

구 분	계획대상	허용용도	불허용도
D	중계동 27-58 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목, 사목에 해당하는 용도 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호 교육연구시설 중 직업 훈련소, 도서관 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호 노유자시설 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호 업무시설	• 허용용도 이외의 용도
E	중계동 27-82 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호 노유자시설 중 유치원	• 허용용도 이외의 용도

- 정정 후

구 분	계획대상	허용용도	불허용도
A1	중계동 18-1 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호에 따른 공동주택 • 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	• 허용용도 이외의 용도
A2 (금회신설)	중계동 29-20 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호에 따른 공동주택 • 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	• 허용용도 이외의 용도
C	중계동 27-27, 중계동 27-40 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호에 따른 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소·안마원 제외) • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제6호에 따른 종교시설(신설)	• 허용용도 이외의 용도
D	중계동 27-58 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목, 사목에 해당하는 용도 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호 교육연구시설 중 직업 훈련소, 도서관 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호 노유자시설 • 「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호 업무시설	• 허용용도 이외의 용도
E	중계동 27-82 일대	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호 노유자시설 중 유치원	• 허용용도 이외의 용도

※ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거재생과(☎ 02) 2133-7182) 및 노원구청 도시재생과(☎ 02)2116-3917)에 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

◆ 서울특별시고시 제2020-45호

도시관리계획(응암지구중심 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-195호(1996.07.13.)로 구역 결정되고, 은평구공고 제1998-68호(1998.03.20.) 및 서울특별시고시 제2007-58호(2007.03.08.)로 지구단위계획구역 계획결정 및 결정(변경) 고시된 응암지구중심 지구단위계획에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은

법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 6일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

응암오거리일대 지구중심 위계를 고려하여 중심기능 강화 및 지역 활성화를 유도하고, 상권 활성화를 위한 특화가로 조성 및 장기미집행 도시계획시설(도로, 공공공지) 정비 및 관리 방안을 마련하기 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	응암지구중심 지구단위계획구역	응암동 577번지 일원	99,700	서울특별시 고시 제1996-195호 (1996.7.5.)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
근린상업지역	99,700	100.0	서울시고시 제1996-195호 (1996.7.5.)

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	1	25 (25~26.5)	주간선도로	4,050 (250)	연희동 대3-7	시계선사동 산30	일반도로	63.12.24	특별계획구역구간 폭 26.5m(121m)
기정	대로	3	2	25 (25~26)	주간선도로	4,740 (404)	북가좌동	불광동	일반도로	66.6.21	특별계획구역구간 폭 26m(113m)
기정	중로	3	1	12	집산도로	203	응암동 590-4대	응암동 599-88대	일반도로		

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	2	12	국지도로	82	응암동 601-69대	응암동 601-6대	일반도로	89.8.18	특별계획구역내 8m 노선확폭
기정	소로	1	1	10	국지도로	83	응암동 601-63대	응암동 602-1대	일반도로		
기정	소로	1	2	10~12	국지도로	120	응암동 331-61대	응암동 293-10대	일반도로	78.8.3	특별계획구역구간 폭 12m(49m)
기정	소로	2	1	8	국지도로	167	응암동 599-24대	응암동 599-82대	일반도로		
기정	소로	2	2	8	국지도로	256 (98)	응암동 325-8대	응암동 397-154대	일반도로	90.10.24	
기정	소로	2	3	8	국지도로	281 (83)	응암동 334-29대	응암동 323-5대	일반도로	90.10.24	
변경	소로	2	3	8	국지도로	317 (119)	응암동 334-29대	응암동 323-5대	일반도로		노선연장
기정	소로	3	1	6	국지도로	79	응암동 577-1대	응암동 577-66대	일반도로		
기정	소로	3	2	6	국지도로	112	응암동 577-80대	응암동 577-66대	일반도로		
기정	소로	3	3	6	국지도로	231	응암동 576-26대	응암동 354-3대	일반도로	88.9.10	
변경	소로	3	3	6	국지도로	274	응암동 576-26대	응암동 576-45대	일반도로		노선연장
기정	소로	3	4	6	국지도로	124	응암동 589-34대	응암동 589-20대	일반도로		
기정	소로	3	5	6	국지도로	146	응암동 590-1대	응암동 590-31대	일반도로		
기정	소로	3	6	6	국지도로	59	응암동 590-23대	응암동 590-31대	일반도로		
기정	소로	3	7	6	국지도로	90	응암동 600-8대	응암동 600-4대	일반도로		
폐지	소로	3	9	6	국지도로	190	응암동 377-7대	응암동 354-5대	일반도로		노선폐지

※ () : 응암지구중심 지구단위계획구역내 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-3	소로 2-3	노선연장 L=281(83)m → 317(119)m	◦공공공지 폐지로 인한 노선연장
소로 3-3	소로 3-3	노선연장 L=231m → 274m	◦공공공지 폐지로 인한 노선연장
소로 3-9	-	노선폐지 b=6m ,L=190m	◦건축물 및 გადა필지 저촉 등 개설이 어렵고, 장기미 집행에 따른 재산권 침해 해소 ◦맹지발생 우려 없음

2) 공간시설

가) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공공공지	은평구 응암동 576-45번지 일원	921	감)921	-		

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	폐지 면적 :921㎡	소로 3-9 폐지로 현황 도로체계 유지 필요 및 건축물 저촉 등 개 설이 어렵고 장기미집행에 따른 재산권 침해 해소

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정(변경)조서

구 분	가 구 번 호		가구면적		비 고
	기 정	변 경	기정	변경	
근린상업지역	①	①	24,701	24,701	
	②	②	7,268	7,268	
	③	③	14,278	14,278	
	④	④	7,006	7,006	
	⑤	⑤	14,038	14,038	
	⑥	⑥	44,586	44,586	
	⑦	⑦	1,474	1,797	공공공지 폐지
	⑧	⑧	36,420	36,420	
	⑨	⑨	16,168	16,168	

2) 획지 결정(변경)조서

가) 최대개발규모

■ 단위획지 최대개발규모 기준 : 변경없음

구 분	최대개발규모(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
간선부(근린상업지역)	3,000이하	-	3,000이하	※ 최대개발규모의 적용 예외 ①획지(공동개발(지정/권장))계획 수립된 필지 ②기존필지 규모가 최대개발규모를 초과한 경우 ③기공동건축된 경우(하나의 대지로 이용된 경우)
이면부(근린상업지역)	1,000이하	-	1,000이하	

※ 공동개발 계획 변경에 따른 간선부 및 이면부 범위는 변경

나) 획지 결정조서

■ 기정

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	①	응암동 577-1대	386.1	◦ 공동개발 지정
		응암동 577-4대		
2		응암동 577-10대	1,192.7	◦ 공동개발 지정 (576-16로 합필)
		응암동 577-11대		
		응암동 577-12대		
		응암동 577-13도		
		응암동 577-16대		
		응암동 577-17대		
		응암동 577-18대		
		응암동 577-19대		
		응암동 577-20대		
		응암동 577-23대		
응암동 577-24대				
3		응암동 577-40대	625.7	◦ 공동개발 권장
		응암동 577-78대		
4		응암동 577-34대	320.3	◦ 공동개발 지정
		응암동 577-43대		
5		응암동 577-46대	792.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 577-45대		
		응암동 577-79대		
6		응암동 577-32대	611.6	◦ 공동개발 권장
		응암동 577-33대		
		응암동 577-47대		
7		응암동 577-30대	544.4	◦ 공동개발 지정 : - 577-50, 30, 80, 49 ◦ 공동개발 권장 : - 577-50, 51, 29
		응암동 577-49대		
		응암동 577-50대		
		응암동 577-80대		
		응암동 577-29대		
	응암동 577-51대			
8	응암동 577-57대	1,693.1	◦ 공동개발 지정 (577-57로 합필)	
	응암동 577-25대			
	응암동 577-55대			
	응암동 577-67대			

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	②	응암동 589-12대	409.9	◦ 공동개발 권장
		응암동 589-34대		
2		응암동 589-36대	453.2	◦ 공동개발 권장
		응암동 589-37대		
		응암동 589-38대		
3		응암동 589-9대	556.1	◦ 공동개발 지정 (589-10은 589-9로 합필 589-41은 589-40로 합필)
		응암동 589-10대		
		응암동 589-40대		
		응암동 589-41대		
4		응암동 589-5대	196.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 589-6대		
③	1	응암동 590-1대	740.6	◦ 공동개발 지정
		응암동 590-2대		
		응암동 590-49대		
	2	응암동 590-3대	495.9	◦ 공동개발 지정
		응암동 590-4대		
	3	응암동 590-6대	594.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 590-8대		
		응암동 590-9대		
	4	응암동 590-11대	724.0	◦ 공동개발 지정
		응암동 590-60대		
		응암동 590-10대		
		응암동 590-61대		
	5	응암동 590-12대	1,007.3	◦ 공동개발 지정 : - 590-12, 13 ◦ 공동개발 권장 : - 590-13, 14
		응암동 590-13대		
		응암동 590-14대		
	6	응암동 590-18대	279.7	◦ 공동개발 지정
		응암동 590-34대		
1	④	응암동 600-4대	489.0	◦ 공동개발 권장
		응암동 600-5대		
2		응암동 600-2대	1,444.0	◦ 공동개발 지정
		응암동 600-7대		
		응암동 600-8대		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	5	응암동 599-20대	436.6	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-21대		
		응암동 599-22대		
		응암동 599-23대		
2		응암동 599-24대	268.1	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-25대		
3		응암동 599-91대	474.5	◦ 공동개발 지정 : - 599-91, 92, 93 ◦ 공동개발 권장 : - 599-93, 1
		응암동 599-92대		
		응암동 599-93대		
		응암동 599-1대		
4		응암동 599-89대	415.5	◦ 공동개발 권장
		응암동 599-90대		
5		응암동 599-88대	362.7	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-94대		
6		응암동 599-78대	197.6	◦ 공동개발 지정 (599-82로 합필)
		응암동 599-79대		
		응암동 599-80대		
		응암동 599-82대		
7		응암동 599-73대	148.7	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-74대		
		응암동 599-75대		
		응암동 599-76대		
		응암동 599-77대		
8		응암동 599-4대	226.8	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-9대		
9		응암동 599-2대	376.2	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-47대		
		응암동 599-50대		
10		응암동 599-38대	247.3	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-40대		
11		응암동 599-15대	607.6	◦ 공동개발 지정
		응암동 599-16대		
		응암동 599-17대		
		응암동 599-35대		
		응암동 599-41대		
		응암동 599-96대		
		응암동 599-97대		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1		응암동 576-64도	914.6	◦ 공동개발 지정, 구적면적
		응암동 576-27대		
		응암동 393-39대		
		응암동 377-9도		
		응암동 377-7대		
		응암동 376-51대		
		응암동 376-6대		
		응암동 576-28대		
		응암동 376-1대		
		응암동 376-60대		
		응암동 576-31대		
		응암동 376-15도		
		2		
응암동 576-31대				
응암동 376-15도				
응암동 576-32대				
응암동 376-18대				
응암동 576-33대				
응암동 376-31대				
응암동 576-34도				
3		응암동 376-31대	1,031.8	◦ 공동개발 지정, 구적면적
		응암동 576-34도		
		응암동 576-35대		
		응암동 376-29대		
		응암동 376-26대		
		응암동 576-36대		
		응암동 376-38대		
		응암동 376-44도		
		응암동 376-39대		
		응암동 576-37대		
		응암동 376-59대		
		응암동 576-38도		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고	
4	[6]	응암동 376-44도	1,009.4	◦ 공동개발 지정, 구적면적	
		응암동 576-38도			
		응암동 576-39대			
		응암동 376-41대			
		응암동 376-47대			
		응암동 370-4대			
5		응암동 370-2대	422.6	◦ 공동개발 지정, 구적면적	
		응암동 370-5대			
		응암동 576-44대			
6		응암동 576-61대	305	◦ 공동개발 지정	
		응암동 366-6대			
		응암동 366-7대			
7		응암동 366-9대	349	◦ 공동개발 지정	
	응암동 376-43대				
	응암동 376-50대				
	응암동 368-6대				
1	[7]	응암동 368-7대	393	◦ 공동개발 지정	
		응암동 353-2대			
응암동 353-9대		585	◦ 공동개발 지정		
응암동 354-3대					
응암동 353-1대					
응암동 353-10대					
응암동 354-1대					
1	[8]	응암동 354-15대	626.2	◦ 공동개발 지정	
		응암동 576-48대			
		응암동 322-11대			
		응암동 323-6대			
		응암동 324-15대			
		응암동 322-18대			
		2	응암동 576-51대	239.5	◦ 공동개발 지정
			응암동 322-12대		
			응암동 576-54대		
		3	응암동 323-9대	347.5	◦ 공동개발 지정
			응암동 576-55대		
		4	응암동 576-56대	355.4	◦ 공동개발 지정
			응암동 576-57대		
응암동 326-12대					
		응암동 576-58대			

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
5	8	응암동 324-1대	2,238.0	◦ 공동개발 지정
		응암동 324-18대		
		응암동 334-40대		
		응암동 334-41대		
		응암동 325-2종		
		응암동 324-2대		
		응암동 334-29대		
		응암동 326-3대		
		응암동 326-9대		
		응암동 326-6대		
		응암동 326-10대		
		응암동 326-11대		
		응암동 326-7대		
6		응암동 323-1대	833	◦ 공동개발 지정 :323-8,10,12, 326-15,16 ◦ 공동개발 권장 :323-1,8
		응암동 323-8대		
		응암동 323-10대		
		응암동 323-12대		
		응암동 326-15대		
		응암동 326-16대		
1	9	응암동 601-62대	246.3	◦ 공동개발 지정
		응암동 601-63대		
2		응암동 601-31대	546.3	◦ 공동개발 지정
		응암동 601-32대		
		응암동 601-90대		
3		응암동 601-65대	281.8	◦ 공동개발 지정
		응암동 601-101대		
4		응암동 601-66대	323.6	◦ 공동개발 지정
		응암동 601-67대		
		응암동 601-68대		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
5	9	응암동 316-15대	5,992.9	◦ 특별계획구역
		응암동 316-16도		
		응암동 316-17대		
		응암동 328-15대		
		응암동 332-43도		
		응암동 601-1대		
		응암동 601-2대		
		응암동 601-3대		
		응암동 601-4대		
		응암동 601-5대		
		응암동 601-6대		
		응암동 601-7대		
		응암동 601-8대		
		응암동 601-9대		
		응암동 601-10대		
		응암동 601-11도		
		응암동 601-12대		
		응암동 601-13대		
		응암동 601-14대		
		응암동 601-15도		
		응암동 601-16대		
		응암동 601-17대		
		응암동 601-19대		
		응암동 601-20대		
		응암동 601-21대		
		응암동 601-22대		
		응암동 601-23대		
		응암동 601-69대		
		응암동 601-71대		
		응암동 601-72대		
		응암동 601-74대		
		응암동 601-75대		
		응암동 601-76대		
		응암동 601-79대		
		응암동 601-80대		
		응암동 601-81대		
		응암동 601-82도		
		응암동 601-83대		
		응암동 601-86도		
		응암동 601-96대		
		응암동 601-97대		

■ 변경

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)		비고
1	①	응암동 577-1대	196.0	386.1	◦ 공동개발 권장
		응암동 577-4대	190.1		
2		응암동 577-40대	357.0	625.7	◦ 공동개발 권장
		응암동 577-78대	268.7		
3		응암동 577-34대	108.4	320.3	◦ 공동개발 권장
		응암동 577-43대	211.9		
4		응암동 577-45대	287.9	792.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 577-46대	471.1		
		응암동 577-79대	33.4		
5		응암동 577-32대	114.4	705.9	◦ 공동개발 지정
		응암동 577-33대	105.8		
		응암동 577-47대	485.7		
6		응암동 577-30대	116.7	345.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 577-49대	71.1		
		응암동 577-50대	54.5		
		응암동 577-80대	103.1		
1	②	응암동 589-12대	219.2	409.9	◦ 공동개발 권장
		응암동 589-34대	190.7		
2		응암동 589-36대	108.8	453.2	◦ 공동개발 지정
		응암동 589-37대	179.8		
		응암동 589-38대	164.6		
1	③	응암동 590-1대	283.1	740.6	◦ 공동개발 권장
		응암동 590-2대	218.2		
		응암동 590-49대	239.3		
2		응암동 590-3대	101.2	495.9	◦ 공동개발 지정
		응암동 590-4대	394.7		
1	④	응암동 600-2대	623.8	1,444.0	◦ 공동개발 지정
		응암동 600-7대	146.8		
		응암동 600-8대	673.4		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)		비고
1	[5]	응암동 599-20대	118.0	436.6	◦ 공동개발 지정 :599-22,23 ◦ 공동개발 권장 :599-20,21 / 599-21,22 / 599-20,23
		응암동 599-21대	100.2		
		응암동 599-22대	98.8		
		응암동 599-23대	119.6		
2		응암동 599-24대	135.9	268.1	◦ 공동개발 권장
		응암동 599-25대	132.2		
1	[6]	응암동 576-27대	125.6	502.6	◦ 공동개발 지정
		응암동 576-28대	113.0		
		응암동 376-1대	165.0		
		응암동 377-7대	99.0		
2		응암동 576-32대	112.4	477.4	◦ 공동개발 권장
		응암동 376-18대	141.1		
		응암동 576-33대	146.3		
		응암동 376-31대	77.6		
3		응암동 576-35대	81.2	449.9	◦ 공동개발 지정 :376-26,35 ◦ 공동개발 권장 :376-35,36 / 376-36,38 / 376-38,39
		응암동 576-36대	131.4		
		응암동 376-26대	89.3		
		응암동 376-66대	10.0		
		응암동 376-38대	63.7		
		응암동 376-39대	74.3		
4		응암동 576-37대	100.7	163.6	◦ 공동개발 지정
		응암동 376-59대	62.9		
5		응암동 576-39주	821.1	1,132.1	◦ 공동개발 지정
		응암동 376-41주	179.0		
		응암동 370-4대	132.0		
6		응암동 370-2대	57.0	578.2	◦ 공동개발 지정
		응암동 370-5대	20.0		
		응암동 576-44대	399.7		
		응암동 576-61대	101.5		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)		비고
1		응암동 576-48대	113.0	558.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 322-11대	49.0		
		응암동 323-6대	216.0		
		응암동 324-15대	9.0		
		응암동 322-18대	3.0		
		응암동 576-51대	96.2		
		응암동 322-12대	72.2		
2	8	응암동 323-9대	53.0	345.1	◦ 공동개발 지정 :576-54,55,323-9 ◦ 공동개발 권장 :576-53,54
		응암동 576-53대	105.6		
		응암동 576-54대	97.2		
		응암동 576-55대	89.3		
3		응암동 576-56대	181.2	347.5	◦ 공동개발 지정
		응암동 576-57대	166.3		
4		응암동 326-12대	87.0	355.4	◦ 공동개발 지정
		응암동 576-58대	268.4		
1		응암동 601-62대	141.8	246.3	◦ 공동개발 권장
		응암동 601-63대	104.5		
2		응암동 601-31대	103.2	546.3	◦ 공동개발 권장 :601-32,601-90 / 601-90,601-31
		응암동 601-32대	325.4		
		응암동 601-90대	117.7		
3	9	응암동 601-65대	139.2	281.8	◦ 공동개발 권장
		응암동 601-101대	142.6		
4		응암동 601-66대	107.4	323.6	◦ 공동개발 지정 :601-67,68 ◦ 공동개발 권장 :601-66,67
		응암동 601-67대	103.5		
		응암동 601-68대	112.7		

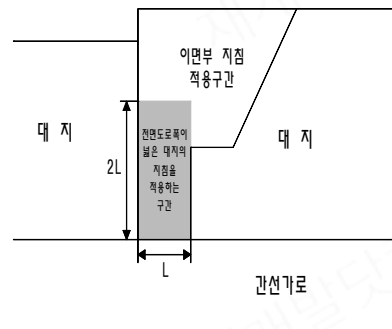
연번	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
5	9	응암동 316-15대	5,992.9	◦ 특별계획구역
		응암동 316-16도		
		응암동 316-17대		
		응암동 328-15대		
		응암동 332-43도		
		응암동 601-1대		
		응암동 601-2대		
		응암동 601-3대		
		응암동 601-4대		
		응암동 601-5대		
		응암동 601-6대		
		응암동 601-7대		
		응암동 601-8대		
		응암동 601-9대		
		응암동 601-10대		
		응암동 601-11도		
		응암동 601-12대		
		응암동 601-13대		
		응암동 601-14대		
		응암동 601-15도		
		응암동 601-16대		
		응암동 601-17대		
		응암동 601-19대		
		응암동 601-20대		
		응암동 601-21대		
		응암동 601-22대		
		응암동 601-23대		
		응암동 601-69대		
		응암동 601-71대		
		응암동 601-72대		
		응암동 601-74대		
		응암동 601-75대		
		응암동 601-76대		
		응암동 601-79대		
		응암동 601-80대		
		응암동 601-81대		
		응암동 601-82도		
		응암동 601-83대		
		응암동 601-86도		
		응암동 601-96대		
		응암동 601-97대		

다) 선택적 공동개발

■ 선택적 공동개발 계획기준: 기정

- ① 당해 지구단위계획구역에서 적정개발규모의 확보, 부정형 및 맹지형 필지의 해소 등을 위한 선택적 공동개발 허용
 - 선택적 공동개발시 공동개발(지정/권장)으로 계획된 토지 포함가능
- ② 최대개발규모 이내에서 정형화된 형태로 개발하는 경우 허용하며 다음의 경우 구 도시계획 위원회(도시·건축공동위원회)에서 허용여부를 결정함. 단, 아래 2호 내지 4호의 경우에는 건축물의 배치, 별도의 보행 및 차량 통로 확보 등으로 문제점 등이 해소되는 경우 구 도시 계획위원회(도시·건축공동위원회)에서 허용여부를 결정함.
 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항에 의한 지구단위계획 변경
 2. 요철형 대지가 형성되는 경우
 3. 부분적 공동개발로 인해 인접필지의 공동개발을 방해하는 경우
 4. 선택적 공동개발로 인해 대지의 형태가 부정형 또는 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상인 되는 경우
- ③ 접도조건에 따라 상이한 지침이 적용되는 대지간 공동개발을 하는 경우 전면도로 폭이 넓은 (접도조건이 양호한) 대지의 지침 적용(용적률, 높이 제외)
 - 용적률 및 높이적용에 있어서는 전면도로 폭이 넓은 가로에 접한 길이를 폭으로 하여 가로 변으로부터 수직방향으로 가로에 접한 길이의 2배 이내에 한하여 전면도로폭이 넓은 대지 (B)의 지침 적용(그 외 부분은 이면부 적용)

(최고높이) (용도)	
30m	B-2
400	
250	
(용적률)	
	A
	(이면부)
60m	A-1
500	
300	
	B
	(간선부)



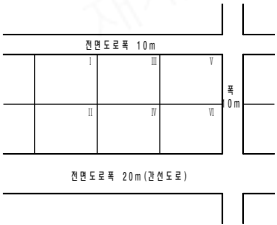
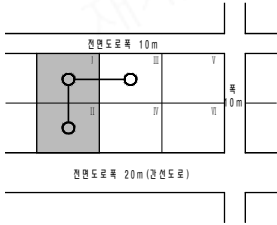
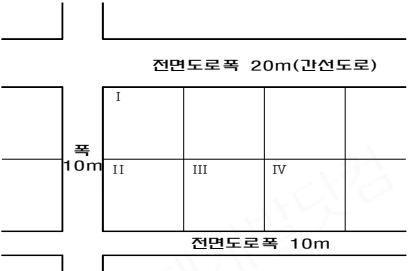
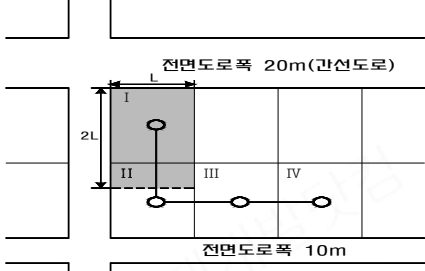
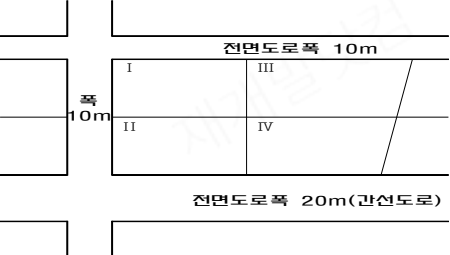
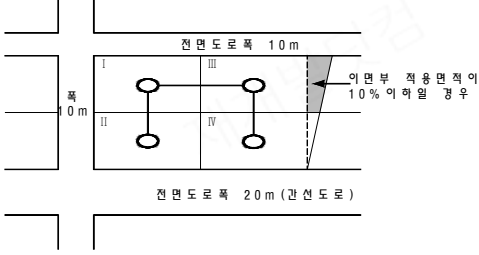
- 단, 이면부 적용면적이 전면도로 폭이 넓은 대지의 적용면적의 10% 이하일 경우 및 재정 비시 공동개발 권장으로 지정한 경우는 전면도로 폭이 넓은 대지의 지침 적용
- 상이한 용적률을 적용하여야 하는 경우 토지면적의 비율로 용적률을 계산하여 적용하며 높이의 경우는 해당하는 높이 이하로 각각 적용한다.

계산식 = (전면도로 폭이 넓은 대지의 면적 × 전면도로 폭이 넓은 대지의 기준용적률) + [(이 면부 대지의 면적 × 이면부 대지의 기준용적률) ÷ (전면도로 폭이 넓은 대지의 면적 + 이면 부 대지의 면적)]

〈 점도조건에 따라 상이한 지침이 적용되는 대지간 공동개발시 〉

(변경전)

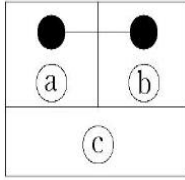
(변경후)

	
○ I·III·V : 기준/허용용적률 250/400% 최고높이 30m ○ II·IV·VI : 기준/허용용적률 300/500% 최고높이 60m	○ I·II·III 공동개발시 -용적률 300/500%, 높이 60m 적용구간 : I·II -용적률 250/400%, 높이 30m 적용구간 : III ○ 용적률 계산은 면적비율로 계산하며 높이는 각각 적용
	
○ II ~ IV : 기준/허용용적률 250/400% 최고높이 30m ○ I : 기준/허용용적률 300/500% 최고높이 60m	○ I·II·III·IV 공동개발시 -용적률 300/500%, 높이 60m 적용구간 : 빗금 부분 -용적률 250/400%, 높이 30m 적용구간 : 그 외 부분 ○ 용적률 계산은 면적비율로 계산하며 높이는 각각 적용
	
○ I·III : 기준/허용용적률 250/400% 최고높이 30m ○ II·IV : 기준/허용용적률 300/500% 최고높이 60m	○ I·II·III·IV 공동개발시 -용적률 300/500%, 높이 60m 적용구간 : 전체 -용적률 250/400%, 높이 30m 적용구간 : 없음 ○ 이면부 적용면적이 10%이하일 경우에 해당

④ 특정 필지들간의 선택적 공동개발시 공동개발 지정/권장을 우선적으로 적용함.

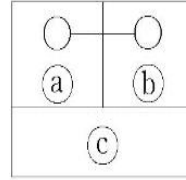
〈 특정필지간의 선택적 공동개발시 〉

(예시1:공동개발지정을 포함할 경우)



$a+b$: 공동개발지정
 $a+b+c$: 공동개발허용
 $a+c$ (또는 $b+c$):공동개발불허
 a, b : 단독개발 불허

(예시2:공동개발권장을 포함할 경우)



$a+b$: 공동개발권장
 $a+b+c$: 공동개발허용
 $a+c$ (또는 $b+c$):공동개발불허
 a, b : 단독개발 허용

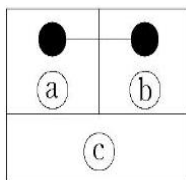
- ⑤ 제②항 2~4호 규정에 의한 공동개발 허용시 선택적 공동개발에 따른 용적률 인센티브는 부여하지 아니한다.

■ 선택적 공동개발 계획기준: 변경

- ① 당해 지구단위계획구역에서 적정개발규모의 확보, 부정형 및 맹지형 필지의 해소 등을 위한 선택적 공동개발 허용
 - 선택적 공동개발시 공동개발(지정/권장)으로 계획된 토지 포함가능
- ② 최대개발규모 이내에서 정형화된 형태로 개발하는 경우 허용하며 다음의 경우 구 도시계획위원회(도시·건축공동위원회)에서 허용여부를 결정함. 단, 아래 2호 내지 4호의 경우에는 건축물의 배치, 별도의 보행 및 차량 통로 확보 등으로 문제점 등이 해소되는 경우 구 도시계획위원회(도시·건축공동위원회)에서 허용여부를 결정함.
 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항에 의한 지구단위계획 변경
 2. 요철형 대지가 형성되는 경우
 3. 부분적 공동개발로 인해 인접필지의 공동개발을 방해하는 경우
 4. 선택적 공동개발로 인해 대지의 형태가 부정형 또는 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상인 되는 경우
- ③ 접도조건에 따라 상이한 지침이 적용되는 대지간 공동개발을 하는 경우 전면도로 폭이 넓은 (접도조건이 양호한) 대지의 지침 적용
- ④ 특정 필지들간의 선택적 공동개발시 공동개발 지정/권장을 우선적으로 적용함.

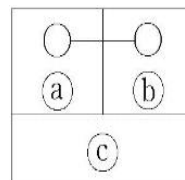
〈 특정필지간의 선택적 공동개발시 〉

(예시1:공동개발지정을 포함할 경우)



$a+b$: 공동개발지정
 $a+b+c$: 공동개발허용
 $a+c$ (또는 $b+c$):공동개발불허
 a, b : 단독개발 불허

(예시2:공동개발권장을 포함할 경우)



$a+b$: 공동개발권장
 $a+b+c$: 공동개발허용
 $a+c$ (또는 $b+c$):공동개발불허
 a, b : 단독개발 허용

- ⑤ 제②항 2~4호 규정에 의한 공동개발 허용시 선택적 공동개발에 따른 용적률 인센티브는 부여하지 아니한다.

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서

1) 불허용도 결정(변경) 조서

■ 기정

구 분	불허용도	비고
A (상업업무복합)	「건축법」 시행령 별표1제1호의 단독주택 「건축법」 시행령 별표1제2호의 공동주택(단, 주상복합은 제외) 「건축법」 시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)	
B (근린생활시설)	「건축법」 시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)	
C (주거)	「건축법」 시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 「건축법」 시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 「건축법」 시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)	

※ 간선변의 근린생활시설의 경우도 단독·공동주택(주상복합제외)불허

■ 변경

구 분	불허용도	비고
A (구역전체)	「건축법」 시행령 별표1제1호의 단독주택 「건축법」 시행령 별표1제2호의 공동주택(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물주 1제외) 「건축법」 시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) 「건축법」 시행령 별표1제13호의 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 「건축법」 시행령 별표1제15호의 숙박시설(100실이상 관광숙박 제외) 「건축법」 시행령 별표1제16호의 위락시설 및 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소	

주1 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따른 건축물로서 비주거용도(주택법 시행령 제4조 준주택은 비주거용도에서 제외) 비율은 지상용적률의 10%이상 확보

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
- 구역내 단독주택, 공동주택(주상복합제외) 불허 - 주변 상권저해 방지 및 지역 이미지 훼손 방지를 위해 숙박시설 및 위락시설 불허	토지이용계획에 따른 불허용도 지정

2) 권장용도 결정(변경) 조서

■ 기정

구 분	권장용도	비고
1	「건축법」 시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 「건축법」 시행령 별표1제7호의 판매시설 「건축법」 시행령 별표1제9호의 의료시설 「건축법」 시행령 별표1제10호의 교육연구시설 「건축법」 시행령 별표1제13호의 운동시설 「건축법」 시행령 별표1제14호의 업무시설	

■ 변경

근린상업지역(1)	특화가로(2)	비고
◦ 「건축법」 시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦ 「건축법」 시행령 별표1제7호의 판매시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1제10호의 교육연구시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1제13호의 운동시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	◦ 「건축법」 시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦ 「건축법」 시행령 별표1제13호의 운동시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 1층에 한해 근린생활시설 중 - 「건축법」 시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 - 「건축법」 시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
◦ 토지이용계획 수립 및 블록별 규제에 따른 추가 지정 - 특화가로 : 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	◦ 토지이용계획에 따른 권장용도 지정

3) 건폐율 결정(변경) 조서

■ 기정

구 분	계획내용	비 고
근린상업지역	60%이하	

■ 변경

구 분	계획내용	비 고
근린상업지역	60%이하	건폐율 완화 : 70%이하

※ 건폐율 완화항목 및 내용

적용지역	적용조건	건폐율 완화	건폐율 완화조건
특화가로 (응암로13길)	신축시 1층에 한함	60%→70%	◦ 권장용도(전용면적 기준)가 전체면적의 30% 이상 ◦ 1층에 다음 용도가 바닥면적의 100% (전용면적 기준) - 「건축법」 시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 - 「건축법」 시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
◦ 특화가로 1층 건폐율 완화 - 1층 휴게음식점, 일반음식점이 바닥면적의 100%인 경우에 한해 건폐율 완화	◦ 특화가로 조성 및 활성화 유도

4) 용적률 결정(변경) 조서 : 변경 없음

■ 기정

구 분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	비 고
상업·업무 복합	300%이하	500%이하	
근린생활시설	300%이하	500%이하	응암로 13길
	300%이하	450%이하	
	250%이하	400%이하	
주 거	250%이하	400%이하	

※ 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

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 제3조에 의함

- 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × (공공시설로 제공하는 면적/공공시설부지 제공 후 대지 면적))

■ 변경

구 분		기준용적률(%)	허용용적률(%)	비 고
간선부	상업·업무 복합	300%이하	500%이하	
이면부	근린생활시설	300%이하	500%이하	응암로 13길
		300%이하	450%이하	
		250%이하	400%이하	
	주 거	250%이하	400%이하	

※ 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 $\times \{1 + [(1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지})) + (0.7 \times \alpha(\text{현금} \cdot \text{건축물}))]\}$

5) 높이계획 결정(변경) 조서

■ 기정

구분	최고높이계획	비고
상업·업무 복합	100m이하	응암동 601-74번지 일대 특별계획구역
	60m이하	
근린생활시설	60m이하	응암로 13길
	40m이하	
주 거	30m이하	

- ※ ① 간선도로(응암로, 가좌로(폭25m이상))변에서 민간부분시행지침 제18조1항의 탑상형 건축물로 건축하는 경우 최고높이 80m 적용
- ② 상이한 높이규제를 받는 둘 이상의 대지를 합병 또는 공동개발 할 경우에는 본 지침 제8조(선택적 공동개발)제3항에 의거하여 적용
- ③ 특별계획구역으로 지정된 경우의 높이계획은 서울시 도시·건축 공동위원회의 심의결과에 의함
- ④ 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항의 규정에 의하여 당해 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 수 있음 (단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한용적률 산정 및 높이완화는 중복 적용)
- 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이 $\times (1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적/당초의 대지면적}))$ 이내

■ 변경

구분		최고높이계획	비고
간선부	상업·업무 복합	100m이하	응암동 601-74번지 일대 특별계획구역
		60m이하	
이면부	근린생활시설	60m이하	응암로 13길
		40m이하	
	주 거	30m이하	

- ※ ① 간선도로(응암로, 가좌로(폭25m이상))변에서 민간부분시행지침 제20조1항의 탑상형 건축물로 건축하는 경우 최고높이 80m 적용
- ② 특별계획구역으로 지정된 경우의 높이계획은 서울시 도시·건축 공동위원회의 심의결과에 의함
- ③ 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항의 규정에 의하여 당해 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 수 있음 (단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한용적률 산정 및 높이완화는 중복 적용)
- 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이 × (1 + (공공시설부지로 제공하는 면적/당초의 대지면적)) 이내

다. 기타사항에 관한(변경)조서

1) 건축물 배치

■ 기정

제어요소	적용구역	적용기준	비고
건축한계선	◦ 간선변(응암로, 가좌로) 대부분필지 ◦ 이면부 내부필지	◦ 3~5m ◦ 1~3m	

■ 변경

제어요소	적용구역	적용기준	비고
건축한계선	◦ 간선변(응암로, 가좌로) 대부분필지 ◦ 이면부 내부필지	◦ 3~5m ◦ 1~3m	도면참조
건축지정선	◦ 특화가로(응암로 13길)	◦ 1m	도면참조
벽면한계선	◦ 특화가로(응암로 13길)	◦ 2층 이상 4m	도면참조

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
◦ 특화가로(응암로 13길) 건축지정선 1m, 벽면한계선 2층 이상 4m 지정	◦ 특화가로 가로활성화 및 가로연속성 확보

2) 건축물 형태 및 외관

■ 기정

제어요소	계획내용	비 고
탑상형 건축물	- 주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2이하이고 건폐율이 40% 이하인 건축형태	권장사항으로 수용시 높이를 완화하여 적용

※ 도로폭원이 25m이상인 간선도로변에서 위 규정을 준수 할 경우 최고높이를 80m이하로 완화하여 적용함

■ 변경

제어요소	계획내용	비 고
탑상형 건축물	- 주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2이하이고 건폐율이 40% 이하인 건축형태 ※ 도로폭원이 25m이상인 간선도로변에서 위 규정을 준수 할 경우 최고높이를 80m이하로 완화하여 적용함	권장사항으로 수용시 높이를 완화하여 적용
1층 비주거 배치	1층에 법정 건축면적의 30%이상 비주거 배치 권장 - 투시형 구조, 도로변에 접한 건축길이의 30% 이상	허용용적률 400%이하 이면부
건축물 외관	- 벽면한계선에 의한 2층 건축선 후퇴부 테라스 설치(권장) - 외벽 부착시설물(실외기, 가스배관, 환기시설, 전기계량기 등)은 가급적 측면 또는 후면, 또는 차폐시설 설치 - 옥상설비 및 돌출구조물 전면가로변 차폐	특화가로(응암로13길)

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
1층 비주거 배치 권장 - 특화가로(응암로13길) 건축물 외관 제어	- 상업지역 이면부 주거복합개발 관리 - 특화가로 가로경관 특화를 위해 계획

3) 대지내공지 : 변경 없음

제어요소	계획내용	비 고
전면공지	간선부 - 간선가로변의 미관증진 및 보행환경 제고 - 주차장, 보행장애시설 설치금지(폭3~5m)	「건축법」에 의한 건축선 지정구간
	이면부 도로와 일체형으로 조성하여 도로폭원 확장(폭1~3m)	-
공개공지 위치지정	- 주요간선변 및 보행결절점 주변에 지정(쌈지공원) - 이미지 제고 및 오픈스페이스의 확보 - 필로티구조일 경우 유효높이 6m이상으로 하여야 함	권장사항으로 수용시 인센티브 부여

4) 교통처리

■ 기정

제어요소	계획내용	비 고
차량출입 금지구간	◦ 간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입금지구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차 출입구지정	◦ 공동주차출입구 지정과 병행하여 운용
공공 보행통로	◦ 보행활동의 단절 및 침해 최소화 - 응암동 576-37, 576-38, 576-39, 376-59, 376-44, 376-41 공공보행통로(4m) - 응암동 590-15, 590-17, 590-18, 590-20, 590-21, 590-22, 590-23, 590-33 공공보행통로(6m)	◦ 수용시 인센티브 부여

■ 변경

제어요소	계획내용	변경사항	비 고
차량출입 금지구간	◦ 간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입금지구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차 출입구지정	소로3-9페도에 따른 현황 차량출입구 조정 (도면참조)	◦ 공동주차출입구 지정과 병행하여 운용
공공 보행통로	◦ 보행활동의 단절 및 침해 최소화 - 응암동 576-37, 576-38, 576-39, 376-59, 376-44, 376-41 공공보행통로(4m) - 응암동 590-15, 590-17, 590-18, 590-20, 590-21, 590-22, 590-23, 590-33 공공보행통로(6m) - 응암동 377-7, 376-1,6,51,60 공공보행통로(3m) - 응암동 376-25,26,38 공공보행통로(3m) - 응암동 376-41,47, 370-1,2,4 공공보행통로(3m)	폐지 (소로3-9페도) 폐지 (현황도로) 신설(소로3-9페도) 신설(소로3-9페도) 신설(소로3-9페도)	◦ 수용시 인센티브 부여
보차 혼용통로	◦ 보차혼용통로는 「건축법」 제2조(정의), 제44조(대지와 도로의 관계) 및 동법시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)의 규정을 준용하여 조성 - 응암동 376-17 일대 보차혼용통로(4m) - 응암동 376-23 일대 보차혼용통로(4m) - 응암동 368-2 일대 보차혼용통로(4m)	신설 신설 신설	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
◦ 차량출입금지구간 조정 ◦ 공공보행통로 기정 2개소 폐지, 3개소 신설 ◦ 보차혼용통로 3개소 신설	◦ 소로3-9페도에 따른 현황 차량출입도로 및 맹지 차량출입구 확보 ◦ 현황도로 및 소로 3-9페도에 따른 토지이용계획 변경 반영 ◦ 현황도로의 도로최소폭 확보 및 3-9페도에 따른 교통처리를 위해 계획

라. 인센티브 운영계획

■ 기정

- 추가형 (근린생활시설, 주거 적용)

내 용			완화기준	비 고
항 목				
공동개발	선택적 공동개발	준 수 시	기준용적률 × 0.5a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.15 • 5필지 이상 : a=0.2
	공동개발 지정/권장			
건축물 용 도	권장용도	전층권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{건축면적}) \times a$	• 권장용도는 건축면적에 20% 이상시 인정 - a = 0.2
대지내 공 지	공개공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	• 필로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	쌈지형, 침상형 공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times a$	• 필로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	건축한계선	전면공지	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 1.2$	
대지내 통 로	보행통로	공공보행통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$	• 필로티구조 : a=0.5
		보차혼용통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$	• 개방형구조 : a=1.0
환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 0.3$	• 서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	• 구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	• 서울시기준 준수시
	자연지반 보존	보존시	$\text{기준용적률} \times (\text{자연지반보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$	
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.2	• 지정시 적용

- 주)1. 단, 미관지구가 적용된 대지의 경우 용적률 인센티브 산정시 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분을 제외한다.
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. 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)

- 혼합형 (간선부 : 기준/허용용적률의 차이가 200% 이상일 경우 적용)

내 용			완화기준	비 고
항 목				
공동개발	선택적 공동개발	준 수 시	기준용적률 $\times 0.5a$	• 2필지 : $a=0.1$ • 3~4필지 : $a=0.15$ • 5필지 이상 : $a=0.2$
	공동개발 지정/권장			
건축물 용 도	권장용도	전층권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 건축연 면적) $\times a$	• 권장용도는 건축연면적에 20% 이상시 인정 - $a = 0.2$
대지내 공 지	공개공지	위치준수	기본용적률 인센티브 항목	
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$	• 필로티구조 : $a=0.5$ • 개방형구조 : $a=1.2$
	쌈지형, 침상형 공지	위치준수	기본용적률 인센티브 항목	
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times a$	• 필로티구조 : $a=0.5$ • 개방형구조 : $a=1.2$
	건축한계선	전면공지	기본용적률 인센티브 항목	
대지내 통 로	보행통로	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times a$	• 필로티구조 : $a=0.5$ • 개방형구조 : $a=1.0$
		보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times a$	
환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 / 대지면적) $\times 0.3$	• 서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 기준 준수시
	자연지반 보존	보존시	기준용적률 $\times$ (자연지반보존면적 / 대지 면적) $\times 0.2$	
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 $\times 0.2$	• 지정시 적용

- 주)1. 규제성격의 기본항목(획지단위개발, 공개공지, 쌈지형, 침상형 공지, 건축선) 지침준수시 150% 기본
용적률 인센티브 부여
2. 단, 미관지구가 적용된 대지의 경우 용적률 인센티브 산정시 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분을 제
외한다.
3. 건축한계선은 「건축법」 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완
화는 부여하지 아니한다.
4. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(전용면적)에 사용되는 면적을 기준으
로 한다.
5. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상, 최소 45㎡ 이상 녹화하여야한다. 이 때 옥상
바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
6. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보해야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45
㎡이상 확보하여야 한다.
7. 녹색주차장은 법정주차대수의 10%이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여
한다.(단, 지상주차장에 한함)

■ 변경

- 추가형 (기준/허용용적률의 차이가 200% 미만인 경우 적용)

구분	항 목		내 용	완화기준	비 고
계 획 유 도	공동개발	선택적 공동개발	준 수 시	기준용적률 × 0.4a	2필지 : a=0.1 3~4필지 : a=0.15 5필지 이상 : a=0.2
		공동개발 지정/권장			
	건축물 용 도	권장용도	준 수 시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 건축면적) × a	권장용도는 건축면적에 20% 이상시 인정 - a = 0.2 (공명장, 전시장 : 0.5)
		이면부 1층비 주거용도	준수시	기준용적률 × 0.05	1층건축면적의 30%이상, 도로변에 접한 건축 길이의 30%이상, 투시형구조
	대지내 공 지	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
	대지내 통 로	건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.2	
		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
친 환 경	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 공급 비율 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. 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 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2. 신·재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법을 준용한다.

- 혼합형 (기준/허용용적률의 차이가 200% 이상인 경우 적용)

구분	내 용			완화기준	비 고
계 획 유 도	공동개발	선택적 공동개발	준 수 시	기준용적률 × 0.4a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.15 • 5필지 이상 : a=0.2
		공동개발 지정/권장	준 수 시	100%	
	건축물 용도	권장용도	준 수 시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 건축면적) × a	• 권장용도는 건축면적에 20% 이상시 인정 a = 0.2 (공연장, 전시장, 특화가로 1층 권장용도:0.5)
	대지내 공 지	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
	대지내 통 로	보행통로, 공공보행통로, 보차혼용통로	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.2	
				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
친 환 경	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 공급 비율 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. 이 때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
5. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보하여야하는 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 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2. 신·재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법을 준용한다.

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
◦ 용적률 완화항목 및 완화량 조정	◦ 재정비 기준(안)에 따른 용적률 완화 계획 수립

마. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경 없음

1) 특별계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	응암동 601-74번지 일 대 특별계획구역	응암동 601-74번지 일원	7,020.5	세부개발계획수립 (서울특별시고시 제2008-347호) 2008.10.09.

2) 구역지정 토지조서

연번	위치	지목	소유자	면적(㎡)	비고
1	316-15	대	사유지	38.0	
2	316-16	도	사유지	3.0	
3	316-17	대	서울시	0.3	
4	328-15	대	사유지	40.0	
5	332-43	도	서울시	6.0	
6	601-1	대	사유지	320.0	
7	601-2	대	사유지	168.9	
8	601-3	대	사유지	76.7	
9	601-4	대	사유지	131.2	
10	601-5	대	사유지	78.3	
11	601-6	대	사유지	84.6	
12	601-7	대	사유지	149.8	
13	601-8	대	사유지	131.0	
14	601-9	대	사유지	220.2	
15	601-10	대	사유지	145.5	
16	601-11	도	은행구	26.4	
17	601-12	대	사유지	171.6	
18	601-13	대	사유지	151.4	
19	601-14	대	사유지	126.3	
20	601-15	도	은행구	328.7	
21	601-16	대	사유지	131.6	
22	601-17	대	사유지	213.2	
23	601-19	대	사유지	168.6	
24	601-20	대	사유지	191.7	
25	601-21	대	사유지	257.9	
26	601-22	대	사유지	212.2	
27	601-23	대	사유지	187.4	
28	601-69	대	사유지	209.5	
29	601-71	대	사유지	479.0	
30	601-72	대	사유지	324.3	
31	601-74	대	사유지	998.0	
32	601-75	대	사유지	150.1	
33	601-76	대	사유지	352.9	
34	601-79	대	사유지	91.2	
35	601-80	대	사유지	106.4	
36	601-81	대	사유지	78.0	
37	601-82	도	은행구	68.8	
38	601-83	대	사유지	86.9	
39	601-86	도	은행구	1.7	
40	601-96	대	사유지	291.4	
41	601-97	대	사유지	21.8	

3) 응암동 601-74번지 일대 특별계획구역 개발지침

구분		개발지침
용도지역		◦ 근린상업지역(변경없음)
공공시설 확보계획	기부채납	◦ 특별계획구역 면적의 10%이상
	대상시설	◦ 공공시설 확보대상은 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 대상지 남측 도로의 경우 최소 3m이상 확보 ◦ 구체적인 선형, 면적 등은 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정
용적률		◦ 기준용적률 : 300%이하, 허용용적률 : 500%이하 ◦ 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례시행규칙 제3조에 의함
높이	최고높이	◦ 100m이하
건축물 용도	불허용도	◦ 지구단위계획 불허용도 A
	권장용도	◦ 지구단위계획 권장용도 1
건축물형태		◦ 고층부 건폐율 제한(30%이하, 단변에 대한 장변비율 1/2이하)
건축한계선		◦ 대상지 북, 서측 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) ◦ 대상지 남, 동측 : 2m
대지내 공지		◦ 공개공지 위치지정 : 대상지 북서측 각각부
교 통 처 리		◦ 차량동선 : 응암로변, 가좌로변 차량진출입 규제

주) 도로확보 등 교통처리계획에 관한 사항은 추후 교통영향평가 결과 반영

4) 응암동 601-74번지 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(서울 제2008-347호, 2008.10.9.)

구분		세부개발계획
용도지역		◦ 근린상업지역(변경없음)
공공시설 확보계획		◦ 도로 : 1,027.6㎡(14.6%) - 북측(대로 3-1) : 1.5m 확폭, 남측(중로 3-2) : 8m 노선확폭 - 동측(소로 1-2) : 2m 확폭, 서측(대로 3-2) : 1m 확폭
용적률		◦ 기준용적률 : 300%이하, 허용용적률 : 500%이하 ◦ 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례시행규칙 제7조에 의함
높이		◦ 100m이하
건축물 용도	불허용도	◦ 단독주택, 공동주택(단, 주상복합은 제외), 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
	권장용도	◦ 문화 및 집회시설 중 공연장/전시장, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 운동시설, 업무시설
건축물형태		◦ 고층부 건폐율 제한(30%이하, 단변에 대한 장변비율 1/2이하) ◦ 고층부의 건축물의 형태는 2동의 건축물로 분산하여 계획
건축한계선		◦ 대상지 북, 서측 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) ◦ 대상지 남, 동측 : 2m
대지내 공지		◦ 공개공지 : 가좌로/응암로 교차부 확보 ◦ 전면공지 : 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지 보도로 조성
교 통 처 리		◦ 차량동선 : 응암로변, 가좌로변 차량진출입 불허구간 지정

바. 경미한 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

■ 기정

- 민간부문(공공부문) 지구단위계획 시행지침에 관한 사항(단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외)
- 대지의 분할·교환에 관한 사항
- 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경
- 대지안의 공지의 위치 변경 및 조성방법의 변경
- 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
- 통로의 성격·신설계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규설치)

■ 변경

- 민간부문(공공부문) 지구단위계획 시행지침에 관한 사항(단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외)
- 대지의 분할·교환에 관한 사항
- 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경
- 대지안의 공지의 위치 변경 및 조성방법의 변경
- 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
- 통로의 성격·신설계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규설치)
- 차량진출입금지구간 변경(공동개발(지정/권장) 변경에 따른 경우)

III. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

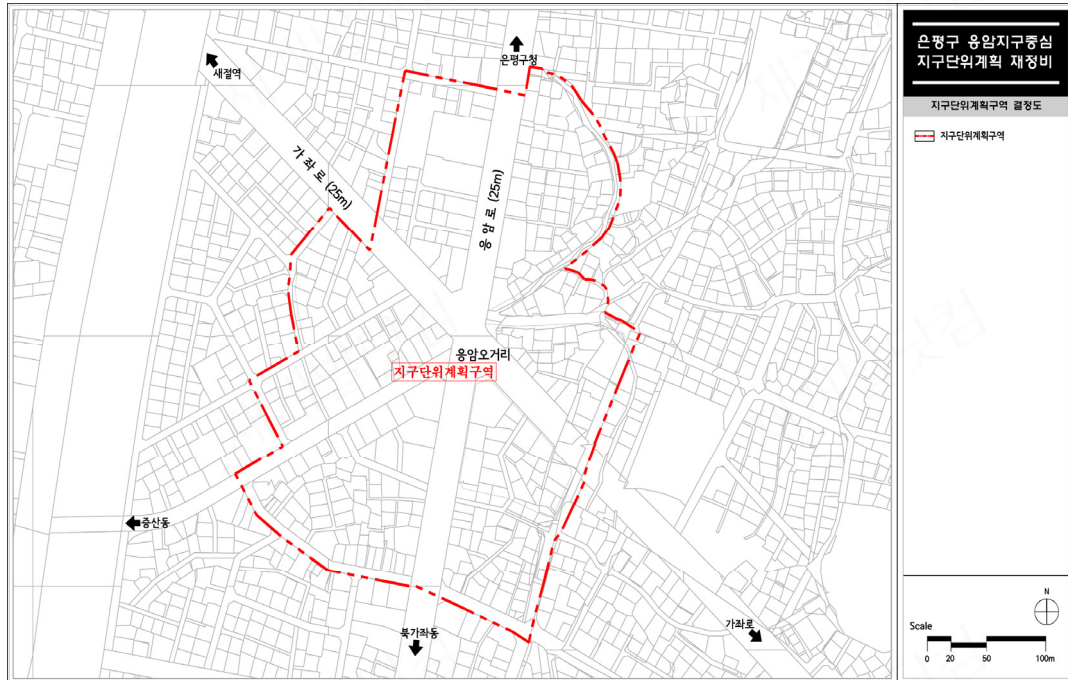
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386), 은평구청 도시계획과(☎02-351-7412)에 비치하고 있습니다.

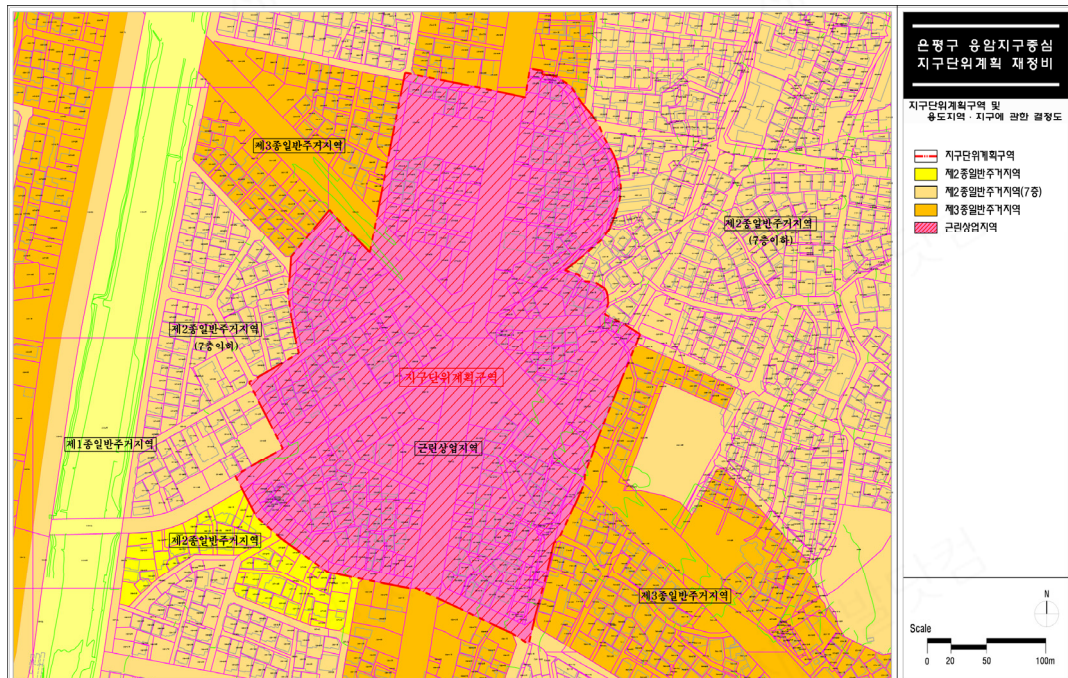
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시 예정

[붙임] 응암지구중심 지구단위계획 결정(변경) 도면

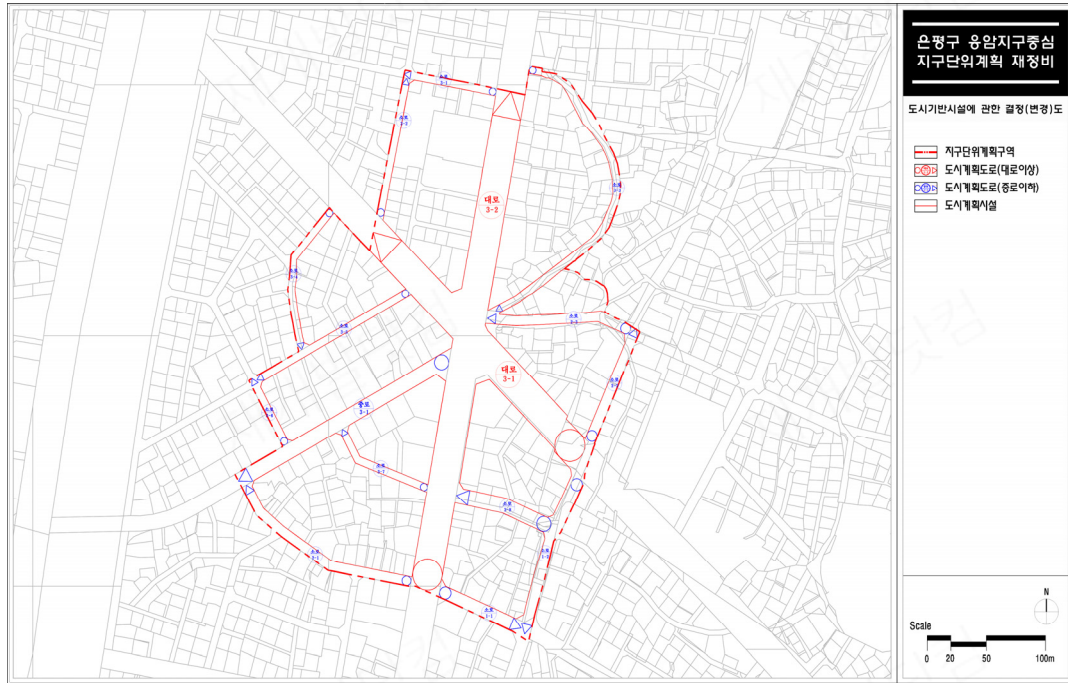
< 지구단위계획구역 결정도 >



< 용도지역·지구에 관한 결정도 >



〈도시기본시설결정(변경)도〉



〈가구·획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)〉

