

서울특별시고시 제2021 - 695호

도시관리계획(미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-330호(2009.9.3.)로 결정(변경)된 미림생활권중심 지구단위계획과 서울특별시고시 제2008-289호(2008.8.28.)로 결정(변경)된 서울대주변지역 지구단위계획에 대하여 2021년 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2021.09.29.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2021년 12월 16일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 신림선 경전철 신설 등 주변지역 여건 변화를 반영한 지구중심 기능을 강화하고 주거지역 생활여건 개선 및 활성화를 유도할 수 있도록 인접 2개 지구단위계획구역을 통합하여 도시관리계획(지구단위계획)을 재정비하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)	최초결정일
기정	①	미림생활권중심 제1종지구단위계획구역	관악구 신림동 1514번지 일대	38,350	서고 제1996-46호 ('96.3.6)
	②	서울대주변지역 제1종지구단위계획구역	관악구 신림동 1541번지 일대	181,167	서고 제2008-289호 ('08.8.28)
	소계	-	-	219,517	-
변경	①	미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획구역	관악구 신림동 1522번지 일대	219,517	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 통합 - 2개구역 → 1개구역 - 미림생활권: 38,350㎡ - 서울대주변: 181,167㎡ ⇒ 219,517㎡	- 생활권중심에서 지구중심으로 위상이 격상된 미림지구의 중심성을 강화하고, - 신림재정비촉진지구에서 제척된 미림생활권중심 지구단위계획구역을 서울대주변지역 지구단위계획 구역과 통합 관리하여 계획의 연속성 및 일관성을 유지하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정

1. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	219,517	-	219,517	100.0	
일반주거지역	176,960	-	176,960	80.6	
제1종일반주거지역	4,415	-	4,415	2.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	46,533	-	46,533	21.2	
제2종일반주거지역	67,354	-	67,354	30.7	
제3종일반주거지역	58,658	-	58,658	26.7	
준주거지역	42,557	-	42,557	19.4	서고제2020-550호(2020.12.17.) [특계 E 구역 반영]

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

(1) 도로 총괄표

구분 유형	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	17	7,769 (607)	-	-	9	6,620 (497)	8	1,149 (110)
중로	2	5,180 (497)	-	-	2	5,180 (497)	-	-
소로	15	2,589 (110)	-	-	7	1,440	8	1,149 (110)

※ 중로 연장 중 ()내는 대상지 내 연장

(2) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	372	15~27	보조 간선도로	2,590 (228)	신림1교	서울대앞 광장	일반 도로	-	서고제 96-116호 ('96.5.6)	도림천 우안
기정	중로	2	373	15~23	보조 간선도로	2,590 (269)	신림1교	서울대앞 광장	일반 도로	-	"	도림천 좌안
기정	소로	2	1	8~10	집산 도로	150	신림동 1517-18	신림동 1516-3	일반 도로	-	관고제94-48 ('95.1.7)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	600	신림동 246-46	신림동 251-256	일반 도로	-	서고제282호 ('78.6.2)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	60	신림동 237-27	신림동 236-3	일반 도로	-	서고제207호 ('73.12.24)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	110	신림동 235-15	신림동 234-2	일반 도로	-	서고제174호 ('78.4.25)	-
기정	소로	2	5	8	국지 도로	250	신림동 244-21	신림동 산25	일반 도로	-	"	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	120	신림동 230-1	신림동 224-2	일반 도로	-	서고제77호 ('80.2.28)	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	150	신림동 230-10	신림여중	일반 도로	-	서고제77호 ('80.2.28)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	70	신림동 1538-11	신림동 246-10	일반 도로	-	서고제207호 ('73.12.24)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	75	신림동 238-1	신림동 238-82	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	220	신림동 231-19	신림동 218	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	180 (48)	신림동 112-44	신림동 107-81	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	310 (62)	신림동 107-47	신림동 116-73	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	54	신림동 110-80	신림동 110-20	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	불명	6	국지 도로	140	신림동 244-84	신림동 235-15	일반 도로	-	"	-
변경	소로	3	9	6	국지 도로	140	신림동 244-84	신림동 235-15	일반 도로	-	-	노선번호부여
기정	소로	3	불명	6	국지 도로	100	신림동 818-38	신림동 242-6	일반 도로	-	서고제207호 ('73.12.24)	-
변경	소로	3	10	6	국지 도로	100	신림동 818-38	신림동 242-6	일반 도로	-	-	노선번호부여

주) ()는 지구단위구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-()	소로 3-9	· 노선명 부여 (소로3-9) - B=6m, L=140m	· 미확인 노선번호를 3-9호선으로 노선번호 부여
소로 3-()	소로 3-10	· 노선명 부여 (소로3-10) - B=6m, L=100m	· 미확인 노선번호를 3-10호선으로 노선번호 부여

주) 소로3-7호선(폐지) : 장기미집행시설 실효고시(관고 제2020-146호/ '20.07.01)

(2) 자동차정류장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	신림동 241-1번지 일대	2,640	-	2,640	건고제123호 ('73.12.6)	

(3) 철도 : 변경없음

가) 본선 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
기정	①	철도	도시 철도 (신림선)	여의도동 56번지 일원 (9호선 샛강역)	신림동 211번지 일원 (서울대 입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 샛강역(9호선)	7,760	79,240.9	서고 제2016-98호 ('16.04.07)	서고 제2019-306호 ('19.09.17)

나) 정거장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	110	철도	도시철도 (110정거장)	신림동 110-10번지 일원	1,682	-	1,682	서고 제2016-98호 ('16.04.07)	중복결정 (신림로,도림천) 서고제2019-306호 ('19.09.17)

나. 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	도덕 소공원	소공원	신림동 241-13번지 일원	394	감)394	-	-	-
변경	①	도덕 문화공원	문화공원	신림동 241-13번지 일원		증)407	407	-	측량에 의한 면적변경 (증13㎡)
기정	②	연주대 어린이공원	어린이 공원	신림동 231-6번지 일원	251	-	251	-	도시계획법 및 사도법에 의거 허가된 사유공물 (공원)임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	도덕문화공원	· 공원 세분구분 변경 : 소공원 → 문화공원	· 박종철센터 건립추진에 따른 공원 세분구분 변경

다. 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	대학동 주민센터	신림동 1516일대	489.2	-	489.2	서고제117호 ('93.4.20)	

(2) 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	구립관악 청소년회관	신림동 1522일대	1,944.4	-	1,944.4	서고제144호 ('90.5.26)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 가구 결정(변경) 조서

구 분	가 구 계 획		비 고
	기 정	변 경	
가 구	· 미림생활권 : 8개소(SR1~SR8)	· 미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획구역 : 60개소 - 준주거지역 : 8개소(A1~A8) - 제3종일반주거지역 : 13개소(B1~B13) - 제2종일반주거지역 : 39개소(C1~C39)	지구단위계획구역 통합
	· 서울대주변 : 52개소(1~52)		

(2) 가구 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유서
변경	가구번호 변경	· 2개의 지구단위계획구역 통합에 따라 용도지역별 가구번호 부여

나. 획지 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 획지 결정(변경) 조서

구 분	획 지 계 획		비 고
	기 정	변 경	
획 지	· 미림생활권 : -개소	· 미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획구역 : 2개소 - 획지(특별계획구역 등) : 2개소(특계E구역, 역세권활성화사업구역)	-
	· 서울대주변 : 9개소 - 특별계획구역 : 8개소 - 도덕소공원 : 1개소		

(2) 획지 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유서
변경	변경 : 9개소 → 2개소 (감 : 7개소)	· 특별계획구역의 재검토에 따른 특계구역 축소로 획지가 축소 됨 · 도덕소공원의 조성계획에 따라 획지해제 · 역세권활성화사업구역 획지계획(위치 : 가구번호 A2)

다. 최대개발규모 결정(변경) 조서 : 신설

(1) 최대개발규모 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경	비 고
A	-	1,500㎡ 이하	· 적용예외 - 특별계획구역 또는 현황 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 필지, 도시계획시설부지에 대해서는 제외 - 간선변(A)과 이면부(B)필지 통합개발시 간선부 규정 적용
B	-	1,000㎡ 이하	
C	-	800㎡ 이하	

(2) 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경 사유서	비고
신설	최대개발규모 신설	· 자율적공동개발 수립 및 적정개발을 위해서는 최대개발규모 범위를 정해야 하며, 체계적 관리를 위해 공간 특성별로 토지형태, 기반시설 여건 등을 고려하여 최대개발규모 차등 설정	-

라. 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
A1	112-36 대	918	공동개발 지정	자율적 공동개발	기정 가구번호 SR-1 (미립생활권)
	112-37 대	617		"	
	112-38 대	239		"	
	112-39 대	170		"	
	112-40 대	89		"	
	112-42 대	620	단독개발	"	
	112-43 대	1	-	"	
A2	110-10 대	1,778	공동개발 지정 (공개공지 위치지정)	획지	기정 가구번호 SR-2 (미립생활권)
	116-30 대	1			
A3	110-9 대	182	공동개발 권장	자율적 공동개발	기정 가구번호 SR-3 (미립생활권)
	110-76 대	179		"	
	110-77 대	198	공동개발 권장	"	
	110-78 대	205		"	
	110-79 대	132	단독개발 (관고제2016-107호/ '16.12.15)	"	
	110-84 대	142	단독개발 (관고제2016-107호/ '16.12.15)	"	
	110-80 대	321	공동개발 권장	"	
A4	110-81 대	245		"	기정 가구번호 SR-4 (미립생활권)
	116-2 대	198	공동개발 권장 (116-25, -26 포함)	자율적 공동개발	
	116-14 대	182		"	
	116-15 대	169	공동개발 권장	"	
	116-16 대	165		"	
	116-23 대	334		"	
	116-24 대	340		"	
	116-17 대	185	공동개발 권장 (116-20, -21, -22 포함)	"	
	116-19 대	165		"	
	116-20 대	324	공동개발 지정	"	
	116-21 대	337		"	
	116-22 대	334		"	
	116-25 대	334	공동개발 지정	"	
	116-26 대	337		"	
A5	1514 주	665	공동개발 지정	자율적 공동개발	기정 가구번호 SR-5 (미립생활권)
	1514-9 대	409		"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
A5	1514-1 대	497	단독개발	자율적 공동개발	기정 가구번호 SR-5 (미림생활권)
	1514-2 대	310	공동개발 지정	"	
	1514-10 대	310		"	
	1514-3 대	333	공동개발 지정	"	
	1514-11 대	331		"	
	1514-4 대	527	공동개발 권장 (1514-3, -11 포함)	"	
	1514-5 대	345		"	
	1514-6 대	324	단독개발	"	
	1514-7 대	339	단독개발	"	
	1514-8 대	334	공동개발 권장 (1514, -9 포함)	"	
A6	1525 대	290	공동개발 지정	공동개발 권장 (공동주차출입구)	기정 가구번호 SR-6 (미림생활권)
	1525-3 대	281			
	1525-1 대	255	단독개발	자율적 공동개발	
	1525-2 대	265	단독개발	"	
	1525-4 대	293	공동개발 지정	"	
	1525-7 대	280		"	
	1525-5 대	257	단독개발	"	
	1525-6 대	271	단독개발	"	
	1525-8 대	316	공동개발 지정	"	
	1525-11 대	296		"	
	1525-9 대	270	단독개발	"	
	1525-10 대	267	단독개발	"	
A7	1524 대	154	공동개발 권장	자율적 공동개발	기정 가구번호 SR-7 (미림생활권)
	1524-12 대	156		"	
	1524-1 대	152	공동개발 지정	"	
	1524-11 대	152		"	
	1524-2 대	279	단독개발	"	
	1524-3 대	280	단독개발	"	
	1524-4 대	437	단독개발	"	
	1524-5 대	260	단독개발	"	
	1524-6 대	335	단독개발	"	
	1524-7 대	322	단독개발	"	
	1524-8 대	322	단독개발	"	
	1524-9 대	330	단독개발	"	
	1524-10 대	346	단독개발	"	
	A8	1523-1 대	3,027	단독개발 (공개공지 위치지정)	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
B1	269-8 대	361	획지 (특별계획구역 C)	자율적 공동개발	기정 가구번호 1 (서울대주변지역)
	269-9 대	58		"	
	269-11 대	230		"	
	269-12 대	16		"	
	1515 대	657		"	
	1515-1 대	330		"	
	1515-2 대	338		"	
	1515-3 대	380		"	
	1515-4 대	272		"	
	1515-5 대	284		"	
	1515-6 대	291		"	
	1515-7 대	292		"	
	1515-8 대	292		"	
	1515-9 대	309		"	
	1515-10 대	311		"	
	1515-11 대	189		"	
	1515-12 대	333		"	
	1515-13 대	192		"	
	1515-14 대	330		"	
	1515-15 대	347		"	
	1515-16 대	281		"	
B2	1516 대	489	획지 (특별계획구역 D)	자율적 공동개발	기정 가구번호 2 (서울대주변지역)
	1516-1 대	331		"	
	1516-2 대	331		"	
	1516-3 대	390		"	
	1516-4 대	247		"	
	1516-5 대	165		"	
	1516-6 대	287		"	
	1516-7 대	309		"	
	1516-8 대	309		"	
	1516-9 대	319		"	
	1516-10 대	150		"	
	268-6 대	7		"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
B3	240-1 대	308	획지 (특별계획구역 E)	획지 (특별계획구역 E)	기정 가구번호 3 (서울대주변지역)
	240-3 대	2,190			
	240-4 대	1,933			
	1521-1 대	23			
	1521-2 대	19			
	241-11 대	261	공동개발 지정 (동일소유)	단독개발	
	241-115 도	10		"	
	241-17 대	162	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	241-96 대	165		"	
	241-19 대	169	-	"	
	241-20 대	367	-	"	
	241-21 대	378	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	241-118 대	15		"	
	1541-1 대	15		"	
	241-24 대	274	-	"	
	241-43 대	248	-	"	
	241-50 대	178	-	"	
	241-51 대	10	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	241-53 대	182		"	
	241-52 대	277	-	"	
	241-85 대	307	-	"	
	241-86 대	188	-	"	
	241-99 대	754	-	"	
	241-108 대	138	-	"	
	241-110 대	170	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	241-111 대	198		"	
	241-112 대	495	-	"	
	818-48 대	37	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	1541 대	267		"	
	241-7 대	198	-	"	
	241-13 공	394	획지 (도시계획시설사업)	가구제외 (도덕소공원)	
	246-34 대				
	246-54 대				
	818-42 구				
B4	238-10 대	684	획지 (특별계획구역 F)	자율적 공동개발	기정 가구번호 4 (서울대주변지역)
	238-13 잡	172		"	
	241-3 대	155		"	
	241-22 대	1,025		"	
	241-42 대	393		"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
B4	241-56 대	172	획지 (특별계획구역 F)	자율적 공동개발	기정 가구번호 4 (서울대주변지역)
	241-57 대	165		"	
	241-58 대	229		"	
B5	241-4 대	2,876	획지 (특별계획구역 G)	공동개발 권장 (자동차정류장)	
	241-5 대	139			
	819-1 도	50			
	236-1 대	245	획지 (특별계획구역 H)	자율적공동개발	
	236-2 대	192		"	
	236-3 대	298		"	
	236-5 대	325		"	
	236-11 대	170		"	
	236-12 대	170		"	
	237-4 대	165		"	
	237-6 대	219		"	
	237-9 대	553		"	
	237-10 대	132		"	
	237-11 대	155		"	
	237-12 도	10		"	
	237-13 대	221		"	
	237-14 대	225		"	
	237-15 대	119		"	
	237-16 대	116		"	
	237-17 대	116		"	
	237-18 대	116		"	
	237-24 대	159		"	
	237-26 대	185		"	
	237-27 대	444		"	
	237-33 대	91		"	
	238-2 대	331		"	
	238-5 대	331		"	
	238-8 도	36		"	
	238-9 대	343		"	
	238-11 도	4		"	
	241-32 대	328		"	
	241-33 대	238		"	
	241-34 종	255		"	
	241-35 대	116		"	
	241-49 대	215		"	
	241-54 대	116		"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
B6	1531 대	289	-	자율적 공동개발	기정 가구번호 23 (서울대주변지역)
	1531-1 대	272	-	"	
	1531-2 대	269	-	"	
	1531-3 대	295	-	"	
	1531-4 대	290	-	"	
	1531-5 대	270	-	"	
	1531-6 대	268	-	"	
	1531-7 대	292	-	"	
	1531-8 대	298	-	"	
	1531-9 대	273	-	"	
	1531-10 대	272	-	"	
	1531-11 대	302	-	"	
	1531-12 대	284	-	"	
	1531-13 대	265	-	"	
B7	1532 대	236	-	단독개발	기정 가구번호 24 (서울대주변지역)
	1532-1 대	248	-	"	
	1532-2 대	214	-	"	
	1532-3 대	250	-	"	
	1532-4 대	230	-	"	
	1532-5 대	223	-	"	
	1532-7 대	217	-	"	
	1532-8 대	282	-	"	
	1532-9 대	189	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1532-24 대	209		"	
	1532-10 대	225	-	"	
	1532-11 대	281	-	"	
	1532-12 대	231	-	"	
	1532-13 대	208	-	"	
	1532-15 대	218	-	"	
	1532-16 대	281	-	"	
	1532-17 대	219	-	"	
	1532-18 대	239	-	"	
	1532-19 대	402	-	"	
	1532-20 대	166	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1532-26 대	129		"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
B8	1533-11 대	209	-	단독개발	기정 가구번호 26 (서울대주변지역)
	1533-12 대	195	-	"	
	1533-13 대	213	-	"	
	1533-14 대	231	-	"	
	1533-15 대	220	-	"	
	1533-16 대	226	-	"	
B9	1533 대	152	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	기정 가구번호 25 (서울대주변지역)
	1533-18 대	128		"	
	1533-3 대	238	-	"	
	1533-4 대	224	-	"	
	1533-5 대	494	-	"	
	1533-1 도	60	공동개발 권장 (필지규모적정성)	가구제외(막다른골목)	
	1533-6 대	180		단독개발	
	1533-7 대	275	-	"	
	1533-8 대	218	-	"	
	1533-9 대	231	-	"	
B10	1534-7 대	216	-	단독개발	기정 가구번호 32 (서울대주변지역)
	1534-8 대	206	-	"	
	1534-9 대	240	-	"	
	1534-10 도	48	공동개발 지정 (행지형)	가구제외(막다른골목)	
	1534-11 대	207		단독개발	
	1534-12 대	203		"	
	1534-13 대	212	-	"	
	1534-14 대	219	-	"	
	1534-15 대	211	-	"	
	1534-16 대	211	-	"	
B11	1534 대	227	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	기정 가구번호 27 (서울대주변지역)
	1534-1 대	219			
	1534-2 대	255			
	1534-3 대	240	-	단독개발	
	1534-4 대	205	-	"	
	1534-5 대	217	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
B12	1522 대	1,944	획지 (특별계획구역 B)	단독개발	관악청소년회관
	1522-2 대	167	획지 (특별계획구역 A)	"	기정 가구번호 6 (서울대주변지역)
	1522-3 대	314		"	
	1522-4 대	176		"	
	1522-5 대	286		"	
	1522-6 대	288		"	
	1522-7 대	281		"	
	1522-8 대	134		"	
	1522-9 대	170		"	
	1522-10 대	176		"	
	1522-11 대	148		"	
B13	241-60 대	202	-	단독개발	기정 가구번호 4 (서울대주변지역)
	241-61 대	155	-	"	
	241-62 대	188	-	"	
	241-80 대	182	-	"	
	241-81 대	237	-	"	
	241-82 대	274	-	"	
	241-83 대	251	-	"	
	241-92 대	182	-	"	
	241-63 대	221	-	"	기정 가구번호 19 (서울대주변지역)
	241-64 대	169	-	"	
	241-65 대	175	-	"	
	241-66 대	228	-	"	
	241-67 대	462	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	241-68 대	-		241-67과 합병	
	241-73 대	311	-	단독개발	
	241-76 대	149	-	"	
	241-77 대	198	-	"	
	241-78 대	165	-	"	
	241-84 대	149	-	"	
	241-94 대	165	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C1	1520 대	125	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	기정 가구번호 7 (서울대주변지역)
	1520-20 대	125		"	
	1520-1 대	178	-	"	
	1520-2 대	407	-	"	
	1520-4 대	205	-	"	
	1520-21 대	125	-	"	
C2	1519 대	200	-	단독개발	기정 가구번호 8 (서울대주변지역)
	1519-1 대	224	-	"	
	1519-2 대	244	-	"	
	1519-3 대	240	-	"	
	1519-4 대	221	-	"	
	1519-5 대	204	-	"	
C3	1518 대	242	-	단독개발	기정 가구번호 9 (서울대주변지역)
	1518-1 대	249	-	"	
	1518-2 대	141	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1518-22 대	141		"	
	1518-3 대	121	-	"	
	1518-4 대	230	-	"	
	1518-5 대	223	-	"	
	1518-23 대	121	-	"	
C4	1517 대	177	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	기정 가구번호 10 (서울대주변지역)
	1517-21 대	178		"	
	1517-1 대	134	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1517-28 대	134		"	
	1517-2 대	225	-	"	
	1517-3 대	132	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1517-25 대	217		"	
	1517-4 대	112	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1517-26 대	109		"	
	1517-20 대	225	-	"	
	1517-22 대	177	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C5	1520-7 대	209	-	단독개발	기정 가구번호 11 (서울대주변지역)
	1520-8 대	209	-	"	
	1520-9 대	221	-	"	
	1520-10 대	221	-	"	
	1520-11 대	211	-	"	
	1520-12 대	214	-	"	
C6	1519-7 대	216	-	단독개발	기정 가구번호 12 (서울대주변지역)
	1519-8 대	447	-	"	
	1519-9 대	132	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1519-22 대	128		"	
	1519-11 대	224	-	"	
	1519-13 대	262	-	"	
C7	1518-7 대	236	-	단독개발	기정 가구번호 13 (서울대주변지역)
	1518-8 대	125	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1518-20 대	124		"	
	1518-9 대	247	-	"	
	1518-10 대	255	-	"	
	1518-11 대	126	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1518-21 대	126		"	
	1518-12 대	241	-	"	
C8	1517-7 대	250	-	단독개발	기정 가구번호 14 (서울대주변지역)
	1517-8 대	228	-	"	
	1517-9 대	136	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1517-29 대	166		"	
	1517-10 대	311	-	"	
	1517-11 대	122	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1517-27 대	122		"	
	1517-12 대	262	-	"	
C9	1520-17 대	229	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	기정 가구번호 15 (서울대주변지역)
	1520-18 대	210			
	1520-19 대	205			
	1520-14 대	208	-	단독개발	
	1520-15 대	208	-	"	
	1520-16 대	230	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C10	1519-15 대	126	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	기정 가구번호 16 (서울대주변지역)
	1519-23 대	126		"	
	1519-16 대	230		"	
	1519-17 대	251	-	"	
	1519-18 대	252	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	
	1519-19 대	229			
	1519-21 대	189			
C11	1518-14 대	236	-	단독개발	기정 가구번호 17 (서울대주변지역)
	1518-15 대	244	-	"	
	1518-16 대	234	-	"	
	1518-17 대	240	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	
	1518-18 대	242			
	1518-19 대	241			
C12	1517-14 대	246	-	단독개발	기정 가구번호 18 (서울대주변지역)
	1517-15 대	116	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1517-23 대	116		"	
	1517-16 대	255	-	"	
	1517-17 대	333	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	
	1517-18 대	160			
	1517-19 대	252			
C13	1535 대	231	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	기정 가구번호 28 (서울대주변지역)
	1535-1 대	229			
	1535-2 대	150			
	1535-18 대	140	공동개발 권장(1535-2) (필지규모적정성)	단독개발	
	1535-4 대	210	-	"	
	1535-5 대	215	-	"	
	1535-19 대	159	-	"	
	1536 대	245	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	
1536-1 대	252				
1536-2 대	141				
C14	1536-3 대	258	-	단독개발	기정 가구번호 29 (서울대주변지역)
	1536-4 대	228	-	"	
	1536-5 대	223	-	"	
	1536-18 대	141	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C15	1537 대	261	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	기정 가구번호 30 (서울대주변지역)
	1537-1 대	262			
	1537-2 대	260			
	1537-3 대	250	-	단독개발	
	1537-4 대	262	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1537-18 대	-		1537-4와 합병	
	1537-5 대	137	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	
	1537-17 대	132		"	
C16	1538 대	283	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	맞벽건축 권장 (시범가로변필지)	기정 가구번호 31 (서울대주변지역)
	1538-1 대	276			
	1538-2 대	272			
	818-55 대	9	공동개발 지정(1538-2) (극소필지, 개별건축어려움)	단독개발	
	818-56 대	62	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	1538-3 대	204		"	
	1518-4 대	235	-	"	
	1518-5 대	256	-	"	
C17	1535-7 대	212	-	단독개발	기정 가구번호 33 (서울대주변지역)
	1535-8 대	230	-	"	
	1535-9 대	182	-	"	
	1535-10 도	39	공동개발 지정 (맹지형)	가구제외(막다른골목)	
	1535-11 대	172		단독개발	
	1535-12 대	223		"	
	1535-13 대	209	-	"	
	1535-14 대	217	-	"	
	1535-15 대	219	-	"	
	1535-17 대	202	-	"	
C18	1536-7 대	222	-	단독개발	기정 가구번호 34 (서울대주변지역)
	1536-8 대	221	-	"	
	1536-9 대	127	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	1536-17 대	125		"	
	1536-10 도	217	공동개발 지정 (맹지형)	가구제외(막다른골목)	
	1536-11 대	217		단독개발	
	1536-12 대	232		"	
	1536-13 대	238	-	"	
	1536-14 대	216	-	"	
	1536-15 대	211	-	"	
	1536-16 대	226	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C19	1537-7 대	239	-	단독개발	기정 가구번호 35 (서울대주변지역)
	1537-8 대	251	-	"	
	1537-9 대	236	-	"	
	1537-10 도	56	공동개발 지정 (맹지형)	가구제외(막다른골목)	
	1537-11 대	190		단독개발	
	1537-12 대	247		"	
	1537-13 대	121	공동개발 권장 (필지규모적정성)	"	
	1537-19 대	120		"	
	1537-14 대	224	-	"	
	1537-15 대	230	-	"	
	1537-16 대	185	-	"	
C20	818-20 대	182	-	단독개발	기정 가구번호 36 (서울대주변지역)
	818-57 대	18	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	1538-16 대	168		"	
	1538-7 대	464	-	"	
	1538-8 대	175	-	"	
	1538-10 대	242	-	"	
	1538-11 대	205	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	1538-19 대	205		"	
	1538-13 대	238	-	"	
	1538-14 대	155	-	"	
	1538-15 대	175	-	"	
	1538-17 대	15	-	"	
	1538-18 대	10	-	"	
C21	242-3 대	357	-	단독개발	기정 가구번호 37 (서울대주변지역)
	242-6 대	121	-	"	
	242-48 대	175	-	"	
	246-1 대	208	-	"	
	246-5 대	145	-	"	
	246-23 대	45	공동개발 지정 (과소필지)	"	
	818-38 대	36		"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C21	246-26 대	192	-	단독개발	기정 가구번호 37 (서울대주변지역)
	246-27 대	149	-	"	
	246-29 대	229	-	"	
	246-30 대	160	공동개발 권장 (필지정형화) (246-30, -31은 246-23과 권장)	"	
	246-31 대	129		"	
	246-32 대	203		"	
	246-33 대	175	-	"	
	246-37 대	126	-	"	
	246-38 대	142	-	"	
	246-39 대	149	-	"	
	246-49 대	255	공동개발 지정 (기공동개발)	"	
	818-40 대	132		"	
	246-50 대	172	공동개발 권장 (필지정형화)	"	
	246-51 대	152		"	
	246-52 대	172	단독개발 (관고제2017-58호/ '17.08.03)	"	
	246-53 대	162	단독개발 (관고제2017-58호/ '17.08.03)	"	
	246-55 대	165	-	"	
	246-56 대	119	-	"	
	246-61 대	116	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	251-19 대	169		"	
	246-69 종	209	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	246-71 종	138		"	
	246-76 종	112		"	
	251-17 종	86		"	
	251-18 대	400		"	
	251-283 종	79		"	
	246-77 대	119	-	"	
	246-78 대	122	-	"	
	251-20 대	198	-	"	
	251-21 대	229	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	251-447 도	6		"	
	251-22 대	132	공동개발 지정 (맹지형)	공동개발 권장 (맹지형)	
	251-312 대	235			
	251-23 대	179	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	
	251-381 대	116		"	
	251-312 대	132	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C22	242-2 대	655	-	단독개발	기정 가구번호 38 (서울대주변지역)
	242-4 대	265	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	242-24 대	215		"	
	242-47 도	6		"	
	242-17 대	132	-	"	
	242-19 대	262	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	242-45 대	-		242-19와 합병	
	242-21 대	202	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	
	242-35 대	165		"	
	242-22 대	119	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	242-23 대	215		"	
	242-40 대	116		"	
	242-25 대	198	-	"	
	242-26 대	169	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	244-151 대	142		"	
	244-152 대	159		"	
	242-27 대	159	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	244-154 대	142		"	
	242-28 대	136	-	"	
	242-30 대	198	-	"	
	242-31 대	165	-	"	
	242-32 대	165	-	"	
	242-33 대	225	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	251-2 대	89		"	
	818-25 대	20		"	
	242-36 대	165	-	"	
	242-37 대	175	-	"	
	242-44 대	170	-	"	
	244-7 대	169	-	"	
	244-11 대	136	-	"	
	244-14 대	179	-	"	
	244-16 대	221	-	"	
	244-18 대	1474	-	"	
	244-26 대	142	-	"	
	244-27 대	159	-	"	
	244-43 대	149	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C23	244-62 대	257	-	단독개발	기정 가구번호 20 (서울대주변지역)
	244-84 대	318	-	"	
	244-128 대	136	-	"	
	244-129 대	170	-	"	
	244-135 대	141	-	"	
	244-136 대	129	-	"	
	244-137 대	169	-	"	
	244-150 대	165	-	"	
	244-151 대	142	-	"	
	244-152 대	159	-	"	
	244-153 대	149	-	"	
	244-155 대	155	-	"	
	244-157 대	233	-	"	
	244-158 대	232	-	"	
	244-165 대	187	-	"	
	244-170 대	568	-	"	
	244-175 대	175	-	"	
	244-176 대	169	-	"	
	244-177 대	169	-	"	
	818-12 대	2	-	"	
C24	234-1 대	180	-	단독개발	기정 가구번호 42 (서울대주변지역)
	234-9 도	4	공동개발 지정 (맹지형)	공동개발 권장 (맹지형)	
	234-20 대	102			
	234-34 도	17			
	234-35 대	106			
	234-36 대	183			
	234-12 대	83	공동개발 권장 (과소필지)	단독개발	
	234-15 대	145		"	
	234-16 대	142	-	"	
	234-17 대	142	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C24	234-18 대	132	-	단독개발	기정 가구번호 42 (서울대주변지역)
	234-19 대	112	-	"	
	234-25 대	203	-	"	
	234-27 대	179	-	"	
	234-46 대	228	-	"	
	235-3 대	175	-	"	
	235-12 대	149	-	"	
	235-15 대	268	-	"	
	241-91 잡	3	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	244-8 대	172		"	
	244-2 대	102	-	"	
	244-3 대	814	-	"	
	244-5 대	191	-	"	
	244-6 대	283	-	"	
	244-12 대	113	공동개발 권장(244-133) (필지규모적정성)	"	
	244-110 대	108	-	"	
	244-111 대	99	-	"	
	244-124 대	129	-	"	
	244-125 대	112	-	"	
	244-126 대	139	-	"	
	244-127 대	152	-	"	
	244-131 대	129	-	"	
	244-132 대	142	-	"	
	244-133 대	90	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	819-5 대	3		"	
	244-169 대	282	공동개발 지정 (기공동개발)	"	
	244-174 도	10		"	
	1732 대	1,577	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C25	244-20 대	846	-	단독개발	기정 가구번호 39 (서울대주변지역)
	244-21 대	1,021	-	"	
	244-22 대	241	-	"	
	244-23 대	269	-	"	
	244-94 대	102	단독개발 (관고제2016-58호/ '16.06.30)	"	
	244-96 대	116	-	"	
	244-99 대	191	공동개발 지정 (극소필지, 개별건축어려움)	"	
	244-117 대	7		"	
	244-100 대	251	-	"	
	244-101 대	281	-	"	
	244-102 대	202	-	"	
	244-103 대	215	-	"	
	244-104 대	215	-	"	
	244-106 대	119	-	"	
	244-116 대	322	-	"	
	244-139 대	96	공동개발 지정 (관고제2016-58호/ '16.06.30)	"	
	244-192 대	183		"	
	244-156 대	182	-	"	
	244-193 대	219	단독개발 (관고제2016-58호/ '16.06.30)	"	
C26	244-28 대	175	-	단독개발	기정 가구번호 40 (서울대주변지역)
	244-72 대	169	-	"	
	244-73 대	169	-	"	
	244-74 대	231	-	"	
	244-75 대	195	-	"	
	244-76 대	218	-	"	
	244-77 대	221	-	"	
	244-78 대	142	공동개발 권장 (필지구모적정성)	"	
	244-105 대	102		"	
C27	244-61 대	288	-	단독개발	기정 가구번호 41 (서울대주변지역)
	244-65 대	215	-	"	
	244-66 대	202	-	"	
	244-67 대	188	-	"	
	244-68 대	202	-	"	
	244-69 대	185	-	"	
	244-70 대	188	-	"	
	244-71 대	231	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C28	233-3 대	190	공동개발 권장 (과소필지)	단독개발	기정 가구번호 44 (서울대주변지역)
	233-28 대	58		〃	
	233-12 대	266	공동개발 지정 (맹지형)	공동개발 지정 (맹지형)	
	233-27 도	6			
	233-30 대	74			
	244-112 대	152	-	단독개발	
	244-113 대	126	-	〃	
	244-114 대	113	-	〃	
	1732-2 대	1,238	-	〃	
C29	234-3 대	192	-	단독개발	기정 가구번호 43 (서울대주변지역)
	234-29 대	99	-	〃	
	234-47 대	252	-	〃	
	235-7 대	163	공동개발 지정 (동일소유)	〃	
	235-10 대	26		〃	
	235-8 대	83	공동개발 권장 (과소필지)	〃	
	235-9 대	40		〃	
	1732-1 대	1,693	-	〃	
C30	230-1 대	126	-	단독개발	기정 가구번호 21 (서울대주변지역)
	230-4 대	136	-	〃	
	230-5 대	132	-	〃	
	230-6 대	132	-	〃	
	230-7 대	132	-	〃	
	230-8 대	136	-	〃	
	230-9 대	155	-	〃	
C31	223-9 전	2	공동개발 지정 (동일소유)	단독개발	기정 가구번호 22 (서울대주변지역)
	223-15 전	57		〃	
	223-16 전	28		〃	
	224-9 도	4		〃	
	230-10 대	139		〃	
	230-11 대	116		〃	
C32	231-2 대	172	공동개발 권장 (과소필지)	단독개발	기정 가구번호 45 (서울대주변지역)
	232 대	99		〃	
	231-3 대	165	-	〃	
	231-6 공	251	-	〃	
	231-36 대	149	-	〃	
	231-37 대	466	-	〃	
	231-63 대	166	-	〃	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C33	231-7 대	195	-	단독개발	기정 가구번호 46 (서울대주변지역)
	231-8 대	182	-	"	
	231-9 대	169	-	"	
	231-10 대	165	-	"	
	231-11 대	159	-	"	
	231-12 대	165	-	"	
	231-13 대	159	-	"	
	231-14 대	155	-	"	
	231-15 대	145	-	"	
	231-16 대	152	-	"	
	231-17 대	165	-	"	
	231-18 대	325	-	"	
	231-20 대	170	-	"	
C34	231 대	188	-	단독개발	기정 가구번호 48 (서울대주변지역)
	231-23 대	179	-	"	
	231-24 대	172	-	"	
	231-25 대	165	-	"	
	231-31 대	122	-	"	
	231-39 대	224	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	231-40 대	-		231-39와 합병	
	231-41 대	-	공동개발 지정 (동일소유)	231-61과 합병	
	231-61 대	370		단독개발	
	231-42 대	122	-	"	
	231-43 대	122	-	"	
	231-44 대	146	공동개발 지정 (동일소유)	"	
	231-58 대	98		"	
	231-45 대	433	-	"	
	231-46 대	112	-	"	
	231-50 대	110	-	"	
	231-54 대	99	-	"	
	231-56 대	135	-	"	
C35	223-3 대	195	-	단독개발	기정 가구번호 49 (서울대주변지역)
	223-4 대	132	-	"	
	223-10 대	300	-	"	

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
C36	220-2 대	321	-	단독개발	기정 가구번호 47 (서울대주변지역)
	220-11 대	260	공동개발 지정 (맹지형)	"	
	220-22 대	42		"	
	220-12 대	252	단독개발 (관고제2012-108호/ '12.12.06)	"	
	220-16 대	166	단독개발 (관고제2012-108호/ '12.12.06)	"	
	220-13 대	173	-	"	
	220-17 대	584	-	"	
	220-20 대	167	-	"	
	220-21 대	592	-	"	
	231-21 대	192	-	"	
	231-22 대	223	-	"	
	233-18 대	351	-	"	
C37	231-35 대	218	-	단독개발	기정 가구번호 50 (서울대주변지역)
	231-51 대	182	-	"	
	231-59 대	364	-	"	
C38	231-64 대	2,272	-	단독개발	기정 가구번호 51 (서울대주변지역)
C39	218-1 대	305	공동개발 권장 (필지정형화)	단독개발	기정 가구번호 52 (서울대주변지역)
	220-7 대	-		218-1과 합병	
	220 대	112	공동개발 권장 (필지규모적정성)	단독개발	
	220-23 대	78		"	

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

구 분			층별	불 허 용 도	비고	
기 정	미 림 생 활 권	A-TYPE	전층	● 제2종근린생활시설 중 안마시설(유사시설 포함) ● 제2종근린생활시설 중 게임제공업소 ● 공장, 창고시설 ● 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) ● 자동차관련시설(주차장 제외)		
			1층	● 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 ● 제2종 근린생활시설 중 노래연습장		
		B-TYPE	전층	● 단독주택, 공동주택(단, 주상복합 제외) ● 제2종근린생활시설 중 안마시설(유사시설 포함) ● 제2종근린생활시설 중 게임제공업소 ● 공장, 창고시설 ● 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) ● 자동차관련시설(주차장 제외)		
			1층	● 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점		
	서 울 대 주 변	꿈이룸거리 (고시원길)	(A)	전층	● 판매시설 중 일반게임제공업시설 (청소년이용불가 게임물제공시설에 한함)	
				1층 지하층	●단독주택 ●제2종 근린생활시설 중 노래연습장	
전지역		(B)	전층	●제2종 근린생활시설 중 안마시설(유사시설)		

※ 건축법 시행령 별표1 참조

※ 주거복합 건축물이 입지할 경우 지상 1~3층은 주거기능(공동주택, 오피스텔)을 불허함

변 경	준주거 지 역	A	-	• 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 • 당해 용도지역 내 건축이 가능한 용도중 다음의 시설 - 제2종근린생활시설 중 안마시설 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 자동차관련시설 중 폐차장, 검사장, 매매장 - 위험물저장처리시설(주유소 제외) - 자원순환 관련시설(고물상, 폐기물재활용시설 등) - 장례시설 - 지상1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	
	간선도로 연 접 부	B	-	• 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 • 당해 용도지역 내 건축이 가능한 용도중 다음의 시설 - 의료시설 중 정신병원, 운동시설 중 옥외 철타 골프연습장 - 공장, 창고시설 중 창고, 하역장 - 위험물저장처리시설(주유소 제외) - 판매시설의 상점 중 일반게임제공업 (청소년이용불가게임물제공시설에 한함)	
	이 면 부	C	-	• 불허용도 B에 해당하는 시설 • 위험물저장처리시설 중 주유소	

※ 건축법 시행령 별표1 참조

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변 경 사 유 서
변경	• 입지적으로 부적합시설, 생활 및 교육환경 저해시설에 대한 불허용도 추가 • 준주거지역은 주거복합개발 활성화를 위해 지상 저층부 주거기능 불허조정(3층→1층)

(2) 건축물 권장용도 결정(변경)조서 : 변경

구 분		층별	권 장 용 도	비고
기 정	미립생활권	1-TYPE	전층	• 업무시설 • 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외), 도서관, 교육원, 연구소 • 제2종근린생활시설 중 서점, 출판사 • 문화집회시설 중 전시장, 공연장
			1층	• 판매시설 중 상점
		2-TYPE	전층	• 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외), 도서관, 교육원, 연구소 • 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 • 문화집회시설 중 집회장
			1층	• 제2종근린생활시설 중 서점
	서울대주변	꿈이룸거리 (고시원길)	(1) 1층	• 제1종근린생활시설 중 일용품(서적) • 제1·2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점
			지하층	• 문화집회시설 중 집회장(회의장(스터디룸))
		전지역	(2) 전층	• 제2종근린생활시설 중 서점, 독서실, 학원

※ 건축법 시행령 별표1 참조

변 경	준주거 지역	A	-	• 판매시설 중 상점 • 업무시설(오피스텔 제외)*, 지식산업센터* • 문화집회시설 중 공연장*, 집회장, 전시장* • 교육연구시설 중 학원, 의료시설 중 병원(정신병원 제외)
	간선도로 연접부	B	-	• 제1종근린생활시설[중 의원, 치과의원, 한의원, 산후조리원 • 제2종근린생활시설[중 학원, 서점, 독서실, 공연장*, 일반업무시설* • 업무시설*(오피스텔제외) • 교육연구시설 중 학원 • 문화집회시설 중 공연장*, 전시장*
	근린생활 밀집지	C1	-	• 제2종근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실, 체력단련장, 일반업무시설* • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 공동체주택*
	주거 밀집지	C2	-	• 노유자시설[중 아동관련시설, 노인복지시설 • 제2종근린생활시설 중 독서실 • 공동체주택*
	시범가로	C3	-	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 • 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 독서실, 공연장* • 문화집회시설 중 공연장*, 전시장*

※ 건축법 시행령 별표1 참조

※ 공동체주택 인정기준(민간시행지침 제50조 제①항 8호에 한함)

· 공동체주택 : 「서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 의거 “공동체주택 사업주체”로 인정된 경우

※ *는 활성화관장용도 : 일반 권장용도 보다 용적률 인센티브 1.5배 가중처 적용[공동체주택은 공공임대형, 민간협력임대형(토지임대부)에 한함]

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경 사유서
변경	• 준주거지역은 지구중심강화, 이면부는 입지적 특성에 부합하는 권장용도 도입 • 지역별특성에 맞는 활성화용도를 정하여 준주시 일반권장용도보다 용적을 인센티브 상향 • 주거·인구특성을 고려하여 이면부에 공동체주택 도입

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건폐율 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		건 폐 율			비 고
		기 정	변 경	변경후	
제3종일반 주거지역	특별계획구역	60%이하	-	60%이하	· 세부개발계획 수립시 제3종일반주거 → 준주거지역으로 종상향 결정전제
	특별계획구역 외	50%이하	-	50%이하	
제1종일반주거지역		60%이하	-	60%이하	
제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)		60%이하	-	60%이하	
준주거지역		60%이하	-	60%이하	

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

(2) 용적률 결정(변경) 조서 : 변경

구 분			계 획			비 고	
			기준용적률	허용용적률	상향용적률		
기 정	미 리 민 생 활 권	간선부	8m이상 대지	300%이하	360%이하	-	-
		이면부	8m미만 대지	250%이하	300%이하	-	
		주1) 6m도로에 접한 1524-1, -2, -3, -11의 4개 필지는 간선부(8m이상 도로변) 용적률계획을 적용 주2) 이면부 필지는 공동개발 해제시 이면부 접도조건에 따라 기준/허용용적률 250%/300% 적용					
	서 민 대 주 변	제3종일반 주거지역	특별계획구역E	400%이하	-	500%이하	· 서고 제2020-550호, 551호 (2020.12.17.)
			특별계획구역	250%이하	350%이하	최대 상향용적률 400%이하	· 세부개발계획 수립 시 제3종일반주거 → 준주거 종상향 결정 전제
			특별계획구역 외	230%이하	250%이하		
		제2종일반주거지역		180%이하	200%이하		· 기존 용도지역 고려한 기준용적률 설정
제1종일반주거지역		130%이하	150%이하				
※ 상향용적률 : 공공시설 제공 후 대지면적 대 공공시설 제공면적 비율에 따른 산정식 적용							
변	준주거 지역	특별계획구역E	400%이하	-	500%이하	-	

구 분			계 획			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
경		특별계획구역 외	300%이하	360%이하	조례용적률 2배이하	
		제3종일반주거지역	230%이하	250%이하		
		제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)	180%이하	200%이하		
		제1종일반주거지역	130%이하	150%이하		

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변 경 사 유 서
변경	• 준주거지역 용적률 일원화 • 상한용적률은 지침에 따라 특별계획구역을 제외하고 「조례용적률의 2배이하」 적용으로 변경

(3) 높이 결정(변경) 조서 : 변경

가) 건축물의 높이 : 변경

구 분			최 고 높 이	비 고	
기 정	미 림 생 활 권	간선부	8m이상 도로변	50m 이하	신림로변, 호암로변
		이면부	8m이상 도로변	35m 이하	-
			8m미만 도로변	25m 이하	-
		주1) 동방시장 부지(1523-1번지)는 대규모 필지로 간선부 최고높이를 적용 주2) 6m도로에 접한 1524-1, -2, -3, -11의 4개 필지는 이면부(8m이상 도로변) 최고높이 35m를 적용 주3) 이면부 필지는 공동개발 해제 시 이면부의 접도조건에 따른 최고높이 적용			
	서 을 대 주 변	제3종일반 주거지역	호암길 변	40m 이하	· 호암길변 및 특별계획구역은 가로구역별 최고높이 미적용 · 기타지역은 가로구역별 최고높이 산정식 적용
			특별계획구역	50m 이하	· 세부개발계획 수립 시 제3종일반주거 → 준주거지역으로 종상향 결정 전제 ※ 단 특계E는 60m이하 적용
			(그 외)	-	(가로 구역별 최고높이 적용)
변 경	준주거 지역	특별계획구역E	60m 이하	· 서고 제2020-550호, 551호 (2020.12.17.)	
		간선부	50m 이하	-	
		이면부1	30m 이하		
		이면부2	35m 이하		
	제3종일반주거 지역	간선부	40m 이하		
		이면부	30m 이하		

구 분		최 고 높 이	비 고
제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)		25m 이하	
제1종일반주거지역			
주1) 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 필로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 필로티의 층고를 제외한 높이로 함			

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	변 경 사 유 서
변경	• 준주거지역 용적을 일원화 고려하여 준주거지역 이면부 높이 변경 • 도로사선규정 폐지에 따른 관리 수단으로서 최고높이 미수립 주거지역의 최고높이 계획 수립

나) 건축물의 높이 완화내용 : 변경없음

구 분	완 화 내 용
공공시설부지 제공에 따른 높이제한 완화	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 • 지구단위계획으로 결정한 최고높이 $X [1 + \text{공공시설부지 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적}]$ • 최고높이 완화범위 한계는 당초 최고높이의 20% 이하로 함

다. 건축물의 배치·형태 및 외관계획에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축선에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

구 분			적용대상	적용기준	비 고	
기 정	미 림 생 활 권	건축 한계선 (규제)	신림로	3m, 5m	-	
			호암로	2m	-	
			이면 도로	8m이상	2m	-
				8m미만	1m, 3m	· 3m는 대규모 필지만 적용(110-10번지 일원)
		동방시장		2m, 3m	· 2m는 보행자우선도로변 적용	
	서 울 대 주 변	건축 한계선	· 특별계획구역(신림로변)	2m	· 보행자의 개방감과 보행편의를 위하여 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정	
			· 호암길변, 지구단위계획 남측경계부 필지	2m		
			· 간선가로 이면부, 이면부 도로일부(보행차량 주 이용도로)	1m		

구 분			적용대상	적용기준	비 고				
		건축 지정선	· 시범가로변	1m	· 보행자우선도로변 상업가로의 활성화와 보행자의 보행편의를 도모하고 가로경관의 연속성 확보를 위하여 지정				
변경	건축한계선	간선변	신림로	3m	· 간선변 건축한계선 통일하여 가로경관 연속성 확보				
			호암로	3m					
		이면부	준주거지역	1~3m	· 지정 건축선의 기초 유지 및 보행환경 개선을 위하여 조정 · 110-10의 서측 건축한계선은 838-2 좌측 지적선이 우측으로 4m 이격선 기준임				
			대학길	1~2m					
			기타지역	1~2m					
			구. 등방시장주변	3m		· 조성완료 구간			
		지구단위계획구역 남측 경계부		1~2m	· 8m이상 및 일방통행구간 일부 해제하고, 6m이하 구간 유지				
	건축지정선	시범가로변(고시원길)	1m	· 상업가로 활성화 및 가로경관 연속성 확보(기존 지정선 유지)					
	고층부 벽면한계선 (권장)	간선가로변 일정규모 이상 (1,000㎡ 이상)개발시	6m	· 신림로 개방감 확보 위한 고층부(6층이상) 벽면한계선 계획					
	벽면지정선	역세권활성화사업 남측	2.5~5.3m	· 역세권활성화사업 남측에 설치(위치 : 가구번호 A2)					
■ 건축선 결정(변경) 사유서									
<table><tr><th>구분</th><th>변 경 사 유 서</th></tr><tr><td>변경</td><td> • 간선도로변(신림로, 호암로)의 건축선은 가로경관 연속성을 위해 3m로 통일하여 계획 • 녹두거리의 연속성을 고려하여 1m 건축선 신설하고, 그 외 막다른골목 등 5개소(1m 건축선) 신설 • 구역계 남측 호암로22길 및 신림로3가길은 '서울대-난곡구간(동서간) 연계도로개설 계획'에 따라 건축선을 지정하였으나 연계도로개설 계획이 변경됨에 따라 일부구간 해제 </td></tr></table>						구분	변 경 사 유 서	변경	• 간선도로변(신림로, 호암로)의 건축선은 가로경관 연속성을 위해 3m로 통일하여 계획 • 녹두거리의 연속성을 고려하여 1m 건축선 신설하고, 그 외 막다른골목 등 5개소(1m 건축선) 신설 • 구역계 남측 호암로22길 및 신림로3가길은 '서울대-난곡구간(동서간) 연계도로개설 계획'에 따라 건축선을 지정하였으나 연계도로개설 계획이 변경됨에 따라 일부구간 해제
구분	변 경 사 유 서								
변경	• 간선도로변(신림로, 호암로)의 건축선은 가로경관 연속성을 위해 3m로 통일하여 계획 • 녹두거리의 연속성을 고려하여 1m 건축선 신설하고, 그 외 막다른골목 등 5개소(1m 건축선) 신설 • 구역계 남측 호암로22길 및 신림로3가길은 '서울대-난곡구간(동서간) 연계도로개설 계획'에 따라 건축선을 지정하였으나 연계도로개설 계획이 변경됨에 따라 일부구간 해제								
(2) 대지 안의 공지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경									
구 분			적 용 목 표	적 용 대 상	적 용 기 준				
기정	미림생활권	전면공지	· 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성	· 건축한계선이 지정된 대지	· 조성지침 제시				
		공개공지	· 가로 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	· 건축법상 설치 대상 필지 · 주요 보행결절점상에 위치권장	· 조성지침 제시				

구 분			적 용 목 표	적 용 대 상	적 용 기 준
서울 대·주·변			· 가각부 인지성 확보 · 보행자의 휴게공간 조성	· 110-10번지 일원 · 1523번지(동방시장)	· 조성지침 제시 · 대지면적의 10%이상 조성
		섬지형공지	· 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	· 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	· 조성지침 제시
	공개 공지	전면공지	-	· 건축한계선으로 제어되는 필지 · 미관지구내 건축후퇴선 적용구간	· 보도와 일체조성(보도가 있는 경우) · Set-Back부분 : 주차장, 보행장애시설 설치 금지
		공개공지(규제사항)	-	· 건축법상 해당 획지	· 공공적 기능을 최대한 할 수 있는 간선도로변 대지에 설치
		섬지형공지(권장사항)	-	· 전구역 획지	· 위치 및 조성면적 : 폭 3m이상 확보 · 조성계획기준 : 최소 15㎡
변 경	전면공지		· 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성	· 건축한계선이 지정된 대지	· 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성 - 주차장, 공작물 등 장애물 설치금지 단, 허가권자가 필요성 인정한 경우 예외 · 조성지침 제시
				· 보도부속형 · 차도부속형	· 간선부 및 보행자우선도로, 기타보행환경 개선이 필요한 지역 · 보도부속형 전면공지 외 지역
	공개공지		· 가로 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	· 건축법상 설치 대상 필지	· 전면도로 또는 주 보행결절점에 배치를 원칙 · 필로티 구조 시 유효높이 6m이상 · 조성지침 제시
			· 가각부 인지성 확보 · 보행자의 휴게공간 조성	· 1523-1번지(동방시장)	· 대지면적의 10% 이상 조성 · 조성지침 제시
	섬지형공지		· 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	· 건축법상 공개공지설치 미대상 필지(준주거지역, 간선도로 연접부)	· 조성계획기준 - 폭원 4m, 면적 25㎡ 이상 · 조성지침 제시

■ 대지안의 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변 경 사 유 서
변경	- 간선변(신림로, 호암로), 동방길, 대학길 우측, 신림로 남측 준주거지역내, 역세권활성화사업대상지 좌우측변, 대학7길, 대학5길 일부는 보도부속형으로 전면공지 계획 - 녹두거리 하단부에 연속성을 고려하여 1m 건축선 신설하고, 그 외 막다른골목 등 6개소(1m 건축선) 신설하여 차도부속형으로 전면공지 계획

(3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구분		적용대상	적용목표	적용기준
미립 생활권	외관 및 의장	1층부 형태 (규제)	· 시각적 개방감 확보 · 건축물 외벽의 일체감, 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	· 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
		외벽처리 (규제)		· 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
	전면부 처리	1층 바닥높이 (규제)	· 보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	· 접한 도로 및 공지와 높이 차이는 15cm 이하로 조성
		건축선 후퇴부분 처리(규제)		· 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 · 담장, 기타 유사한 일체의 통행 지장물 설치 금지 · 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
	건축물 부수 시설	옥외 광고물 (권장)	· 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 · 지구의 이미지 개선	· 광고물은 주변과 조화롭게 설치 · 광고물 조명 권장
		조명 (권장)		· 장소성, 지역적 특성 고려한 조명 유도 · 야간조명 설치
서울대주변지역	건축형태	간선도로변	· 가로변 경관 랜드마크	· 탑상형 건축물
		전구역	· 1층부 비건폐공간 확보로 보행공간 및 녹지로 활용	· 데크 등의 높이는 접한 보도 또는 도로와 10~40cm이내 설치
		전구역	· 가로의 일체감	· 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없음 · 계단을 설치 시 보도와 어울리게 하고 필요시 계단을 벤치 등을 사용 가능토록 함 · 신축 건축물 1층 높이는 기존 건축물과 조화
	건축물 외관	전구역	· 재료, 색채	· 외벽면 1/2 페인트 마감 금지 · 원색계열 재료, 도료, 사용금지 · 외벽 재료, 색채는 주변건물과 조화를 도모 · 채도를 달리한 색상을 부여함으로써 역동적 색상 전개와 다양성을 확보 · 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채 사용
		전구역	· 양호한 보행환경 조성	· 차양 및 캐노피 등의 시설 권장, 높이는 보도위로 4m이상, 폭은 1.5m이상, 길이는 건축물 전면길이의 1/2이상 설치 · 1~2층은 투시형창 지향, 반사유리 사용금지 · 건축물의 기계환기설비 및 쓰레기 등을 보행로에 면하여 설치금지
		전구역	· 가로환경의 연속성	· 건축물의 주된 벽면 방향은 해당필지가 접한 전면가로의 방향과 일치시키며, 간선도로변과 시범가로 구역 각각부에 위치한 건축물은 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 일치 · 아케이드가 설치되어 있는 경우 아케이드 연속성을 고려하여 차양구조의 높이 및 폭을 인접차양구조물과 일치
	기타사항	전구역	· 옥외 광고물	· 민간부문 시행지침 참조

■ 변경

구분		적용대상	적용목표	적용기준
준주거지역	외관 및 의장	1층부 형태 (규제)	도로변에 접한 대지	· 시각적 개방감 확보 · 건축물 외벽의 일체감, 동질감 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고
		외벽처리 (규제)		· 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시를 50%이상 확보 · 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
	전면부 처리	1층 바닥높이 (규제)	간선도로변에 접한 대지	· 접한 도로 및 공지의 높이 차이는 15cm이하로 조성
		건축선 후퇴부분 처리 (규제)		· 보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고 · 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 · 담장, 기타 유사한 일체의 통행 지장을 설치 금지 · 공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
	기타 사항	옥외 광고물 (권 장)	도로변에 접한 대지	· 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 · 광고물은 주변과 조화롭게 설치 · 광고물 조명 권장
		조 명 (권 장)		· 장소성, 지역적 특성 고려한 조명유도 · 야간조명 설치
일반주거지역	건축 형태	권장	간선도로변	· 가로변 경관 랜드마크 · 탑상형 건축물
		규제	전구역	· 1층부 비건폐공간 확보로 보행 공간 및 녹지로 활용 · 데크 등의 높이는 접한 보도 또는 도로와 10~40cm이내 설치
			전구역	· 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘수 없음 · 계단을 설치 시 보도와 어울리게 하고 필요시 계단을 벤치 등을 사용 가능토 록 함 · 신축 건축물 1층높이는 기존 건축물과 조화
	건축물 외관	규제 / 권장	전구역	· 외벽면 1/2 페인트 마감금지 · 원색계열 재료, 도료, 사용금지 · 외벽 재료, 색채는 주변건물과 조화를 도모 · 채도를 달리한 색상을 부여함으로써 역동적 색상 전개와 다양성을 확보 권장 · 담,문,지하층출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채 사용 권장
		규제	전구역	· 차양 및 캐노피 등의 시설 설치할 경우 높이는 보도위로 4m이상, 폭은 1.5m 이상, 길이는 건축물 전면길이의 1/2이상 설치 · 1~2층은 투시형창 지향, 반사유리 사용금지 · 건축물의 기계환기설비 및 쓰레기 등을 보행로에 면하여 설치금지 권장
		규제	전구역	· 건축물의 주된 벽면 방향은 해당필지가 접한 전면가로의 방향과 일치시키며, 간선도로변과 시범가로구역 각각부에 위치한 건축물은 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 일치 · 아케이드가 설치되어 있는 경우 아케이드 연속성을 고려하여 차양구조의 높이 및 폭을 인접차양구조물과 일치
		기타 사항	권장	· 옥외 광고물 · 1개소당 2개이내(가로형 1, 돌출형 1) · 민간부문 시행지침 참조

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경 사유서
변경	미립생활권 및 서울대주변지역 지구단위계획의 각각 개별 기준을 하나의 기준으로 통합

라. 특별계획구역 관한 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 특별계획구역 관한 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
해제	-	특별계획구역A	신림동 1522-2번지 일원	2,171	감)2,171	-	
해제	-	특별계획구역B	신림동 1522번지 일원	1,944	감)1,944	-	
해제	-	특별계획구역C	신림동 1515번지 일원	6,093	감)6,093	-	
해제	-	특별계획구역D	신림동 1516번지 일원	3,334	감)3,334	-	
기정	-	특별계획구역E	신림동 204-4번지 일원	4,473	-	4,473	역세권 청년주택
해제	-	특별계획구역F	신림동 241-22번지 일원	3,390	감)3,390	-	
해제	-	특별계획구역G	신림동 241-4번지 일원	3,065	감)3,065	-	
해제	-	특별계획구역H	신림동 237-9번지 일원	6,986	감)6,986	-	

(2) 특별계획구역 관한 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경 내용	변경 사유
해제	특별계획구역A	· 구역 해제(A=2,171㎡)	- 장기간 개발제한에 따른 노후화 해소 및 개별 개발 유도 - 필지형태 및 규모, 기반시설 여건, 주민의견 등을 고려 기존 특별계획구역 조정(해제 : 7개소, 유지 : 1개소)
해제	특별계획구역B	· 구역 해제(A=1,944㎡)	
해제	특별계획구역C	· 구역 해제(A=6,093㎡)	
해제	특별계획구역D	· 구역 해제(A=3,334㎡)	
해제	특별계획구역F	· 구역 해제(A=3,390㎡)	
해제	특별계획구역G	· 구역 해제(A=3,065㎡)	
해제	특별계획구역H	· 구역 해제(A=6,986㎡)	

(3) 특별계획구역 계획지침

가) 특별계획구역 E

구분	계획지침	비고
용도지역	· 준주거지역	서울시도시 제2020-550호, 551호 (2020.12.17.)
도시 기반시설	· 대학길변(소로 2-1) 2m 확폭	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
용도 계획	- 공동주택(주거복합) - 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세	역세권청년주택 건립에 따라 지정용도 도입 준주거지역 허용용도 중 주거환경 저해시설

구분	계획지점	비 고
	권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외	
불허 용도	- 제2종근린생활시설 중 비디오품감상실, 비디오품소극장, 안마시설소(유사시설), 다중생활 시설 - 판매시설 중 대규모 점포 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 숙박시설, 공장, 장례시설	불허
높이계획	· 60m이하	-
밀도 계획	건폐율 · 60%이하 용적률 · 기준용적률 : 400%이하 · 상한용적률 : 500%이하	-
건축선	· 신림로변 : 건축한계선 3m · 대학길변 : 건축한계선 1m · 신림로11길변 : 건축한계선 1m	-
공개공지	· 동측 보행자우선도로변 공개공지 설치 · 서측 보행결절부에 공개공지 설치	-

마. 인센티브 관한 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정 - 미립생활권

항 목	내 용	유 형 1 (특정 대규모 대지 포함)	유 형 2-1	유 형 2-2
규제형	획 지 계 획 공동개발 (지정/권장) 준수시	기준용적률 $\times a$ - 3필지이하 $a = 0.04$ - 4필지이상 $a = 0.05$	기준용적률 $\times a$ - 3필지이하 $a = 0.04$ - 4필지이상 $a = 0.05$	기준용적률 $\times a$ - 3필지이하 $a = 0.02$ - 4필지이상 $a = 0.03$
	대지내 공 지 건축한계선 / 건축지정선 전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.1$	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.1$	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$
유도형	대지내 공 지 공개공지 조성형태, 규모준수 시	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) / 대지면적} $\times 0.3$	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) / 대지면적} $\times 0.3$	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) / 대지면적} $\times 0.5$
	대지내 공 지 뺌지형 공지 조성형태, 규모준수 시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.5$
	건축물 용 도 권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) $\times a$ - 업무시설 - 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 학원, 도서관 - 제2종 근린생활시설 중 서점, 출 판사 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연 장 → $a=0.25$ - 기타 → $a=0.1$	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) $\times a$ - 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 학원, 도서관 - 제2종 근린생활시설 중 학원, 독서 실 - 문화 및 집회시설 중 집회장 → $a=0.25$ - 기타 → $a=0.1$	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) $\times a$ - 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 학원, 도서관 → $a=0.2$ - 기타 → $a=0.1$
	1 층 권장용도 특정층	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.1$ 기준용적률 $\times$ (설치면적)	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.1$ -	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.05$ -

항 목		내 용		유 형 1 (특정 대규모 대지 포함)	유 형 2-1	유 형 2-2
		(꼭대기 층) 개방		/해당층 바닥면적) × 0.2 ※ 2,000㎡ 이상 필지 적용		
의무형	친환경 계 획	자연지반 보존	보존지	기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.05 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.05 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.05 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.1	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.1	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.1
		중수도 및 빗물이용 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.03
		신재생 에너지 사 용	준수시	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01
		에 너 지 절약계획 도입	1등급	기준용적률 × 0.02	기준용적률 × 0.02	기준용적률 × 0.02
			2등급	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획 용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 의무형 인센티브 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

주3) 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용

주4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획 도상의 규제사항은 건축계획에 반영

주5) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

주6) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여

주7) 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여 (단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)

주8) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

주9) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

■ 기 정 - 서울대주변

· 용적률 완화기준(특별계획구역)

원 화 항 목		원 화 내 용	비 고 (기 준)
획 지 계 획	획 지	기준용적률 × 0.08	-
건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	· 권장용도는 건축면적의 30%이상 수용시 인정, 단 공연장, 전시장, 집회장, 아동관련시설에 한해서는 수용된 면적은 모두 인정

완 화 항 목		완 화 내 용		비 고 (기 준)
대지내 공 지	공개공지	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.5		• 공개공지설치 의무대상인 경우 '조성 면적' 은 법정 설치의 무면적을 공제한 면적
	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.5		-
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.5		-
개폐기, 변압기 등 전선지중화에 필요한 시설 수용시		{(20㎡ × 설치대수) ÷ 연면적} × 800		-
환 경 친화적 건축물	옥상녹화	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.1		• 서울특별시 옥상녹화기준에 적합 • 대지면적의 20% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	기준용적률 × (자연지반 보존면적 ÷ 대지면적) × 0.15		• 대지면적의 10%이상 보존시 적용
	녹색주차장	기준용적률 × 0.03		• 서울특별시 기준에 적합
	신·재생에너지 시설	기준용적률 × 0.05		• 「신에너지 및 재생에너지개발 이용·보급 촉진법령」에 적합 • 건축공사비의 1%이상, 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상 을 부담
	친환경건축물 인증	• 최우수등급(85점이상) - 기준용적률 × 0.1		• 건축법 제58조의 「친환경건축물인증제도」에 의거 인증된 경 우 • 의무인증 대상은 제외 • 타 항목과 중복 적용 불가
• 우수등급(65점이상) - 기준용적률 × 0.08				
주1) 미관지구 내 건축선 후퇴부분 및 건축법 제46조에 의한 건축선후퇴부분은 용적률 완화적용대상면적에서 제외 주2) 공개공지의 면적은 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 제외한 면적으로 산정 주3) • 허용인센티브 총량의 20%는 환경친화적건축물 완화항목을 준수하는 경우에만 인정 • 환경친화적건축물 완화항목을 준수하여 부여된 인센티브가 허용인센티브 총량의 20%를 초과하는 경우 그 초과분에 대해서는 일반 완화항목 인센티브 (허용인센티브 총량의 80%이내)에 추가 산정할 수 있음 예) 기준용적률 250%, 허용용적률 350% 인 경우 허용인센티브 총량은 100%(350%-250%)이며, 이중 일반 완화항목 인센티브량은 80%, 친환경건 축물 완화항목 인센티브량은 20%로, - 일반 완화항목 준수로 부여된 인센티브량이 80%를 초과한 경우라도 80%까지만 인정되며, - 친환경건축물 완화항목 준수로 부여된 인센티브량이 35%이고 일반 완화항목 준수로 부여된 인센티브량이 70%라면 부여되는 총 인센티브량은 다음(산식 예)에 따라 산정 (산식 예) : [친환경 20% + (일반 70% + 친환경 초과분 15%중 10%)=100%]				
• 용적률 완화기준(특별계획구역외 구역내 토지)				
완 화 항 목		완 화 내 용		비 고 (기 준)
공 등 개 발 및 벽 축	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 × 0.05	• 본 계획에 지정된 공동개발에 한함 • 계획결정 당시 동일소유자 필지공동개발은 완화대상에서 제외
	맞벽건축	맞벽건축시	기준용적률 × 0.05	• 시범가로변
건축물 응 용	권장용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축 면면적) × 0.2	• 전층권장용도는 건축면면적의 20% 이상 수용시 인정

원 화 항 목			원 화 내 용	비 고 (기 준)
		특정층 권장	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 0.1	• 특정층권장용도는 특정층 건축 연면적의 30%이상시 인정
대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.5	• 법정 의무면적 이상으로 조성한 경우 그 추가 면적 • 조성의무 대상이 아닌 경우 조성면적 전부 적용
	쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.5	-
	건축한계선/ 건축지정선	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.5	-
대지내 동 로	공공보행통로	-	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.5	-
개폐기, 변압기 등 전선지중화에 필요한 시설 수용시			{(20㎡ × 설치대수) ÷ 연면적} × 100	-
환 경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.1	• 서울특별시 옥상녹화기준에 적합 • 전구역 적용 • 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반 보존	준수시	기준용적률 × (자연지반 보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	• 대지면적의 10%이상 보존시 적용
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.03	• 서울특별시 기준에 적합 • 전구역 적용
	신재생 에너지시설	준수시	기준용적률 × 0.05	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」에 적합 • 건축공사비의 1% 이상, 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담
	친환경 건축물 인 증	• 최우수등급(85점이상) - 기준용적률 × 0.08 • 우수등급(65점이상) - 기준용적률 × 0.05	• 건축법 제58조의 규정에 의한 「친환경 건축물인증제도」 • 의무대상은 인센티브 미적용 • 타항목과 중복하여 적용 할 수 없음	
주 차 및 차 량 동 선	공동주차도로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.05	• 지침도 표시 획지 적용
	공영주차장	준수시	기준용적률 × (공영주차장 제공면적 ÷ 건축연면적) × 0.3	• 전구역 적용 • 공영주차장 제공면적은 건축연면적의 최소 10% 이상 최대 20% 이하 범위만 인정

주1) 미관지구 내 건축선 후퇴부분 및 건축법 제46조에 의한 건축선후퇴부분은 인센티브 산정시 제외
주2) 개폐기, 변압기등 전선지중화에 필요한 시설 수용시 제공되는 인센티브는 건폐율 또는 용적률 인센티브 중 하나만 적용가능 하며, 중복하여 적용할 수 없음
주3) • 허용인센티브 총량의 20%는 환경친화적건축물 완화항목을 준수하는 경우에만 인정
• 환경친화적건축물 완화항목을 준수하여 부여된 인센티브가 허용인센티브 총량의 20%를 초과하는 경우 그 초과분에 대해서는 일반 완화항목 인센티브 (허용인센티브 총량의 80%이내)에 추가 산정할 수 있음.
예) 기준용적률 250%, 허용용적률 350% 인 경우 허용인센티브 총량은 100%(350%-250%)이며, 이중 일반 완화항목 인센티브량은 80%, 친환경건축물 완화항목 인센티브량은 20%로,
- 일반 완화항목 준수로 부여된 인센티브량은 80%를 초과한 경우라도 80%까지만 인정되며,
- 친환경건축물 완화항목 준수로 부여된 인센티브량이 35%이고 일반 완화항목 준수로 부여된 인센티브량이 70%라면 부여되는 총 인센티브량은 다음 (산식 예)에 따라 산정 (산식 예) : [친환경 20% +(일반 70% + 친환경 초과분 15%중 10%)=100%]

■ 변경

· 준주거지역(권장용도 A구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/면면적) × 0.130	·권장용도는 건축면면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/면면적) × 0.130 × 1.5	
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.260	·대지면적의 20%이상시 적용
계획 유도	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.130	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조경면적은 제외함
	섬지형공 지	개방형	기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.52	·조성면적 : 25㎡ 이상 ·필로티구조의 경우 높이 6m이상 ·대지내 조경으로 조성 시 ·조경 면적 산입 적용
		필로티 또는 침상형	기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.26	
	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.130	·건축한계선 준수 시
	자율적 공동개발		A. 기준용적률 × 0.052	·2필지 (A1, A3, A4, A5, A6, A7)
			B. 기준용적률 × 0.052 × 1.3	·3필지 이상 (A1, A3, A4, A5, A6, A7)
			C. 기준용적률 × 0.052 × 1.5	·간선도로변 필지가 이면부필지에 주차출입구를 설치하 는 공동개발시(2필지 자율적공동개발 인센티브량의1.5배 부여)
	주차출입구 (이면도로)		기준용적률 × 0.026	·자율적공동개발 C의 원화내용 해당시에 한함

· 간선도로 연결부(권장용도 B구역)

완화항목			완화내용	비고
중점	권장용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057 × 1.5	
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.114	·대지면적의 20%이상시 적용
계획용도	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.057	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조경면적은 제외함
	섬지형 공지	개방형	기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.23	·조성면적 : 25㎡ 이상 ·필로티구조의 경우 높이 6m이상 ·대지내조경으로 조성 시 ·조경면적 산입 적용
		필로티 또는 침상형	기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.11	
	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.11	·건축한계선 준수 시
	자율적 공동개발	A. 기준용적률 × 0.023		·2필지 (B1, B2, B4, B5, B6)
		B. 기준용적률 × 0.023 × 1.3		·3필지 이상 (B1, B2, B4, B5, B6)
		C. 기준용적률 × 0.023 × 1.5		·간선도로변 필지가 이면부필지에 주차출입구를 설치하는 공동개발시 (2필지 자율적공동 개발 인센티브량의 1.5배 부여)
	주차출입구 (이면도로)		기준용적률 × 0.011	·자율적공동개발 C의 완화내용 해당시에 한함

· 근생밀집지 중 제3종일반주거지역(권장용도 C1구역)

완화항목			완화내용	비고
중점	권장용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.057 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.115	·대지면적의 10%이상시 적용
계획용도	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.115	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.170	·대지면적의 20%이상시 적용
	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.23	·건축한계선 준수 시

· 근생밀집지 중 제2종일반주거지역(권장용도 C1구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.146	·대지면적의 10%이상시 적용
계획 유도	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.146	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.146	·대지면적의 20%이상시 적용
	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.29	·건축한계선 준수 시
	빗물이용시설		기준용적률 × 0.015	·대지면적의 0.02 이상 설치

· 주거밀집지 중 제2종일반주거지역(권장용도 C2구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5 배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.289	·대지면적의 10%이상시 적용
계획 유도	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.217	·대지면적의 20%이상시 적용
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.097	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조경면적은 제외함
	공동개 발	2필지	기준용적률 × 0.015	·공동개발 이행 시
		3필지이상	기준용적률 × 0.015 × 1.3	
	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.15	·건축한계선 준수 시

· 주거밀집지 중 제1종일반주거지역(권장용도 C2구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.1	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.1 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.4	·대지면적의 10% 이상 보존 시
계획 유도	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.3	·대지면적의 20%이상시 적용
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.2	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조정면적은 제외함
	건축한계선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.2	·건축한계선 준수 시

· 시범가로 중 준주거지역(권장용도 C3구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.130	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.130 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.260	·대지면적의 10% 이상 보존 시
계획 유도	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.390	·대지면적의 20%이상시 적용
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.260	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조정면적은 제외함
	건축한계선/ 건축지정선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.26	·건축한계선 또는 건축지정선 준수 시

· 시범가로 중 제3종일반주거지역(권장용도 C3구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.120	·대지면적의 10% 이상 보존 시
계획 유도	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.170	·대지면적의 20%이상시 적용
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.075	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조경면적은 제외함
	건축한계선/ 건축지정선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적) /대지면적} × 0.11	·건축한계선 또는 건축지정선 준수 시
	맞벽건축		기준용적률 × 0.011	·맞벽건축 이행 시

· 시범가로 중 제2종일반주거지역(권장용도 C3구역)

원화항목			원화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073	·권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시 ·활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여
		활성화 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 × 1.5	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.145	·대지면적의 10% 이상 보존 시
계획 유도	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.219	·대지면적의 20%이상시 적용
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.097	·옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 ·대지면적의 30%까지만 허용 ·법정 조경면적은 제외함
	건축한계선/ 건축지정선		기준용적률 × {(조성면적-의무면적) /대지면적} × 0.15	·건축한계선 또는 건축지정선 준수 시
	맞벽건축		기준용적률 × 0.015	·맞벽건축 이행 시

- 주1) 옥상녹화의 경우 대지면적기준 30%까지만 허용
주2) 중점인센티브량이 30%에 미달할 경우 계획유도 인센티브로 대체 불가함
주3) 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도형 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체하여 적용 가능
주4) 건축선, 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
주5) 자연지반보존의 경우 대지면적의 10%이상 보존할 경우 적용
주6) 녹색주차장은 대지면적의 20%이상시 적용
주7) 공동주택의 경우 인센티브가 부여되는 주택의 종류는 '서울시 공동주택 활성화 지원 등에 관한 조례' 제3조에서 구분하고 있는 주택에 한함
주8) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄

(2) 상한용적률 인센티브 완화항목 및 내용 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기정

구 분		상 한 용 적 률
미 름 생활권	전구역	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내 (「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 적용) ※ 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율을 말하며, α 란 공공시설부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율임

■ 변경

가) 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납에 한함)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함하며, 현금 등 비용으로 납부시 환산부지를 말함)하는 경우 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

$$\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금·건축물}})$$

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄)
 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- $\alpha_{\text{토지}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
- $\alpha_{\text{현금·건축물}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설 등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

$$\text{환산부지 면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

나) 임대주택 건립 시

- ① 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제 2019-313호)」 등 관련 기준에 따름

다) 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

- ① 도시계획조례 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 다음의 산식에 따라 산정
- 대지에 설치할 경우
: 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
 - 건물에 설치할 경우
: 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

(3) 건폐율 인센티브 완화항목 및 내용 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

적용지역	적용항목	건폐율 완화	비 고
일반주거지역 (서울대 주변지역)	전지역	· 완화할 수 있는 건폐율 = 당해용도지역에 적용되는 건폐율 × (1 + 공공시설부지로 제공하는 면적 : 당초의 대지면적) 이하	· 공공시설부지제공(기부채납)에 의한 건폐율 완화는 용적률 완화와 중복하여 적용하지 아니함 · 현 조건에서 수용 시 · 한전 등 협의를 통하여 유치거리이내 지역에 서 설치시 향후 신축할 경우 건폐율 완화 적용
	시범가로 구간	· 완화 건폐율 = $\{(20m^2 \times \text{설치대수}) / \text{대지면적}\} \times 100$	

(4) 높이 인센티브 완화항목 및 내용 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	적용조건	완화 내용
공공시설 등 기부채납시	공공시설부지 제공에 따른 높이제한 완화	· 대지의 일부를 공공시설부지 등으로 제공하는 경우 · 지구단위계획으로 결정한 최고높이 × [(1 + (공공시설 등 부지로 제공하는 면적 / 당초 대지면적))] 이내 · 최고높이 완화범위 한계는 당해 최고높이의 20%이하로 함

④ 기타 사항에 관한 결정사항

1. 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통처리에 결정(변경) 조서 : 변경

구분	기 정	변 경	비 고
보행자 우선도로	· 걷고 싶은 거리와 연계된 도로 (미림생활권만 해당)	· 걷고 싶은 거리와 연계된 도로(준주거지역) · 신설 : 호암로24길(고시원길), 신림로7나길(일부구간), 호암로26길, 호암로22길, 대학7길(일부구간), 신림로23길(동방길, 일부구간), 신림로11길, 대학5길	-
보행자 전용도로	· 신림로 19길, 신림로 7다길	· 폐지(신림로 19길, 신림로 7다길)	사업미시행 (2009~'10 시범가로 사업)에 따른 폐지
차량출입 불허구간	· 신림로변, 호암로변(미림생활권만 해당) ※ 서울대 주변지역은 세부개발계획 결정시 검토해 결정	· 신림로변, 호암로변	기존 주차출입구는 신축전까지 허용
주차 출입구	· 이면부 차량 진출입이 불가능한 대지 (미림생활권만 해당) : 호암로변 1개소	· 이면부 차량 진출입이 불가능한 대지 : 호암로변 3개소, 신림로변 4개소	-
공동주차 출입구	· 이면부 차량 진출입이 불가능한 대지 (미림생활권만 해당) : 신림로변 3개소	· 이면부 차량 진출입이 불가능한 대지 : 호암로변 3개소, 신림로변 10개소	-

■ 교통처리에 결정(변경) 사유서

구분	변 경 사 유 서
변경	· 기존 가로구간의 연속성을 위한 보행자우선도로 연장(3개구간) 및 보행활성화 및 보행순환 네트워크 구축을 위하여 4개구간 신설 · 보행자전용도로는 서울대 환경시범가로(고시원길) 조성 기본계획에 따라 사업시행하였으나, 차없는거리 조성 등 보행자전용도로 체계는 운영되지 않고 사업 미시행에 따라 도로사용 불가피하여 보행자전용도로 2개소 폐지 · 신림로및 호암로이면부필지주차량진출입이 불가능한 20개소에 공동 및 단독 주차출입구를 계획

나. 주차장 설치기준 완화에 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기 정

구분	위 치	계획내용	비 고
주차장 설치기준 완화구역	시범가로변 구간	· 주차장 설치기준 100% 완화 적용 - 분전반 등 대지 내 수용시 비용 대납 100% 감면 - 미수용시 비용대납 50% 감면	· 관악구 주차장 설치 및 관리 조례에 의한 설치비용 감액 - 현행규정 : 설치비용 1/2감액 - 전액감액 : 조례개정후 적용가능

※ 관악구 주차장 설치 및 관리 조례에 의한 설치비용 감액(전액감액은 조례 개정 후 적용 가능)

■ 변 경

구 분	위 치	계획내용	비 고
주차장설치기준 완화구역	-	-	폐지

■ 주차장 설치기준 완화 결정(변경) 사유서

구분	변경 사유서
변경	• 시범가로의 활성화를 유도하기 위하여 지정하였으나, 당초 목적하였던 계획에 미치지 못하고 있으며, 이에 따라 주차장완화구역을 해제함으로써 대상 지내 필지별 부설주차장을 설치하여 주차수요를 해결하고자 함

2. 경미한 사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획의 경미한 사항(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항)

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우
다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

■ 영 제25조제4항제9호의 규정에 의거하여 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 지정된 차량출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
5. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
6. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
8. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

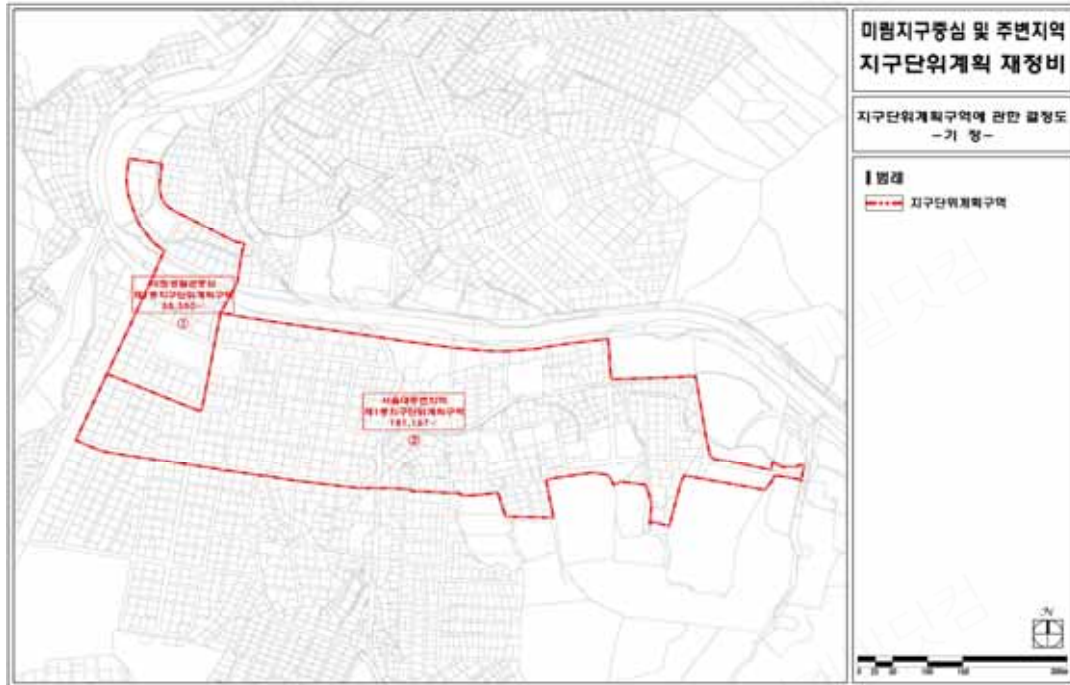
Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8389) 및 관악구 도시계획과(☎ 02-879-6363)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 및 서울도시계획포털(<http://Urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

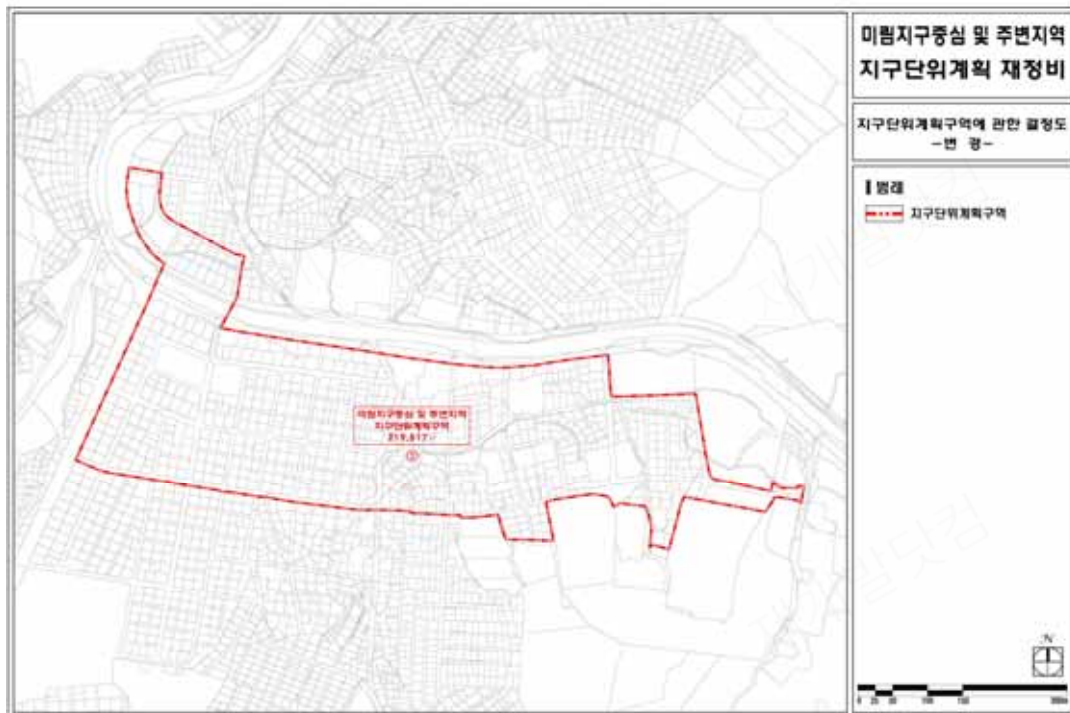
※ 붙임 : 미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획 결정(변경)도

■ 지구단위계획구역 결정(변경)도

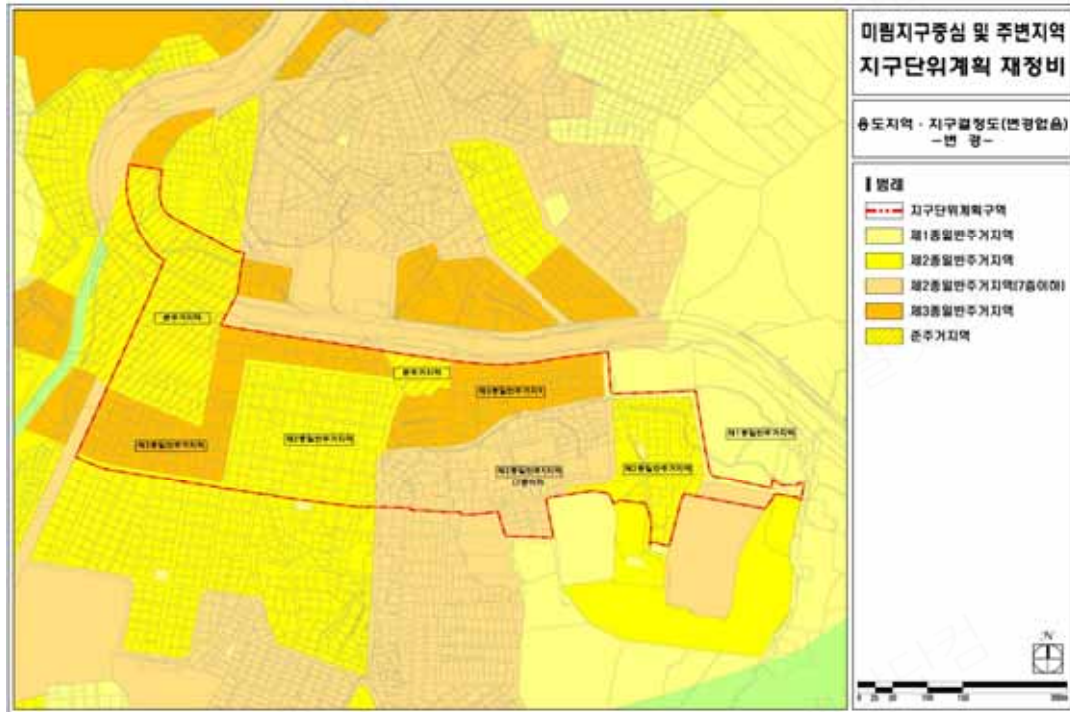
○ 기정



○ 변경

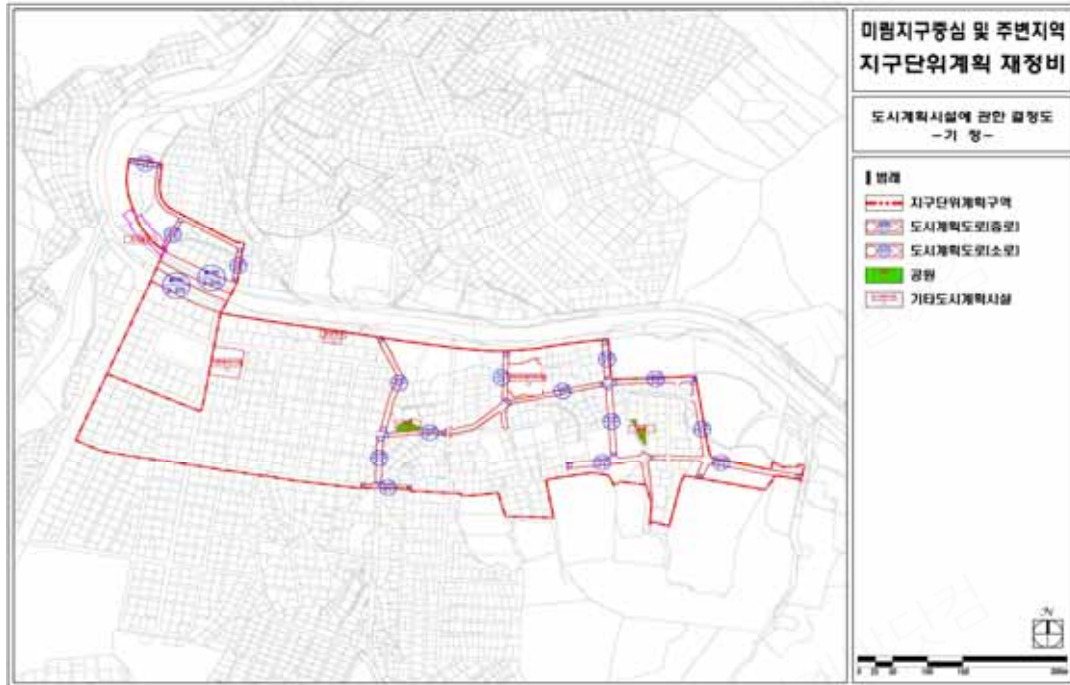


■ 용도지역 결정(변경)도 : 변경없음



■ 기반시설 결정(변경)도

○ 기정



○ 변경

