라. 공공·문화시설 결정조서

■ 체육시설 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	④	체육시설	불광2동 322-2 일대	4,781	서고 105호(' 76.5.10.)	-

IV 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 획지계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구에 관한 결정(변경)조서

■ 결정조서

구 분	기정		변경 (안)		비 고
	가구번호	가구면적(㎡)	가구번호	가구면적(㎡)	
가구	A1	6,404.0	A1	6,455.0	-
	A2	4,645.0	A2	4,800.0	-
	A3	2,813.0	A3	2,813.0	-
	A4	4,681.0	A4	4,844.0	-
	A5	1,988.0	A5	1,988.0	-
	B1	1,447.0	B1	1,447.0	-
	B2	3,195.0	B2	3,552.0	-
	B3	1,782.0	B3	1,782.0	-
	B4	4,698.0	B4	4,863.0	-
	B5	9,070.0	B5	9,076.0	-
	B6	2,655.0	B6	2,672.5	-
	C1	5,402.0	C1	5,644.0	-
	C2	1,662.0	C2	1,662.0	-
	C3	6,044.6	C3	6,427.6	-
	C4	4,652.0	C4	4,771.0	-
	C5	6,264.0	C5	6,264.0	-
	D1	3,805.0	D1	3,880.0	-
	D2	3,644.0	D2	3,924.0	-
	D3	14,177.0	D3	13,883.0	-
	D4	11,146.0	D4	11,146.7	-
	D5	5,078.0	D5	5,078.0	-

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
가구	• 가구 면적 변경	• 연서시장 특별계획구역 변경에 따라 B6 가구계획 변경 • 가구 내 도로 포함하여 면적 재산정 - 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

나. 공동개발(지정/권장/자율적공동개발)에 관한 결정조서 : 변경

■ 계획기준

구 분	적용 대상	계획기준		비 고
		기정	변경 (안)	
공동개발 (지정)	전구역	- 필지의 소유자가 동일한 경우로서 기 공동개발되어 있는 경우 - 맹지형 필지인 경우 - 간선도로변에 위치한 필지로서 신축시 주변 건물과 전면폭의 차이가 심하여 경관상 문제가 될 경우	필지의 소유자가 동일한 경우로서 기 공동개발 되어 있는 경우	인센티브 미부여
공동개발 (권장)	전구역	- 계획적 개발이 필요한 경우 - 부정형필지 및 과소필지와 인접한 경우	- 최대개발규모를 초과하는 부정형 필지인 경우 - 맹지형 필지인 경우	-
자율적 공동개발	간선부	-	최대개발규모 내 공동개발 가능, 연접한 2개 이상 필지	적정개발규모 이상 자율적 공동개발 시 인센티브 부여
	이면부	-	최대개발규모 내 공동개발 가능, 연접한 2개 이상 필지	적정개발규모 이상 자율적 공동개발 시 인센티브 부여

주) 자율적 공동개발 관련 인센티브 등 적용기준

- 최대개발규모 내 자율적 공동개발 가능
- 적정개발규모(간선부 : 500㎡/이면부 : 250㎡) 이상 개발 시 인센티브 부여
 - 간선부와 이면부의 필지를 공동으로 개발하는 경우에는 간선부 기준규모 적용
- 아래 사항에 해당 될 경우 자율적 공동개발 불허(단, 區 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정되는 경우 제외)
 - 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형한 경우
 - 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상인 경우
 - 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우
 - 단일 필지 또는 공동개발(지정)등으로 최대개발규모를 초과하는 경우에는 자율적 공동개발 불가

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
공동개발(지정)	계획기준 변경	• 주민의 재산권을 과도하게 침해하는 불합리한 공동개발 지정 해제
공동개발(권장)	계획기준 변경	• 개발 실현성이 적은 공동개발 권장 해제
자율적 공동개발	신설	• 규모 있는 개발을 위해 자율적 공동개발 시행

■ 가구 및 획지조서

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	A1	6,404.0	갈현1동 395-1	1,980		
			갈현1동 395-2	562		
			갈현1동 395-5	624		
			갈현1동 395-6	280		
			갈현1동 395-24	283		
			갈현1동 395-7	437		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
			갈현1동 395-25	242	295	• 공동개발(권장)
			갈현1동 395-27	40		
			갈현1동 395-8	13		
			갈현1동 395-8	156	483	• 공동개발(지정)
			갈현1동 395-30	142		
			갈현1동 395-10	185		
			갈현1동 395-12	174	283	• 공동개발(지정)
			갈현1동 395-13	180		
			갈현1동 395-14	150		
			갈현1동 395-15	133	283	• 공동개발(지정)
			갈현1동 395-17	308		
			갈현1동 395-9	188		
			갈현1동 395-29	153		
			갈현1동 395-28	144		
변경	A1	6,455.0	갈현동 395-1	1,980		
			갈현동 395-2	562		
			갈현동 395-5	624		
			갈현동 395-6	280		
			갈현동 395-24	283		
			갈현동 395-7	437		
			갈현동 395-25	242		
			갈현동 395-27	40		
			갈현동 395-8	13		
			갈현동 395-8	156	483	• 공동개발(지정)
			갈현동 395-30	142		
			갈현동 395-10	185		
			갈현동 395-12	174		
			갈현동 395-13	180		
			갈현동 395-14	150		
			갈현동 395-15	133		
			갈현동 395-17	308		
			갈현동 395-9	188		
			갈현동 395-29	153		
			갈현동 395-28	144		
			갈현동 395-11(도)	40		
			갈현동 395-35(도)	6		
			갈현동 395-16(도)	30		
			갈현동 395-36(도)	5		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	A2	4,645	갈현1동 396-1	426	926	• 공동개발(지정)
			갈현1동 396-2	265		
			갈현1동 396-3	235		
			갈현1동 396-4	243	531	• 공동개발(지정) • 398-22는 398-8에서 분할
			갈현1동 396-5	84		
			갈현1동 396-8	192		
			갈현1동 396-22	12		
			갈현1동 396-6	136	383	• 공동개발(지정)
			갈현1동 396-7	143		
			갈현1동 396-21	104		
			갈현1동 396-16	855		
			갈현1동 396-17	446	791	• 공동개발(지정)
			갈현1동 396-9	345		
			갈현1동 396-11	149	497	• 공동개발(지정) • 396-23은 396-15에서 분할
			갈현1동 396-14	162		
			갈현1동 396-15	99		
			갈현1동 396-23	87		
			갈현1동 396-12	398	662	• 공동개발(지정)
			갈현1동 396-13	264		
변경	A2	4,800	갈현동 396-1	426		
			갈현동 396-2	265		
			갈현동 396-3	235		
			갈현동 396-4	243		
			갈현동 396-5	84		
			갈현동 396-8	192		
			갈현동 396-22	12		
			갈현동 396-6	136	383	• 공동개발(지정)
			갈현동 396-7	143		
			갈현동 396-21	104		
			갈현동 396-16	855		
			갈현동 396-17	446		
			갈현동 396-9	345		
			갈현동 396-11	149		
			갈현동 396-14	162		
			갈현동 396-15	99		
			갈현동 396-23	87		
			갈현동 396-12	398		
			갈현동 396-13	264		
			갈현동 396-10(도)	155		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	A3	2,813	갈현1동 398-7	242		
			갈현1동 398-8	266	549	• 공동개발(지정)
			갈현1동 398-10	164		
			갈현1동 398-12	119		
			갈현1동 398-9	165		
			갈현1동 398-6	454		
			갈현1동 398-11	352		
			갈현1동 398-5	332	569	• 공동개발(지정)
			갈현1동 398-4	237		
			갈현1동 398-3	243		
			갈현1동 398-2	67		
			갈현1동 398-1	172		
변경	A3	2,813	갈현동 398-7	242		
			갈현동 398-8	266		
			갈현동 398-10	164		
			갈현동 398-12	119		
			갈현동 398-9	165		
			갈현동 398-6	454		
			갈현동 398-11	352		
			갈현동 398-5	332		
			갈현동 398-4	237		
			갈현동 398-3	243		
			갈현동 398-2	67		
			갈현동 398-1	172		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	A4	4,681	갈현2동 456-1	185	385	• 공동개발(지정)
			갈현2동 456-33	200		
			갈현2동 456-36	365		
			갈현2동 456-2	686		
			갈현2동 456-3	293		
			갈현2동 456-19	176		
			갈현2동 456-15	183		
			갈현2동 456-10	186		
			갈현2동 456-8	174		
			갈현2동 456-5	284		
			갈현2동 456-32	244		
			갈현2동 456-6	124		
			갈현2동 456-7	177		
			갈현2동 456-11	174		
			갈현2동 456-14	165		
			갈현2동 456-18	166		
			갈현2동 456-21	133	267	• 공동개발(지정)
			갈현2동 456-20	134		
			갈현2동 456-22	135		
			갈현2동 456-17	167		
			갈현2동 456-13	164		
			갈현2동 456-12	166		
변경	A4	4,844	갈현동 456-1	185		
			갈현동 456-33	200		
			갈현동 456-36	365		
			갈현동 456-2	686		
			갈현동 456-3	293		
			갈현동 456-19	176		
			갈현동 456-15	183		
			갈현동 456-10	186		
			갈현동 456-8	174		
			갈현동 456-5	284		
			갈현동 456-32	244		
			갈현동 456-6	124		
			갈현동 456-7	177		
			갈현동 456-11	174		
			갈현동 456-14	165		
			갈현동 456-18	166		
			갈현동 456-21	133		
			갈현동 456-20	134		
			갈현동 456-22	135		
			갈현동 456-17	167		
			갈현동 456-13	164		
			갈현동 456-12	166		
			갈현동 456-16(도)	83		
			갈현동 456-29(도)	38		
			갈현동 456-9(도)	42		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	A5	1,988	갈현2동 456-27	405	906	• 공동개발(권장)
			갈현2동 456-28	501		
			갈현2동 456-34	142	667	• 공동개발(지정) • 역세권청년주택(공공민간임대주택)사업
			갈현2동 456-26	168		
			갈현2동 456-25	168		
			갈현2동 456-31	189		
			갈현2동 456-4	192	415	• 공동개발(권장)
			갈현2동 456-24	223		
변경	A5	1,988	갈현동 456-27	405		
			갈현동 456-28	501		
			갈현동 456-34	142	667	• 공동개발(지정) • 역세권청년주택(공공민간임대주택)사업
			갈현동 456-26	168		
			갈현동 456-25	168		
			갈현동 456-31	189		
			갈현동 456-4	192		
			갈현동 456-24	223		
기정	B1	1,447	불광3동 484-76	250		
			불광3동 484-75	286		
			불광3동 484-74	84	246	• 공동개발(지정)
			불광3동 484-319	162		
			불광3동 484-73	252		
			불광3동 484-189	2	221	• 공동개발(지정)
			불광3동 484-72	212		
			불광3동 484-174	7		
			불광3동 484-71	192		
변경	B1	1,447	불광동 484-76	250		
			불광동 484-75	286		
			불광동 484-74	84	246	• 공동개발(지정)
			불광동 484-319	162		
			불광동 484-73	252		
			불광동 484-189	2	221	• 공동개발(지정)
			불광동 484-72	219		
			불광동 484-71	192		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	B2	3,195	불광3동 484-56	341		• 484-303과 합병
			불광3동 484-223	169		
			불광3동 484-243	294		
			불광3동 484-57	261		
			불광3동 484-58	179		
			불광3동 484-59	152		
			불광3동 484-61	235		
			불광3동 484-60	172		
			불광3동 484-325	11	155	• 공동개발(지정)
			불광3동 484-64	144		
			불광3동 484-66	195		
			불광3동 484-63	410		• 484-65와 합병
			불광3동 486-10	215		
			불광3동 486-13	202		
			불광3동 486-14	215		
변경	B2	3552	불광동 484-56	341		
			불광동 484-223	169		
			불광동 484-243	294		
			불광동 484-57	261		
			불광동 484-58	179		
			불광동 484-59	152		
			불광동 484-61	235		
			불광동 484-60	172		
			불광동 484-325	11	155	• 공동개발(지정)
			불광동 484-64	144		
			불광동 484-66	195		
			불광동 484-63	410		
			불광동 486-10	215		
			불광동 486-13	202		
			불광동 486-14	215		
			불광동 484-1(도)	254		
			불광동 484-230(도)	65		
			불광동 484-304(도)	38		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)		비고
기정	B3	1,782	불광3동 484-70	125	244	826	• 공동개발(권장) : 826㎡ - 484-70, 486-33, 486-17, 486-19
			불광3동 486-33	119			
			불광3동 486-18	208	582		
			불광3동 486-19	159			
			불광3동 486-17	215			
			불광3동 486-16	159			
			불광3동 486-15	198			
			불광3동 486-22	205			
			불광3동 486-21	192			
			불광3동 486-20	202			
			변경	B3	1,782		불광동 484-70
불광동 486-33	119						
불광동 486-18	208						
불광동 486-19	159						
불광동 486-17	215						
불광동 486-16	159						
불광동 486-15	198						
불광동 486-22	205						
불광동 486-21	192						
불광동 486-20	202						
기정	B4	4,698				불광3동 486-25	638
			불광3동 311-3	182			
			불광3동 311-13	3,136			
			불광3동 486-3	46	323	• 공동개발(지정)	
			불광3동 486-1	277			
			불광3동 486-2	419			
변경	B4	4,863	불광동 486-25	638	3483	3483	• 공동개발(권장) - 311-3, 311-13, 310-16
			불광동 311-3	182			
			불광동 311-13	3,136			
			불광동 310-16	165			• 공동개발(지정)
			불광동 486-3	46			
			불광동 486-1	277			
			불광동 486-2	419			

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	B5	9,070	불광3동 312-155	1	9,070	• 홍창물산부지 특별계획구역
			불광3동 310-123	226		
			불광3동 310-124	175		
			불광3동 310-29	175		
			불광3동 310-30	208		
			불광3동 309-30	4		
			불광3동 310-28	393		
			불광3동 310-26	175		
			불광3동 313-2	41		
			불광3동 310-22	205		
			불광3동 310-21	182		
			불광3동 310-23	169		
			불광3동 310-24	182		
			불광3동 310-20	165		
			불광3동 313-3	180		
			불광3동 313-10	155		
			불광3동 310-17	188		
			불광3동 310-18	165		
			불광3동 310-81	188		
			불광3동 310-80	221		
			불광3동 313-9	132		
			불광3동 313-8	110		
			불광3동 310-12	156		
			불광3동 310-31	193		
			불광3동 310-78	100		
			불광3동 314-34	337		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	B5	9,070	불광3동 310-192	182	9,070	홍창물산부지 특별계획구역
			불광3동 310-193	21		
			불광3동 310-211	13		
			불광3동 310-212	13		
			불광3동 310-213	24		
			불광3동 310-214	18		
			불광3동 310-215	6		
			불광3동 310-216	10		
			불광3동 310-220	82		
			불광3동 310-232	5		
			불광3동 310-233	7		
			불광3동 310-234	14		
			불광3동 310-235	26		
			불광3동 310-237	12		
			불광3동 310-238	468		
			불광3동 310-241	14		
			불광3동 310-242	14		
			불광3동 310-243	27		
			불광3동 310-244	4		
			불광3동 310-245	15		
			불광3동 310-246	18		
			불광3동 310-247	13		
			불광3동 310-250	8		
			불광3동 310-251	9		
			불광3동 310-252	7		
			불광3동 310-253	10		
			불광3동 310-254	18		
			불광3동 310-255	15		
			불광3동 310-256	15		
			불광3동 310-257	16		
			불광3동 310-258	16		
			불광3동 310-259	15		
			불광3동 310-260	14		
			불광3동 310-261	14		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	B5	9,070	불광3동 310-262	16	9,070	홍창물산부지 특별계획구역
			불광3동 310-263	16		
			불광3동 310-264	14		
			불광3동 310-265	14		
			불광3동 310-266	14		
			불광3동 310-267	13		
			불광3동 310-268	28		
			불광3동 310-269	13		
			불광3동 310-270	14		
			불광3동 310-271	14		
			불광3동 310-272	5		
			불광3동 310-273	25		
			불광3동 310-274	21		
			불광3동 310-275	6		
			불광3동 310-276	1		
			불광3동 310-277	19		
			불광3동 310-287	3		
			불광3동 310-288	5		
			불광3동 310-290	745		
			불광3동 310-310	38		
			불광3동 310-312	3		
			불광3동 310-314	3		
			불광3동 310-320	6		
			불광3동 310-4	390		
			불광3동 311-10	41		
			불광3동 311-12	91		
			불광3동 311-5	3		
			불광3동 311-6	129		
			불광3동 312-152	7		
			불광3동 488-13	3		
			불광3동 310-202	32		
			불광3동 310-125	155		
			불광3동 310-176	162		
			불광3동 310-177	162		
			불광3동 310-178	162		
			불광3동 310-179	202		
			불광3동 310-1	199		
			불광3동 310-25	102		
			불광3동 310-19	46		
			불광3동 310-79	42		
			불광3동 309-6	289		
			불광3동 310-286	1		
			불광3동 314-31	223		
			불광3동 488-12	4		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	B5	9,076	불광동 312-155	1	4,731	홍창물산부지 특별계획구역
			불광동 310-123	226		
			불광동 310-124	175		
			불광동 310-29	175		
			불광동 310-30	208		
			불광동 309-30	4		
			불광동 310-192	182		
			불광동 310-193	21		
			불광동 310-211	13		
			불광동 310-212	13		
			불광동 310-213	24		
			불광동 310-214	18		
			불광동 310-215	6		
			불광동 310-216	10		
			불광동 310-220	82		
			불광동 310-232	5		
			불광동 310-233	7		
			불광동 310-234	14		
			불광동 310-235	26		
			불광동 310-237	12		
			불광동 310-238	468		
			불광동 310-241	14		
			불광동 310-242	14		
			불광동 310-243	27		
			불광동 310-244	4		
			불광동 310-245	15		
			불광동 310-246	18		
			불광동 310-247	13		
			불광동 310-250	8		
			불광동 310-251	9		
			불광동 310-252	7		
			불광동 310-253	10		
			불광동 310-254	18		
			불광동 310-255	15		
			불광동 310-256	15		
			불광동 310-257	16		
			불광동 310-258	16		
			불광동 310-259	15		
			불광동 310-260	14		
			불광동 310-261	14		
			불광동 310-262	16		
			불광동 310-263	16		
			불광동 310-264	14		
			불광동 310-265	14		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	B5	9,076	불광동 310-266	14	5,340	홍창물산부지 특별계획구역
			불광동 310-267	13		
			불광동 310-268	28		
			불광동 310-269	13		
			불광동 310-270	14		
			불광동 310-271	14		
			불광동 310-272	5		
			불광동 310-273	25		
			불광동 310-274	21		
			불광동 310-275	6		
			불광동 310-276	1		
			불광동 310-277	19		
			불광동 310-287	3		
			불광동 310-288	5		
			불광동 310-290	745		
			불광동 310-310	38		
			불광동 310-312	3		
			불광동 310-314	3		
			불광동 310-320	6		
			불광동 310-4	390		
			불광동 311-10	41		
			불광동 311-12	91		
			불광동 311-5	3		
			불광동 311-6	129		
			불광동 312-152	7		
			불광동 488-13	3		
			불광동 310-202	32		
			불광동 310-125	155		
			불광동 310-176	162		
			불광동 310-177	162		
			불광동 310-178	162		
			불광동 310-179	202		
			불광동 310-1	199		
			불광동 310-286	1		
			불광동 488-12	4		
			불광동 310-26	393		
			불광동 310-28	175		
			불광동 313-2	11		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	B5	9,076	불광동 310-22	205	3,736	홍창물산부지 특별계획가능구역
			불광동 310-21	182		
			불광동 310-23	169		
			불광동 310-24	182		
			불광동 310-20	165		
			불광동 313-3	180		
			불광동 313-10	155		
			불광동 310-17	188		
			불광동 310-18	165		
			불광동 310-81	188		
			불광동 310-80	221		
			불광동 313-9	132		
			불광동 313-8	110		
			불광동 310-12	156		
			불광동 310-31	193		
			불광동 310-78	100		
			불광동 314-34	337		
			불광동 310-25	102		
			불광동 310-19	46		
			불광동 310-79	42		
			불광동 314-31	223		
			불광동 309-38(도)	295		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	비고
기정	B6	2,655	불광3동 310-100	13	2,655	연서시장 특별계획구역
			불광3동 310-101	12		
			불광3동 310-102	14		
			불광3동 310-103	19		
			불광3동 310-11	51		
			불광3동 310-118	16		
			불광3동 310-119	8		
			불광3동 310-120	9		
			불광3동 310-121	15		
			불광3동 310-122	3		
			불광3동 310-127	195		
			불광3동 310-129	101		
			불광3동 310-13	32		
			불광3동 310-130	403		
			불광3동 310-131	19		
			불광3동 310-132	30		
			불광3동 310-133	25		
			불광3동 310-134	24		
			불광3동 310-135	22		
			불광3동 310-136	20		
			불광3동 310-137	6		
			불광3동 310-139	2		
			불광3동 310-14	2		
			불광3동 310-140	8		
			불광3동 310-143	7		
			불광3동 310-144	7		
			불광3동 310-148	8		
			불광3동 310-149	7		
			불광3동 310-15	374		
			불광3동 310-151	4		
			불광3동 310-152	3		
			불광3동 310-155	2		
			불광3동 310-156	11		
			불광3동 310-157	11		
			불광3동 310-158	10		
			불광3동 310-159	11		
			불광3동 310-16	165		
			불광3동 310-160	18		
			불광3동 310-161	24		
			불광3동 310-162	12		
			불광3동 310-163	16		
			불광3동 310-164	16		
			불광3동 310-165	15		
			불광3동 310-166	15		
			불광3동 310-167	16		
			불광3동 310-168	16		
			불광3동 310-169	15		
			불광3동 310-170	15		
			불광3동 310-171	16		
			불광3동 310-172	16		
			불광3동 310-173	15		
			불광3동 310-174	16		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	B6	2,655	불광3동 310-175	17	2,655	연서시장 특별계획구역
			불광3동 310-184	4		
			불광3동 310-185	2		
			불광3동 310-186	2		
			불광3동 310-187	4		
			불광3동 310-188	6		
			불광3동 310-189	4		
			불광3동 310-194	26		
			불광3동 310-195	26		
			불광3동 310-196	26		
			불광3동 310-197	20		
			불광3동 310-198	26		
			불광3동 310-199	26		
			불광3동 310-200	26		
			불광3동 310-201	36		
			불광3동 310-203	3		
			불광3동 310-278	4		
			불광3동 310-279	8		
			불광3동 310-280	14		
			불광3동 310-281	13		
			불광3동 310-282	22		
			불광3동 310-283	3		
			불광3동 310-284	1		
			불광3동 310-293	14		
			불광3동 310-294	7		
			불광3동 310-295	2		
			불광3동 310-296	2		
			불광3동 310-298	2		
			불광3동 310-315	5		
			불광3동 310-316	5		
			불광3동 310-35	108		
			불광3동 310-82	18		
			불광3동 310-83	12		
			불광3동 310-84	16		
			불광3동 310-85	14		
			불광3동 310-86	28		
			불광3동 310-87	15		
			불광3동 310-88	14		
			불광3동 310-89	27		
			불광3동 310-90	8		
			불광3동 310-91	9		
			불광3동 310-92	13		
			불광3동 310-93	12		
			불광3동 310-94	12		
			불광3동 310-95	12		
			불광3동 310-96	26		
			불광3동 310-97	18		
			불광3동 310-98	13		
			불광3동 310-99	14		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	B6	2,672.5	불광동 310-100	13	2,672.5	연서시장 특별계획구역
			불광동 310-101	12		
			불광동 310-102	14		
			불광동 310-103	19		
			불광동 310-11	51		
			불광동 310-118	16		
			불광동 310-119	8		
			불광동 310-120	9		
			불광동 310-121	15		
			불광동 310-122	3		
			불광동 310-127	195		
			불광동 310-129	101		
			불광동 310-13	32		
			불광동 310-130	403		
			불광동 310-131	19		
			불광동 310-132	30		
			불광동 310-133	25		
			불광동 310-134	24		
			불광동 310-135	22		
			불광동 310-136	20		
			불광동 310-137	6		
			불광동 310-139	2		
			불광동 310-14	2		
			불광동 310-140	8		
			불광동 310-143	7		
			불광동 310-144	7		
			불광동 310-148	8		
			불광동 310-149	7		
			불광동 310-15	374		
			불광동 310-151	4		
			불광동 310-152	3		
			불광동 310-155	2		
			불광동 310-156	11		
			불광동 310-157	11		
			불광동 310-158	10		
			불광동 310-159	11		
			불광동 310-160	18		
			불광동 310-161	24		
			불광동 310-162	12		
			불광동 310-163	16		
			불광동 310-164	16		
			불광동 310-165	15		
			불광동 310-166	15		
			불광동 310-167	16		
			불광동 310-168	16		
			불광동 310-169	15		
			불광동 310-170	15		
			불광동 310-171	16		
			불광동 310-172	16		
			불광동 310-173	15		
			불광동 310-174	16		
			불광동 310-175	17		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	B6	2,672.5	불광동 310-184	4	2,672.5	연서시장 특별계획구역
			불광동 310-185	2		
			불광동 310-186	2		
			불광동 310-187	4		
			불광동 310-188	6		
			불광동 310-189	4		
			불광동 310-194	26		
			불광동 310-195	26		
			불광동 310-196	26		
			불광동 310-197	20		
			불광동 310-198	26		
			불광동 310-199	26		
			불광동 310-200	26		
			불광동 310-201	36		
			불광동 310-203	3		
			불광동 310-278	4		
			불광동 310-279	8		
			불광동 310-280	14		
			불광동 310-281	13		
			불광동 310-282	22		
			불광동 310-283	3		
			불광동 310-284	1		
			불광동 310-293	14		
			불광동 310-294	7		
			불광동 310-295	2		
			불광동 310-296	2		
			불광동 310-298	2		
			불광동 310-315	5		
			불광동 310-316	5		
			불광동 310-35	108		
			불광동 310-82	18		
			불광동 310-83	12		
			불광동 310-84	16		
			불광동 310-85	14		
			불광동 310-86	28		
			불광동 310-87	15		
			불광동 310-88	14		
			불광동 310-89	27		
			불광동 310-90	8		
			불광동 310-91	9		
			불광동 310-92	13		
			불광동 310-93	12		
			불광동 310-94	12		
			불광동 310-95	12		
			불광동 310-96	26		
			불광동 310-97	18		
			불광동 310-98	13		
			불광동 310-99	14		
			불광동 310-183	3		
			불광동 310-105(도)	177		
			불광동 310-107(도)	0.5		
			불광동 310-108(도)	2		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	C1	5.402	대조동 185-1	545	606	• 공동개발(권장)
			대조동 185-2	61		
			대조동 185-3	108	760	• 공동개발(지정)
			대조동 185-26	21		
			대조동 185-27	22		
			대조동 185-28	20		
			대조동 185-69	274		
			대조동 185-68	95		
			대조동 185-29	32		
			대조동 185-4	188		
			대조동 185-6	245	525	• 공동개발(권장)
			대조동 185-82	280		
			대조동 185-5	532.8	1,455.80	• 공동개발(지정) - 대조동 185-18 필지분할 가능선 지정
			대조동 185-16	111.7		
			대조동 185-18①	183.1		
			대조동 185-72	50		
			대조동 185-81	578.2		
			대조동 185-73	51.6	61.2	• 공동개발(권장)
			대조동 185-18②	9.6		
			대조동 185-35	30	197	• 공동개발(권장)
			대조동 185-34	22		
			대조동 185-33	22		
			대조동 185-32	22		
			대조동 185-31	22		
			대조동 185-30	28		
			대조동 185-74	51		
			대조동 185-13	118	303	• 공동개발(권장)
			대조동 185-14	185		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	C1	5.402	대조동 185-21	33	1,494	연지시장 특별계획구역
			대조동 185-22	97		
			대조동 185-23	178		
			대조동 185-24	115		
			대조동 185-36	34		
			대조동 185-37	26		
			대조동 185-38	23		
			대조동 185-39	26		
			대조동 185-40	32		
			대조동 185-41	26		
			대조동 185-42	57		
			대조동 185-43	191		
			대조동 185-45	154		
			대조동 185-46	38		
			대조동 185-47	28		
			대조동 185-48	17		
			대조동 185-49	17		
			대조동 185-50	16		
			대조동 185-51	16		
			대조동 185-52	15		
			대조동 185-53	15		
			대조동 185-54	36		
			대조동 185-55	17		
			대조동 185-56	20		
			대조동 185-57	21		
			대조동 185-58	10		
			대조동 185-59	16		
			대조동 185-60	35		
			대조동 185-61	18		
			대조동 185-62	15		
			대조동 185-63	21		
			대조동 185-64	16		
			대조동 185-65	23		
			대조동 185-66	56		
			대조동 185-67	23		
			대조동 185-80	13		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	C1	5,644	대조동 185-6	245		
			대조동 185-82	280		
			대조동 185-5	532.8	1,455.8	공동개발(지정) 대조동 185-18 필지분할 가능선 지정
			대조동 185-16	111.7		
			대조동 185-18①	183.1		
			대조동 185-72	50		
			대조동 185-81	578.2		
			대조동 185-73	51.6	61.2	공동개발(지정)
			대조동 185-18②	9.6		
			대조동 185-74	51		
			대조동 185-13	118		
			대조동 185-14	185		
			대조동 185-21	33	3,248	연지시장 특별계획구역
			대조동 185-22	97		
			대조동 185-23	178		
			대조동 185-24	115		
			대조동 185-36	34		
			대조동 185-37	26		
			대조동 185-38	23		
			대조동 185-39	26		
			대조동 185-40	32		
			대조동 185-41	26		
			대조동 185-42	57		
			대조동 185-43	191		
			대조동 185-45(도)	154		
			대조동 185-46	38		
			대조동 185-47	28		
			대조동 185-48	17		
			대조동 185-49	17		
			대조동 185-50	16		
			대조동 185-51	16		
			대조동 185-52	15		
			대조동 185-53	15		
			대조동 185-54	36		
			대조동 185-55	17		
			대조동 185-56	20		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	C1	5,644	대조동 185-57	21	3,248	연지시장 특별계획구역
			대조동 185-58	10		
			대조동 185-59	16		
			대조동 185-60	35		
			대조동 185-61	18		
			대조동 185-62	15		
			대조동 185-63	21		
			대조동 185-64	16		
			대조동 185-65	23		
			대조동 185-66	56		
			대조동 185-67	23		
			대조동 185-80	13		
			대조동 185-1	545		
			대조동 185-26	21		
			대조동 185-4	188		
			대조동 185-29	32		
			대조동 185-31	22		
			대조동 185-32	22		
			대조동 185-20(도)	210		
			대조동 185-3	108		
			대조동 185-69	274		
			대조동 185-2	61		
			대조동 185-27	22		
			대조동 185-28	20		
			대조동 185-68	95		
			대조동 185-19(도)	14		
			대조동 185-79(도)	4		
			대조동 185-30	28		
			대조동 185-76(도)	5		
			대조동 185-77(도)	5		
			대조동 185-78(도)	4		
			대조동 185-33	22		
			대조동 185-35	30		
			대조동 185-34	22		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	C2	1,662	대조동 185-11	641	1,058	공동개발(지정) 185-8,185-11 공동개발(권장) 185-8,185-10
			대조동 185-8	225		
			대조동 185-10	192		
			대조동 185-71	426	178	공동개발(지정)
			대조동 185-70	30		
			대조동 185-25	148		
변경	C2	1,662	대조동 185-11	641	866	공동개발(지정)
			대조동 185-8	225		
			대조동 185-10	192		
			대조동 185-71	426		
			대조동 185-70	30		
			대조동 185-25	148		
기정	C3	6044.6	대조동 186-1	333	336	공동개발(지정) 186-1,186-11 공동개발(권장) 186-1,186-2
			대조동 186-11	3		
			대조동 186-2	218		
			대조동 186-10	149	405	186-13,15,18,56 과 합병
			대조동 186-12	565		
			대조동 186-3	260		
			대조동 186-4	145	405	공동개발(지정) 186-3, 186-4
			대조동 186-5	106		
			대조동 186-7	75		
			대조동 186-9	128	405	공동개발(권장) 186-5, 186-7
			대조동 186-17	220		
			대조동 186-52	169		
			대조동 186-21	296	255.6	공동개발(지정)
			대조동 186-54	124		
			대조동 186-22	131.6		
			대조동 186-53	144	287	공동개발(지정)
			대조동 186-23	143		
			대조동 186-25	1146		
			대조동 186-33	247	1,393	공동개발(권장) 186-26,27,32,34,35,36,37과 합병
			대조동 186-38	3		
			대조동 186-40	8		
			대조동 186-41	225	236	공동개발(지정)
			대조동 186-39	301		
			대조동 186-46	91		
			대조동 186-47	3.5	581	공동개발(지정)
			대조동 186-57	3.5		
			대조동 186-49	182		
			대조동 186-45	166	581	공동개발(지정)
			대조동 186-43	186		
			대조동 186-44	277		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	C3	6,427.6	대조동 186-1	333		
			대조동 186-11	3		
			대조동 186-2	218		
			대조동 186-10	149		
			대조동 186-12	565		
			대조동 186-3	260		
			대조동 186-4	145		
			대조동 186-5	106		
			대조동 186-7	75		
			대조동 186-9	128		
			대조동 186-17	220		
			대조동 186-52	169		
			대조동 186-21	296		
			대조동 186-54	124		
			대조동 186-22	131.6		
			대조동 186-53	144		
			대조동 186-23	143		
			대조동 186-25	1146		
			대조동 186-33	247		
			대조동 186-38	3	236	공동개발(지정)
			대조동 186-40	8		
			대조동 186-41	225		
			대조동 186-39	301		
			대조동 186-46	91		
			대조동 186-47	3.5		
			대조동 186-57	3.5		
			대조동 186-49	182		
			대조동 186-45	166		
			대조동 186-43	186		
			대조동 186-44	277		
			대조동 186-50(도)	267		
			대조동 186-42(도)	56		
			대조동 186-19(도)	7		
			대조동 186-20(도)	17		
			대조동 186-6(도)	12		
			대조동 186-24(도)	18		
			대조동 186-8(도)	2		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	C4	4,652	대조동 198-1	96		
			대조동 198-2	59		
			대조동 198-26	33		
			대조동 198-20	36		
			대조동 198-4	657	664	공동개발(지정)
			대조동 198-15	7		
			대조동 198-5	122	223	공동개발(지정)
			대조동 198-6	101		
			대조동 198-7	101		198-16과 합병
			대조동 198-17	6	104	공동개발(지정)
			대조동 198-8	93		
			대조동 198-18	5		
			대조동 198-22	63		
			대조동 198-21	52		
			대조동 198-3	66		
			대조동 198-10	991		
			대조동 198-19	5	1,181	공동개발(지정)
			대조동 198-27	1,176		
			대조동 198-11	139	270	공동개발(지정)
			대조동 198-12	131		
			대조동 198-13	222		
			대조동 198-23	168		
			대조동 198-24	164		
			대조동 198-25	159		
변경	C4	4,771	대조동 198-1	96		
			대조동 198-2	59		
			대조동 198-26	33		
			대조동 198-20	36		
			대조동 198-4	657		
			대조동 198-15	7		
			대조동 198-5	122		
			대조동 198-6	101		
			대조동 198-7	101		
			대조동 198-17	6		
			대조동 198-8	93		
			대조동 198-18	5		
			대조동 198-22	63		
			대조동 198-21	52		
			대조동 198-3	66		
			대조동 198-10	991		
			대조동 198-19	5		
			대조동 198-27	1,176		
			대조동 198-11	139		
			대조동 198-12	131		
			대조동 198-13	222		
			대조동 198-23	168		
			대조동 198-24	164		
			대조동 198-25	159		
			대조동 198-9(도)	119		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	C5	6,264	대조동 197-1	1,227		
			대조동 197-2	350		
			대조동 197-3	621	1,242	공동개발(지정)
			대조동 197-22	621		
			대조동 197-26	165		
			대조동 197-25	165		
			대조동 197-20	245		
			대조동 197-18	270		
			대조동 197-19	211		
			대조동 197-5	168		
			대조동 197-24	165		
			대조동 197-23	165		
			대조동 197-4	174		
			대조동 197-6	161		
			대조동 197-8	153		
			대조동 197-9	155	310	공동개발(지정)
			대조동 197-10	155		
			대조동 197-11	155		
			대조동 197-12	155		
			대조동 197-13	311		
			대조동 197-15	156		
			대조동 197-16	157		
			대조동 197-17	159		
변경	C5	6,264	대조동 197-1	1,227		
			대조동 197-2	350		
			대조동 197-3	621	1,242	공동개발(지정)
			대조동 197-22	621		
			대조동 197-26	165		
			대조동 197-25	165		
			대조동 197-20	245		
			대조동 197-18	270		
			대조동 197-19	211		
			대조동 197-5	168		
			대조동 197-24	165		
			대조동 197-23	165		
			대조동 197-4	174		
			대조동 197-6	161		
			대조동 197-8	153		
			대조동 197-9	155		
			대조동 197-10	155		
			대조동 197-11	155		
			대조동 197-12	155		
			대조동 197-13	311		
			대조동 197-15	156		
			대조동 197-16	157		
			대조동 197-17	159		
			대조동 197-7(도)	257		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D1	3,805	불광2동 309-20	4	88	공동개발(지정)
			불광2동 309-17	28		
			불광2동 320-44	9		
			불광2동 320-19	47		
			불광2동 309-16	28	365	공동개발(지정)
			불광2동 320-1	337		
			불광2동 320-17	234	261	공동개발(지정)
			불광2동 319-33	27		
			불광2동 319-37	27	226	공동개발(지정)
			불광2동 319-36	24		
			불광2동 319-10	175		
			불광2동 319-35	22	410	공동개발(지정)
			불광2동 319-34	17		
			불광2동 319-1	9		
			불광2동 319-9	162		
			불광2동 319-2	200		
			불광2동 319-13	169		
			불광2동 319-14	172		
			불광2동 319-17	165		
			불광2동 319-18	195		
			불광2동 319-21	208		
			불광2동 319-20	178		
			불광2동 319-19	155		
			불광2동 319-16	165		
			불광2동 319-15	155		
			불광2동 319-12	175		
			불광2동 319-11	162		
			불광2동 319-8	169		공동개발(지정)
			불광2동 319-7	238		
			불광2동 319-6	93		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	D1	3,880	불광동 309-20	4		
			불광동 309-17	28		
			불광동 320-44	9		
			불광동 320-19	47		
			불광동 309-16	28		
			불광동 320-1	337		
			불광동 320-17	234		
			불광동 319-33	27		
			불광동 319-37	27		
			불광동 319-36	24		
			불광동 319-10	175		
			불광동 319-35	22		
			불광동 319-34	17		
			불광동 319-1	9		
			불광동 319-9	162		
			불광동 319-2	200		
			불광동 319-13	169		
			불광동 319-14	172		
			불광동 319-17	165		
			불광동 319-18	195		
			불광동 319-21	208		
			불광동 319-20	178		
			불광동 319-19	155		
			불광동 319-16	165		
			불광동 319-15	155		
			불광동 319-12	175		
			불광동 319-11	162		
			불광동 319-8	169		
			불광동 319-7	238		
			불광동 319-6	93		
			불광동 309-37(도)	75		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D2	3,644	불광2동 319-25	155		
			불광2동 319-26	149		
			불광2동 319-27	149		
			불광2동 319-28	149		
			불광2동 319-29	149		
			불광2동 319-30	149		
			불광2동 319-31	152		
			불광2동 319-32	165	175	공동개발(권장)
			불광2동 321-12	10		
			불광2동 320-29	192		
			불광2동 320-28	195		
			불광2동 320-27	195		
			불광2동 320-26	195		
			불광2동 320-34	157		
			불광2동 320-45	3	210	공동개발(지정)
			불광2동 320-10	207		
			불광2동 320-13	436		
			불광2동 320-16	377		
			불광2동 320-39	126		
			불광2동 320-36	23		
			불광2동 320-33	10	311	공동개발(권장)
			불광2동 320-30	205		
			불광2동 320-31	96		
			불광동 319-25	155		
변경	D2	3,924	불광동 319-26	149		
			불광동 319-27	149		
			불광동 319-28	149		
			불광동 319-29	149		
			불광동 319-30	149		
			불광동 319-31	152		
			불광동 319-32	165		
			불광동 321-12	10		
			불광동 320-29	192		
			불광동 320-28	195		
			불광동 320-27	195		
			불광동 320-26	195		
			불광동 320-34	157		
			불광동 320-45(도)	3		
			불광동 320-10	207		
			불광동 320-13	436		
			불광동 320-16	377		
			불광동 320-39	126		
			불광동 320-36	23		
			불광동 320-33	10		
			불광동 320-30	205		
			불광동 320-31	96		
			불광동 320-32(도)	13		
			불광동 320-35(도)	3		
			불광동 320-25(도)	264		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D3	14,177	불광2동 327-1	114		
			불광2동 327-7	110		
			불광2동 327-8	116		
			불광2동 327-3	119		
			불광2동 327-16	89		
			불광2동 327-17	89		
			불광2동 327-10	152		
			불광2동 327-11	150		
			불광2동 327-15	7	73	• 공동개발(지정)
			불광2동 326-6	66		
			불광2동 326-1	192		
			불광2동 326-2	126		
			불광2동 326-8	122		
			불광2동 326-10	172		
			불광2동 326-9	264		• 326-9, 326-9와 합병
			불광2동 325-1	102		
			불광2동 325-2	126		
			불광2동 325-3	231		
			불광2동 325-4	159		
			불광2동 324-1	17	159	• 공동개발(지정) - 324-1, 324-2 • 공동개발(권장) - 324-2, 324-3
			불광2동 324-2	139		
			불광2동 323-3	3		
			불광2동 323-5	192		
			불광2동 324-3	145		
			불광2동 324-4	145		
			불광2동 324-5	175		
			불광2동 324-6	79		
			불광2동 327-18(도)	31		
			불광2동 299-7	17	129	• 공동개발(지정) - 299-2, 299-5 • 공동개발(권장) - 299-7, 299-2
			불광2동 299-2	105		
			불광2동 299-5	7		
			불광2동 323-7	169		
			불광2동 323-6	165		
			불광2동 323-9	195		
			불광2동 323-10	242		
			불광2동 323-29	128	1,287	• 공동개발(지정) • 역세권청년주택(공공민간임대주택)사업
			불광2동 323-28	116		
			불광2동 323-11	132		
			불광2동 323-1	132		
			불광2동 323-15	142		
			불광2동 323-21	489		
			불광2동 323-14(도)	59		
			불광2동 323-20(도)	89		
			불광2동 323-8	185		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D3	14,177	불광2동 323-8	185	7,992	운동장시설용지 특별계획구역
			불광2동 299-1	123		
			불광2동 327-25	23		
			불광2동 299-3	205		
			불광2동 32-26	30		
			불광2동 323-33	91		
			불광2동 323-39	27		
			불광2동 323-43	23		
			불광2동 323-38	6		
			불광2동 322-6	29		
			불광2동 322-2	331		
			불광2동 322-3	3435		
			불광2동 320-41	20		
			불광2동 323-2	1430		
			불광2동 323-41	115		
			불광2동 321-7	653		
			불광2동 320-21	6		
			불광2동 322-5	104		
			불광2동 322-1	385		
			불광2동 320-22	298		
			불광2동 323-42	112		
			불광2동 323-40	239		
			불광2동 309	265		
			불광2동 309-22	224		
			불광2동 323-18	159		
			불광2동 322-4	40		
변경	D3	13,883	불광동 323-29	128	1,287	- 공동개발(지정) - 역세권청년주택(공공민간임대주택)사업
			불광동 323-28	116		
			불광동 323-11	132		
			불광동 323-1	132		
			불광동 323-15	142		
			불광동 323-21	489		
			불광동 323-14(도)	59		
			불광동 323-20(도)	89		
			불광동 327-1	114	5,099	- 불광동 325-4번지 특별계획 가능구역 - 공동개발(권장)
			불광동 327-7	110		
			불광동 327-8	116		
			불광동 327-3	119		
			불광동 327-16	89		
			불광동 327-11	150		
			불광동 327-10	152		
			불광동 327-17	89		
			불광동 327-15	7		
			불광동 326-6	66		
			불광동 326-1	192		
			불광동 326-2	126		
			불광동 326-8	122		
			불광동 326-10	172		
			불광동 326-9	264		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)		공동개발면적 (㎡)		비고		
변경	D3	13,883	불광동 327-21(도)	5,099	6	334	불광동 325-4번지 특별계획 가능구역	공동개발(권장)		
			불광동 325-1		102					
			불광동 325-2		126					
			불광동 325-3		231					
			불광동 325-4		159					
			불광동 324-1(도)		17					
			불광동 324-2		139					
			불광동 323-3		3					
			불광동 323-5		192					
			불광동 324-3		145					
			불광동 324-4		145					
			불광동 324-5		175					
			불광동 324-6		79					
			불광동 327-18(도)		31					
			불광동 299-7		17					
			불광동 299-2		105					
			불광동 299-5		7					
			불광동 323-7		169					
			불광동 323-6		165					
			불광동 323-9		195					
			불광동 323-10		242					
			불광동 323-8		185					
			불광동 299-1		123					
			불광동 327-25		23					
			불광동 299-3		205					
			불광동 327-26		30					
			불광동 327-12(도)		17					
			불광동 326-5		106					
			불광동 324-7(도)		4					
			불광동 327-9(도)		40					
			불광동 327-20(도)		28					
			불광동 323-33		91				7,497	운동장시설용지 특별계획구역
			불광동 323-39		27					
			불광동 322-6		29					
			불광동 322-2		331					
			불광동 322-3		3435					
불광동 320-41	20									
불광동 323-2	1430									
불광동 321-7	653									
불광동 320-21	6									
불광동 322-5	104									
불광동 322-1	385									
불광동 320-22	298									
불광동 309	265									
불광동 309-22	224									
불광동 323-18	159									
불광동 322-4	40									

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D4	11,146	불광2동 307	359	1,043	- 공동개발(지정) - 307, 307-5, 307-8 - 공동개발(권장) - 307, 307-7, 307-8
			불광2동 307-5	46		
			불광2동 307-7	89		
			불광2동 307-8	549		
			불광2동 304-2	1,016	1,254	- 공동개발(지정) - 304-2, 304-3, 306-5
			불광2동 304-3	235		
			불광2동 306-5	3		
			불광2동 305-1	150	8,699	연신내 특별계획구역
			불광2동 304-1	215		
			불광2동 304-5	251		
			불광2동 304-17	277		
			불광2동 304-18	126		
			불광2동 304-21	1,090		
			불광2동 305-3	2,108		
			불광2동 305-7	165		
			불광2동 305-8	192		
			불광2동 305-9	206		
			불광2동 305-10	142		
			불광2동 305-11	152		
			불광2동 305-13	152		
			불광2동 305-14	155		
			불광2동 305-15	159		
			불광2동 305-16	182		
			불광2동 305-18	337		
			불광2동 305-19	182		
			불광2동 305-20	162		
			불광2동 305-21	245		
			불광2동 305-22	264		
			불광2동 305-35	1,935		
			불광2동 305-40	2		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
변경	D4	11,146.7	불광동 307	359		
			불광동 307-5	46		
			불광동 307-7	89		
			불광동 307-8	549		
			불광동 304-2	1,016		
			불광동 304-3	235		
			불광동 306-5	3		
			불광동 305-1	150		
			불광동 304-1	8,699.7	8,699.7	연신내 특별계획구역
			불광동 304-5			
			불광동 304-17			
			불광동 304-18			
			불광동 304-21			
			불광동 305-3			
			불광동 305-7			
			불광동 305-8			
			불광동 305-9			
			불광동 305-10			
			불광동 305-11			
			불광동 305-13			
			불광동 305-14			
			불광동 305-15			
			불광동 305-16			
			불광동 305-18			
			불광동 305-19			
			불광동 305-20			
			불광동 305-21			
			불광동 305-22			
			불광동 305-35			
			불광동 305-40			

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	비고
기정	D5	5,078	불광2동 308-14	298	4,201	• 공동개발(지정)
			불광2동 308-20	1,309		
			불광2동 308-1	783		
			불광2동 308-19	747		
			불광2동 308-15	1,049		
			불광2동308-9	13		
			불광2동 309-8	2		
			불광2동 308-10	877		
변경	D5	5,078	불광동 308-14	298		• 공동개발(지정) - 308-20, 308-1, 308-19, 308-15, 308-9
			불광동 308-20	1,309	3,901	
			불광동 308-1	783		
			불광동 308-19	747		
			불광동 308-15	1,049		
			불광동 308-9	13		
			불광동 309-8	2		
			불광동 308-10	877		

※ 가구 내 포함된 도로 면적은 cad 구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음.

다. 최대개발규모에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분		최대개발규모(㎡)		비 고
기정	변경 (안)	기정	변경 (안)	
간선교차로변	간선도로변	2,000	2,000	- 연신내 사거리변 - 통일로, 연서로변
간선도로변		1,500		
보조간선도로변	이면도로변	1,000	1,000	그 외 이면부
내부도로변		500		

주) 단, 다음의 조건에 해당하는 경우 최대개발규모 적용 예외

- 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하는 경우
- 특별계획(가능)구역, 공동개발(지정/권장)계획에 따라 최대개발규모를 초과한 경우

※ 명칭 변경 (간선교차로변, 간선도로변 → 간선도로변 / 보조간선도로변, 내부도로변 → 이면도로변)

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
간선도로변	- 최대개발규모 계획 신설 - 신설 된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용 - 최대개발규모 계획 변경 - 1,500㎡ → 2,000㎡	- 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 최대개발규모 계획 신설 - 지역중심으로써 규모있는 개발을 위해 최대개발규모 완화
이면도로변	- 최대개발규모 계획 변경 - 500㎡ → 1,000㎡	지역중심으로써 규모있는 개발을 위해 최대개발규모 완화

2. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분	도면 표시	위치	전층	특정층
불허용도 (기정)	A	간선부	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	1층부 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소

구 분	도면 표시	위치	전층	특정층
	B	이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (단, 주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-

주) 학교보건법, 서울시 도시계획조례 등 관련법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.

구 분	도면 표시	위치	전층	특정층
불허 용도 (변경)	A	간선부	- 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (단, 기숙사 및 주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제15호의 일반숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설	1층부 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소
	B	이면부	- 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 일반숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설	-

주) 교육환경 보호에 관한 법률 등 관련 법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
불허용도	- 불허용도 계획 신설 - 신설 된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용	홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 불허용도 계획 신설
	- 불허용도 계획 추가 - 숙박시설, 위락시설	주변 주거 및 교육환경을 고려하여 유해용도(숙박시설 및 위락시설)에 대해 불허용도 추가
	- 불허용도 계획 추가 - 숙박시설, 위락시설	주변 주거 및 교육환경을 고려하여 유해용도(숙박시설 및 위락시설)에 대해 불허용도 추가

나. 권장용도에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분	도면 표시	위치	전 총	특정 총
권장 용도 (기정)	1	간선부 (통일로변)	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	2층 이상 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설
	2	간선부 (연서로변)	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(일반상업지역)	-
	3	이면부	건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-
	4	특화거리지구	건축법시행령 제3호의 제1종근린생활시설 중 의류판매관련시설	-

주) 권장용도의 면적구성은 건물 전체용도의 경우 당해용도가 전체 연면적(지하층 및 코아부분 제외)의 30%이상인 경우, 특정층의 경우 규모 및 위치 준수시 권장용도가 수용된 것으로 본다.

단, 특화거리지구에 면한 획지는 1층용도의 경우 권장용도가 당해층 면적의 50%이상인 경우에 권장용도가 수용된 것으로 본다.

구 분	도면 표시	위치	전 총	특정 총
권장 용도 (변경)	1	간선부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
	2	이면부1	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의류판매시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 뷰티판매시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	- 저층부(1~3층)해당 - 의류판매시설, 뷰티판매시설
	3	이면부2	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-
	4	이면부3	건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설	-

주) 뷰티판매시설 - 통계청 한국표준산업분류에 의한 업종(미용, 화장품, 메이크업 등)

■ 결정(변경)사유서

도면 표시	구 분	변경내용	변경사유
1	간선부	- 간선부 통합 - 권장용도 계획 신설 - 신설 된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용 - 권장용도 변경 - 근린생활시설 중 사무소, 업무시설(오피스텔 제외) 추가	- 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 권장용도 계획 계획 신설 - 지역중심 육성을 위한 업무기능 강화
2	이면부1	- 특화거리지구 폐지 - 권장용도 계획 변경 - 근린생활시설 중 의류판매시설, 뷰티판매시설, 공연장, 사무소, 업무시설(오피스텔 제외) 추가 - 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 추가	- 특화거리 의류매장 감소, 공실을 증대에 따라 가로활성화를 위한 뷰티판매시설, 공연장 추가 - 지역중심 육성을 위한 업무기능 강화 - 중심지 경제활동인구의 보육 및 부모부양 등을 고려하여 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 추가
3	이면부2	- 권장용도 계획 변경 - 근린생활시설 중 사무소, 업무시설(오피스텔 제외) 추가	지역중심 육성을 위한 업무기능 강화
4	이면부3	권장용도 계획 범위 변경	용도지역에 부합하는 정온한 주거환경 조성

3. 건축물의 개발밀도에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 건폐율계획에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분	건폐율(%)	비고
일반상업지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-
제2종일반주거지역	60% 이하	-

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
홍창물산부지 특별계획가능구역	- 건폐율 계획 신설 - 신설 된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용	홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시건폐율 계획 신설

나. 건축물의 용적률계획에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분		용적률(%)						비 고
		기 정			변 경(안)			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
일반상업지역	간선부	600%이하	800%이하	법적용적률의 2배이하	600%이하	800%이하	법적용적률의 2배이하	-
	이면부	300%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하				
일반주거지역 → 일반상업지역	간선부	300%이하	630%이하	법적용적률의 2배이하	300%이하	630%이하	법적용적률의 2배이하	상업지역 총상향 (서고 제1996-195호)
	이면부	300%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하				
일반주거지역 → 준주거지역		300%이하	360%이하	400%이하	300%이하	360%이하	400%이하	준주거지역 총상향 (서고제2002-255호)
일반주거지역 → 제2종일반주거지역		170%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	170%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-

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

○ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 규정

- 상업지역 내 주거복합 건축물의 주거와 용도 비율(준주택 제외)은 서울특별시 「도시계획 조례」 제55조 제3항 [별표 3] 제1호에 따름

- 상업지역 내 주거복합건축물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)의 용도비율 및 용적률은 서울특별시 「도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 제2호를 따르되 다음의 기준을 적용함

- 일반상업지역(일반상업지역→일반상업지역)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400%(허용용적률의 50%)이하로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 600% 이하(허용용적률의 75%)로 함
- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 함
- 상한용적률 증가량(주1) 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 상한용적률 증가량×(주거용 용적률(주2)/도시계획 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률)

주1) 도시계획 조례 제55조 제3항 [별표 3] 제2호에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률 포함)의 최대범위

주2) 상한용적률 증가량 = 상한용적률 - 허용용적률

※ 서울특별시 「도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간용도 비율 및 용적률 규정 등에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

○ 준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준(서울특별시 도시계획 조례 제55조 제22항 관련)

• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다.
단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 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 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

○ 비주거용도에 대한 기준

• 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

- 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안 해당 도시건축공동위원회를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능함
- 준주거지역 내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우는 제외함
- 이와 별도로 '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 규정'을 만족하여야 함

※ 주택 : 「주택법 시행령」 제4조에 따른 주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
일반상업지역 (이면부)	• 용적률 계획 신설 - 신설된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용 • 용적률 계획 변경 - 기준 : 300% 이하 → 600% 이하 - 허용 : 500% 이하 → 800% 이하	• 홍창물산부지 특별계획가능구역 분리내 따라 용적률 계획 신설 • 서울시 지구단위계획 수립기준 상 용적률 체계 적용
일반주거지역 → 일반상업지역(이면부)	• 용적률 계획 변경 - 허용 : 500% 이하 → 630% 이하	• 서울시 지구단위계획 수립기준 상 용적률 체계 적용

다. 건축물의 높이계획에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

	구 분		계획내용				비 고
	기 정	변 경(안)	기 정		변 경(안)		
			기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	
일반상업지역	간선가각부	간선가각부	80m	100m	80m	100m	-
	간선부1 (통일로변)	간선부1	70m	90m	70m	90m	-
	간선부3 (연서로변)		70m	90m			
	간선부2 (통일로변)	간선부2	60m	80m	60m	80m	-
	간선부4 (연서로변)		60m	80m			
	이면부	이면부	35m	45m	35m	45m	-
준주거지역	간선부	간선부	50m	70m	50m	70m	-
	이면부	이면부	25m	35m	25m	35m	-
제2종일반 주거지역	이면부	이면부	-	20m	-	20m	-
연신내교차로변의 범서쇼핑센터일대		-	16m이하 : 연서로변 대지경계선(기부채납경계)에서 10m이내 지역		-		-

■ 결정(변경)사유서

구 분		변경내용	변경사유
일반상업지역	간선부 1~4	- 간선부 동일 높이 통합 - 높이계획 신설 - 신설 된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용	홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 높이계획 신설
연신내교차로변의 범서쇼핑센터 일대		최고16m이하 높이 제한 폐지	기존 높이계획의 목적 상실(북한산 조망)

4. 건축물의 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정

가. 건축물 배치계획에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분	계획 내용		비고
	기 정	변 경(안)	
벽면한계선	특화거리, 블록내부 : 1.5m~3m	4m미만 도로변 : 1m	도면참조
건축한계선	- 간선도로변(통일로, 연서로변) : 3~5m - 이면도로변, 블록내부 : 1~3m	- 간선부 : 3~5m - 이면부 : 1~3m	도면참조

주) 벽면한계선은 건축선으로부터 이격(지면으로 유효높이 6m 이상 확보)

※ 명칭 변경(간선도로변 → 간선부 / 이면도로변, 블록내부 → 이면부)

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
벽면한계선	이면부 4m 미만 도로변 벽면한계선 지정	- 보행환경 개선 - 소방차 진입 및 활동반경 고려
건축한계선	- 건축한계선 계획 신설 - 신설된 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 적용 - 일부 건축한계선 확대 - 범서소광 이면부	- 홍창물산부지 특별계획가능구역 해제시 건축한계선 계획 신설 - 보행환경 개선

나. 건축물 형태 및 경관 계획 등에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분		계 획 내 용		비고
		기 정	변 경(안)	
형태	1층부 형태	- 개구부 통일성 유지 - 투시형 셔터 권장	- 개구부 통일성 유지 - 투시형 셔터 권장 - 주요간선도로에 접한 건축물은 쇼윈도우설치 및 조정시설의 설치 권장	
	차양설치	- 특화거리 상가의 독특한 이미지 창출 - 건축물의 1층 상단, 2층하단에 설치, 폭 1m 이상	폐지	
외관	건축물 외벽처리	주변 경관과 조화된 형태 및 재료사용 권장	좌동	
	색채	인접 건축물과의 조화 유도	좌동	
	조명	- 가로경관 수준 향상 야간 경관 증진 - 건축물의 외벽 조명설치 권장	좌동	
경관	중점경관 관리구역	-	「경관법」, 「경관법 시행령」 및 「서울특별시 경관 조례」, 「서울특별시 경관계획(2016)」 내용 준수	연서로 동측변
기타	옥외 광고물	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 은평구 옥외광고물 등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·원화 고시” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준” 준수	「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 은평구 옥외광고물 등 관리조례」, 「광고물 등 정비시범구역 지정 및 표시 제한·원화 고시」 내용 준수	
	지하철 및 지중화 관련시설	지하철 연결통로 조성	지하철 출입구와 환기구, 연결통로, 분전반 등의 지중화 관련 시설을 건물 또는 대지 내 설치 권장	
	건축설비	-	건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	

주1) 세부사항은 시행지침 참조

주2) 명칭 변경(지하철시설 건축물 내 설치 → 지하철 및 지중화 관련 시설)

주3) 특별계획구역은 공공시설계획으로 인한 지하철 출입구 등 설치 시 지하철 및 지중화 관련시설 인센티브 중복 적용 가능

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
1층부형태	• 주요간선도로에 접한 건축물은 쇼윈도우 설치 및 조정시설의 설치 권장	• 통일되고 조화로운 저층부경관 형성
차양설치	• 폐지	• 특화거리 폐지에 따라 계획안 폐지
중점경관 관리구역	• 중점경관관리구역 내 건축물 조성계획 신설	• 경관법 상 중점경관관리구역으로서 구역 내 건축물 신축 시 '서울특별시 경관계획' 내용 준수
옥외광고물	• 현행 법령 및 조례, 고시내용 준수	• 현행 법령 및 조례, 개정된 광고물 등 정비시범 구역 고시내용 반영
지하철 및 지중화 관련시설	• 지중화 관련시설 설치계획 신설	• 환기구, 분전반 등 대지 내 이전 유도로 보행환경 개선
건축설비	• 건축설비 설치계획 신설	• 간선변 미관향상 유도

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				기정	변경	변경 후
변경	①	연서시장 특별계획구역	불광동 310-130번지 일대	2,987	감) 314.5	2,672.5
변경	②	홍창물산부지 특별계획구역	불광동 310-4번지 일대	9,070	감) 3,730	5,340
변경	③	연서시장 특별계획구역	대조동 185-43번지 일대	1,474	증) 1,774	3,248
변경	④	운동장시설용지 특별계획구역	불광동 322-3번지 일대	7,992	감) 495	7,497
기정	⑤	연신내 특별계획구역	불광동 305-3번지 일대	8,699.7	-	8,699.7
신설	⑥	홍창물산부지 특별계획가능구역	불광동 310-24번지 일대	-	증) 3,736	3,736
신설	⑦	불광동 325-4번지 특별계획가능구역	불광동 325-4번지 일대	-	증) 5,099	5,099

※ 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음 날에 특별계획가능 구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능하다. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/20이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음

※ 특별계획(가능)구역 면적은 구역계 내 토지면적을 합산한 면적임(단, 도로는 cad 구적 값이므로 현황과 다를 수 있음)

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	구역명	변경 및 결정내용	변경 및 결정사유
①	연서시장 특별계획구역	- 구역변경 - 면적 : 2,987㎡ → 2,672.5㎡	불광동 310-16번지 소유주 반대에 의한 구역 축소
②	홍창물산부지 특별계획구역	- 구역변경 - 면적 : 9,070㎡ → 5,340㎡	특별계획가능구역 분리로 구역 축소
③	연지시장 특별계획구역	- 구역변경 - 면적 : 1,474㎡ → 3,248㎡	도시계획시설[시장] 포함으로 구역 확대
④	운동장시설용지 특별계획구역	- 구역변경 - 면적 : 7,992㎡ → 7,497㎡	도시계획시설[환풍구] 제척으로 구역 축소
⑥	홍창물산부지 특별계획가능구역	- 특별계획가능구역 신설 - 면적 : 3,736㎡	홍창물산부지 특별계획구역 분리로 구역 신설
⑦	불광동 325-4번지 특별계획가능구역	- 특별계획가능구역 신설 - 면적 : 5,099㎡	대상지 연접 다수 개발사업 추진 중 개발 압력 증대에 따른 난개발 우려로 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획(가능)구역 계획지침 : 변경

1) 연서시장 특별계획구역 : 변경

■ 연서시장 특별계획구역 계획지침

구 분			계획내용	
			기 정	변 경(안)
위치			• 불광동 310-130번지 일대	좌동
면적			• 2,987㎡	• 2,672.5㎡(불광동 310-16번지 제척)
용도지역			• 일반상업지역	좌동
공공시설계획			• 구역면적의 18.24%이상 설치	• 구역면적의 15%이상 설치 - 지하철 출입구 등 대지 또는 건축물 내 설치 - 우선공급시설: 공공임대주택, 체육시설
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 공장(단, 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 근린생활시설 중 총포판매점, 다중생활시설, 장의사, 제조업소, 수리점
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 업무시설(단, 오피스텔 제외) - 2층이상에 한함	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 판매시설(단, 게임제공업 등 복합유통게임제공업시설 제외) • 업무시설(단, 오피스텔 제외)
	건폐율(%)		• 60% 이하	좌동
	용적률 (%)	기준	• 600% 이하	좌동
		허용	• 800% 이하	좌동
		상한	• 기부채납시 완화 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	• 기부채납시 완화 - 허용 or 기준용적률×{1+(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금)} • 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시 - 대지내 설치할 경우: 용적률×(지하철 출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적)이내 - 건물에 설치할 경우: 용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적)이내 ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 준수
	건축물 높이 (m)	기준높이	• 80m 이하	좌동
		최고높이	• 100m 이하 • 연서로변 건축물 전면부 16m이하 - 연서로변 대지경계(기부채납 경계)에서 10m이내 지역	• 100m 이하

(표 계속)

구 분		계획내용	
		기 정	변 경(안)
배치	건축한계선	- 통일로변(인도부속형전면공지) : 3m - 특별계획구역 내 동측변(차도부속형 전면공지) : 3m	- 연서로변(보도형 전면공지) : 7m - 동측, 서측변(보도형 전면공지) : 3m
	벽면한계선	특별계획구역 내 북측변(공공보행통로 조성) : 3m	폐지
건축물형태		고층부 탑상형	- 고층부 탑상형(5F) - 5층 이상의 부분에 대하여 건폐율 40% 이하로 건축 권장
교통처리계획		통일로, 연서로변에서 직접 차량 진출입불허	좌회
기타에 관한 사항	전면공지	특별계획구역내 서측변 : 3m	건축한계선에 의한 보도형 전면공지 조성
	공개공지	지정된 위치에 1개소 조성	지정된 위치에 1개소 권장
	공공보행통로	특별계획구역 내 북측변 : 3m	- 공공보행통로 폭원 3m - 높이 6m 이상 확보
	지하철시설 건축물내 설치	지하철 연결통로 조성	지하철 출입구 대지 내 설치 및 지하공간 연계

주1) 개별법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름.

주2) 특별계획구역에 대한 계획은 도시계획시설(시장)을 폐지함을 전제로 함.

주3) 교육환경 보호에 관한 법률 등 관련 법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.

주4) 관광숙박시설 건축 시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적을 완화 가능.

주5) 시장정비사업으로 추진 시 '전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법'에 의한 완화 적용을 따르도록 함.

주6) 도시계획시설(시장) 변경에 따른 의무공공기여율 5%는 상한용적률 산정 시 제외.

주7) 공공시설계획 중 우선공급시설은 세부 개발 사업 시 우선적으로 검토해야하는 시설임.

2) 홍창물산부지 특별계획구역 : 변경

■ 홍창물산부지 특별계획구역 계획지침

구 분			계획내용			
			기 정	변 경(안)		
위치			• 불광동 310-4번지 일대	좌동		
면적			• 9,070㎡	• 5,340㎡(특별계획가능구역 분리)		
용도지역			• 일반상업지역	좌동		
공공시설계획			• 구역면적의 20%이상 설치	• 구역면적의 20%이상 설치 - 도로 - 우선공급시설 : 주차장		
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 공장(단, 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 근린생활시설 중 총포판매소 • 다중생활시설, 장의사, 제조업소, 수리점		
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 업무시설(단, 오피스텔 제외)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 판매시설(단, 게임제공업 등 복합유통게임제공업시설 제외) • 업무시설(단, 오피스텔 제외)		
	건폐율(%)		• 60% 이하	좌동		
	용적률 (%)	기준	• 300% 이하	좌동		
		허용	• 630% 이하	좌동		
		상한	• 기부채납시 완화 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	• 기부채납시 완화 - 허용 or 기준용적률×{1+(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금)} ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 준수		
	건축물 높이 (m)	②-1	기준높이	• 70m 이하	기준 높이	• 70m 이하
			최고높이	• 90m 이하 연서로변 건축물 전면부 16m이하 - 연서로변 대지 경계(기부채납 경계)에서 10m이내 지역		
		②-2	기준높이	• 50m 이하	최고 높이	• 90m 이하
			최고높이	• 60m 이하		

(표 계속)

구 분		계획내용	
		기 정	변 경(안)
배치	건축한계선	• 특별계획구역 내 남측변 : 3m • 특별계획구역 내 동·서·북측변 : 2m	• 연서로변(보도형 전면공지) : 5m • 서측, 북측변(보도형 전면공지): 2m
	벽면한계선	• 특별계획구역 내 조성 : 4m	• 폐지
건축물형태		• 고층부 탑상형	• 고층부 탑상형(5F) - 5층 이상의 부분에 대하여 건폐율 40% 이하로 건축 권장
교통처리계획		• 연서로변에서 직접 차량 진·출입 불허	• 좌동
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지 조성	• 건축한계선에 의한 보도형 전면공지 조성
	공개공지	• 지정된 위치에 2개소 조성	• 지정된 위치에 2개소 권장
	공공보행통로	• 연서로 북측도로와의 연계를 위해 지정된 위치에 공공보행통로 조성: 4m	• 공공보행통로 폭원 4m - 높이 6m 이상 확보

- 주1) 개별법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름.
 주2) 세부개발계획 수립시 도로는 도시계획시설로 결정하여야 함.
 주3) 교육환경 보호에 관한 법률 등 관련 법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.
 주4) 공공시설계획 중 우선공급시설은 세부 개발 사업 시 우선적으로 검토해야 하는 시설임.

3) 연지시장 특별계획구역 : 변경

■ 연지시장 특별계획구역 계획지침

구 분			계획내용	
			기 정	변 경(안)
위치			• 대조동 185-43번지 일대	좌동
면적			• 1,474㎡	• 3,248㎡(도시계획시설 시장 포함)
용도지역			• 일반상업지역	좌동
공공시설계획			• 구역면적의 12.55%이상 설치	• 구역면적의 15%이상 설치 - 지하철 출입구 등 대지 또는 건축물 내 설치 - 우선공급시설 : 공공임대상가, 공공임대 산업시설
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 공장(단, 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 근린생활시설 중 총포판매소 • 다중생활시설, 장의사, 제조업소, 수리점
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 판매시설(단, 게임제공업 등 복합유통게임제공업시설 제외) • 업무시설(단, 오피스텔 제외)
	건폐율(%)		• 60% 이하	좌동
	용적률 (%)	기준	• 600% 이하	좌동
		허용	• 800% 이하	좌동
		상한	• 기부채납시 완화 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 +0.7×α건축물) ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	• 기부채납시 완화 - 허용 or 기준용적률×{1+(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금)} • 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시 - 대지내 설치할 경우 : 용적률×(지하철 출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적)이내 - 건물에 설치할 경우 : 용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적)이내 ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 준수
	건축물 높이 (m)	기준높이	• 80m 이하	좌동
		최고높이	• 100m 이하	좌동

(표 계속)

구 분		계획내용	
		기 정	변 경(안)
배치	건축한계선	- 연서로변 : 3m - 특별계획구역 내 동측변 : 3m - 특별계획구역 내 남측변 : 2m - 특별계획구역 내 서측변 : 1.5m	- 연서로변(보도형 전면공지): 5m - 통일로변(보도형 전면공지): 3m - 서측변(보도형 전면공지): 2m
	건축물 형태	고층부 탑상형	- 고층부 탑상형(5F) - 5층 이상의 부분에 대하여 건폐율 40% 이하로 건축 권장
	교통처리계획	통일로, 연서로변에서 직접 차량 진·출입 불허	좌동
기타에 관한 사항	전면공지	북측변 : 3m	건축한계선에 의한 보도형 전면공지 조성
	공개공지	-	지정된 위치에 2개소 권장
	공공보행통로	-	- 공공보행통로 폭원 3m - 높이 6m 이상 확보
	지하철시설 건축물내 설치	-	지하철 출입구 대지 내 설치 및 지하공간 연계

주1) 개별법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름.

주2) 특별계획구역에 대한 계획은 도시계획시설(시장)을 폐지함을 전제로 하고, 해제요건 미충족시 복합화 검토 필요.

주3) 교육환경 보호에 관한 법률 등 관련 법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.

주4) 도시계획시설(시장) 변경에 따른 의무공공기여율 5%는 상한용역을 산정 시 제외.

주5) 공공시설계획 중 우선공급시설은 세부개발 사업 시 우선적으로 검토해야 하는 시설임.

4) 운동장시설용지 특별계획구역 : 변경

■ 운동장시설용지 특별계획구역 계획지침

구 분			계획내용	
			기 정	변 경(안)
위 치			• 불광동 322-3번지 일대	좌동
면적			• 7,992㎡	• 7,497㎡
용도지역			• 준주거지역, 제2종일반주거지역	• 준주거지역, 제2종일반주거지역 (세부개발계획 시 준주거지역 상향)
공공시설계획			• 구역면적의 30%이상 설치	• 구역면적의 30%이상 설치 - 도로 - 우선공급시설 : 체육시설, 문화 및 집회시설
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 및 주거복합 제외) • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 단독주택 • 공동주택(단, 주거복합 제외) • 공장(단, 지식산업센터 제외) • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 근린생활시설 중 초포판매소, 다중생활시설, 장의사, 제조업소, 수리점
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 소매시장 • 운동시설 • 업무시설(단, 오피스텔 제외)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설(단, 게임제공업 등 복합유통게임제공업시설 제외) • 운동시설 • 업무시설(단, 오피스텔 제외)
		지정용도	• 운동시설(건축물 지상 1층부에서부터 전체연면적의 30%이상)	좌동
	건폐율(%)		• 60% 이하	좌동
	용적률 (%)	구분	-	④-1 ④-2
		기준	• 300% 이하	• 300% 이하 • 200% 이하
		허용	• 360% 이하	• 360% 이하 • 330% 이하
		상한	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 +0.7×α건축물) ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 - 허용 or 기준용적률×{1+(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금)} ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 준수
	건축물 높이 (m)	기준높이	• 50m 이하	좌동
		최고높이	• 70m 이하 • 연서로변 건축물 전면부 16m이하 - 연서로변 대지경계(기부채납 경계)에서10m이내 지역	• 70m 이하 • 연서로변 건축물 전면부 16m이하 - 연서로변 건축선에서 10m이내 지역

(표 계속)

구 분		계획내용	
		기 정	변 경
배치	건축한계선	• 특별계획구역 내 동측변 : 4m • 특별계획구역 내 서측변 : 2m • 특별계획구역 내 북측 및 남측변 : 1m	• 연서로변(보도형 전면공지): 5m • 서측, 동측변(보도형 전면공지): 2m
	건축물형태	• 고층부 탑상형	• 고층부 탑상형(5F) - 5층 이상의 부분에 대하여 건폐율 40% 이하로 건축 권장
	교통처리계획	• 연서로변에서 직접 차량 진·출입 불허	• 연서로변에서 직접 차량 진·출입 불허
기타에 관한 사항	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지 조성	• 건축한계선에 의한 보도형 전면공지 조성
	공개공지	-	• 지정된 위치에 2개소 권장
	공공보행통로	• 특별계획구역내 동측변 : 4m	• 공공보행통로 폭원 4m - 높이 6m 이상 확보

- 주1) 개별법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름.
 주2) 특별계획구역에 대한 계획은 도시계획시설(체육시설)을 폐지함을 전제로 함.
 주3) 세부개발계획수립시 도로는 도시계획시설로 결정하여야 함.
 주4) 교육환경 보호에 관한 법률 등 관련 법령에서 불허하는 용도는 그에 따르도록 함.
 주5) 지정용도의 전체 연면적 산정시 도시계획시설(체육시설) 전체 부지에 해당하는 면적을 기준으로 함.
 주6) 도시계획시설(체육시설) 변경에 따른 의무공공기여율 10%는 상한용역을 산정 시 제외.
 주7) 공공시설계획 중 우선공급시설은 세부 개발사업 시 우선적으로 검토해야하는 시설임.

5) 연신내 특별계획구역 : 변경없음

■ 연신내 특별계획구역 계획지침(세부개발계획 수립 서울특별시고시 제2021-180호)

구 분			계획내용	세부개발계획
위 치			• 불광동 305-3번지 일대	• 불광동 305-3번지 일대
면적			• 8,699.7㎡	• 8,699.7㎡
용도지역			• 일반상업지역	• 일반상업지역
용도구역			• 해당없음	• 해당없음
공공시설계획			• 구역면적의 20%이상 설치	• 32.80%(2,853.5㎡)설치 - 불광동 305-3번지 일대 - 사회복합시설 : 705.14㎡
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택(단,기숙사 및 주거복합 제외) • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 (단,주유소 제외) • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소(1층부에 한함)	• 주용도 : 판매시설, 업무시설
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 교육연구시설 중 도서관 • 노유자시설 • 운동시설 • 업무시설(2층이상에 한함) • 자동차 관련 시설 중 주차장	
		※ 2025년 목표 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 추진시 허용용적률 인센티 브 중 도시경제활성화(신성장산업 육성을 위한 시설, 창업지원센터), 생 활SOC문화인프라 (생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등) 적용할 경우 지정용도로 지정된 것으로 간주함		
	건폐율(%)		• 60%이하	• 60%이하
	용적률 (%)	기준	• 300%이하	• 300%이하
		허용	• 630%이하	• 583.11%이하
		상한	• 기부채납시 완화 - 허용 or 기준용적률×(1+(1.3×가중치×α토지+0.7×α 건축물)) ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	• 799%이하
	건축물 높이 (m)	기준높이	• 70m이하	• 전면부 90m, 이면부 80m이하 ※기본계획에 따라 최고높이 적용
		최고높이	• 전면부 90m이하 / 이면부 80m이하	

(표 계속)

구 분		계획내용	
배치	건축한계선	통일로변 : 3m / 이면부 : 2~3m	통일로변 : 3m / 이면부 : 2~3m
	건축물형태	- 고층부 탑상형 - 이용자 보행동선 및 버스정류장 접근, 공개공지 휴식공간 연계 등을 고려하여 건축물 내 보행통로(폭원 3m, 높이 6m)를 24시간 개방하여 설치 조성하고, 바닥포장, 보행통로 표지판 등 설치를 통하여 이용자에게 쉽게 인지 가능하도록 조성	- 고층부 탑상형 - 건축물 내 보행통로(폭원3m, 높이6m) 24시간 개방하여 설치 조성 및 바닥포장, 보행통로 표지판 등 설치 조성
	교통처리계획	통일로변에서 직접 차량 진·출입 불허	통일로변에서 직접 차량 진·출입 불허
기타에 관한 사항	전면공지	- 통일로변 : 보도부속형 3m - 이면도로 북·동측 : 보도부속형2~3m	- 통일로변 : 보도부속형 3m - 이면도로 북·동측 : 보도부속형2~3m
	공개공지	이면도로 북측에 1개소 지정	1개소 위치 지정
	공공보행통로	이면부와 간선가로변과의 보행체계 연계를 위해 위치 지정	3개소 위치 지정

6) 홍창물산부지 특별계획가능구역 : 신설

■ 홍창물산부지 특별계획가능구역 계획지침

구 분			계획내용(신규)
위 치			• 불광동 310-24번지 일대
면적			• 3,736㎡
용도지역			• 일반상업지역
공공시설계획			• 구역면적의 20%이상 설치 - 도로 - 우선공급시설 : 주차장
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 공장(단, 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 장의사, 제조업소, 수리점
		권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 • 판매시설(단, 게임제공업 등 복합유통게임제공업시설 제외) • 업무시설(단, 오피스텔 제외)
	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적률 (%)	기준	• 300% 이하
		허용	• 630% 이하
		상한	• 기부채납시 완화 - 허용 or 기준용적률×{1+(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금)} ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 준수
	건축물 높이 (m)	기준높이	• 60m 이하
		최고높이	• 80m 이하
	배치	건축한계선	
건축물형태			• 고층부 답상형(5F) - 5층 이상의 부분에 대하여 건폐율 40% 이하로 건축 권장
교통처리계획			• 연서로변에서 직접 차량 진·출입 불허
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선에 의한 전면공지 조성
	공개공지		• 지정된 위치에 2개소 권장

주1) 개별법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름

주2) 세부개발계획 수립 시 도로는 도시계획시설(도로)로 결정하여야 함

주3) 특별계획가능구역 해제 시 기존 획지계획 적용

주4) 공공시설계획 중 우선공급시설은 세부 개발 사업 시 우선적으로 검토해야하는 시설임

7) 불광동 325-4번지 특별계획가능구역 : 신설

■ 불광동 325-4번지 특별계획가능구역 계획지침

구분			계획내용(신규)
위 치			• 불광동 325-4번지 일대
면적			• 5,099㎡
용도지역			• 제2종일반주거지역(세부개발계획 시 제3종 일반주거지역 상향)
공공시설계획			• 구역면적의 10%이상 설치 - 우선공급시설 : 주차장
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 공장(단, 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설 중 촬영소 • 발전시설 • 근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 장의사, 제조업소, 수리점
		권장용도	• 노유자시설 중 아동관련 및 노인복지시설
	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적률 (%)	기준	• 200% 이하
		허용	• 230% 이하
		상한	• 250% 이하 • 기부채납사 완화 - 허용 or 기준용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금})\}$ ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 준수
	건축물 높이	기준높이	• 35m 이하
		최고높이	• 45m 이하
	배치		• 북측, 동측, 남측변(보도형 전면공지) : 2m
	건축물형태		• 고층부 탑상형(5F) - 5층 이상의 부분에 대하여 건폐율 40% 이하로 건축 권장
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선에 의한 보도형 전면공지 조성
	공개공지		• 지정된 위치에 2개소 권장
	공공보행통로		• 공공보행통로 폭원 4m - 높이 6m 이상 확보

주1) 개발법에 의한 개발사업 추진 시 해당 법령 및 지침에 따름

주2) 특별계획가능구역 해제 시 기존 획지계획 적용

주3) 공공시설계획 중 우선공급시설은 세부 개발 사업 시 우선적으로 검토해야하는 시설임

6. 인센티브 운영계획에 관한 결정

가. 인센티브 계획 : 변경

1) 기정

■ 용적률 완화항목 및 완화기준

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도 상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5. 권장용도의 면적은
 - 전층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 30%이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
 - 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 해당층 연면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
6. 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대 개발규모내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발 시에는 별도의 인센티브를 부여한다.
7. 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.
8. 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
9. 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고														
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2															
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조정으로 산입된 면적 제외														
	녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05															
	중수도시설 설치	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외														
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)	• 기준용적률×0.04	• 빗물 저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치														
	신재생에너지 사용	• 기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담														
	에너지절약계획 도입	<table><tr><td>구분</td><td>에너지절감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브 량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.08</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×0.05</td></tr></table>	구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	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
구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	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													

■ 용적률 인센티브 적용-유형

용도지역	공간특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반 상업지역	간선 가각부	A (GC1)	600	800	• 지역중심성 기능강화를 위한 적정개발규모 확보 및 권장용도 유도
	간선부	B (GC2,3)	600	800	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 • 공동개발로 대지 내 공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련
		C (GC4,5, 6,7)	300	630	
	특화거리	D (GC8)	300	630	• 권장용도를 통한 특화거리 육성
	이면부	E (GC9)	300	500	• 건축한계선, 보차혼용통로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보 및 가로환경 조성
	특화거리	F (GC10)	300	500	• 권장용도를 통한 특화거리 육성
준주거지역	간선부	G (SR1,2)	300	360	• 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 • 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도
제2종일반 주거지역	이면부	H (GR1)	170	200	• 건축한계선, 보차혼용통로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보 및 가로환경 조성
특별계획구역① (연서시장)		I (SD1)	600	800	• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 • 지하철 연결통로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선
특별계획구역② (홍창물산)		J (SD2)	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
특별계획구역③ (연지시장)		K (SD3)	600	800	
특별계획구역④ (운동장시설)		L (SD4)	300	360	
특별계획구역⑤ (연신내)		M (SD5)	300	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 • 연신내 특별계획구역은 정비계획에서 제시한 인센티브 항목을 따름

○ 인센티브 유형 : A

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GC1		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		간선가각부		
기준/허용용적률		600% / 800%		
중점계획목표		지역중심성 기능강화를 위한 적정개발규모 확보 및 권장용도 유도		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.08	2필지=0.06 3필지=0.07 4필지이상=0.08
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×2.5	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.3	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.07	2필지=0.05 3필지=0.06 4필지이상=0.07
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.1	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : B

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GC2,3		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		간선부		
기준/허용용적률		600% / 800%		
중점계획목표		- 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 - 공동개발로 대지 내 공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.06	2필지=0.04 3필지=0.05 4필지이상=0.06
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×2.5	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.3	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.04	2필지=0.03 3필지=0.04
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.9	
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.2	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : C

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GC4,5,6,7		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		간선부		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		- 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 - 공동개발로 대지 내 공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.28	2필지=0.26 3필지=0.27 4필지이상=0.28
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×1.0	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.27	2필지=0.25 3필지=0.26 4필지이상=0.27
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4.0	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : D

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GC8		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		간선부 특화거리		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		권장용도를 통한 특화거리 육성		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.28	2필지=0.26 3필지=0.27 4필지이상=0.28
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.6	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.27	2필지=0.25 3필지=0.26 4필지이상=0.27
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : E

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GC9		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		이면부		
기준/허용용적률		300% / 500%		
중점계획목표		건축한계선, 보차혼용도로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보 및 가로환경 조성		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.12	2필지=0.10 3필지=0.11 4필지이상=0.12
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×2.3	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.75	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.19	2필지=0.18 3필지=0.19
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	
	대지내통로	보차혼용도로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.3	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : F

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GC10		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		이면부 특화거리		
기준/허용용적률		300% / 500%		
중점계획목표		권장용도를 통한 특화거리 육성		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.11	2필지=0.09 3필지=0.10 4필지이상=0.11
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×2.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.39	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.09	2필지=0.08 3필지=0.09
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : G

구 분		계 획 내 용		
가구번호		SR1,2		
용도지역		준주거지역		
위치특성		간선부		
기준/허용용적률		300% / 360%		
중점계획목표		- 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 - 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.04	2필지=0.02 3필지=0.03 4필지이상=0.04
	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.6	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.2	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.03	2필지=0.01 3필지=0.02 4필지이상=0.03
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : H

구 분		계 획 내 용		
가구번호		GR1		
용도지역		제2종일반주거지역		
위치특성		이면부		
기준/허용용적률		170% / 200%		
중점계획목표		건축한계선, 보차혼용통로 확대와 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보 및 가로환경 조성		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	공동개발	공동개발 (권장/자율적)	기준용적률×0.04	2필지=0.02 3필지=0.03 4필지이상=0.04
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.25	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.01	2필지=0.01
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.9	
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×3.5	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : I

구 분		계 획 내 용		
가구번호		SD1		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(연서시장)		
기준/허용용적률		600% / 800%		
중점계획목표		• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 • 지하철 연결통로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선		
항 목	세 분	원화기준(지침)		비 고
유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.4	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.7	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
	도시경관개선	지하철 건축물내 설치	기준용적률×0.1	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : J

구 분		계 획 내 용		
가구번호		SD2		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(홍창물산부지)		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목	세 분	원화기준(지침)		비 고
유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×1.0	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.0	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4.0	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : K

구 분		계 획 내 용		
가구번호		SD3		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(연지시장)		
기준/허용용적률		600% / 800%		
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.0	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : L

구 분		계 획 내 용		
가구번호		SD4		
용도지역		준주거지역		
위치특성		특별계획구역(운동장시설용지)		
기준/허용용적률		300% / 360%		
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2.0	
	건축물용도	용도권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.25	
규제형	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.5	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 0.5	
	건축물용도	용도지정	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2	
의무형		인센티브량의 20%		

○ 인센티브 유형 : M

(연신내 특별계획구역⑤ : 세부개발계획 수립 서울특별시고시 제2021-180호)

구 분		계 획 내 용		
가구번호		SD5		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(연신내)		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
계획 유도	도시경제 활성화	경제활성화 정책 유도용도	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.25	최대 100%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 영화상영관 등	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.2	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설, 특정층(최상층)개방, 실내 공개공지	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.1	최대 50%
	보행가로 활성화	저층부가로 활성화용도, 무장애도시조성	정량부여 30%	최대 50%
		공공보행통로 등 (지하보행통로포함)	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×2	최대 30%
	안전방재	방재 관련시설	정량부여 30%	최대 30%
의무형	친환경개발	녹색건축물 인증, 건축물에너지소비총량제, 신재생에너지이용시설	녹색건축물 설계기준 상 성능대체비를 따라 완화	최대 100%

2) 변경

■ 용적률 완화항목 및 완화기준

- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
- 허용용적률 산정 시, 계획유도 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없으며, 중점 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 의무적으로 계획하여야 한다. (중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
- 공동개발(지정)계획에 따라 공동개발 시 하나의 개발규모로 보아 인센티브를 부여하지 않는다.
단, 공동개발(권장)계획이 결정된 필지 또는 자율적 공동개발 권장구역 내 필지를 공동개발(지정)계획이 결정된 필지와 공동개발 시 인센티브를 부여할 수 있으나, 이 경우 공동개발(지정)계획이 결정된 필지는 1필지로 산정한다
- 공동개발(권장)계획에 따라 공동개발 시 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용한다.
- 최대개발규모 이내에서 토지소유자가 연접필지와 자율적으로 공동개발 할 수 있다.
- 2개 이상의 연접한 필지가 건축협정을 할 경우, 공동개발로 보지 않는다.
- 권장용도의 면적은
 - 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 30%이상일 경우 인센티브를 부여한다.
- 1층부 형태는 시행지침을 참조하여 적용한다.
- 은평구 고시 제2019-38호에 따라 건축선으로 결정된 필지의 경우, 건축한계선을 통해 조성되는 전면공지는 용적률 인센티브를 적용하지 않는다. 다만, 해당 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 대해서는 인센티브를 부여한다. (예 : 건축한계선 5m 결정 시 → 건축선 3m 부분 제외 후 나머지 2m에 대해서만 인센티브 부여)
- 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항(조경, 건축선 등)은 인센티브를 부여할 수 없으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
- 친환경 인센티브는 다음 기준을 적용한다.

항목	세분	세분계획기준	α 적용				비고
			일반 상업	일반 상업 (종상향)	준주거 지역	제2종 일반 주거	
물환경	빗물 이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	0.08	0.18	0.04	0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
	중수도	기준용적률 $\times \alpha$	0.08	0.18	0.04	0.04	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시
녹지 조성	자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	0.40	1.00	0.20	0.21	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조를 미설치 시
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	0.20	0.45	0.10	0.11	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용
	녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	0.20	0.12	0.10	0.03	• 기준용적률 $\times 0.05$ 이내 • 필로티 하부에 설치 시 용적률 인센티브 미부여
대기	환경친화적	기준용적률 $\times \alpha$	0.10	0.23	0.05	0.05	[주거:300세대 이상]

항목	세분	세분계획기준	α 적용				비고
			일반 상업	일반 상업 (종상향)	준주거 지역	제2종 일반 주거	
환경	자동차						- 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치시 [비주거:연면적 1만㎡ 이상] - 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
열환경	생태면적률	$\text{기준용적률} \times (\text{생태면적률} / \text{인정면적/대지면적}) \times \alpha$	0.40	0.05	0.20	0.21	- 관련법령상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말한다.

주2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목을 말한다.

주3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목을 말한다.

주4) 해당 인센티브량이라 함은 허용용적률에서 기준용적률을 뺀 값을 말한다. (허용용적률-기준용적률 $\times$ 1.2)

주5) 중수도시설, 빗물관리시설, 옥상녹화의 경우 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물에 설치 및 조성할 경우에 한하여 용적률 인센티브를 부여한다.

주6) 녹색주차장은 법정 주차대수의 10% 이상(소수 첫째 자리에서 반올림)을 녹색주차장으로 설치할 경우에 한하여 용적률 인센티브를 부여한다.

■ 용적률 인센티브 적용-유형(변경)

용도지역		공간특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반 상업지 역	일반상업	전구역	가	600	800	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
	일반주거 → 일반상업 (종상향)	전구역	나	300	630	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도
준주거지역		간선부	다	300	360	• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 • 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도
제2종 일반주거지역		이면부	라	170	200	• 공동개발을 통한 정연한 대지규모 확보
일반 상업지역	연서시장 특별계획구역 (①)	마	600	800	800	• 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
	연지시장 특별계획구역 (③)					
	홍창물산부지 특별계획구역 (②)	바	300	630	630	• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
	연신내 특별계획구역 (⑤)	사	300	630	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	원화기준(지침)		비 고
중점형	공동개발	공동개발 (권장/자율)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지=0.08 3필지=0.10 4필지 이상=0.12
	건축물용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 0.4$	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times 0.3$	-
		전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	-
		보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.3$	-
		공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.3$	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률 $\times 0.04$	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)		
위치특성		간선부		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		• 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도		
항 목	세 분	원화기준(지침)		비 고
중점형	공동개발	공동개발 (권장/자율)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지=0.10 3필지=0.2 4필지 이상=0.4
	건축물용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 1.33$	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times 1.0$	-
		전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1.0$	-
		벽면한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1.0$	-
		공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 1.0$	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률 $\times 0.12$	시행지침 참고
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

○ 인센티브 유형 : 다

구 분		계 획 내 용		
분류코드		SR1, SR2		
용도지역		준주거지역		
위치특성		간선부		
기준/허용용적률		300% / 360%		
중점계획목표		- 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 - 건축한계선 및 보차혼용통로를 통한 가로환경 개선 유도		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
중점형	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	2필지=0.05 3필지=0.06 4필지 이상=0.07
	건축물용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 0.23$	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지내공지	전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.33$	-
		벽면한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.33$	-
		보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.33$	-
	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 $\times \alpha$	2필지=0.03 3필지=0.05 4필지 이상=0.07
	건축물용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 0.235$	30%이상 설치 주차장 제외
계획 유도형	대지내공지	전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.23$	-
		벽면한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.23$	-
		보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.23$	-
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

○ 인센티브 유형 : 마 (연서시장 특별계획구역①, 연지시장 특별계획구역③)

구 분		계 획 내 용		
분류코드		SD1, SD3		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(연서시장, 연지시장)		
기준/허용용적률		600% / 800%		
중점계획목표		- 지역중심 강화를 위한 용도권장 및 규모있는 개발 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 - 지하철 연결도로 조성을 통한 가로환경 및 보행환경 개선		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비 고
중점형	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.8	연면적의 30%이상 설치
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.3	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.035	시행지침 참고
		고층부 탑상형	기준용적률×0.035	
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

○ 인센티브 유형 : 바 (홍창물산부지 특별계획구역②)

구 분		계 획 내 용		
분류코드		SD2		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(홍창물산부지)		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 - 대지내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비 고
중점형	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×2.67	연면적의 30%이상 설치
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.86	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.86	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.86	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.13	시행지침 참고
		고층부 탑상형	기준용적률×0.13	
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

- 인센티브 유형 : 사 (연신내 특별계획구역⑤ - 세부개발계획 수립 서울특별시고시 제 2021-180호)

구 분		계 획 내 용		
분류코드		SD5		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획구역(연신내)		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		• 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
계획 유도형	도시경제활성화	경제활성화 정책 유도용도	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.25	최대 100%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 영화상영관 등	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.2	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설, 특정층(최상층)개방, 실내 공개공지	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.1	최대 50%
	보행가로 활성화	저층부가로 활성화용도, 무장애도시조성	정량부여 30%	최대 50%
		공공보행통로 등 (지하보행통로포함)	기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×2	최대 30%
	안전방재	방재 관련시설	정량부여 30%	최대 30%
의무형	친환경개발	녹색건축물 인증, 건축물에너지소비총량제, 신재생에너지이용시설	녹색건축물 설계기준 상 성능대체비를 따라 완화	최대 100%

- 인센티브 유형 : 아 (운동장시설용지 특별계획구역④)

구 분		계 획 내 용		
분류코드		SD4		
용도지역		준주거지역		
위치특성		특별계획구역(운동장시설용지)		
기준/허용용적률		300% / 360%		
중점계획목표		• 권장용도계획을 통한 지역중심성 기능 유도 • 대지 내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목	세 분	완화기준(지침)		비 고
중점형	건축물용도	용도지정	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.24	연면적의 30%이상 설치
		권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.24	연면적의 30%이상 설치
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.16	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.16	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.16	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.23	시행지침 참고
		고층부 탑상형	기준용적률×0.26	
	친환경	빛물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

○ 인센티브 유형 : 자 (홍창물산부지 특별계획가능구역⑥)

구 분		계 획 내 용		
분류코드		-		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		특별계획가능구역(홍창물산부지)		
기준/허용용적률		300% / 630%		
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 지역중심기능 유도 - 대지내 공지확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.27	연면적의 30%이상 설치
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.5	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.11	시행지침 참고
		고층부 탑상형	기준용적률×0.11	
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

○ 인센티브 유형 : 차 (불광동 325-4번지 특별계획가능구역⑦)

구 분		계 획 내 용		
분류코드		-		
용도지역		제3종일반주거지역		
위치특성		특별계획가능구역(불광동 325-24번지)		
기준/허용용적률		200% / 230%		
중점계획목표		- 권장용도계획을 통한 생활편의기능 유도 - 대지 내 공지확보를 통한 주민 보행 및 휴식공간 마련		
항 목		세 분	완화기준(지침)	비 고
중점형	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.37	연면적의 30%이상 설치
계획 유도형	대지내공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.1	-
		전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.1	-
	건축물 형태 및 경관	1층부 형태 등	기준용적률×0.02	시행지침 참고
		고층부 탑상형	기준용적률×0.02	
	친환경	빗물이용시설, 중수도 등	용적률 인센티브 계획기준(공통사항) 참조	-

나. 상한용적률 인센티브 계획 : 변경

1) 기정

항 목	산정방식	비고
상한 용적률	허용용적률× (1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 건축물)	α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 α건축물 : 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 - 가중치 : 공공시설등 제공 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지(토지)' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

2) 변경

항 목	산정방식			비고																																									
상한 용적률	허용 or 기준용적률× (1+1.3×가중치×α토지 + 1.0× α건축물+1.0× α현금)			- 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 - α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률																																									
	지하철출입 구등	대지 내 설치 시	용적률×(지하철출입구 등의 건폐면적/대지면적)	공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 지하철 출입구· 환기구· 배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납 하거나 구분지상권을 설정하는 경우																																									
		건물에 설치 시	용적률×(지하철출입구 등의 연면적/건물 연면적)																																										
	친환경	허용용적률×(1+0.7× Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β))			[친환경 건축물 인증 완화 비율(β)] <table><tr><th colspan="6">①ZEB인증(녹색건축법)</th></tr><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> ②녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법) <table><tr><td></td><td>최우수(그린1등급)</td><td>우수(그린2등급)</td></tr><tr><td>1+등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td>1등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table> ③재활용 건축자재 사용(녹색건축법) <table><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table> ④장수명주택인증(주택법) <table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	①ZEB인증(녹색건축법)						ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%		최우수(그린1등급)	우수(그린2등급)	1+등급	9%	6%	1등급	6%	3%	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	완화비율	5%	10%	15%	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%
①ZEB인증(녹색건축법)																																													
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5																																								
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																																								
	최우수(그린1등급)	우수(그린2등급)																																											
1+등급	9%	6%																																											
1등급	6%	3%																																											
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상																																										
완화비율	5%	10%	15%																																										
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																											
완화비율	15%	10%																																											

※ ①및②항목은 중복 적용 불가
①~③항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내(0.7X(Σ①~③)≤15%)

※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지(토지)' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

다. 높이 완화 기준 : 변경

1) 기정

항 목	완화조건	산정방식
기준높이 완화	권장용도	• 기준높이 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)
	공개공지	• 기준높이 × (설치면적-의무면적)/대지면적
	공공시설제공(기부채납)	• 기준높이 × (제공면적/대지면적)
	공공기여시설	• 기준높이 × 0.1
최고높이 완화	기부채납	• 지구단위계획으로 결정된 최고높이 × (1 + 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)

- 주) 1. 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 완화 적용 가능
 2. 공공기여시설은 300㎡ 이상으로 최상층 개방시설(근린생활시설(레스토랑, 카페 등), 문화시설(도서관, 미술관 등) 및 노유자시설)에 한함.
 3. 최고높이 완화는 지구단위계획에서 정하는 지역에 한하여 적용 가능함.
 - 전면도로20m이상, 대지면적 2,000㎡ 이상에 한하여 심의를 통하여 완화 가능
 4. 최고높이 완화는 별도의 추가 기부채납시 최고높이에서 1.2배까지 최고높이 추가 완화 가능
 5. 최고높이 완화 적용시 추가 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이 완화와 중복 적용할 수 없다.

2) 변경

항 목	완화조건	산정방식
최고높이 완화(α)	공공시설 제공 기부채납	• 최고높이 × [1+(공공시설부지로 제공하는 면적/당초의 대지면적) 이내

- 주1) 공공시설 제공 등에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복적용 가능
 주2) “최고높이”란 “기준높이”와 기준높이 완화 항목을 준수하여 받은 “인센티브 높이(β)”를 합한 높이를 말함
 주3) 최고높이 완화는 간선변 필지에 한함
 주4) 최고높이 완화는 최고높이의 1.2배[(기준높이+ β + α)≤최고높이×1.2]까지 가능

항 목	완화조건	산정방식
기준높이 완화(β)	권장용도	• 기준높이 × (권장용도면적/면적)
	공동개발(권장/자율)	• 기준높이 × 0.1

- 주5) 완화조건에 따른 인센티브는 높이와 용적률에서 중복 적용 가능
 주6) 특별계획(가능)구역은 공동개발로 인정하여 기준높이 완화 가능

■ 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
기준높이 완화	- 완화조건 - 삭제 : 공개공지, 공공시설제공(기부채납) 공공기여시설 - 추가 : 공동개발(권장/자율)	지역중심기능 강화를 위한 규모있는 개발유도

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 대지내 공지 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분		계 획 내 용		비고
		기 정	변 경(안)	
대지내 공지	전면공지	- 간선도로의 건축선 후퇴부분의 보행공간, 녹지조성 - 연신내 구역의 상업활동 및 보행환경 제고 - 인접한 기존 보도 및 공공공지와 연계 조성	좌동	-
	공개공지	가각부에 집중적으로 배치하되 인접필지와 같이 조성할 경우 서로 인접배치하여 조성함을 권장	좌동	-
	공공 보행통로	- 원활한 보행동선체계수립으로 보행환경 개선 - 도로 중심선에서 당해 폭원 확보(3m~4m)	- 원활한 보행동선체계수립으로 보행환경 개선 - 공공보행통로 폭원 3m 확보	이면 도로변
	보차 혼용통로	- 이면도로변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로 지정 - 도로 중심선에서 당해 폭원 확보(4m~6m)	좌동	이면 도로변

주) 공공보행통로를 필로티 구조로 조성할 경우 높이 6m이상 확보

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
공공 보행통로	공공보행통로의 폭원 3~4m에서 3m로 변경	이면부 공공보행통로 폭원 3m로 통합

2. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경(안)	
차량출입불허구간	- 주요간선도로변 차량출입불허구간 지정 - 이면부 도로가각부 차량출입불허구간 지정	좌동	-
공동주차출입구	주차통로의 확보가 어려운 간선도로변 대지	좌동	통일로, 연서로변
보행자우선도로	-	보행자가 차량보다 우선하여 통행할 수 있는 구조로 조성	연서로 27길,28길, 29길 일대

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
보행자 우선도로	연서로 27길, 28길, 29길 일대 보행자우선도로 지정	보행자가 차량보다 우선하여 통행할 수 있는 구조로 조성하여 보행자 중심 공간 조성

3. 친환경계획에 관한 결정조서 : 변경

■ 결정조서

구 분			계 획 내 용	
			기 정	변 경(안)
생 활 환 경 부 단	물 환 경	자연지반보존	저층부의 바닥, 비건폐지등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치 권장	최등
		옥상녹화	"서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법 (2001.10.24)"에 의한 설치 권장	'서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)' 에 따라 조성할 것을 권장
		녹색주차장	"서울특별시 녹색주차장 활성화계획" 에 따라 설치토록 권장	최등
		중수도시설	하수도법 등 관련법령에 따라 설치 권장	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 서울특별시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률에 따라 설치할 것을 권장
		빗물이용시설	"서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준", "서울특별시 빗물저수조 설치지침"에 따라 설치토록 권장	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 서울특별시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률에 따라 설치할 것을 권장
		생태면적률	-	'서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)' 의 기준 준수
	에 너 지	신·재생 에너지시설	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」 및 "신에너지 및 재생에너지 지원설치·관리에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52)" 의 기준에 따라 시설 설치 권장	폐지
		녹색건축인증	-	「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '녹색건축물 인증기준' 에 따를 것을 권장
		에너지효율 등급인증	-	「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '건축물 에너지 효율등급 인증기준' 에 따를 것을 권장

■ 변경사유서

구 분		변경내용	변경사유
물환경	옥상녹화	• 현행 서울시 옥상녹화 가이드라인 내용 반영	• 기 운영중인 제도 적용
	중수도시설	• 현행 법령 및 조례, 고시내용 반영	• 기 운영중인 제도 적용
	빗물이용시설	• 현행 법령 및 조례, 고시내용 반영	• 기 운영중인 제도 적용
	생태면적률	• 신설	• 기 운영중인 제도 적용
에너지	신·재생 에너지시설	• 폐지	• 신·재생에너지 이용 건축물인증에 관한 규칙 폐지(2015.7.29.)
	녹색건축인증	• 신설	• 기 운영중인 제도 적용
	에너지효율 등급인증	• 신설	• 기 운영중인 제도 적용

⑤ 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서

1. 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경

가. 기정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조 제4항 각호의 규정에 따라 경미한 사항에 해당하는 항목은 다음과 같음.

구분	경미한 사항
용도지역등 변경	1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로써 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
	2. 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
가구 및 획지계획	3. 가구(영 제48조 제4호의 규정에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10% 이내의 변경인 경우
	4. 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
	5. 영 제46조 제7항 제2호 각 목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
건축물배치 등	6. 건축선(벽면선 포함)의 1.0m 이내의 변경인 경우
	7. 건축물의 배치형태 또는 색채의 변경인 경우
건축물 높이	8. 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우
교통처리계획	9. 법 제52조 제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경
기타계획	10. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
	11. 대문담 또는 울타리의 형태 또는 색채
	12. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
	13. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
	14. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
	15. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
	16. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우
	가) 대지의 분할·교환에 관한 사항
	나) 공개공지, 씬지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방침의 변경(신설, 폐지 포함)
	다) 전면공지의 조성방법의 변경
	라) 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
	마) 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따른 것을 전제함)
	바) 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
	사) 필지면적의 20%이내에서의 필지분할 가능선의 변경

주1) 2,3,4,6,8번의 경우에는 2회이상 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함.

주2) 향후 관련지침 및 법령의 변경시 그에 따르도록 함.

나. 변경

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 및 동법 시행령 제25조 제4항 각호의 규정에 따라 경미한 사항에 해당하는 항목은 다음과 같음.

구분	경미한 사항
법에서 경미한 사항으로 정하는 경우	1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다.)
	2. 가구(영 제42조의3 제2항 제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
	3. 획지(劃地 : 구획된 한 단위의 토지를 말한다.) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
	4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수 변경이 수반되는 경우를 포함한다.)
	5. 영 제46조 제7항 제2호 각 목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
	6. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가) 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우 나) 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
	7. 건축물의 배치형태 또는 색채의 변경인 경우
	8. 법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제17조 제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우 (증가시키는 경우에는 영 제47조 제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다.)
	9. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
	10. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치 나) 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 다) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 라) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 마) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 바) 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 사) 생물 서식 공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 아) 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
	11. 그 밖에 영 제25조 제4항 제1호부터 제12호까지의 유사한 사항으로서 「서울특별시 도시계획 조례」로 정하는 사항의 변경인 경우
	12. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

(표 계속)

구분	경미한 사항
지구단위계획에서 경미한 사항으로 정하는 경우	13. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우 가) 지구단위계획 시행지침에 관한 사항(단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외) 나) 대지의 분할교환에 관한 사항(필지분할 가능성 신설 포함) 다) 공개공지, 썸지형공지, 대지 내 통로의 위치의 변경(신설, 폐지 포함) 라) 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 마) 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할 가능선의 변경 바) 획지계획(가구, 공동개발 등)의 변경에 따른 차량출입불허구간 및 주차출입구(공동주차출입구 포함)의 폐지변경(신설은 제외)

주1) 향후 관련지침 및 법령의 변경 시 그에 따르도록 함.

주2) 2,3,4,9호 및 6호 가목의 경우에는 2회 이상 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함.

주3) 5호의 획지의 규모 및 조성계획의 변경이란 공동개발(지정)계획을 말한다.

주4) 13호 다목의 대지 내 통로라 함은 공공보행통로 및 보차혼용통로를 말한다.

주5) 13호의 경우 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
법에서 경미한 사항으로 정하는 경우	현행 법령 내용 반영	법령 개정사항 반영
지구단위계획에서 경미한 사항으로 정하는 경우	- 대지분할·교환에 관한 사항 세부사항 수립 - 획지계획 변경에 따른 차량출입구간 및 주차출입구 폐지·변경 추가 - 지구단위계획 시행지침에 관한 사항 추가 - 전면공지 조성방법의 변경 및 수중, 조정시설물 등의 설치계획, 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항의 변경 사항 삭제	- 지구단위계획 변경에 따라 지구단위계획에서 결정하는 경미한 사항에 대하여 세부기준 추가 - 지구단위계획 상 미결정 사항에 대해서 경미한 사항 삭제

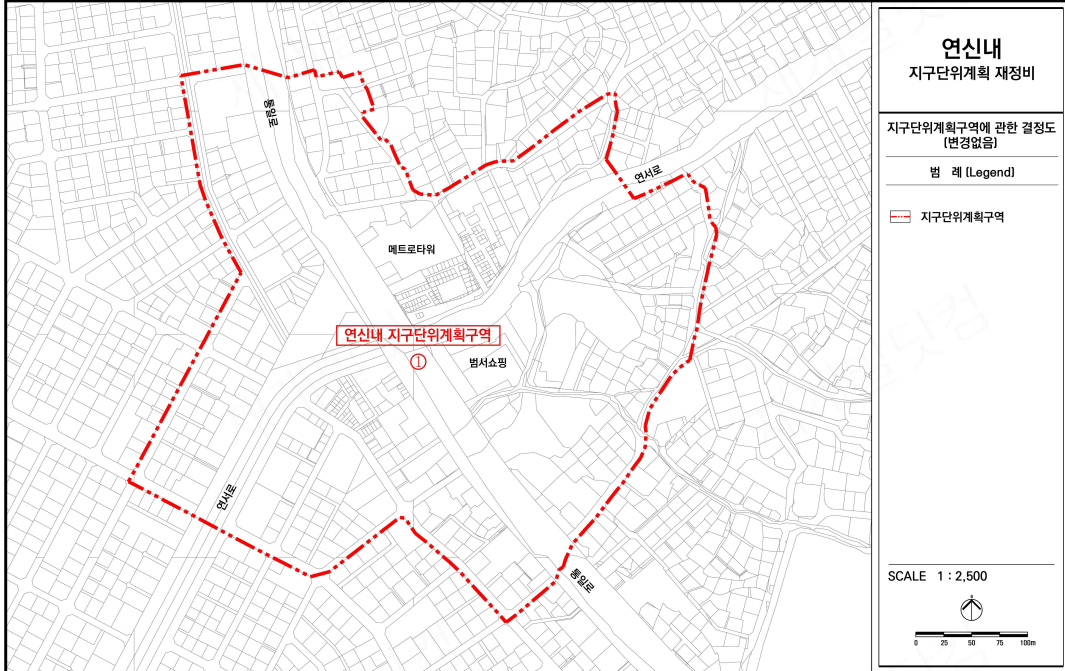
V. 관련도면: 붙임 참조(관련도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면으로 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

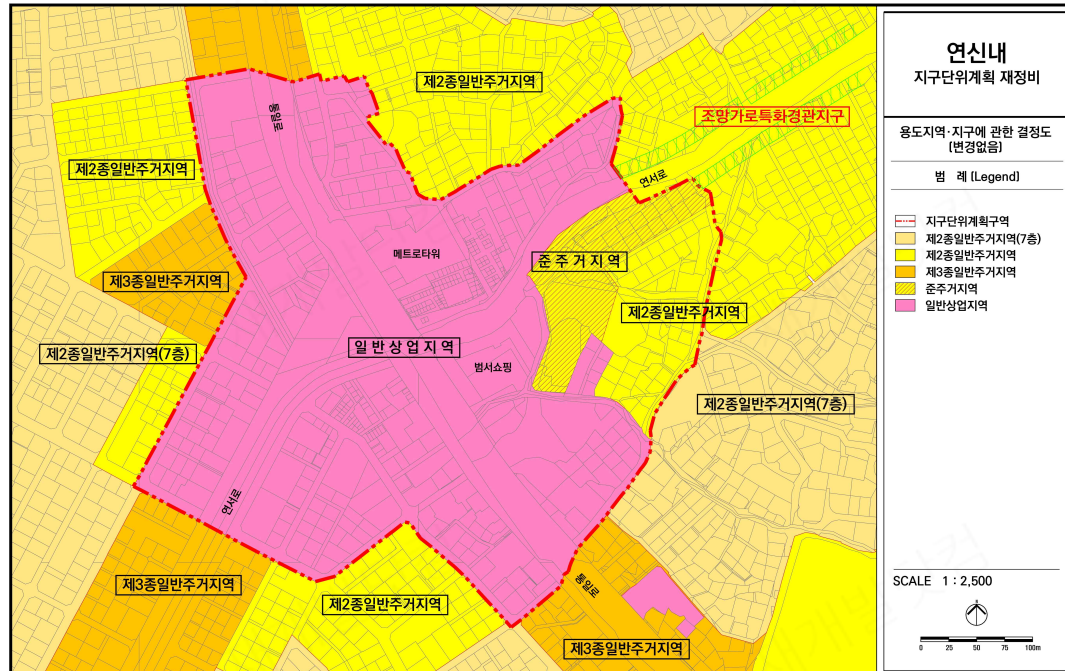
VI. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384) 및 은평구 도시계획과(☎02-351-7412)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

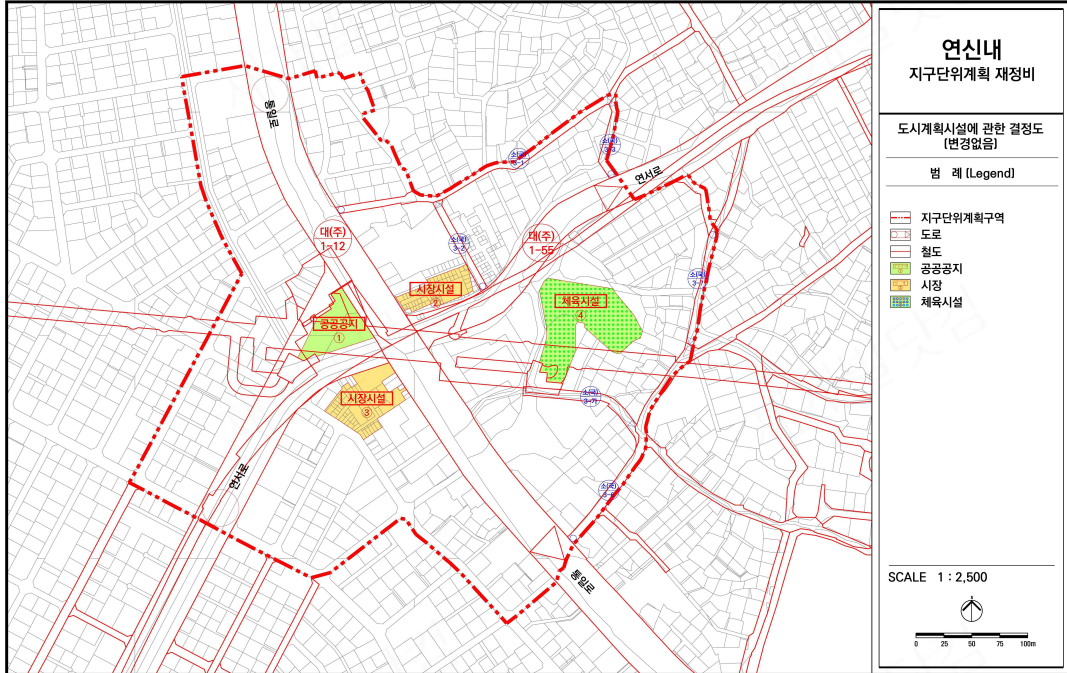
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



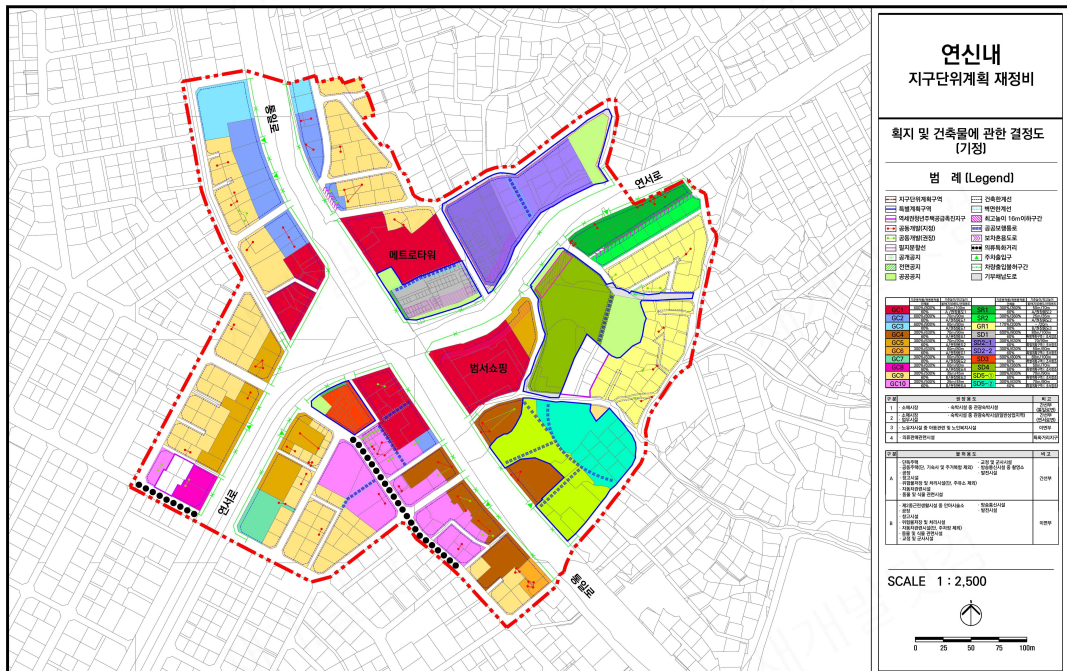
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



※ 특별계획(가능)구역과 역세권청년주택공급촉진지구, 도시정비형 재개발사업구역은 해당 지침에 따름

