

◆ 서울특별시고시 제2023-197호

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

서울특별시고시 제1996-46호(1996.3.6.)로 최초 결정되고 서울특별시고시 제2009-322호(2007.7.5.)로 결정(변경)된 “낙성대생활권중심 지구단위계획”과, 서울특별시고시 제2011-402호(2011.12.29.)로 최초 결정, 관악구고시 제2014-84호(2014.10.23.)로 일부 결정(변경)된 “낙성대주변 지구단위계획”에 대하여 2022년 제18차 도시·건축공동위원회 심의(2022.12.28.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「같은법 시행령」 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 5월 25일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 관악S밸리(낙성벤처밸리) 조성여건 마련 및 토지이용의 합리성을 제고하고, 인접한 두 개의 지구단위계획구역의 계획 연속성 및 일관성을 유지하기 위하여 단일 지구단위계획으로 통합 관리하고자 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)함

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	낙성대주변 제1종 지구단위계획구역	관악구 봉천동 1627-1번지 일대	108,240	감)108,240	-	서고 2014-84호 ('14.10.23) ※최초결정일 - 서고402호 ('11.12.29)	-
	②	낙성대생활권중심 제1종 지구단위계획구역	관악구 봉천동 1658번지 일대	70,100	감)70,100	-	서고 2009-322호 ('09.8.27) ※최초결정일 - 서고46호 ('96.3.6)	-
변경	①	낙성대 지구단위계획구역	관악구 봉천동 1627-1번지 일대	-	증)189,640	189,640	-	봉천로 (21m, 11,300㎡) 추가포함

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	낙성대 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 통합 - 2개구역 → 1개구역 · 낙성대주변: 108,240㎡ · 낙성대생활권: 70,100㎡ · 봉천로변 신규추가 면적 : 11,300㎡ ⇒ 189,640㎡	· 낙성대 벤처밸리 조성여건 마련 및 토지이용의 합리성 제고 · 인접한 두 개의 지구단위계획구역에 대하여 계획의 연속성 및 일관성을 유지하기 위하여 단일 지구단위계획구역으로 통합·관리

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	178,340	증)11,300	189,640	100.0	-
일반주거지역	108,240	증)11,300	119,540	63.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	26,466	-	26,466	14.0	-
제2종일반주거지역	25,712	증)4,412	30,124	15.9	-
제3종일반주거지역	56,062	증)6,888	62,950	33.2	-
준주거지역	70,100	-	70,100	37.0	서고시 제1996-46호 ('96.3.6)

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

< 이 하 여 백 >

2. 기반시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

[도로결정(변경)조서]

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	19	40	주간선 도로	35,350 (423)	삼전동	방화동	일반 도로	-	건고503 (69.08.27)	남부 순환로
기정	광로	2	19	40	주간선 도로	35,250 (478)	삼전동 (봉천동 1688 - 128)	방화동 (봉천동 1661)	일반 도로	-	건고503 (69.08.27)	남부 순환로
변경	광로	2	19	40	주간선 도로	35,350 (901)	삼전동	방화동	일반 도로	-	건고503 (69.08.27)	남부 순환로
기정	소로	1	2	10	집산도로	230 (114)	1679 - 1	1681 - 15	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	-
변경	소로	1	2	10	집산도로	230	1679 - 1	1681 - 15	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	-
기정	대로	2	44	30	보조간선 도로	1,080 (416)	봉천동 광19	신림동 (서울대)	일반 도로	-	건고124 (70.3.17)	낙성대로
폐지	대로	1	27	35	보조간선 도로	1,700 (7)	봉천동 광2 - 19 (봉천동 1661 - 1)	신림동 165 - 3 (봉천동 1661 - 13)	일반 도로	-	건고124 (70.3.17)	낙성대로
변경	대로	2	44	30	보조간선 도로	1,080 (416)	봉천동 광19	신림동 (서울대)	일반 도로	-	건고124 (70.3.17)	낙성대로
기정	중로	2	163	15	집산도로	1,100 (57)	사당동 224 - 24 (봉천동 1686 - 1)	봉천동 136가 (봉천동 1686 - 11)	일반 도로	-	서고시 제92호 (78.3.11)	관동길

※ ()는 지구단위구역 내 사항임

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	국지도로	42	봉천동 1693 - 44	봉천동 1693 - 44	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	토지구획정리 사업으로 조 성된 기반시 설 (도로) 을 도시계획시설 로 관리
기정	소로	1	3	10	국지도로	41	봉천동 1693 - 47	봉천동 1693 - 47	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	1	4	10	국지도로	41	봉천동 1693 - 47	봉천동 1693 - 47	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	42	봉천동 1693 - 44	봉천동 1693 - 44	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	49	봉천동 1693 - 43	봉천동 1693 - 43	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	200	봉천동 1693 - 42	봉천동 1693 - 43	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	37	봉천동 1693 - 55	봉천동 1693 - 55	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	2	6	국지도로	253	봉천동 1693 - 55	봉천동 1693 - 55	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	3	6	국지도로	57	봉천동 1693 - 55	봉천동 1693 - 55	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	4	6	국지도로	38	봉천동 1679 - 27	봉천동 1679 - 27	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	5	6	국지도로	57	봉천동 1693 - 57	봉천동 1693 - 57	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	6	6	국지도로	299	봉천동 1693 - 57	봉천동 1693 - 57	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	7	6	국지도로	41	봉천동 1693 - 47	봉천동 1693 - 47	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	8	6	국지도로	41	봉천동 1693 - 48	봉천동 1693 - 48	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	9	6	국지도로	163	봉천동 1693 - 45	봉천동 1693 - 45	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	10	6	국지도로	181	봉천동 1693 - 45	봉천동 1693 - 45	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	
기정	소로	3	11	6	국지도로	16	봉천동 1693 - 45	봉천동 1693 - 45	일반 도로	-	건교 47 (71.6.11)	

※ ()는 지구단위구역 내 사항임

※ 구 도시계획법 부칙(2002.02.04.)제12조, 제15조 구 도시계획법에 의하여 결정된 도시계획(토지구획정리 사업)은 구 국토계획법으로 결정된 도시계획시설로 간주

[도로결정(변경) 사유서]

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-19	광로 2-19	• 도로 폐지 - B=40m, L=423m	• 광로 2-19로 일원화
대로 1-27	-	• 도로 폐지 - B=35m, L=7m	• 기존(대로1-27) 기입오류로 대로 2-44로 일원화
소로 1-2	소로 1-2	• 구역 내 연장 삭제 - B=10m, L=114m	• 2개 구역 통합으로 구역 내 연장 삭제

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 공동개발에 관한 결정조서

1) 공동개발 계획기준

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 (지정)	• 기공동개발 또는 동일소유자	• 개발이 완료되어 있거나 토지 및 건축물이 동일소유일 시 공동개발 (지정)	
공동개발 (권장)	• 과소필지 또는 차량출입구 이전	• 90㎡ 미만의 과소필지 또는 간선변에서 이면부로의 차량출입구 이전이 필요한 경우 공동개발(권장)	
자율적 공동개발	• 둘 이상의 공동개발이 가능한 모든 필지	• 토지소유주간의 자율적 합의에 따른 개발 시 민간부분 시행지침 제7조에 따라 개발 권장	

주1) 과소필지는 「건축법시행령」 제80조에 의한 대지의 분할제한 최소면적임

주2) 소규모 및 부정형 등으로 단독개발 불가능한 필지 중 단일 필지에 건축물이 존재하거나 현황 상 도로로 사용 중인 필지는 제외함

주3) 자율적 공동개발 제외대상: ①부정형 대지가 발생하는 경우, ②차량출입이 불가능한 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우

주4) 도로의 경우 용도폐지 후 인접 필지와 개발할 경우 개발되는 필지와 동일한 기준 적용을 원칙으로 한다.

< 이 하 여 백 >

2) 공동개발에 관한 결정조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
특별계획 구역	S1	1664-1	613.6	• 특별계획구역	-
		1664-2	456.1		
		1664-3	470.9		
		1664-4	313.4		
		1664-5	320.3		
		1664-6	135.0		
		1664-7	45.9		
		1664-9	136.2		
		1664-10	202.6		
		1664-11	109.1		
		1664-12	126.5		
		1664-13	54.6		
		1664-14	243.7		
		1664-15	143.0		
		1664-16	386.0		
		1664-17	546.6		
		1664-18	462.6		
		1664-19	330.5		
Ⅰ	A1	1665-1	224.0	• 단독개발	-
		1665-2	211.0	• 단독개발	-
		1665-3	240.0	• 단독개발	-
		1665-4	212.1	• 공동개발 지정 및 권장 (1665-4권장)	-
		1665-5	570.7		
		1665-6	599.4		
		1665-7	173.9		

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
②	A2	1673-1	192.5	• 단독개발	-
		1673-2	213.1	• 단독개발	-
		1673-4	49.9	• 단독개발	도로
		1673-5	133.0	• 공동개발 권장	-
		1673-6	154.0		
		1673-7	153.2		
		1673-9	159.3		
		1673-10	133.7		
		1673-12	149.9		
		1673-13	206.7		
		1673-14	99.2		
		1673-35	110.4		
		1673-15	88.1	• 단독개발	도로
		1673-16	575.5	• 단독개발	-
		1673-17	485.2	• 단독개발	-
		1673-21	1,678.4	• 단독개발	-
③	A3	1673-23	292.0	• 단독개발	-
		1673-25	194.4	• 단독개발	-
		1673-26	147.8	• 공동개발 지정	-
		1673-27	4.4		
		1673-29	11.8		
		1673-28	128.2	• 공동개발 권장	-
		1673-30	116.7		
		1673-31	12.0	• 공동개발 지정 및 권장(1673-33 권장)	-
		1673-32	88.6		
		1673-33	130.1		

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
④	A4	1674-1	226.4	• 공동개발 권장	-
		1674-26	263.7		
		1674-2	133.4	• 공동개발 지정 및 권장 (1674-4 권장)	기공동개발
		1674-3	147.0		
		1674-4	547.3		
		1674-10	615.4	• 단독개발	-
		1674-12	193.8	• 단독개발	-
		1674-13	115.0	• 단독개발	-
		1674-14	171.6	• 단독개발	-
		1674-15	174.1	• 단독개발	-
		1674-16	157.9	• 단독개발	-
		1674-17	142.6	• 단독개발	-
		1674-18	151.2	• 단독개발	-
		1674-19	396.8	• 단독개발	-
		1674-20	302.1	• 단독개발	-
		1674-21	122.2	• 단독개발	도로
		1674-22	82.0	• 단독개발	도로
		1674-23	2.2	• 단독개발	도로
		1674-25	4.3	• 단독개발	도로
		1674-5	433.0	• 단독개발	-
		1674-6	165.6	• 단독개발	-
		1674-7	197.6	• 단독개발	-
		1674-8	206.9	• 단독개발	-
		1674-9	173.7	• 단독개발	-
⑤	A5	1679-1	187.4	• 단독개발	-
		1679-2	168.2	• 단독개발	-
		1679-3	161.6	• 단독개발	-
		1679-7	196.1	• 공동개발 지정	기공동개발
		1679-8	315.2		

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
⑤	A5	1679-4	197.0	• 단독개발	-
		1679-5	155.8	• 공동개발 지정 및 권장 (1679-5 권장)	-
		1679-9	142.6		-
		1679-12	136.8		-
		1679-24	1129.6		-
		1679-6	159.7	• 단독개발	-
		1679-10	137.5	• 공동개발 권장	-
		1679-11	134.9		
		1679-25	386.0		
		1679-17	250.5	• 단독개발	-
		1679-18	163.3	• 단독개발	-
		1679-19	177.9	• 공동개발 지정	-
		1679-20	196.6	• 단독개발	-
		1679-21	300.6	• 공동개발 지정	기공동개발
		1679-23	467.3		
		1679-30	569.9		
		1679-26	59.3	• 단독개발	-
		1679-27	244.1	• 단독개발	도로
		1679-28	47.2	• 단독개발	도로
⑥	A6	1663-1	254.5	• 공동개발 지정	기공동개발
		1663-2	225.5		
		1663-3	425.3	• 단독개발	-
		1663-5	601.6	• 단독개발	-
		1663-6	545.9	• 단독개발	-
		1663-7	238.9	• 단독개발	-
		1663-8	173.0	• 단독개발	-
		1663-9	173.3	• 단독개발	-
		1663-10	554.9	• 단독개발	-
		1663-11	713.1	• 단독개발	-
		1663-12	275.4	• 단독개발	-

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
7	A7	1662 - 1	439.9	• 공동개발 지정	-
		1662 - 2	7.9		
		1662 - 3	6.6		
		1662 - 4	112.0	• 공동개발 지정 및 권장 (1662 - 8 권장)	-
		1662 - 8	115.6		
		1662 - 9	5.6		
		1662 - 7	327.4	• 단독개발	-
		1662 - 10	115.7	• 공동개발 지정	-
		1662 - 12	119.7		
		1662 - 24	331.8		
		1662 - 13	573.2	• 단독개발	-
		1662 - 22	6.2	• 공동개발 지정	-
		1662 - 31	17.2		
		1662 - 32	434.1		
		1662 - 33	3.1		
		1662 - 34	9.5	• 공동개발 지정	-
		1662 - 23	134.4		
		1662 - 26	159.5		
		1662 - 39	19.4	• 단독개발	-
		1662 - 27	172.6		
		1662 - 29	260.1		
		1662 - 30	2.3	• 공동개발 지정	-
		1662 - 35	175.9	• 단독개발	-
		1662 - 36	246.7	• 단독개발	-
		1662 - 37	267.9	• 단독개발	-
		1662 - 38	41.4	• 단독개발	도로

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
8	A8	1612-1	164.1	• 공동개발 권장	-
		1612-2	105.0		
		1612-3	195.3	• 단독개발	-
		1612-5	266.4	• 단독개발	-
		1612-6	247.8	• 단독개발	-
		1612-7	154.1	• 공동개발 지정	-
		1612-11	161.4		
		1612-8	132.4	• 단독개발	도로
		1612-9	98.4	• 단독개발	-
		1612-10	111.4	• 단독개발	-
		1612-12	80.5	• 공동개발 권장	-
		1612-18	92.5		
		1612-57	60.7		
		1612-13	436.2	• 단독개발	-
		1612-17	248.8	• 단독개발	-
		1612-19	115.9	• 공동개발 지정 및 권장 (1612-22 권장)	-
		1612-20	121.5		
		1612-21	92.9		
		1612-22	83.6		
		1612-23	536.4	• 단독개발	-
		1612-24	253.3	• 단독개발	-
		1612-33	290.2	• 단독개발	-
		1612-34	128.4	• 단독개발	-
		1612-35	139.0	• 단독개발	-
		1612-36	149.8	• 단독개발	-
		1612-37	134.1	• 단독개발	-
		1612-54	4.5	• 단독개발	도로
		1612-55	5.7	• 단독개발	도로
		1612-56	16.1	• 단독개발	도로

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
9	A9	1612 - 15	95.5	• 단독개발	도로
		1612 - 16	253.3	• 공동개발 지정	-
		1612 - 25	6.9		
		1612 - 26	225.6	• 공동개발 지정	-
		1612 - 27	9.2		
		1612 - 28	262.0	• 단독개발	-
		1612 - 29	179.5	• 단독개발	-
		1612 - 30	165.8	• 단독개발	-
		1612 - 31	172.8	• 단독개발	-
		1612 - 32	179.7	• 단독개발	-
		1612 - 38	93.9	• 단독개발	-
		1612 - 39	101.0	• 단독개발	-
		1612 - 40	88.7	• 공동개발 지정	-
		1612 - 41	94.3		
		1612 - 42	95.4	• 단독개발	-
		1612 - 43	91.5	• 공동개발 지정	-
		1612 - 44	85.5		
		1612 - 45	159.8	• 공동개발 지정	-
		1612 - 46	4.9		
		1612 - 47	161.0	• 단독개발	-
		1612 - 48	34.7	• 단독개발	도로
		1612 - 49	159.0	• 단독개발	-
		1612 - 50	176.8	• 단독개발	-
		1612 - 51	187.2	• 단독개발	-
		1612 - 52	170.5	• 단독개발	-
		1612 - 53	130.8	• 단독개발	-

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
Ⅲ	A10	1620 - 1	127.4	• 단독개발	-
		1620 - 2	133.5	• 단독개발	-
		1620 - 3	134.4	• 단독개발	-
		1620 - 4	115.0	• 단독개발	-
		1620 - 5	136.7	• 단독개발	-
		1620 - 6	149.7	• 단독개발	-
		1620 - 8	420.4	• 단독개발	-
		1620 - 9	339.2	• 공동개발 지정 및 권장 (1620 - 10 권장)	-
		1620 - 12	178.7		
		1620 - 10	165.3		
		1620 - 11	162.4	• 공동개발 권장	-
		1620 - 13	165.8		
		1620 - 14	148.6	• 공동개발 권장	-
		1620 - 15	107.4		
		1620 - 16	99.4	• 공동개발 권장	-
		1620 - 17	103.6		
		1620 - 25	135.7		
		1620 - 18	160.6	• 단독개발	-
		1620 - 19	141.9	• 단독개발	-
		1620 - 20	299.8	• 단독개발	-
		1620 - 21	194.9	• 단독개발	-
		1620 - 22	191.4	• 단독개발	-
		1620 - 23	444.4	• 단독개발	-
		1620 - 26	20.0	• 단독개발	도로
		1620 - 27	163.9	• 단독개발	-
		1620 - 29	102.0	• 단독개발	-
		1620 - 30	99.3	• 단독개발	-
		1620 - 32	98.0	• 단독개발	-
		1620 - 33	106.9	• 단독개발	-
		1620 - 46	8.5	• 단독개발	도로
		1620 - 48	45.5	• 단독개발	도로
		1620 - 49	21.3	• 단독개발	도로
		1620 - 50	57.3	• 단독개발	도로

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
11	A11	1620 - 35	190.2	• 단독개발	-
		1620 - 36	119.3	• 공동개발 권장	-
		1620 - 40	143.0		
		1620 - 37	123.8	• 단독개발	-
		1620 - 38	121.8	• 공동개발 권장	-
		1620 - 39	176.6		
		1620 - 41	114.5	• 단독개발	-
		1620 - 42	241.0	• 단독개발	-
		1620 - 43	187.6	• 공동개발 지정	동일소유
		1620 - 44	5.9		
		1620 - 45	123.6	• 단독개발	-
12	A12	1626 - 22	241.0	• 단독개발	-
		1626 - 23	178.6	• 단독개발	-
		1624 - 24	135.0	• 단독개발	-
		1626 - 25	166.0	• 단독개발	-
		1626 - 29	304.2	• 단독개발	-
		1626 - 30	352.4	• 단독개발	-
13	A13	1627 - 1	91.3	• 단독개발	-
		1627 - 2	128.4	• 공동개발 지정	기공동개발
		1627 - 3	112.3		
		1627 - 4	115.9		
		1627 - 5	117.5		
		1627 - 6	128.8	• 단독개발	-
		1627 - 7	115.9	• 공동개발 지정	기공동개발
		1627 - 8	116.2		
		1627 - 9	414.0	• 단독개발	-
		1627 - 10	274.1	• 단독개발	-
		1627 - 12	223.5	• 단독개발	-
		1627 - 13	330.7	• 단독개발	-

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
14	A14	1625 - 20	315.4	• 단독개발	-
		1625 - 21	16.2	• 공동개발 지정	최소필지 동일소유
		1625 - 31	218.7		
		1625 - 22	102.2	• 단독개발	-
		1625 - 23	151.6	• 단독개발	-
		1625 - 24	82.8	• 공동개발 권장	-
		1625 - 25	210.9		
		1625 - 26	107.8		
		1625 - 28	219.4	• 단독개발	-
		1625 - 29	198.4	• 공동개발 지정	기공동개발
		1625 - 32	132.5		
15	A15	1625 - 1	168.4	• 단독개발	-
		1625 - 2	132.7	• 단독개발	-
		1625 - 3	95.4	• 공동개발 권장	-
		1625 - 4	84.5		
		1625 - 5	331.1	• 단독개발	-
		1625 - 7	202.7	• 단독개발	-
		1625 - 8	157.8	• 공동개발 권장	-
		1625 - 9	156.7		
16	A16	1625 - 10	103.1	• 공동개발 권장	-
		1625 - 17	394.0		
		1625 - 11	160.1	• 단독개발	-
		1625 - 12	113.0	• 공동개발 지정	기공동개발
		1625 - 13	92.6		
		1625 - 14	142.3	• 단독개발	-
		1625 - 15	158.7	• 공동개발 권장	-
		1625 - 16	182.1		
17	A17	297 - 1	30.0	• 공동개발 지정 및 권장 (300 - 16, 297 - 1 권장)	-
		300 - 8	205.0		
		300 - 16	126.0		
		300 - 18	228.0		
		300 - 5	169.0	• 공동개발 권장	-
		300 - 12	165.0		
		300 - 6	201.0	• 단독개발	-
		300 - 17	231.0	• 단독개발	-

※ (-) 도로의 경우 용도폐지 후 인접필지와 개발할 경우 개발되는 필지와 동일한 기준 적용을 원칙으로 한다.

○ 기정 - 낙성대생활권

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
공동개발	SR-1	1680-1, -10	398.0	• 공동개발 권장	-
		1680-4, -9	333.1	• 공동개발 권장	-
		1680-5~8	562.9	• 1680-5, -6 공동개발 지정 • 1680-5, -6/-7/-8 공동개발 권장	-
		1680-11, -40	739.1	• 공동개발 지정	-
		1680-13~15	427.1	• 공동개발 지정	-
		1680-17, -29	580.0	• 공동개발 지정	-
		1680-18~20	409.3	• 공동개발 권장	-
		1680-21, -22, -27, -28	753.3	• 1680-21, -22 공동개발 지정 • 1680-21, -22/-27/-28 공동개발 권장	-
		1680-23~26	736.9	• 공동개발 권장	-
		1680-30, -31	715.4	• 공동개발 권장	-
	SR-2	1685-1, -2	380.5	• 공동개발 지정	-
		1685-3, -4	295.6	• 공동개발 권장	-
		1685-5~8	486.4	• 1685-5, -7/-6, -8 각각 공동개발 지정 • 1685-5, -7/-6, -8 공동개발 권장	-
		1685-9, -10	255.2	• 공동개발 권장	-
		1685-11, -12, -13	488.6	• 공동개발 권장	-
		1685-14~16	890.7	• 공동개발 지정	-
		1685-17, -18, -20	552.7	• 공동개발 지정	-
		1685-19, -41	187.0	• 공동개발 지정	-
		1685-21, -23, -31, -32	1,319.5	• 1685-21, -32 공동개발 지정 • 1685-21, -32/-23/-31 공동개발 권장	-
		1685-24~26	351.2	• 공동개발 권장	-
		1685-27, -28	233.5	• 공동개발 권장	-
		1685-29, -30	234.7	• 공동개발 지정	-

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
공동개발	SR-3	1686-1, -3	374.3	• 공동개발 지정	-
		1686-4, -5	359.5	• 공동개발 권장	-
		1686-6, -7, -9, -10	614.8	• 공동개발 지정	-
		1686-11~13	904.7	• 공동개발 지정	-
		1686-14, -15, -21, -22, -23	738.1	• 공동개발 지정	-
		1686-16~18	432.9	• 공동개발 권장	-
		1686-19, -20, -24, -25	849.3	• 1686-19, -20/-24, -25 각각 공동개발 지정 • 1686-19, -20/-24, -25 공동개발 권장	-
		1686-23, -29, -30, -31	1,117.2	• 공동개발 지정	-
	SR-4	1687-1, -2, -7, -36	586.1	• 1687-1, -2 공동개발 지정 • 1687-1, -2/-7/-36 공동개발 권장	-
		1687-3, -4	317.6	• 공동개발 지정	-
		1687-5, -12~14	1141.1	• 1687-12, -14 공동개발 지정 • 1687-5/-12, -14/-13 공동개발 권장	-
		1687-6, -11	324.0	• 공동개발 권장	-
		1687-9, -10	298.2	• 공동개발 지정	-
		1687-16~18	446.1	• 1687-16, -17 공동개발 지정 • 1687-16, -17/-18 공동개발 권장	-
		1687-20, -22, -23, -24, -30, -31, -32	1682.6	• 1687-23, -31 공동개발 지정 • 1687-23, -31/-20/-22/-24/-30/-32 공동개발 권장	-
		1687-26, -27	226.7	• 공동개발 지정	-
		1687-28, -29	182.2	• 공동개발 지정	-
		1687-38, -39, -41	445.3	• 공동개발 지정	-
	SR-5	1661-1, -12, -13, -15	1,808.2	• 공동개발 지정	-
		1661-4, -14	903.4	• 공동개발 지정	-
		1661-5~7	632.6	• 1661-5, -6 공동개발 지정 • 1661-5, -6/-7 공동개발 권장	-
		1661-8, -9	410.9	• 공동개발 권장	-
		1661-10, -11	395.8	• 공동개발 권장	-

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
공동개발	SR-6	1660-1, -13~15	1,755.4	• 1660-1/-13/-14/-15 공동개발 권장	-
		1660-2, -3, -10, -11	1,177.0	• 1660-3, -10, -11 공동개발 지정 • 1660-2/-3, -10, -11 공동개발 권장	-
		1660-4~9	1,599.4	• 1660-6, -7/1660-4, -8, -9 각각 공동개발 지정 • 1660-5/1660-6, -7/1660-4, -8, -9 공동개발 권장	-
	SR-7	1659-1, -2, -3, -10, -11	2,431.8	• 1,659-1, -11/-2, -3, -10 각각 공동개발 지정 • 1,659-1, -11/-2, -3, -10 공동개발 지정/권장	-
		1659-4, -5, -6, -7, -8, -9	2,134.7	• 1659-4, -8, -9/-5, -6, -7 각각 공동개발 지정 • 1659-4, -8, -9/-5, -6, -7 공동개발 권장	-
	SR-8	1658-1, -2, -3, -9, -10, -11, -12	1,821.7	• 1658-1, -10/-2, -3, -9, -12 각각 공동개발 지정 • 1658-1, -10/-2, -3, -9, -12/-11 공동개발 권장	-
		1658-4, -5, -7, -8, -13~ -17, -19, -21~ -26	1,236.5	• 1658-4, -5, -7, -8/-13, -14, -15, -25, -26/-16, -17 /-19, -24 /-21, -22, -23 각각 공동개발 지정 • 1658-4, -5, -7, -8/-13, -14, -15, -25, -26 /-16, -17/-19, -24/-21, -22, -23 공동개발 권장	-

○ 변경

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
A1	1665 - 1	224.0	단독개발	
	1665 - 2	211.0	"	
	1665 - 3	240.0	"	
	1665 - 4	212.1	"	
	1665 - 5	570.7	"	
	1665 - 6	599.4	"	
	1665 - 7	173.9	"	
A2	1673 - 1	192.5	단독개발	
	1673 - 2	213.1	"	
	1673 - 4	49.9	"	
	1673 - 5	133.0	"	
	1673 - 6	154.0	"	
	1673 - 7	153.2	"	
	1673 - 9	159.3	"	
	1673 - 10	133.7	"	
	1673 - 12	149.9	"	
	1673 - 13	206.7	"	
	1673 - 14	209.6	"	
	1673 - 15	88.1	"	
	1673 - 16	575.5	"	
	1673 - 17	485.2	"	
	1673 - 21	1,678.4	"	
A3	1673 - 23	292.0	단독개발	
	1673 - 25	194.4	"	
	1673 - 26	147.8	"	
	1673 - 27	4.4	"	
	1673 - 29	11.8	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
A3	1673 - 28	128.2	단독개발	
	1673 - 30	116.7	"	
	1673 - 31	12.0	"	
	1673 - 32	88.6	"	
	1673 - 33	130.1	"	
A4	1674 - 1	226.4	단독개발	
	1674 - 2	280.4	"	
	1674 - 4	547.3	"	
	1674 - 5	433.0	"	
	1674 - 6	165.6	"	
	1674 - 7	197.6	"	
	1674 - 8	206.9	"	
	1674 - 9	173.7	"	
	1674 - 10	615.4	"	
	1674 - 12	193.8	"	
	1674 - 13	115.0	"	
	1674 - 14	171.6	"	
	1674 - 15	174.1	"	
	1674 - 16	157.9	"	
	1674 - 17	142.6	"	
	1674 - 18	151.2	"	
	1674 - 19	396.8	"	
	1674 - 20	302.1	"	
	1674 - 21	122.2	"	
	1674 - 22	82.0	"	
	1674 - 25	4.3	"	
	1674 - 26	263.7	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
A5	1679 - 1	187.4	단독개발	
	1679 - 2	168.2	"	
	1679 - 3	161.6	"	
	1679 - 4	197.0	"	
	1679 - 5	155.8	"	
	1679 - 6	159.7	"	
	1679 - 7	196.1	"	
	1679 - 8	315.2	"	
	1679 - 9	279.4	"	
	1679 - 10	137.5	"	
	1679 - 11	134.9	"	
	1679 - 17	250.5	"	
	1679 - 18	163.3	"	
	1679 - 19	177.9	"	
	1679 - 20	196.6	"	
	1679 - 24	1129.6	"	
	1679 - 25	386.0	"	
	1679 - 26	59.3	"	
	1679 - 27	244.1	"	
	1679 - 28	47.2	"	
	1679 - 30	1337.8	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
A6	1664 - 1	613.6	단독개발	
	1664 - 2	456.1	"	
	1664 - 3	470.9	"	
	1664 - 4	313.4	"	
	1664 - 5	320.3	"	
	1664 - 6	135.0	"	
	1664 - 7	45.9	"	
	1664 - 9	136.2	"	
	1664 - 10	202.6	"	
	1664 - 11	109.1	"	
	1664 - 12	126.5	"	
	1664 - 13	54.6	"	
	1664 - 14	243.7	"	
	1664 - 15	143.0	"	
	1664 - 16	386.0	"	
	1664 - 17	546.6	"	
	1664 - 18	462.6	"	
	1664 - 19	330.5	"	
A7	1663 - 1	480.0	단독개발	
	1663 - 3	425.3	"	
	1663 - 5	601.6	"	
	1663 - 6	545.9	"	
	1663 - 7	238.9	"	
	1663 - 8	173.0	"	
	1663 - 9	173.3	"	
	1663 - 10	554.9	"	
	1663 - 11	713.1	"	
	1663 - 12	275.4	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
A8	1662 - 1	439.9	단독개발	
	1662 - 2	7.9	"	
	1662 - 3	6.6	"	
	1662 - 4	112.0	"	
	1662 - 7	327.4	"	
	1662 - 8	115.6	"	
	1662 - 9	5.6	"	
	1662 - 10	115.7	"	
	1662 - 12	119.7	"	
	1662 - 13	573.2	"	
	1662 - 22	6.2	"	
	1662 - 23	134.4	"	
	1662 - 24	331.8	"	
	1662 - 26	159.5	"	
	1662 - 27	172.6	"	
	1662 - 29	260.1	"	
	1662 - 31	17.2	"	
	1662 - 32	434.1	"	
	1662 - 33	3.1	"	
	1662 - 34	9.5	"	
	1662 - 35	175.9	"	
	1662 - 36	246.7	"	
	1662 - 37	267.9	"	
	1662 - 38	41.4	"	
	1662 - 39	19.4	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B1	1612 - 1	164.1	단독개발	
	1612 - 2	105.0	"	
	1612 - 3	195.3	"	
	1612 - 5	266.4	"	
	1612 - 6	247.8	"	
	1612 - 7	154.1	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1612 - 11	161.4		
	1612 - 8	132.4	단독개발	
	1612 - 9	98.4	"	
	1612 - 10	111.4	"	
	1612 - 12	80.5	"	
	1612 - 13	436.2	"	
	1612 - 17	248.8	"	
	1612 - 18	92.5	"	
	1612 - 19	115.9	"	
	1612 - 20	121.5	"	
	1612 - 21	92.9	"	
	1612 - 22	83.6	"	
	1612 - 23	536.4	"	
	1612 - 24	253.3	"	
	1612 - 33	290.2	"	
	1612 - 34	128.4	"	
	1612 - 35	139.0	"	
	1612 - 36	149.8	"	
	1612 - 37	134.1	"	
	1612 - 54	4.5	"	
	1612 - 55	5.7	"	
	1612 - 56	16.1	"	
	1612 - 57	60.7	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B2	1612 - 15	95.5	단독개발	
	1612 - 16	260.2	"	
	1612 - 26	225.6	"	
	1612 - 27	9.2	"	
	1612 - 28	262.0	"	
	1612 - 29	179.5	"	
	1612 - 30	165.8	"	
	1612 - 31	172.8	"	
	1612 - 32	179.7	"	
	1612 - 38	93.9	"	
	1612 - 39	101.0	"	
	1612 - 40	88.7	"	
	1612 - 41	94.3	"	
	1612 - 42	95.4	"	
	1612 - 43	91.5	"	
	1612 - 44	85.5	"	
	1612 - 45	159.8	"	
	1612 - 46	4.9	"	
	1612 - 47	161.0	"	
	1612 - 48	34.7	"	
	1612 - 49	159.0	"	
	1612 - 50	176.8	"	
	1612 - 51	187.2	"	
	1612 - 52	170.5	"	
	1612 - 53	130.8	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B3	1620 - 1	127.4	단독개발	
	1620 - 2	133.5	"	
	1620 - 3	134.4	"	
	1620 - 4	115.0	"	
	1620 - 5	136.7	"	
	1620 - 6	149.7	"	
	1620 - 8	420.4	"	
	1620 - 9	339.2	"	
	1620 - 10	165.3	"	
	1620 - 11	162.4	"	
	1620 - 12	178.7	"	
	1620 - 13	165.8	"	
	1620 - 14	148.6	"	
	1620 - 15	107.4	"	
	1620 - 16	99.4	"	
	1620 - 17	103.6	"	
	1620 - 18	160.6	"	
	1620 - 19	141.9	"	
	1620 - 20	299.8	"	
	1620 - 21	194.9	"	
	1620 - 22	191.4	"	
	1620 - 23	444.4	"	
	1620 - 25	135.7	"	
	1620 - 26	20.0	"	
	1620 - 27	163.9	"	
	1620 - 29	102.0	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B3	1620 - 30	99.3	단독개발	
	1620 - 32	98.0	"	
	1620 - 33	106.9	"	
	1620 - 46	8.5	"	
	1620 - 48	45.5	"	
	1620 - 49	21.3	"	
	1620 - 50	57.3	"	
B4	1620 - 35	190.2	단독개발	
	1620 - 36	119.3	"	
	1620 - 37	123.8	"	
	1620 - 38	121.8	"	
	1620 - 39	176.6	"	
	1620 - 40	143.0	"	
	1620 - 41	114.5	"	
	1620 - 42	241.0	"	
	1620 - 43	193.5	"	
	1620 - 45	123.6	"	
B5	1626 - 22	241.0	단독개발	
	1626 - 23	178.6	"	
	1624 - 24	135.0	"	
	1626 - 25	166.0	"	
	1626 - 29	304.2	"	
	1626 - 30	352.4	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B6	1627 - 1	91.3	단독개발	
	1627 - 2	128.4	"	
	1627 - 3	112.3	"	
	1627 - 4	115.9	"	
	1627 - 5	117.5	"	
	1627 - 6	128.8	"	
	1627 - 7	115.9	"	
	1627 - 8	116.2	"	
	1627 - 9	414.0	"	
	1627 - 10	274.1	"	
	1627 - 12	223.5	"	
	1627 - 13	330.7	"	
B7	1625 - 20	315.4	단독개발	
	1625 - 21	16.2	"	
	1625 - 22	102.2	"	
	1625 - 23	151.6	"	
	1625 - 24	82.8	"	
	1625 - 25	210.9	"	
	1625 - 26	107.8	"	
	1625 - 28	219.4	"	
	1625 - 29	198.4	"	
	1625 - 31	218.7	"	
	1625 - 32	132.5	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
B8	1625 - 1	168.4	단독개발	
	1625 - 2	132.7	"	
	1625 - 3	95.4	"	
	1625 - 4	84.5	"	
	1625 - 5	331.1	"	
	1625 - 7	202.7	"	
	1625 - 8	157.8	"	
	1625 - 9	156.7	"	
B9	1625 - 10	103.1	단독개발	
	1625 - 11	160.1	"	
	1625 - 12	113.0	"	
	1625 - 13	92.6	"	
	1625 - 14	142.3	"	
	1625 - 15	158.7	"	
	1625 - 16	182.1	"	
	1625 - 17	394.0	"	
B10	297 - 1	30.0	단독개발	
	298	1,084	"	
	300 - 5	169.0	"	
	300 - 6	201.0	"	
	300 - 8	205.0	"	
	300 - 12	165.0	"	
	300 - 16	126.0	"	
	300 - 17	231.0	"	
	300 - 18	228.0	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C1	1680 - 1	246.1	단독개발	
	1680 - 4	151.9	"	
	1680 - 5	120.2	"	
	1680 - 6	129.5	"	
	1680 - 7	184.1	"	
	1680 - 8	129.1	"	
	1680 - 9	125.9	"	
	1680 - 10	151.9	"	
	1680 - 11	369.6	"	
	1680 - 13	143.5	공동개발 권장 (간선변 차량출입구 이면부 전환)	
	1680 - 14	189.4		
	1680 - 15	94.2		
	1680 - 17	190.8	공동개발 권장 (간선변 차량출입구 이면부 전환)	
	1680 - 29	389.2		
	1680 - 18	164.3	단독개발	
	1680 - 19	143.2	"	
	1680 - 20	101.8	"	
	1680 - 21	212.8	"	
	1680 - 22	211.0	"	
	1680 - 23	200.8	"	
	1680 - 24	199.3	"	
	1680 - 25	169.4	"	
	1680 - 26	167.4	"	
	1680 - 27	154.6	"	
	1680 - 28	174.9	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C1	1680 - 30	357.8	단독개발	
	1680 - 31	357.6	"	
	1680 - 32	137.2	"	
	1680 - 36	4.2	"	
	1680 - 37	5.6	"	
	1680 - 38	5.7	"	
	1680 - 39	6.9	"	
	1680 - 40	369.5	"	
C2	1685 - 1	253.3	단독개발	
	1685 - 2	127.2	"	
	1685 - 3	150.9	"	
	1685 - 4	144.7	"	
	1685 - 5	148.7	"	
	1685 - 6	176.5	"	
	1685 - 7	139.8	"	
	1685 - 8	21.4	"	
	1685 - 9	128.1	"	
	1685 - 10	127.1	"	
	1685 - 11	183.3	"	
	1685 - 12	150.1	"	
	1685 - 13	155.2	"	
	1685 - 14	181.4	"	
	1685 - 15	624.1	"	
	1685 - 16	85.2	"	
	1685 - 17	113.4	"	
	1685 - 18	148.4	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C2	1685 - 19	117.6	단독개발	
	1685 - 20	290.9	"	
	1685 - 21	465.1	"	
	1685 - 23	433.1	"	
	1685 - 24	119.3	"	
	1685 - 25	103.1	"	
	1685 - 26	128.8	"	
	1685 - 27	126.3	"	
	1685 - 28	107.2	"	
	1685 - 29	116.5	"	
	1685 - 30	118.2	"	
	1685 - 31	175.3	"	
	1685 - 32	246.0	"	
	1685 - 39	60.0	"	
	1685 - 40	2.0	"	
	1685 - 41	69.4	"	
C3	1686 - 1	229.2	단독개발	
	1686 - 3	145.1	"	
	1686 - 4	164.4	"	
	1686 - 5	195.1	"	
	1686 - 6	168.6	"	
	1686 - 7	318.2	"	
	1686 - 9	36.3	"	
	1686 - 10	91.7	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C3	1686 - 11	245.8	단독개발	
	1686 - 12	275.7	"	
	1686 - 13	383.2	"	
	1686 - 14	114.0	"	
	1686 - 15	214.7	"	
	1686 - 16	172.8	"	
	1686 - 17	105.8	"	
	1686 - 18	154.3	"	
	1686 - 19	287.8	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1686 - 20	254.7		
	1686 - 24	211.6		
	1686 - 25	95.2		
	1686 - 21	264	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1686 - 22	112.3		
	1686 - 23	482.5	공동개발 권장 (차량출입구 이면부 유도)	지하철출입구와 차량출입구간의 동선분리
	1686 - 31	183.5		
	1686 - 26	90.4	단독개발	
	1686 - 27	197.9	"	
	1686 - 28	153.1	"	
	1686 - 29	145.5	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1686 - 30	305.7		
	1686 - 32	33.1	단독개발	
	1686 - 33	402.3	"	
	1686 - 34	187.1	"	
	1686 - 38	51.1	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C4	1687 - 1	119.2	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1687 - 2	115.3		
	1687 - 3	181.9	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1687 - 4	135.7		
	1687 - 5	537.6	단독개발	
	1687 - 6	142.9	"	
	1687 - 7	311.9	"	
	1687 - 9	160.4	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1687 - 10	137.8		
	1687 - 11	181.1	단독개발	
	1687 - 12	131.7	"	
	1687 - 13	336.8	"	
	1687 - 14	135.0	"	
	1687 - 16	95.8	"	
	1687 - 17	129.5	"	
	1687 - 18	220.8	"	
	1687 - 19	488.9	"	
	1687 - 20	263.9	"	
	1687 - 22	329.0	"	
	1687 - 23	308.8	공동개발 권장 (차량출입구 이면부 전환)	지하철출입구와 차량출입구간의 동선분리
	1687 - 31	309.7		
	1687 - 24	326.2	단독개발	
	1687 - 26	133.9	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1687 - 27	92.8		

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C4	1687 - 28	93.2	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1687 - 29	89.0		
	1687 - 30	104.1	"	
	1687 - 32	40.9	"	
	1687 - 33	20.3	"	
	1687 - 34	130.3	"	
	1687 - 35	105.9	"	
	1687 - 36	39.7	"	
	1687 - 37	39.7	"	
	1687 - 38	222.0	"	
	1687 - 39	93.0	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1687 - 41	130.3		
	1687 - 40	35.4	단독개발	
	C5	1661 - 1	483.9	
1661 - 12		193.2		
1661 - 13		216.9		
1661 - 15		914.2		
1661 - 4		573.3	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
1661 - 14		330.1		
1661 - 5		233.2	단독개발	
1661 - 6		201.4	"	
1661 - 7		198.0	"	
1661 - 8		201.6	"	
1661 - 9		209.3	"	
1661 - 10		211.6	"	
1661 - 11		184.2	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C6	1660 - 1	804.0	단독개발	
	1660 - 2	348.3	공동개발 권장 (낙성대로변 차량흐름방해 최소화)	
	1660 - 3	336.0		
	1660 - 4	497.0	단독개발	
	1660 - 9	241.8	"	
	1660 - 5	369.2	"	
	1660 - 6	124.6	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1660 - 7	127.6		
	1660 - 8	239.1	단독개발	
	1660 - 10	242.3	"	
	1660 - 11	250.4	"	
	1660 - 12	259.2	"	
	1660 - 13	256.7	"	
	1660 - 14	220.4	"	
	1660 - 15	215.1	"	
C7	1659 - 1	1,011.5	단독개발	
	1659 - 2	649.1	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1659 - 3	173.3		
	1659 - 4	437.8	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1659 - 8	166.4		
	1659 - 9	166.8		
	1659 - 5	330.9	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1659 - 6	331.1		
	1659 - 7	701.7		
	1659 - 10	241.8	단독개발	
	1659 - 11	356.1	"	

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
C8	1658 - 1	429.8	단독개발	
	1658 - 2	241.1	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1658 - 3	155.3		
	1658 - 9	268.2		
	1658 - 4	232.7	공동개발 권장 (차량출입구 후면부 유도)	지하철출입구와 차량출입구간의 동선분리
	1658 - 5	265.8		
	1658 - 8	151.5		
	1658 - 7	155.1	단독개발	
	1658 - 10	430.3	"	
	1658 - 11	148.4	"	
	1658 - 12	148.6	"	
	1658 - 13	188.6	"	
	1658 - 14	52.3	"	
	1658 - 15	187.5	"	
	1658 - 16	432.4	공동개발 지정 (기 공동개발 완료)	
	1658 - 17	370.1		
	1658 - 19	238.9	"	
	1658 - 21	90.9	"	
	1658 - 22	34.7	"	
	1658 - 23	130.3	"	
	1658 - 24	347.5	"	
	1658 - 25	1.5	"	
	1658 - 26	1.5	"	

2. 건축물 용도계획 결정(변경)

가. 건축물 권장용도 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분		층별	권장용도	비고
E1	남부순환로변	1층	· 제1종근린생활시설 중 소매점, 업무시설(오피스텔 제외)	-
		1층을 제외한 전층	· 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
E2	봉천로변	1층	· 제1종근린생활시설 중 소매점	-
		1층을 제외한 전층	· 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외), 노유자시설, 제1종근린생활시설 중 지역아동센터	
E3	낙성대로변	1층	· 제1종근린생활시설 중 소매점 중 완구, 서적, 잡화 및 이와 유사한 시설, 지역아동센터	-
		1층을 제외한 전층	· 교육연구시설, 전시장 중 미술관, 과학관, 기념관 이와 유사한 것, 노유자시설	
E4	이면부	전층	· 제1종근린생활시설 중 지역아동센터, 노유자시설	-
E5	낙성대로변 신설	1층	· 제1종근린생활시설 중 소매점	-
		1층을 제외한 전층	· 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외), 단 지상 연면적의 30% 이상 확보시 용적률 인센티브 부여	-

※ 건축법 시행령 별표1 참조

○ 기정 - 낙성대생활권

구분		층별	권장용도	비고
A	간선부	전층	· 판매시설, 업무시설 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(주거용도 제외) · 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
B	이면부	전층	· 근린생활시설 중 소매점	-

※ 건축법 시행령 별표1 참조

○ 변경 - 낙성대

구분		권장용도	비고
낙성대	남부순환로변 준주거지역	A · 업무시설(오피스텔 제외) · 교육연구시설(학원 제외) · 지식산업센터(일반) · 지식산업센터(권장업종) - 컴퓨터 프로그래밍, 시스템통합 및 관리업(62) - 정보서비스업(63) - 연구개발업(70) - 출판업(58) 중 소프트웨어 개발 및 공급업(582)	
	남부순환로변 제3종 일반주거지역	B · 업무시설(오피스텔 제외) · 교육연구시설(학원 제외)	
	봉천로· 낙성대로변	C · 업무시설(오피스텔 제외) · 교육연구시설(학원 제외) · 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 · 노유자시설	
	이면부	D · 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·떡·과자 등을 조리하거나 판매하는 시설 · 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 · 노유자시설 · 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·떡·과자 등을 조리하거나 판매하는 시설, 일반음식점	
	사로수길변	E · 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·떡·과자 등을 조리하거나 판매하는 시설 · 제1종근린생활시설 중 식품·잡화 일용품을 판매하는 소매점 · 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·떡·과자 등을 조리하거나 판매하는 시설, 일반음식점	

주1) 건축법 시행령 별표1 참조

주2) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함

주3) 지식산업센터 권장업종 중 ()는 한국표준산업분류 분류코드 상 분류코드

나. 용도완화계획 결정 조서

○ 신규

구분	완화내용	비고
제3종일반주거지역	업무시설	바닥면적 3,000㎡ 조건 완화
	지식산업센터	지식산업센터는 간선변을 제외한 8m이상 진입로 확보필요 (단, 남부순환로변 주차출입구 이행필지 제외)

※ 간선부·이면부 공동개발 시 이면부 주차출입구 조성

다. 건축물 불허용도 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분		층별	불허용도	비고
N1	남부순환로변	전층	· 옥외철탑 골프연습장, 위험물저장 및 처리시설 (주유소제외) · 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 자동차관련시설 · 의료시설 중 정신병원·격리병원, 공장, 창고시설 · 학교시설보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도	-
	봉천로변			
N2	낙성대길변	전층	· 옥외철탑 골프연습장, 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설, 의료시설 중 정신병원·격리병원 · 공장, 창고시설 · 학교시설보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도	-
N3	낙성대길변 신설	지하1층, 지상1층	· 제1·2종 근린생활시설 이외의 용도	-
		지하1층, 지상1~4층	· 교육연구시설(연구소), 업무시설(R&D관련) 이외의 용도	

※ 건축법 시행령 별표1 참조

○ 기정 - 낙성대생활권

구분		층별	불허용도	비고
준주거 지역	A	전층	· 위험물 저장 및 처리 시설 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 공장(아파트형 공장 제외), 창고시설 · 공동주택(주거복합건물 제외) · 제2종근린생활시설 중 안마시설소, 제조업소	-

※ 건축법 시행령 별표1 참조

○ 변경 - 낙성대

구분			불허용도	비고			
낙성대	준주거 지역	a	· 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 · 위험물저장 및 처리시설 · 제2종근린생활시설 중 수리점 · 제조업소(1층, 지하층에 한함) · 자동차관련시설(주차장 제외) · 공동주택(주거복합건물 제외) · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 단란주점 · 공장(지식산업센터 제외) · 창고시설	-			
	제3종일반 주거지역	b	· 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 · 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 제2종근린생활시설 중 수리점 · 제조업소(1층, 지하층에 한함), 옥외철탑 골프연습장 · 운동시설 중 옥외철탑 골프연습장 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 의료시설 병원 중 정신병원 · 공장(지식산업센터 제외) · 창고시설	-			
	제2종일반 주거지역	c	· 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 · 위험물저장 및 처리시설 · 제2종근린생활시설 중 수리점 · 제조업소(1층, 지하층에 한함), 옥외철탑 골프연습장 · 운동시설 중 옥외철탑 골프연습장 · 자동차관련시설(주차장 제외) · 의료시설 병원 중 정신병원 · 창고시설 · 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 사행성게임장, 전화방 등)	-			
	낙성대로변	d	<table><tr><td>B1층, 1층</td><td>· 제1 · 2종 근린생활시설 이외의 용도</td></tr><tr><td>B1층 ~ 4층</td><td>· 교육연구시설(연구소), 업무시설(R&D관련) 이외의 용도</td></tr></table>	B1층, 1층	· 제1 · 2종 근린생활시설 이외의 용도	B1층 ~ 4층	· 교육연구시설(연구소), 업무시설(R&D관련) 이외의 용도
B1층, 1층	· 제1 · 2종 근린생활시설 이외의 용도						
B1층 ~ 4층	· 교육연구시설(연구소), 업무시설(R&D관련) 이외의 용도						

※ 건축법 시행령 별표1 참조

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)

가. 건폐율 결정조서(변경없음)

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60%이하	-
제3종일반주거지역	50%이하	-
준주거지역	60%이하	-

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

나. 용적률 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	법적용적률 2배이하	서울시 지구단위계획 수립지침 및 서울시 도시계획조례 적용
제2종일반주거지역(7층이하)				
제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하		

주1) 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률

주2) 상한용적률 = 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ 이내

주3) 서로 다른 용적률 규제를 받는 획지들이 획지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.

○ 기정 - 낙성대생활권

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거 지역	간선부 (8m이상 도로변)	300%이하	400%이하	-
	이면부 (8m미만 도로변)	250%이하		

주1) 2개의 용도지역에 걸쳐있는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용

주2) 간선부(8m이상 도로변) 필지와 공동개발계획(지정 및 권장)된 필지중 공동개발 해제시 이면부(8m미만 도로변) 접도조건에 해당되는 필지는 기준/허용용적률은 250%/300% 적용

○ 변경 - 낙성대

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
낙성대	제2종일반주거지역	180%이하	법적용적률 2배이하	-
	제3종일반주거지역	230%이하		
	준주거지역	300%이하		

주1) 허용용적률 산정: 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률주2) 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{현금}\cdot\text{건축물})$

주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 10%이상 적용해야 함

다. 용적률 완화항목 및 내용

1) 허용용적률 인센티브 적용기준(변경)

(1) 인센티브 항목 및 내용(기정)

○ 낙성대주변

완화항목		유형 - 1 남부순환로변	유형 - 2 봉천로변	유형 - 3 낙성대로변	유형 - 4 이면부
규제형	공동개발 지정	기준용적률 × α (α = 0.02)	기준용적률 × α (α = 0.02)	기준용적률 × α (α = 0.02)	기준용적률 × α (α = 0.02)
	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.01	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.02	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.02	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.06
유도형	공동개발 권장	기준용적률 × α (α = 0.02)	기준용적률 × α (α = 0.02)	기준용적률 × α (α = 0.02)	기준용적률 × α (α = 0.02)
	건축물 용도권장	기준용적률 × (해당층 권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	기준용적률 × (해당층 권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.3	기준용적률 × (해당층 권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.25	기준용적률 × (해당층 권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.25
	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.01	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.01	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.01	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.01
의무형	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.01	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.05	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.05	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.1
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.01 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
	녹색주차장 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.01	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.01	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.03	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.4
	빗물이용 시설 설치	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01

주1) 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.

주2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.

주3) 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.

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

주5) 권장용도의 면적은

- 전층 및 1층을 제외한 전층 권장의 경우에는 지상부 연면적의 30%이상 설치시 인센티브를 부여한다.

- 특정층(1층) 권장의 경우는 해당층 바닥면적의 50% 이상일 경우에 인센티브를 적용한다.

주6) 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.

주7) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 구도심·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

주8) 미관지구 내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 계획할 경우 인센티브 항목에서 제외됨

주9) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

주10) 서울시 지구단위계획 수립기준 1부 4-5-1(허용용적률의 인센티브 체계) (1)항을 적용한다

○ 낙성대생활권

내용 \ 항목				유형 1 (8m이상 도로변에 접한 획지 - 역세권)	유형 2 (8m이상 도로변에 접한 획지)	유형 3 (8m이상 도로변에 접한 획지)
계 획 목 표				역세권 활성화 및 지하철 출입구 설치 유도	보행 및 휴식공간 마련을 위한 공개공지 및 쌈지형 공지 조성 유도	적정개발규모 유도 및 배후주거지를 지원 할 수 있도록 근린생활시설 유도
규 제 형	획지 계획	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 × α - 3필지이하 α = 0.04 - 4필지이상 α = 0.05	기준용적률 × α - 3필지이하 α = 0.04 - 4필지이상 α = 0.05	기준용적률 × α - 3필지이하 α = 0.08 - 4필지이상 α = 0.1
	대지내 공지	건축한계선/ 건축지정선	전면공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.15
유 도 형	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 외무면적) / 대지면적} × 0.3	기준용적률 × {(설치면적 - 외무면적) / 대지면적} × 0.6	-
		쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.6	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5
	건축물 용도	권장용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.25 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.3 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.25 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용
	도시 경관	지하철출입구	준수시	기준용적률 × 0.05	-	-
	의 무 형	자연지반 보존	보존시	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
		신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01	기준용적률 × 0.01
		에너지 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 80이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 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 지구단위계획도상의 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 도시·건축공동위원회 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 계산할 수 없음
- 주9) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

(2) 인센티브 항목 및 내용(변경)

○ 용적률 인센티브 적용 유형

구분	용도지역	위치	기준용적률	허용용적률	비고
유형①	준주거지역	남부순환로변	300%이하	360%이하	
유형②	제3종일반주거지역	남부순환로변	230%이하	250%이하	
유형③	제2종일반주거지역 사로수길제외	봉천로변	180%이하	200%이하	
유형④	제2종일반주거지역 사로수길변(관악로14길)	사로수길변	180%이하	200%이하	
유형⑤	제2종일반주거지역 (7층이하)	낙성대로변	180%이하	200%이하	

< 이 하 여 백 >

○ 용적률 인센티브 유형①: 준주거지역

완화항목			완화내용	비고
중점	권장 용도	업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(학원 제외), 지식산업센터(권장업종)	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.3	-
		지식산업센터(일반)	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.2	
	공동 개발 (지정/ 권장)	2필지	기준용적률 × 0.05	-
		3필지 이상	기준용적률 × 0.065	-
	자율적 공동 개발	2필지	기준용적률 × 0.05	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.065	
계획 유도	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.2	건축한계선 준수 시
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.015 × 개방주차면 수 (3대 이상 개방 시)	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시
	쌈지형공지, 침상형공지		기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} × 0.15	-

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
- 주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치 적용
- 주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정, 권장업종은 지식산업센터에 입주하는 벤처기업에 한하여 적용
- 주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우 적용

○ 용적률 인센티브 유형②: 제3종일반주거지역

완화항목			완화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적/연면적}) \times 0.2$	-
	자율적 공동 개발	2필지	$\text{기준용적률} \times 0.01$	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	$\text{기준용적률} \times 0.013$	
계획 유도	건축한계선		$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적/대지면적}) \times 0.05$	건축한계선 준수 시
	부설주차장 개방		$\text{기준용적률} \times 0.005 \times \text{개방주차면 수}$ (3대 이상 개방 시)	주차정보제공시스템 설치 및 신청 시
	쌈지형공지, 침상형공지		$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times 0.05$	-

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
- 주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용
- 주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정
- 주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

○ 용적률 인센티브 유형③: 제2종일반주거지역 사로수길 제외

완화항목			완화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.25	-
	공동 개발 (지정)	2필지	기준용적률 × 0.03	
	자율적 공동 개발	2필지	기준용적률 × 0.03	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.039	
계획 유도	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.1	건축한계선 준수 시
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.05	-
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.01 × 개방주차면 수 (3대 이상 개방시)	주차장보제공 시스템 설치 및 신청 시

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
- 주4) 간선부와 이면부를 공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용
- 주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
- 주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

○ 용적률 인센티브 유형④: 제2종일반주거지역 사로수길변(관악로14길)

완화항목			완화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.25	-
	건축한계선		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.15	
계획 유도	자율적 공동 개발	2필지	기준용적률 × 0.03	자율적 공동개발 이행 시
		3필지 이상	기준용적률 × 0.039	
	자연지반보존		기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.15	-
	부설주차장 개방		기준용적률 × 0.01 (3대 이상 개방시)	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
- 주4) 간선부와 이면부공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용
- 주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
- 주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

○ 용적률 인센티브 유형⑤: 제2종일반주거지역(7층이하)

완화항목			완화내용	비고
중점	권장 용도	일반 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적/연면적}) \times 0.25$	-
	자율적 공동 개발	2필지	$\text{기준용적률} \times 0.03$	자율적 공동개발 이행시
		3필지 이상	$\text{기준용적률} \times 0.039$	
계획 유도	건축한계선		$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적/대지면적}) \times 0.1$	건축한계선 준수 시
	자연지반보존		$\text{기준용적률} \times (\text{보존면적/대지면적}) \times 0.05$	-
	부설주차장 개방		$\text{기준용적률} \times 0.01 \times \text{개방주차면 수}$ (3대 이상 개방시)	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30미달시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 건축법 제46조에 의한 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 추가 인센티브 부여
- 주4) 간선부와 이면부를공동개발 할 경우 주차출입구는 이면부/후면부 설치적용
- 주5) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(바닥면적 산정 시 부설주차장/기게실/계단 등의 공용면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정함
- 주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우

2) 상한용적률 인센티브 적용기준(변경)

(1) 기정

구분		상한용적률
낙성대	전구역	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, α란 공공시설부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율임

(2) 변경

○ 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

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

- 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
- $\alpha_{\text{토지}}$ 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
- $\alpha_{\text{현금} \cdot \text{건축물}}$ 이란 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)

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

$$\text{환산부지 면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액(원/㎡)}}$$

○ 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

○ 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

- ① 도시계획조례 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 다음의 산식에

따라 산정

- 대지에 설치할 경우: 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이
내
- 건물에 설치할 경우: 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이
내

○ 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물의 경우, 상한
용적률 인센티브를 부여하며, 상한용적률의 120%이내로 완화 가능함

상한용적률 산정: 허용용적률 × (1+ 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B)))

- 친환경 건축물 인증 완화비율(B)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가. ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)

① ZEB 인증(녹색건축법)						② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법)			
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율인증 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%				
※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율: 10%									
							1+등급	9%	6%
							1 등급	6%	3%
③ 재활용 건축자재 사용(녹색건축법)						④ 장수명주택인증(주택법)			
재활용 건축자재 사용량의 용적비율			15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	
완화비율			5%	10%	15%	완화비율	15%	10%	

주1) 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역 내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 적용함

주2) 사업부지 내 지구단위계획으로 정한 공공시설 등 임대주택건설 계획이 있거나 필요한 경우 해당 계획 우선 적용함

- 관련계획에서 정한 기반시설 확보에 지장을 주는 친환경 상한용적률 제공 불가

주3) 국토법시행령으로 정하는 용도지역별 용적률의 최대한도 초과 시 기부채납 통합관리시스템을 통한 사전수요조사 의무시행(지구단위계획 변경 수반 시)

주4) ZEB 인증과 녹색건축 및 건축물에너지효율인증 관련 인센티브는 중복 적용 불가

주5) 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출

주6) 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정 시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

라. 높이계획 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분		기준높이	최고높이	비고
H-1	남부순환로변	60m 이하	70m이하	• 서울시 건축조례 및 남부순환로(1)번 가로구역별 건축물 최고높이 지침 적용
H-2	남부순환로 이면부	21m 이하	28m이하	
H-3	남부순환로 이면부	20m 이하	25m이하	
H-4	남부순환로 이면부	15m 이하	18m이하	

구분		기준높이	최고높이	비고
H-5	남부순환로 이면부	27m 이하	33m이하	
H-6	남부순환로 이면부	36m 이하	40m이하	-
H-7	봉천로변	-	35m이하	- 역사문화미관지구 (서울시도시계획조례 제45조 2항 적용) - 건축위원회 심의를 통해 최고층수 6층이하로 계획할 경우 경사지붕 설치
H-8	낙성대로변	-	4층 이하 (최고층수 6층 이하)	
H-9	이면부지역	-	15m이하	-

※ 본 도에서 제시되지 않은 내용은 남부순환로(1)변 가로구역별 건축물 최고높이 지침을 적용함

※ 용적률 완화적용과 남부순환로(1)변 가로구역별 건축물 최고높이 지침의 완화기준을 중복(건축한계선에 한함)하여 계산할 수 있음, 단 미관지구 내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 계획할 경우 완화기준 미적용

○ 기정 - 낙성대생활권

구분		최고높이	완화높이	비고
준주거지역	간선부(역세권)	60m이하	80m 이하	「건축법」 제51조 제3항에 의한 도로사선제한($H \leq 1.5D$)을 적용하지 않음
	간선부	60m이하	-	
	10m도로 이상	40m이하	-	
	이면부	25m이하	-	

주1) 최고높이 완화(완화높이)는 지하철 낙성대역과 연결한 남부순환도로변 남측 2개블럭에 한하여 공동개발계획(지정 및 권장)을 모두 준수하고 건폐율 50% 이하, 건축한계선을 3m → 5m 확보한 경우에 한하여 적용

주2) 건축물의 최고높이는 건축법 시행령 제119조 제1항 5호에 의거 건축물의 1층 전체를 필로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함)로 설치하는 경우 필로티의 층고를 제외한 높이로 적용

주3) 공동개발(지정 및 권장) 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 최고높이 적용

○ 변경 - 낙성대

구분			최고높이	비고
낙성대	준주거 지역	간선부	60m, 80m이하	
		이면부	40m이하	
	제3종 일반주거 지역	간선부	60m이하	
		이면부	30, 40m이하	
	제2종 일반주거	간선부	35m이하	
		이면부	20m이하	
	제2종 일반주거 (7층이하)	간선부	30m이하	
		이면부	20m이하	

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

주2) 공동개발(지정 및 권장) 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 최고높이 적용

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)

가. 건축한계선에 관한 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	남부순환로	3m	중심지미관지구
	봉천로변	1m	-
	낙성대길	3m	역사문화미관지구

○ 기정 - 낙성대생활권

구분	적용대상	적용기준	적용목표
건축한계선 (규제)	남부순환로변	대지경계선에서 3m	• 개방된 가로경관의 확보 • 연속된 가로경관 조성
	낙성대동길, 이면도로변	대지경계선에서 1m, 1.5m, 2m	• 보행환경 개선 • 유효한 전면공지의 확보 • 이면도로의 확폭

주1) 지하철 낙성대역과 연결한 남부순환도로변 남측 2개블럭은 공동개발(지정 및 권장)을 모두 준수시 건축한계선을 3m → 5m 확보할 것

○ 변경 - 낙성대

구분	적용대상	계획내용	비고
낙성대	건축한계선	남부순환로변(40m)	3m
		낙성대로(30m)	3m
		봉천로변(28m)	1m, 2m
		이면내부가로	1m, 1.5m

나. 대지 안의 공지에 관한 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분	적용대상	계획내용		비고
전면 공지	간선가로변 건축한계선 (남부순환로, 봉천로, 낙성대로)	조성방식	· 보도부속형 전면공지로 조성	-
		설치기준	· 보도와 일체조성(보도가 있는 경우)화단, 담장, 노상주차장등 보행에 장애가 되는 시설물 설치 금지	
	이면부 건축한계선	조성방식	· 차도부속형 전면공지로 조성	
		설치기준	· 전면차도와 단차를 없애고 동일한 포장재로 사용권장 · 차량통행의 원활화	
공개 공지	주요간선가로, 전면부 가각부	조성방식	· 쌈지공원형, 필로티형 공개공지	-
		설치기준	· 공개공지 설치의무 건축물의 공개공지의 위치는 전면도로의 주요결절부로 지정함 · 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 45㎡ 이상 · 최소폭은 5m 이상 설치 · 필로티 구조로 할 경우 유효높이는 6m이상 ※서울시 건축 조례기준: 연면적 5,000㎡이상의 건축물인 경우 대지면적의 5% 이상 확보	
쌈지형 공지	낙성대주변 지구단위계획 구역 내	조성방식	· 쌈지형공지	-
		설치기준	· 공개공지 설치의무 건축물이 아닌 건축물의 건립시 설치 · 대지와 접한 도로중 그 폭원이 넓은 도로변 및 주요 보행결절점 주변에 설치권장 · 인접대지에 쌈지형공지가 설치된 경우 일체형으로 설치권장 · 건축물 연면적 합계 2,000㎡ 이상인 경우 대지면적의 2%이상 설치 · 건축물 연면적 합계 4,000㎡ 이상인 경우 대지면적의 4%이상 설치 · 쌈지형공지 조성시 서울시 건축조례에 의한 대지안의 조경면적으로 포함	

○ 기정 - 낙성대생활권

구분	적용목표	적용대상	적용기준
전면 공지	· 가로보행환경 제고 · 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 · 보행로와 연계	건축한계선이 지정된 대지	조성지침 제시
공개 공지	· 가로 보행환경 개선 · 간선가로변 및 역세권 부근 보행자 휴게공간 확보	건축법상 설치 대상 필지	조성지침 제시
쌈지형 공지	· 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	건축법상 공개공지설치 미대상 필지	조성지침 제시
침상형 공지	· 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	지하철과 연계 가능 필지	조성지침 제시

○ 변경 - 낙성대

구분	적용목표	적용대상	적용기준
전면 공지	· 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성	· 보도부속형	· 간선부 및 보행자우선도로 · 도로폭10m이상 (기존 보도 미조성구간은 차도부속형 적용)
		· 차도부속형	· 보도부속형 전면공지 외 지역
공개 공지	· 가로 보행환경개선 및 휴게공간 확보	· 가로휴게형 공개공지 (건축법상 설치 대상 필지)	· 남부순환로변 배치를 원칙
쌈지형 공지	· 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	· 건축법상 공개공지설치 미대상 필지 (준주거지역, 제3종일반)	· 조성계획기준: 폭원4m, 면적 25㎡ 이상
침상형 공지	· 지하철과 연계한 역세권보행자 휴게 공간 확보	· 낙성대역 인근	· 조성계획기준: 폭원5m, 면적 45㎡ 이상

다. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분		계획내용	비고
형태	탑상형 건축물	· 남부순환로변에 면한 대지의 건축물 중 높이 25m이상으로 건축할 경우 탑상형 건축형태 권장	-
	옥상 및 지붕	· 옥탑 및 냉각탑 등의 건축설비는 파라펫으로 차폐 권장 · 낙성대로변 경사지붕 설치시 지붕면적의 2/3이상 설치 : 낙성대로변은 역사문화미관지구로서 교육문화거리 조성사업과 연계 · 옥상녹화는 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성	-
외관	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함 · 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	-
	개구부	· 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함	-
	외벽면의 통일성	· 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장함 · 기본적으로 유채색 계통을 사용하고 과도한 원색사용은 제한	-
	투시벽 및 투시형서터	· 남부순환로변에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면벽면면적의 70%이상을 투시벽으로 처리를 권장함 · 20m이상 도로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리를 권장함	-
	벽면녹화	· 지하주차장 옹벽 등 도시미관을 저해하는 인공구조물을 설치할 경우에는 전면부에 최소 20~30cm 정도의 선형 식재공간을 확보하여 벽면녹화를 권장하며, 세부사항은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법」을 따르도록 함	-
	담장	· 원칙적으로 담장설치는 불허하며 담장설치 필요시 1.2m이하의 수목식재 등 친환경소재를 사용하여 생활녹지공간 확보	-
기타 사항	야간조명	· 남부순환로에 면하는 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장 · 공개공지에 대한 야간조명 권장	-
	옥외광고물	· 옥외광고물 등 관리법 및 서울특별시 관악구 옥외광고물 등 관리조례를 준수하여야함	-
	친환경 건축물	· 자연지반보존, 옥상녹화, 녹색주차장, 중수도·빗물이용시설설치, 신재생에너지 등 친환경계획 및 생태면적을 기준을 준수하여야 함	-

○ 기정 - 낙성대생활권

구분		적용대상	적용목표	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태 (규제)	· 도로변에 접한 대지	· 시각적 개방감 확보 · 건축물 외벽의 일체감을 살려 가로경관 제고	· 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50% 이상 확보
	외벽처리 (규제)			· 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
건축물 형태	탑상형 (권장)	· 도로변에 접한 대지	· 가로공간에서의 개방감 유도 · 건폐율 축소로 옥외공간 확충	· 폭 20m이상 도로에 도시가로 경관을 위해 탑상형 권장 · 건축물 장변에 대한 단변의 비율 1/2이상 · 건폐율 40%이하
전면부 처리	1층 바닥높이 (규제)	· 도로변에 접한 대지	· 보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	· 접한 도로 및 공지의 높이 차이는 10cm 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리 (규제)			· 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 · 보행 지장물의 설치 금지 · 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수	옥외 광고물 (규제,권장)	· 도로변에 접한 대지	· 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 · 지구의 이미지 개선	· 광고물은 주변과 조화롭게 설치 · 광고물 조명 권장
	조명 (권장)			· 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 · 야간조명 설치

○ 변경 - 낙성대

구분		적용대상	적용목표	적용기준
외관 및 외장	1층부 형태 (규제)	· 도로변에 접한 대지	· 시각적 개방감 확보 · 건축물 외벽의 일체감을 살려 가로 경관 제고	· 폭 20m이상 도로에 접한 지상1층 외벽은 투시를 50% 이상 확보
	외벽처리 (규제)			· 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한 · 기본적으로 유채색 계통을 사용하고 과도한 원색사용 제한
건축물 형태	탑상형 (권장)	· 도로변에 접한 대지	· 가로공간에서의 개방감 유도 · 건폐율 축소로 옥외공간 확충	· 폭 20m이상 도로에 도시가로 경관을 위해 탑상형 권장 · 건축물 장변에 대한 단변의 비율 1/2이상 · 건폐율 40%이하
전면부 처리	1층 바닥높이 (규제)	· 도로변에 접한 대지	· 보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	· 접한 도로 및 공지와 높이 차이는 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성
	건축한계선 후퇴부분 처리 (규제)			· 접한 보도 및 도로와 단차가 없도록 조성 · 보행 지장물의 설치 금지 · 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수	옥외 광고물 (규제, 권장)	· 도로변에 접한 대지	· 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 · 지구의 이미지 개선	· 광고물은 주변과 조화롭게 설치 (‘관악구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’ 준수) · 광고물 조명 권장
	조명 (권장)			· 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 · 야간조명 설치 (남부순환로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물, 옥외에 설치하는 미술장식품, 공개공지에 대해 적용 권장)

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
해제	S1	특별계획구역S1	봉천동 1664-5번지 일대	5,096.6	감)5,096.6	-	

나. 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
해제	특별계획구역S1	• 구역해제(S1=5,096.6㎡)	• 특별계획구역 지정이후 사업화 계획진행 없음 • 특별계획구역 해제 요청

< 이 하 여 백 >

⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리에 관한 결정(변경)

가. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

○ 기정 - 낙성대주변

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	남부순환로변	• 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 - 공동개발 또는 변경으로 인하여 차량출입금지구간을 변경할 경우 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 변경	-
주차 출입구	낙성대주변 지구단위계획구역 전지역	• 폭 20m 이상의 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 않음 • 주차출입구가 지정된 대지가 공동개발에 의해 2개이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로폭 원이 작은 도로변에 주차출입구를 설치함 • 주차출입방향이 표시된 변에서도 다음의 구간에서는 차량진·출입구를 설치할 수 없다 - 단, 당해 대지의 조건상 부득이한 경우에는 그러하지 아니함 - 폭 15m 이상 도로의 교차로 측단으로 부터 10m 이내의 구간 - 버스정류장, 기타 승하차시설, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간 • 현재 주유소는 추후 주유소 이외의 용도로 건축시 기 계획된 주차출입구는 1개소로 계획하는 것을 원칙으로 함	-
공동 주차출입구		• 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접대지와의 공동주차장 설치를 권장함 • 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 주차장의 공동개발을 권장함	-

○ 기정 - 낙성대생활권

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 금지구간	남부순환로변	•남부순환도로변에서 대지로의 직접 차량출입 금지	-
(공동) 주차출입구	솔밭로변 (공동)주차출입구 지정	•보행활동의 단절 및 침해 최소화 •차량흐름 방해 최소화	-
일방통행	이면부	•이면도로 차량 및 보행 환경개선	-
보행자 전용도로	대상지 내 보행자 진출입구간	•남부순환도로변에서 대상지로 이어지는 보행동선 조성	-

○ 변경 - 낙성대

구분	적용기준	비고
차량출입 불허구간	•간선도로(폭 20m이상)에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허하고 이면도로에서의 진입 유도 •불가피한 경우 주차출입구 및 공동주차출입구 방향으로 차량출입	•주차출입구 및 공동주차출입구를 제외한 남부순환로변
주차 출입구	•이면부 출입동선계획이 불가능한 간선가로변 필지 <공동개발 미이행 시 주차 출입구> •차량출입불허구간 내 공동개발 미이행시에만 주차출입 허용	•봉천동 1680 - 13 •봉천동 1680 - 29 •봉천동 1660 - 2
공동주차 출입구	•이면부 출입 동선계획이 불가능한 간선가로변 연접한 획지에 공동주차 출입구를 설치하여 간선가로 차량 출입구 최소화 <공동개발 미이행시 공동주차출입구> •차량출입불허구간 내 공동개발 미이행시에만 주차출입 허용	•봉천동 1658 - 4,5
일방통행 구간	•이면도로 차량 및 보행 환경개선	•도로폭원이 좁은 일부 이면도로
보행자 우선도로	•보행자의 안전하고 편리한 통행을 위해 기 지정되어 운영중인 구역 내 보행자 우선도로 반영	•관악로 14길(샤로수길변) •남부순환로 230길 •남부순환로 233길 •남부순환로 234길 •낙성대로(1625 - 19) •행운1길
보행자 전용도로	•대상지 내 보행자 진출입 구간	•남부순환도로변에서 대상지로 이어지는 보행동선 조성

2. 경미한 사항에 관한 결정

가. 경미한 사항에 관한 결정

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 제 68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.

경미한 사항

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우

2. 가구(영 제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우

3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우

4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)

5. 지구단위계획으로 최대·최소개발규모를 정하는 경우 그 범위안에서 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우

7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우

8. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획 변경

9. 법 제52조제1항제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장 출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 변경 및 보행자출입구의 추가 설치

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

■ 영 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 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. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
8. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
9. 공동개발 또는 변경으로 인하여 차량출입불허구간을 변경할 경우

III. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

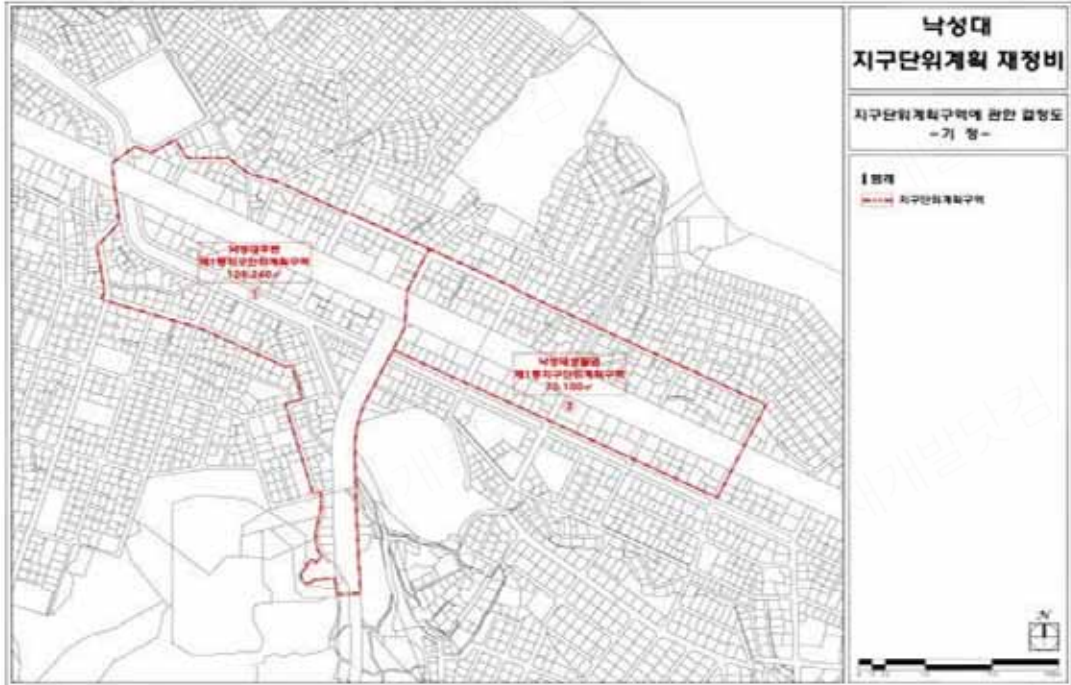
IV. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎ 2133 - 8390) 및 관악구 도시계획과(☎ 879 - 6361)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

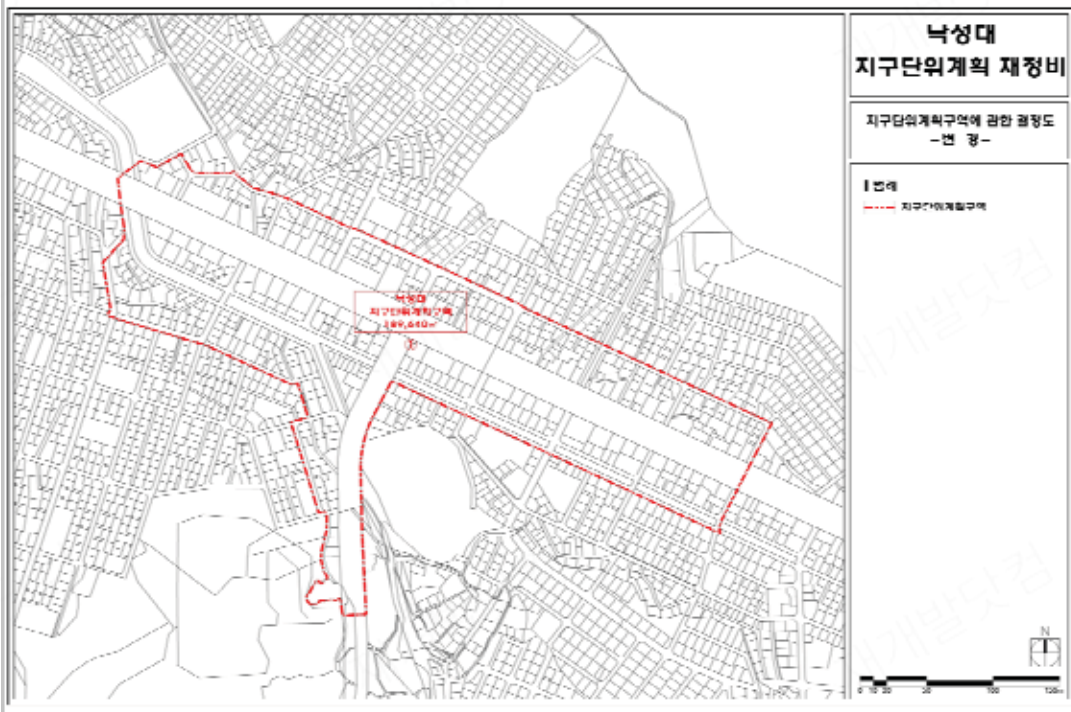
※ 사로수길 일대 계획은 봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 열람공고(관악구공고 제2023-982호 (2023.5.25.))에 따라 봉천지역중심 지구단위계획구역으로 변경 검토중으로 향후 계획 내용이 변경될 수 있음을 알려드립니다.

<붙임>

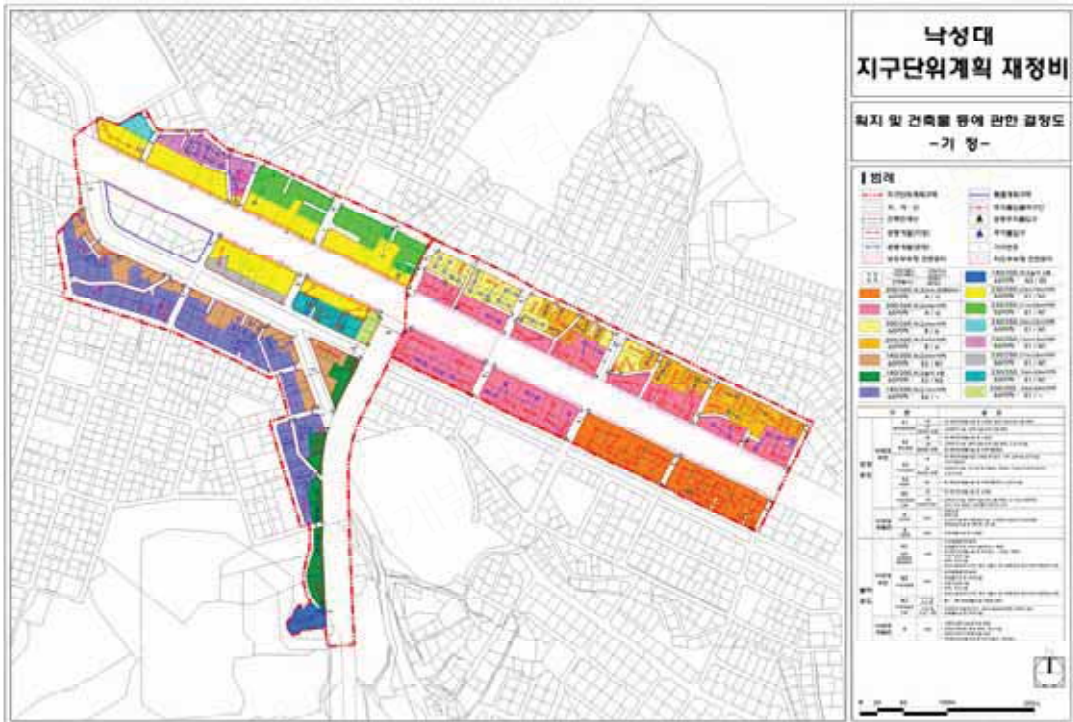
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

