

◆ 서울특별시고시 제2017-170호

도시관리계획 『서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획』 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 용산구 서계동 244번지 일원에 대하여 2017년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.3.22.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획 「서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획」을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 5월 18일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 서울역 역세권 기능강화 및 관광문화거점 조성을 통한 서울역 서측의 새로운 경제활력을 창출하고, 노후주택 밀집지역의 계획적, 체계적 관리를 통한 맞춤형 주거지 관리를 위하여 「서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획」을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

■ 지구단위계획 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	-	증) 216,230	216,230	

■ 지구단위계획 결정 사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	216,230	- 공항철도개통, 국립극단 복합문화공간, 7017서울로 조성 등 주변 개발여건 및 위상변화에 대응하는 역세권 기능확보, 관광문화거점 조성을 통하여 서울역 서측의 새로운 경제활력을 창출하고 - 노후주택 밀집지역의 계획적, 체계적 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		216,230	—	216,230	100.0	
주거 지역	소 계	207,482	—	207,482	96.0	
	제1종일반주거지역	28,509	—	28,509	13.2	
	제2종일반주거지역(7층)	115,901	—	115,901	53.6	
	제2종일반주거지역	25,973	—	25,973	12.0	
	제3종일반주거지역	37,099	—	37,099	17.2	
상업 지역	소 계	8,748	—	8,748	4.0	
	일반상업지역	8,748	—	8,748	4.0	

나. 용도지구 결정 조서(변경없음)

1) 미관지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관지구 (만리재로)	중심지 미관지구	염춘교~공덕동	60,000 (9,492)	2,500 (791)	12~20 (12)	서고164호 (82.4.22)	만리재길
기정	②	미관지구 (청파로)	중심지 미관지구	만리동~원효로	36,000 (8,688)	1,500 (724)	양측12 (12)	건고109 (76.7.19)	청파로

※ 면적, 연장, 폭원의 ()는 지구단위계획구역내 사항임

2) 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구 (만리시장)	방화지구	용산구 서계동 260-1	8,096	건고783호 (64.2.12)	

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	24	5,940	-	-	-	-	5	790	-	19	5,150	-
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	2,300	-	-	-	-	-	-	-	1	2,300	-
중로	2	562	-	-	-	-	1	332	-	1	230	-
소로	21	3,078	-	-	-	-	4	458	-	17	2,620	-

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	13	25	간선 도로	2,300	만리동 광장	문배동	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.12.26)	청파로 (구역내 선형조정)
변경	대로	3	13	25	간선 도로	2,300	만리동 광장	문배동	일반 도로	-	
기정	중로	2	166	15~25	집산 도로	310	서계동 (대3-13)	서계동 (대2-19)	일반 도로	서울시고시 제535호 (1978.10.13.)	청파로 89길
변경	중로	2	166	15	집산 도로	332	서계동 224-37	서계동 236-11	일반 도로	-	
기정	중로	3	80	12~14.5	국지 도로	600 (230)	서계동 264-17	청파동 1-18	일반 도로	건설부고시 제78호 (1972.3.6)	효창원로
신설	소로	2	5	8	국지 도로	62	서계동 7-6	서계동 5	일반 도로	-	
폐지	소로	3	-	4~6	국지 도로	70	서계동 224-5	서계동 220-5	일반 도로	용산구고시 제60호 (2003.11.25)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	290 (281)	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반 도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 47나길

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	3	6	국지 도로	145	청파동1가 121-17	청파동1가 172-2	일반 도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 63길
변경	소로	3	3	6	국지 도로	145	청파동1가 164-1	청파동1가 121-17	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	110	청파동1가 58-20	청파동1가 59-2	일반 도로	용산구고시 제46호 (1996.9.30)	청파로 71길
변경	소로	3	4	6	국지 도로	110	청파동1가 58-20	청파동1가 59-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	19	서계동 114	청파동1가 1-1	일반 도로	-	청파로 71가길
변경	소로	3	5	6	국지 도로	70	서계동 114	청파동1가 59-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	316	서계동 33-248	서계동 196-4	일반 도로	-	청파로 73길
변경	소로	3	6	6	국지 도로	316	서계동 33-248	서계동 196-4	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	50	서계동 73-4	서계동 58-2	일반 도로	용산구고시 제46호 (1996.9.30)	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	50	서계동 73-4	서계동 58-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6~8	국지 도로	250	서계동 225-2	서계동 32-1	일반 도로	-	청파로 85길
변경	소로	3	8	6~8	국지 도로	250	서계동 225-2	서계동 32-1	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	2~4	국지 도로	29	서계동 230-5	서계동 228-31	일반 도로	-	만리재로 36길
변경	소로	3	9	2~6	국지 도로	71	서계동 230-5	서계동 229-8	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	4	국지 도로	51	서계동 231-2	서계동 228-28	일반 도로	-	
변경	소로	2	3	8	국지 도로	48	서계동 231-2	서계동 230-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	46	서계동 235-9	서계동 289	일반 도로	-	청파로 93길
변경	소로	2	1	8	국지 도로	45	서계동 235-9	서계동 235-1	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	204	서계동 237-8	서계동 238-1	일반 도로	-	
변경	소로	3	10	6	국지 도로	204	서계동 237-8	서계동 238-1	일반 도로	-	

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	-	6	국지 도로	107	서계동 241-5	서계동 240-27	일반 도로	-	만리재로 26길
변경	소로	3	11	6	국지 도로	107	서계동 241-5	서계동 240-27	일반 도로	-	
신설	소로	3	12	2~4	특수 도로	29	서계동 239-29	서계동 246-1	보행자 전용도로	-	
기정	소로	3	-	4	국지 도로	40	서계동 245-22	서계동 245-27	일반 도로	용산구고시 제40호 (1998.6.25.)	
변경	소로	3	13	4	국지 도로	40	서계동 245-22	서계동 245-27	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	112 (44)	서계동 245-17	서계동 259-2	일반 도로	-	효창원로 104가길
변경	소로	3	14	6	국지 도로	112 (44)	서계동 245-17	서계동 259-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	4~6	국지 도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	일반 도로	-	효창원로 104길
변경	소로	3	15	4~6	국지 도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	일반 도로	-	
기정	소로	3	39	6	국지 도로	410	만리동2가 270-2	서계동 33-15	일반 도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	만리재로 24길
기정	소로	3	40	6	국지 도로	42	서계동 150	서계동 33-36	일반 도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 85가길
변경	소로	3	40	6~8	국지 도로	277	서계동 33-44	서계동 33-36	일반 도로	-	
기정	소로	3	41	6	국지 도로	254	만리동2가 294-14	서계동 33-15	일반 도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	
변경	소로	3	41	6	국지 도로	75	만리동2가 294-14	서계동 251-70	일반 도로	-	
기정	소로	3	44	6	국지 도로	300	서계동 236-1	서계동 220-4	일반 도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 93길
변경	소로	2	2	8	국지 도로	303	서계동 220-5	서계동 236-17	일반 도로	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-13	대로 3-13	구역 내 선형 변경	소로 3-44호선 선형조정에 따라 구역내 편입되는 청파로 일부 선형 조정(도로 기종점, 폭원 변경 없음)
중로 2-166	중로 2-166	- 일부 도로 선형변경 - 폭원 : 15~25m → 15m - 연장 : 310m → 332m - 기종점 지번 변경	- 국립극단 부지 토지소유현황 고려, 특별계획구역의 토지이용 효율성 확보를 위하여 일부 구간 확폭 및 연장 변경 - 기종점을 도로명에서 지번으로 변경
-	소로 2-5	- 노선신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 62m	국립극단부지 복합문화관광시설 개발로 증가하는 교통량을 반영하여 도시계획도로 신설
소로 3-	-	폐지	특별계획구역③ 내에 통합되어 폐지
소로 3-3	소로 3-3	기종점 지번 변경	기존의 기종점 지번이 멸실되어 현재의 지번으로 변경함
소로 3-	소로 3-4	노선번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-5	- 도로 연장 - 연장 : 19m→70m - 노선번호 부여	- 도시계획도로 단절구간의 현황도로(국공유지)를 포함하여 노선연장 - 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-6	노선번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-7	노선번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-8	노선번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-9	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 2~4m→2~6m - 연장 : 29m→71m - 노선번호 부여	- 역세권 특별계획구역 주변의 원활한 차량통행을 위하여 청파어린이공원 후면부의 기존 막다른 도로를 확폭 및 노선 연장 - 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 2-3	- 도로 확폭 및 연장 축소 - 폭원 : 4m→8m - 연장 : 51m→48m - 노선번호 부여	- 역세권 특별계획구역의 개발에 따른 교통수요 대응을 위하여 도로확폭 및 남측 소로3-44호선 확폭에 따라 연장 축소 - 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 2-1	- 도로 확폭 및 연장 축소 - 폭원 : 6m→8m - 연장 : 46m→45m	역세권 특별계획구역의 복합개발에 따른 원활한 교통소통을 위하여 도로확폭 및 노선 연장

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 3-10	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-11	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
-	소로 3-12	• 노선신설(보행자전용도로) - 폭원 : 2~4m - 연장 : 29m	• 서계2 주거환경개선사업구역내 보행자도로와 연결을 위하여 기존 현황도로를 보행자전용도로로 결정
소로 3-	소로 3-13	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-14	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-15	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-40	소로 3-40	• 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6~6~8m - 연장 : 42m→277m	• 기존 도시계획도로 단절구간을 현황도로(국공유지)를 포함하여 노선연장하고 연장구간 중 특별계획구역⑥ 이면부를 8m로 확폭
소로 3-41	소로 3-41	• 도로 연장 변경 - 연장 : 254m→75m	• 장기미집행도시계획시설 자동실효전 재정집행이 불가한 시설로 현재 도로로 사용 중인 구간만 시설로 유지되도록 연장축소
소로 3-44	소로 2-2	• 도로 확폭 및 일부 선형변경 - 폭원 : 6m→8m - 연장 : 300m→303m	• 기존도시계획도로변 특별계획구역일대의 토지이용효율성 확보 및 청파로변 진출입체계 개선을 위하여 도로 확폭 및 구역내 포함되는 대로 3-13의 일부 선형 조정

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	청파동1가 58-10외1필지	397	-	397	용산구고시 제33호 (2005.7.21)	
신설	2	주차장	서계동 33-49일대	-	1,185	1,185	-	• 중복결정 - 공공청사+주차장

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	주차장	• 주차장 신설 - 1,185㎡	• 서계동 33-49번지 일대 공공청사(노인복지관) 부지 에 주민편의증진 및 주차난 해소를 위해 주차장을 중 복결정

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	어린이 공원	서계동 224일대	8,367	감)2,488	5,879	총독부고시 제208호 (1940.3.12)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	어린이공원	• 면적 변경 - 8,367㎡ → 5,879㎡	• 남측 중로2-166호선 선형조정 및 특별계획구 역 지정 등에 따른 공원 면적 변경

다. 공공·문화체육시설

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	서계동 227-1일대	830	-	830	서울특별시고시 제363호(2003.11.20)	• 주민센터, 도서관
변경	2	공공청사	서계동 33-49일대	354	증)831	1,185	서울특별시고시 제363호(1979.8.10.)	• 중복결정 - 공공청사+주차장

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 면적 변경 - 354㎡ → 1,185㎡	• 서계동 33-49번지의 노인복지센터 일대에 주민복지 증진 및 편의제공을 위해 공공청사 확대 및 주차장 중복결정

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 공동개발에 관한 결정

가. 최대개발규모 계획

■ 최대개발규모 결정조서

구 분			계 획 내 용	비 고
최대개발 규모	청파로변가구		2,000㎡이하	
	만리재로변가구		1,000㎡이하	
	이면부	연접필지 자율적공동개발	500㎡이하	
		블록형 합필 (단지형 다세대주택 건축시)	1,000㎡이하	

※ 적용의 예외

- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우
- 공동개발이 지정된 필지
- 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- 특별계획구역 및 특별계획구역가능구역
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 가로주택정비사업(단 3,000㎡이하에 한함)
- 맹지해소 등을 위해 최대개발규모이상의 공동개발이 필요하여 용산구 도시건축공동위원회 심의를 거친 경우
(단, 3,000㎡이하에 한하며 주변과 연결되는 현황도로(계단포함)는 유지함을 원칙으로함)

나. 공동개발에 관한 계획

구분	계획내용		비고
	적용대상	계획내용	
공동개발(지정)	지구단위계획지침도에 공동개발이 지정된 필지	보행중심의 관광문화특화거리 조성 및 인접 특별계획가능구역, 특별계획구역과 연계한 적정규모 개발유도를 위하여 특화가로(중로2-166호선)변 연접필지간 공동개발지정	
공동개발(권장)	지구단위계획지침도에 공동개발이 권장된 필지	- 맹지필지 및 건축하기 어려운 부정형필지 - 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 - 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 - 적정규모의 개발유도가 필요한 구릉지 지역 - 기반시설(도로) 설치에 따라 필지가 부정형 및 소규모 필지로 분할되어 개별건축이 어려운 필지	
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	- 특별계획구역 및 공동개발지정으로 결정된 필지 외 최대개발 규모 이내의 범위에서 2필지이상의 공동개발을 허용 - 개별건축이 어려운 필지에 대해 별도 공동개발 지정시 토지소유자간 동의 등의 민원발생이 높으므로 최대한 공동개발지정을 최소화하고 건축가능 연접한 필지와 자율적공동개발을 권장 - 맹지해소 등을 위해 최대개발규모이상의 공동개발이 필요한 경우 용산구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정(단, 3,000㎡이하에 한하며 주변과 연결되는 현황도로(계단포함)는 유지함을 원칙으로 함)	민간부문 시행지침 제8조 참조

(1) 공동개발(지정)

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비 고
신설	BL6	225.9	서계동 236-11	98.1	
			서계동 236-26	125.6	
			서계동 236-32	2.2	
신설	BL6	183.9	서계동 236-25	143.1	
			서계동 236-27	8.9	
			서계동 236-28	31.9	
신설	BL7	402.6	서계동 235-19	72.7	
			서계동 235-20	9.9	
			서계동 235-21	64.1	
			서계동 235-26	253.5	
			서계동 279	2.4	
신설	BL7	284.7	서계동 235-6	43.0	
			서계동 235-8	36.6	
			서계동 235-9	135.6	
			서계동 235-14	0.1	
			서계동 235-16	22.7	
			서계동 235-18	46.3	
			서계동 288-1	0.4	
신설	BL8	342.0	서계동 234-16	335.4	
			서계동 234-41	5.0	
			서계동 234-50	1.6	
신설	BL8	454.2	서계동 234-10	7.5	
			서계동 234-8	144.6	
			서계동 234-13	93.8	
			서계동 234-17	92.6	
			서계동 234-18	115.7	
신설	BL11	231.7	서계동 229-10	5.4	
			서계동 229-11	112.4	
			서계동 229-12	113.9	

구분	가구번호	획지면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	비 고
신설	BL11	305.2	서계동 229-7	165.3	
			서계동 229-8	97.8	
			서계동 229-9	42.1	
신설	BL12	457.2	서계동 237-1	1.1	
			서계동 237-3	19.3	
			서계동 237-4	73.7	
			서계동 237-23	47.7	
			서계동 237-25	119.0	
			서계동 237-47	125.6	
			서계동 237-53	24.5	
			서계동 279	46.3	
신설	BL12	397.6	서계동 237-17	211.6	
			서계동 237-21	186.0	
신설	BL13	505.4	서계동 238-53	94.9	
			서계동 238-54	397.7	
			서계동 238-68	11.6	
			서계동 238-70	1.2	
신설	BL13	640.9	서계동 238-2	632.3	
			서계동 238-69	6.6	
			서계동 279	2	
신설	BL13	330.4	서계동 238-1	329.5	
			서계동 279	0.9	
신설	BL14	510.6	서계동 25	138.8	
			서계동 26-1	0.8	
			서계동 27-1	123.1	
			서계동 27-2	247.9	
신설	BL14	303.8	서계동 23	98.9	
			서계동 30	128.9	
			서계동 31	76.0	
신설	BL16	288.6	서계동 19-1	70.7	
			서계동 19-2	87.9	
			서계동 20	61.4	
			서계동 21	68.6	
신설	BL16	294.4	서계동 8	56.4	
			서계동 9-4	109.1	
			서계동 9-5	13.2	
			서계동 9-7	115.7	

※ 상기면적 CAD구적 면적이며, 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

(2) 공동개발(권장)

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL8	89.9	서계동 234-26	34.7	
			서계동 234-27	55.2	
신설	BL8	134.7	서계동 234-22	46.3	
			서계동 234-23	48.6	
			서계동 234-24	0.3	
			서계동 234-25	39.5	
신설	BL9	300.4	서계동 230-5	92.3	
			서계동 230-9	203.6	
			서계동 230-18	4.5	
신설	BL12	314.0	서계동 237-7	119.0	
			서계동 237-9	195.0	
신설	BL13	35.7	서계동 238-28	32.4	
			서계동 238-80	3.3	
신설	BL16	95.9	서계동 17	56.2	
			서계동 18	39.7	
신설	BL16	118.0	서계동 14-3	1.0	
			서계동 15-1	15.5	
			서계동 16-4	35.7	
			서계동 16-5	65.8	
신설	BL16	171.9	서계동 11	52.9	
			서계동 13-1	119	
신설	BL18	105.8	서계동 243-11	85.3	
			서계동 243-12	20.5	
신설	BL19	65.4	서계동 243-26	39.0	
			서계동 243-32	26.4	
신설	BL19	80.6	서계동 243-27	1.3	
			서계동 243-28	22.1	
			서계동 243-31	57.2	
신설	BL19	59.1	서계동 243-29	37.0	
			서계동 243-30	22.1	
신설	BL21	228.1	서계동 242-20	3.3	
			서계동 242-21	152.1	
			서계동 242-24	72.7	
신설	BL21	141.5	서계동 242-18	47.9	
			서계동 242-34	93.6	
신설	BL21	122.6	서계동 242-28	119.0	
			서계동 242-29	3.6	
신설	BL22	102.5	서계동 240-9	39.7	
			서계동 240-10	62.8	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL25	105.7	서계동 239-5	77.6	
			서계동 239-23	22.4	
			서계동 239-29	5.7	
신설	BL25	211.9	서계동 239-3	113.4	
			서계동 239-4	98.5	
신설	BL25	123.1	서계동 33-152	76.8	
			서계동 33-355	24.3	
			서계동 33-356	22.0	
신설	BL25	131.4	서계동 33-142	23.1	
			서계동 33-143	95.9	
			서계동 33-357	12.4	
신설	BL25	711.7	서계동 33-110	228.1	
			서계동 33-114	483.6	
신설	BL25	152.1	서계동 33-78	86.0	
			서계동 33-85	66.1	
신설	BL25	355.2	서계동 239-9	338	
			서계동 239-10	16.2	
			서계동 239-26	1	
신설	BL25	137.9	서계동 239-6	20.7	
			서계동 239-7	58.5	
			서계동 239-24	39.7	
			서계동 239-25	1.0	
			서계동 239-30	18.0	
신설	BL25	66.1	서계동 33-340	18.6	
			서계동 33-341	9.3	
			서계동 33-160	31.0	
			서계동 33-161	7.2	
신설	BL25	99.2	서계동 33-158	49.6	
			서계동 33-159	49.6	
신설	BL25	125.4	서계동 33-138	13.2	
			서계동 33-181	13.2	
			서계동 33-182	13.2	
			서계동 33-183	13.2	
			서계동 33-184	26.4	
			서계동 33-185	13.2	
			서계동 33-186	33.0	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL27	295.1	서계동 33-89	205.0	
			서계동 36-1	90.1	
신설	BL28	334.7	서계동 33-44	316.8	
			서계동 33-358	17.9	
신설	BL28	102.2	서계동 45-8	51.6	
			서계동 45-9	50.6	
신설	BL28	50.6	서계동 45-2	30.4	
			서계동 45-5	20.2	
신설	BL30	24.5	서계동 263-5	17.9	
			서계동 263-6	6.6	
신설	BL30	31.0	서계동 263-10	4.3	
			서계동 263-13	26.7	
신설	BL31	36.2	서계동 244-6	2.2	
			서계동 244-7	34.0	
신설	BL32	36.3	서계동 263-1	30.0	
			서계동 263-8	6.3	
신설	BL33	25.7	서계동 264-1	0.3	
			서계동 264-2	16.8	
			서계동 264-3	8.6	
신설	BL33	144.8	서계동 264-4	45.3	
			서계동 264-5	99.5	
신설	BL33	138.2	서계동 264-6	69.4	
			서계동 264-9	68.8	
			서계동 264-10	75.4	
신설	BL34	190.0	서계동 264-12	79.3	
			서계동 264-13	1.0	
			서계동 264-14	89.2	
			서계동 264-15	20.5	
신설	BL34	87.9	서계동 264-17	29.1	
			서계동 264-19	28.1	
			서계동 264-20	12.2	
			서계동 270-1	14.0	
			서계동 270-2	4.5	
신설	BL35	462.8	서계동 262-2	102.5	
			서계동 262-3	360.3	
신설	BL36	410.2	서계동 261-14	320.6	
			서계동 261-17	89.6	
신설	BL37	1,834.6	서계동 261-1	137.2	
			서계동 261-23	1,697.4	
신설	BL37	128.6	서계동 260-3	47.3	
			서계동 260-4	81.3	
신설	BL37	198.6	서계동 260-7	122.3	
			서계동 260-12	29.8	
			서계동 260-13	46.5	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL39	155.4	서계동 33-170	43.0	
			서계동 33-171	62.8	
			서계동 33-187	49.6	
신설	BL40	66.2	서계동 33-166	36.4	
			서계동 33-167	29.8	
신설	BL41	135.6	서계동 33-172	29.8	
			서계동 33-173	36.4	
			서계동 33-174	23.1	
			서계동 33-175	46.3	
신설	BL42	105.8	서계동 33-221	86.0	
			서계동 33-222	19.8	
신설	BL46	81.3	서계동 249-10	9.9	
			서계동 249-13	7.6	
			서계동 249-14	63.8	
신설	BL47	44.3	서계동 248-9	8.9	
			서계동 248-10	35.4	
신설	BL47	52.5	서계동 33-179	27.4	
			서계동 33-205	25.1	
신설	BL47	297.5	서계동 33-34	251.2	
			서계동 248-1	46.3	
신설	BL47	81.6	서계동 248-7	58.5	
			서계동 248-8	23.1	
신설	BL47	131.3	서계동 248-13	38.2	
			서계동 248-14	6.6	
			서계동 248-15	27.1	
			서계동 248-16	2.7	
			서계동 248-17	1.9	
			서계동 248-19	2.1	
			서계동 248-20	8.5	
			서계동 248-21	11.9	
			서계동 248-22	1.4	
			청파동1가 1-54	30.9	
신설	BL47	78.1	청파동1가 1-47	31.8	
			청파동1가 1-202	44.9	
			청파동1가 1-204	1.4	
신설	BL47	69.5	청파동1가 1-87	2.5	
			청파동1가 1-203	67.0	
신설	BL49	49.9	서계동 33-321	7.1	
			서계동 33-322	42.8	
신설	BL49	108.5	서계동 33-231	29.8	
			서계동 33-260	78.7	

구분	가구번호	획지면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	비고
신설	BL49	107.7	서계동 33-4	19.8	
			서계동 33-18	83.3	
			서계동 33-229	4.6	
신설	BL49	104.8	서계동 33-15	81.6	
			서계동 33-270	13.6	
			서계동 33-271	9.6	
신설	BL49	311.8	서계동 33-272	95.2	
			서계동 33-274	216.6	
신설	BL49	89.8	서계동 33-290	23.0	
			서계동 33-291	66.8	
신설	BL49	133.2	서계동 33-236	53.9	
			서계동 33-237	59.5	
			서계동 33-292	19.8	
신설	BL50	88.6	서계동 95-2	81.0	
			서계동 95-26	7.6	
신설	BL50	50.3	서계동 95-14	44.3	
			서계동 95-24	6.0	
신설	BL51	201.9	서계동 96-3	182.1	
			서계동 96-21	19.8	
신설	BL52	978.1	서계동 53	645.9	
			서계동 53-24	332.2	
신설	BL52	263.1	서계동 53-11	133.9	
			서계동 53-15	129.2	
신설	BL54	181.5	서계동 267-5	28.4	
			서계동 267-6	68.1	
			서계동 267-8	69.1	
			서계동 267-13	15.9	
신설	BL54	295.5	서계동 267-26	59.2	
			서계동 267-129	39.3	
			서계동 267-130	42.6	
			서계동 267-131	13.2	
			서계동 267-132	75.4	
			서계동 267-133	65.8	
신설	BL54	349.7	서계동 267-79	42.6	
			서계동 267-80	45.0	
			서계동 267-81	39.3	
			서계동 267-82	42.6	
			서계동 267-83	23.1	
			서계동 267-84	40.3	
			서계동 267-85	49.2	
			서계동 267-86	63.5	
			서계동 267-146	4.1	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL54	40.7	서계동 267-2	18.2	
			서계동 267-15	22.5	
신설	BL54	35.7	서계동 267-3	12.9	
			서계동 267-14	22.8	
신설	BL54	366.6	서계동 267-19	100.5	
			서계동 267-20	93.9	
			서계동 267-21	88.6	
			서계동 267-22	82.0	
			서계동 267-55	1.6	
신설	BL54	67.1	서계동 267-18	1.3	
			서계동 267-24	12.2	
			서계동 267-25	53.6	
신설	BL54	149.1	서계동 267-31	106.5	
			서계동 267-33	42.6	
신설	BL54	46.3	서계동 267-27	29.8	
			서계동 267-28	11.2	
			서계동 267-29	5.3	
신설	BL54	593.3	서계동 266-73	288.6	
			서계동 267-116	304.7	
신설	BL54	73.3	서계동 267-108	40.3	
			서계동 267-110	23.1	
			서계동 267-128	9.9	
신설	BL54	136.2	서계동 267-112	36.0	
			서계동 267-115	61.2	
			서계동 267-126	39.0	
신설	BL54	64.8	서계동 267-35	59.2	
			서계동 267-36	5.6	
신설	BL54	60.8	서계동 267-64	28.1	
			서계동 267-68	32.7	
신설	BL54	38.7	서계동 267-65	22.1	
			서계동 267-66	13.6	
			서계동 267-67	3.0	
신설	BL55	184.2	서계동 267-20	93.9	
			서계동 267-21	88.6	
			서계동 267-25	1.7	
신설	BL56	42.3	서계동 256-4	23.0	
			서계동 256-5	19.3	
신설	BL58	102.9	서계동 255-21	99.2	
			서계동 255-24	3.0	
			서계동 255-25	0.7	
신설	BL59	119.0	서계동 255-9	66.1	
			서계동 255-10	52.9	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL60	91.9	서계동 252-31	50.9	
			서계동 252-32	41.0	
신설	BL61	135.8	청파동1가 1-115	27.1	
			청파동1가 1-116	4.0	
			서계동 251-51	82.9	
			서계동 251-54	21.8	
신설	BL61	66.1	서계동 251-19	24.1	
			서계동 251-89	42.0	
신설	BL61	76.0	서계동 251-20	31.8	
			서계동 251-85	44.2	
신설	BL61	59.5	서계동 251-21	24.2	
			서계동 251-86	35.3	
신설	BL61	56.2	서계동 251-22	10.8	
			서계동 251-23	6.8	
			서계동 251-87	21.9	
			서계동 251-88	16.7	
신설	BL61	93.6	서계동 251-24	13.2	
			서계동 251-25	60.2	
			서계동 251-26	20.2	
신설	BL61	104.5	서계동 251-72	2.6	
			서계동 251-73	1.4	
			서계동 251-74	30.1	
			서계동 251-75	70.4	
신설	BL64	53.8	서계동 33-285	45.46	
			서계동 33-286	8.3	
신설	BL64	176.1	서계동 33-287	118.3	
			서계동 33-288	37	
			서계동 33-289	20.8	
신설	BL64	92.9	서계동 33-293	40.3	
			서계동 33-294	52.6	
신설	BL64	128.1	서계동 33-282	36	
			서계동 33-283	74.6	
			서계동 33-284	17.5	
신설	BL64	91.1	서계동 33-278	33	
			서계동 33-279	20.8	
			서계동 33-280	14.2	
			서계동 33-281	23.1	
신설	BL65	112.3	서계동 33-11	89.2	
			서계동 33-247	23.1	
신설	BL65	284.3	청파동1가 1-21	69.4	
			서계동 33-17	214.9	
신설	BL65	218.2	서계동 33-16	208.3	
			서계동 33-62	9.9	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL66	1,595.3	서계동 33-2	1,046.3	
			서계동 33-238	64.5	
			서계동 33-239	18.8	
			서계동 33-242	124.6	
			서계동 33-245	103.1	
			서계동 33-348	175.5	
			서계동 33-255	3.3	
			서계동 33-296	59.2	
신설	BL66	464.8	서계동 104	463.2	
			서계동 107-4	1.6	
신설	BL66	75.7	서계동 100-29	44.4	
			서계동 100-30	31.3	
신설	BL66	94.5	서계동 99-20	86.9	
			서계동 99-21	7.6	
신설	BL66	883.8	서계동 99-15	879.5	
			서계동 129-12	4.3	
신설	BL67	541.5	서계동 99-31	268.6	
			서계동 99-32	115.7	
			서계동 99-33	43.1	
			서계동 99-34	114.1	
신설	BL67	227.8	서계동 56-7	9.7	
			서계동 82	94.2	
			서계동 99-1	121.6	
			서계동 304	2.3	
신설	BL67	491.5	서계동 136	489.2	
			서계동 129-3	2.3	
신설	BL67	294.2	서계동 130-2	293.6	
			서계동 129-9	0.6	
신설	BL71	2,791.2	서계동 209	2,786.4	
			서계동 194-3	4.8	
신설	BL71	159.4	서계동 211	155.4	
			서계동 212-4	4.0	
신설	BL73	136.3	청파동1가 31-2	62.8	
			청파동1가 31-3	73.5	
신설	BL73	148.7	청파동1가 31-1	146.4	
			청파동1가 31-4	2.3	
신설	BL74	300.1	서계동 33-3	241.3	
			청파동1가 36-2	56.2	
			청파동1가 36-4	2.6	
신설	BL74	162.0	서계동 32-4	3.3	
			청파동1가 40-1	158.7	
신설	BL74	292.0	청파동1가 43	289.0	
			청파동1가 44-2	3.0	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL74	319.8	서계동 32-8	3.6	
			청파동1가 32-16	116.7	
			서계동 47-2	199.5	
신설	BL74	150.2	서계동 47-1	8.3	
			서계동 47-5	6.6	
			청파동1가 48	135.3	
신설	BL75	152.4	서계동 189-2	27.4	
			서계동 194-5	125	
신설	BL76	128.6	청파동1가 62-19	119.0	
			청파동1가 62-35	3.0	
			청파동1가 62-37	6.6	
신설	BL76	126.3	청파동1가 62-18	122.3	
			청파동1가 62-34	4.0	
신설	BL76	160.0	청파동1가 62-17	137.5	
			청파동1가 62-39	17.5	
			청파동1가 62-40	5.0	
신설	BL76	105.9	청파동1가 57-6	5.0	
			청파동1가 57-13	94.9	
			청파동1가 57-14	6.0	
신설	BL76	124.5	청파동1가 57-3	123.6	
			청파동1가 57-9	0.9	
신설	BL76	107.9	청파동1가 57-10	1.6	
			청파동1가 57-7	106.3	
신설	BL76	92.6	청파동1가 57-11	6.0	
			청파동1가 57-12	86.6	
신설	BL76	125.7	청파동1가 55	34.7	
			청파동1가 55-1	5.0	
			서계동 56	86.0	
신설	BL78	211.5	청파동1가 58-5	178.5	
			청파동1가 58-7	33.0	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL78	327.5	청파동1가 58	56.8	
			청파동1가 58-20	3.5	
			청파동1가 58-43	16.5	
			청파동1가 58-44	17.8	
			청파동1가 58-45	24.5	
			청파동1가 58-47	43.1	
			청파동1가 58-50	21.2	
			청파동1가 58-51	14.2	
			청파동1가 58-52	30.6	
			청파동1가 58-53	26.8	
			청파동1가 58-54	35.7	
			청파동1가 58-56	24.5	
			청파동1가 58-57	1.0	
			청파동1가 58-58	11.3	
신설	BL78	233.5	서계동 53	34.34	
			청파동1가 54	29.39	
			청파동1가 58-22	3.54	
			청파동1가 58-42	21.54	
			청파동1가 58-46	34.75	
			청파동1가 58-47	43.1	
			청파동1가 58-48	19.2	
			청파동1가 58-49	44.3	
			청파동1가 58-55	3.3	
신설	BL81	1,209.5	청파동1가 62-24	72.7	
			청파동1가 62-25	3.3	
			청파동1가 66-1	196.7	
			청파동1가 66-3	7.9	
			청파동1가 67-3	76.0	
			청파동1가 70	95.9	
			청파동1가 71-1	9.9	
			청파동1가 71-3	373.6	
			청파동1가 72-2	231.4	
			청파동1가 73	142.1	
신설	BL81	70.4	청파동1가 88-6	9.9	
			청파동1가 88-7	60.5	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL81	267.5	청파동1가 87-1	98.9	
			청파동1가 87-7	33.4	
			청파동1가 87-8	34.7	
			청파동1가 88-3	40.7	
			청파동1가 97-6	59.8	
신설	BL81	43.7	청파동1가 87-2	7.3	
			청파동1가 87-3	36.4	
신설	BL82	107.7	청파동1가 75-2	69.4	
			청파동1가 75-3	20.8	
			청파동1가 76-2	17.5	
신설	BL83	122.3	청파동1가 121-6	117.0	
			청파동1가 121-27	5.3	
신설	BL83	181.4	청파동1가 121-9	11.9	
			청파동1가 121-12	169.5	
신설	BL83	165.0	서계동 118	82.6	
			서계동 119-1	76.7	
			청파동1가 120-2	5.7	
신설	BL83	439.7	청파동1가 132-11	108.1	
			청파동1가 132-48	131.2	
			청파동1가 132-49	96.9	
			청파동1가 132-50	103.5	
신설	BL83	1,552.7	서계동 121-1	64.8	
			서계동 121-3	181.5	
			청파동1가 121-7	19.8	
			청파동1가 121-8	6.9	
			청파동1가 121-18	145.5	
			청파동1가 123-1	195.4	
			청파동1가 123-2	24.5	
			청파동1가 123-3	717.0	
			청파동1가 123-5	28.4	
신설	BL83	133.5	청파동1가 132-15	168.9	
			청파동1가 132-36	3.6	
			청파동1가 132-51	127.4	
신설	BL83	316.5	청파동1가 132-58	2.6	
			청파동1가 132-10	316.0	
신설	BL83	161.7	청파동1가 132-57	0.5	
			청파동1가 132-20	157.4	
신설	BL83	161.7	청파동1가 132-46	4.3	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BL83	135.5	청파동1가 131	115.7	
			청파동1가 132-8	19.8	
신설	BL83	63.5	청파동1가 130	59.5	
			청파동1가 130-1	4.0	
신설	BL83	122.2	청파동1가 132-6	13.2	
			청파동1가 132-7	3.3	
			청파동1가 133-1	47.9	
			청파동1가 133-2	57.8	
신설	BL84	183.8	청파동1가 146-3	5.1	
			청파동1가 147-2	89.2	
			청파동1가 148-2	89.5	
신설	BL84	170.5	청파동1가 149-2	4.0	
			청파동1가 149-3	166.5	
신설	BL86	446.9	청파동1가 160-3	265.4	
			청파동1가 160-7	97.2	
			청파동1가 160-8	84.3	
신설	BL86	1,698.5	청파동1가 161	360.3	
			청파동1가 164-1	1,204.0	
			청파동1가 167	134.2	

※ 상지면적은 CAD구적 면적이며, 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

(3) 자율적(선택적) 공동개발

구 분	계 획 내 용	비 고
자율적 (선택적) 공동개발	• 특별계획구역 및 특별계획가능구역, 공동개발(지정) 외 필지는 단독개발이 가능하며, 최대 개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 연접한 필지간 자율적(선택적) 공동개발 가능 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 아래의 기준(자율적 공동개발 기준)을 준수하여 자율적으로 공동개발을 허용하되, 다음 각 호는 제외함 1. 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형인 경우 2. 세장비(단변과 장변의 길이)가 1:3 이상이 되는 경우 3. 공동개발로 소규모 잔여필지를 고립시킨 경우	

(4) 특별계획구역

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획구역 ①	3,337	218-1	
			223-102	
			223-56	
			223-59	
			223-60	
			223-64	
			223-65	
			223-66	
			223-70	
			223-71	
			223-72	
			223-73	
			223-74	
			223-76	
			223-78	
			224-1	
			224-10	
			224-11	
			224-12	
			224-13	
			224-14	
			224-15	
			224-16	
			224-2	
			224-42	
			224-49	
			224-81	
			228-1	
			228-10	
			228-11	
			228-12	
			228-13	
			228-14	
			228-15	
			228-17	
			228-25	
			228-26	
			228-27	
			228-28	
			228-3	
			228-39	
			228-40	
			228-41	
			228-42	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획구역 ①	3,337	228-6	
			228-7	
			228-8	
			295-0	
신설	특별계획구역 ②	5,142	217-28	
			217-44	
			219-30	
			219-4	
			219-4	
			219-5	
			219-6	
			219-8	
			220-16	
			220-18	
			220-3	
			220-30	
			220-4	
			221-10	
			221-11	
			221-12	
			221-7	
			221-8	
			222-1	
			222-3	
			222-4	
			222-5	
			222-6	
			222-7	
			222-8	
			223-1	
			223-13	
			223-23	
			223-24	
			223-25	
			223-26	
			223-27	
			223-28	
			223-3	
			223-31	
			223-32	
			223-33	
			223-34	
			223-35	
			223-36	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획구역 ②	5,142	223-37	
			223-38	
			223-39	
			223-4	
			223-41	
			223-42	
			223-46	
			223-48	
			223-49	
			223-5	
			223-50	
			223-51	
			223-52	
			223-6	
			223-89	
			223-96	
신설	특별계획구역 ③	2,724	227-1	
			224-70	
			224-4	
			224-5	
			224-48	
			223-30	
			223-29	
			224-72	
			224-71	
			224-73	
			222-10	
			223-21	
			223-22	
			223-20	
			223-16	
			223-12	
			223-105	
			223-11	
			223-8	
			223-17	
			223-19	
			222-15	
			223-18	
			223-104	
			222-14	
			224-80	
			223-103	
			224-77	
			224-74	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획구역 ③	2,724	224-75	
			220-32	
			220-34	
			224-79	
			224-82	
			224-63	
			220-33	
			224-78	
			217-72	
			220-5	
			217-44	
신설	특별계획구역 ④	2,902	224-21	
			224-32	
			224-37	
			224-42	
			224-44	
			224-71	
			224-76	
			226-2	
			226-5	
신설	특별계획구역 ⑤	11,228	1-0	
			1-1	
			1-10	
			1-2	
			1-3	
			1-4	
			1-5	
			1-6	
			1-7	
			1-8	
			1-9	
			224-37	
			224-38	
			224-39	
			224-40	
			224-42	
			224-43	
			225-1	
			225-2	
			225-4	
			225-5	
			225-6	
			225-7	
			225-8	
			226-10	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획구역 ⑤	11,228	226-11	
			226-12	
			226-17	
			226-18	
			226-19	
			226-20	
			226-21	
			226-22	
			226-4	
			226-5	
			226-6	
			226-7	
			226-8	
			226-9	
			281-0	
			297-0	
			298-0	
			299-0	
			3-0	
			301-0	
			33-200	
			33-325	
			45-1	
			45-16	
			45-4	
			47-4	
			47-6	
신설	특별계획구역 ⑥	3,666	300-0	
			47-1	
			47-10	
			47-11	
			47-12	
			47-13	
			47-14	
			47-15	
			47-17	
			47-18	
			47-19	
			47-2	
			47-3	
			47-5	
			47-6	
			47-7	
			47-8	
			47-9	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획 가능구역 A	4,203	235-1	
			235-10	
			235-11	
			235-12	
			235-13	
			235-14	
			235-15	
			235-16	
			235-17	
			235-18	
			235-19	
			235-2	
			235-20	
			235-21	
			235-22	
			235-23	
			235-24	
			235-26	
			235-27	
			235-28	
			235-29	
			235-3	
			235-30	
			235-31	
			235-32	
			235-5	
			235-6	
			235-7	
			235-8	
			235-9	
			236-10	
			236-11	
			236-12	
			236-13	
			236-14	
			236-15	
			236-16	
			236-17	
			236-19	
			236-20	
			236-22	
			236-23	
			236-24	
			236-25	
			236-26	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획 가능구역 A	4,203	236-27	
			236-28	
			236-29	
			236-30	
			236-31	
			236-32	
			236-33	
			236-34	
			236-37	
			236-38	
			236-40	
			236-41	
			236-44	
			236-45	
			236-46	
			236-47	
			236-48	
			236-49	
			236-50	
			236-51	
			236-52	
			236-9	
			237-2	
			237-22	
			237-24	
			237-26	
			237-28	
			237-50	
			237-51	
			237-52	
			237-54	
			237-55	
			237-56	
			238-1	
			238-70	
			279-0	
			288-0	
			288-1	
			289-0	
신설	특별계획 가능구역 B	3,565	237-52	
			237-54	
			237-55	
			237-56	
			238-1	
			238-70	

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비 고
신설	특별계획 가능구역 B	3,565	279-0	
			288-0	
			288-1	
			289-0	
			224-42	
			224-66	
			224-67	
			230-10	
			230-11	
			230-12	
			230-13	
			230-15	
			230-2	
			231-1	
			231-2	
			231-4	
			231-6	
			231-7	
			231-8	
			231-9	
			232-1	
			232-10	
			232-12	
			232-16	
			232-18	
			232-2	
			232-21	
			232-27	
			232-3	
			232-32	
			232-33	
			232-34	
			232-35	
			232-36	
			232-37	
			232-38	
			232-39	
			232-4	
			232-40	
			232-5	
			232-6	
			232-8	
			234-1	
			281-6	
			290-0	

구분	가구번호	획지면적 (㎡)	위치	비 고
신설	특별계획 가능구역 B	3,565	290-1	
			291-0	
			293-0	
			294-0	
			296-0	

※ 상지면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도계획

(1) 지정용도

구 분	도면표시	1 층 지 정 용 도	예 시 용 도	비고
지정용도	1	- 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적), 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점, 공연장 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	- 레스토랑, 카페, 패스트푸드점 등 - 편의점, 의류, 화장품, 서적, 음반, 팬시점, 기념품 판매점 등 - 갤러리, 박물관, 기념관, 스튜디오 등	적용구역 - 청파로 89길변(RD10)

※ 1층 지정용도는 청파로89길변으로 배치하되, 1층 벽면길이 및 바닥면적(주차장제외)의 1/2이상 설치하여야 함.

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조)

- 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용. 다만, 건축물이 미관지구나 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구나 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용

(2) 불허용도

구 분	도면표시	전 층 불 허 용 도	비고
불허용도	A	- 문화 및 집회시설, 종교시설(기존 종교시설 제외), 운동시설, 학교환경정화구역 내 금지업소 - 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어 문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등)	적용구역 - 제1종일반주거지역 (RD1)
	B	- 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어 문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) - 의료시설 중 정신병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련 시설(화초 및 분재 등의 온실 제외) - 학교환경정화구역내 금지업소	적용구역 - 제2종일반주거지역 (RD2, RD3, RD4, RD7, RD8, RD10)

구 분	도면표시	전 층 불 허 용 도	비고
불허용도	C	- 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어 문화콘텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) - 의료시설 중 정신병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 공장, 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외) - 중심지미관지구에서 금지하고 있는 건축물의 용도	- 적용구역 - 제3종일반주거지역 (RD5, RD6, RD9)
	D	- 단독주택, 공동주택(주상복합 제외) - 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 - 제2종근린생활시설 중 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화콘텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 장례식장, 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 일반숙박시설 •위락시설 •운수시설 - 공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 중 축사가축시설·도축장·도계장 - 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 교정 및 군사시설 중 교정시설·소년원 및 소년분류심사원·보호관찰소·갱생 보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 - 묘지관련시설•중심지미관지구에서 금지하고 있는 건축물의 용도	- 적용구역 - 일반상업지역 (CD1, CD2)

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조)

－ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용. 다만, 건축물이 미관지구나 고도지구에서 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구나 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용

(3) 권장·용도

구 분	도면표시	권 장 용 도		비고
		전층	1층권장	
권장용도	a	노유자시설 중 아동관련시설	- 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적), 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점	- 적용구역 - 제1종일반주거지역 (RD1)
	b	- 노유자시설 중 아동관련시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 관광진흥법에 따른 관광숙박시설 중 호텔업, 단독주택내 설치하는 외국인관광 도시민박업(게스트 하우스)	- 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적), 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점, 공연장	- 적용구역 - 제2종일반주거지역 (RD2)

구 분	도면표시	권 장 용 도		비고
		전층	1층권장	
권장용도	c	• 노유자시설 중 아동관련시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	-	• 적용구역 - 제2종일반주거지역 (RD3, RD4, RD7, RD8, RD10) - 제3종일반주거지역 (RD5, RD6, RD9)
	d	• 업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 의료시설(단, 정신 병원, 격리병원 제외)	-	• 적용구역 - 일반상업지역 (CD1, CD2)

- ※ 전층 권장용도는 건축물 전체 연면적의 20%이상(주차장 제외) 설치시, 1층 권장용도는 1층 벽면길이 및 1층 바닥면적(주차장제외)의 1/2이상 설치시 권장용도가 수용된 것으로 봄
- ※ 대지내 단차가 발생하는 경우 1층 권장용도는 도로변에 접하는 층에 적용하되 건축물 양측이 도로에 접할 경우 주 도로(폭이넓은도로)에 우선 적용
- ※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조)
- 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용

나. 건축물 밀도계획

(1) 건폐율 계획

구 분		건 폐 율	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60%이하	서울시 도시계획조례 제54조
	제2종일반주거지역	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	
일반상업지역		60%이하	

- ※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따르도록 한다.

(2) 용적률 계획

구 분	용 적 륜			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거지역	150%이하	150%이하	법정 용적률의 2배이하 적용	서울시 지구단위계획 수립기준
제2종일반주거지역	200%이하	200%이하		서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조
제3종일반주거지역	250%이하	250%이하		
일반상업지역	600%이하	800%이하		

- ※ 상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서 허용용적률 X (1+1.3X가중치Xα)이내 적용
- ※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따르도록 한다.

■ 용적률 인센티브 완화기준

- 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 연면적 1만㎡이상 건축물은 건축계획시 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 충족하여야 한다.
- 권장지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 미관지구내 건축선 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용하지 않을 수 있으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수는 없음
- 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 자율적공동개발 필지수에 따라 인센티브계수(a) 적용시 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정
- 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 '2016.12 서울특별시 지구단위계획 수립기준' 준용

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용 : 일반상업지역

① 계획유도형 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 × 0.25	
	자율적공동개발	기준용적률 × a	• 필지수(n)에 따라 차등적용 - n=2일때 a=0.2 - n=3이상일때 a=0.3
건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 연면적) × 0.4	
주차 및 차량동선	공동주차출입구	기준용적률 × 0.25	

② 친환경 인센티브 항목

유형	세분	세부계획기준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	- 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12 이내 - 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08 이내 - 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04 이내	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 이내		
	신재생에너지 보급확대	- 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 이내 - 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 이내 - 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 - 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 - 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04 이내		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04 이내		- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04 이내		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록설치
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내		- 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내		- 기준용적률 × 0.05 이내

다. 건축물 높이계획

구 분		최고높이(m)	비 고
만리재로변	서울역 고가도로 가로변	70이하	CD2, RD8, RD9
	그 외 가로변	60이하	CD1, RD7
청파로변		60이하	RD5
15m도로변 (공동개발지정)		30이하	RD10
이면부	제1종일반주거지역	16이하	RD1
	제2종일반주거지역(7층)	25이하	RD2, RD3
	제2종일반주거지역	30이하	RD4
	제3종일반주거지역(청파로변이면부)	36이하	RD6

※ 청파로변 및 만리재로변 가로구역에서는 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 기준높이가 높은 필지의 높이기준을 적용

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조)

- 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용

단, 상기 기준에도 불구하고 만리재로변에 연접하지 않는 대지에 대하여는 60m높이 규정을 적용하지 아니한다.

라. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

구 분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
배치	건축한계선	7017서울로 인접부	• 대지경계선으로부터 5m후퇴	
		청파로변	• 대지경계선으로부터 3m후퇴	
		만리재로변	• 대명빌딩 주변지역 : 대지경계선으로부터 5m후퇴 • 만리재로변 전면부 필지 : 대지경계선으로부터 3m후퇴	
		특화가로(중로2-16 6호선)변	• 대지경계선으로부터 3m후퇴	
		이면부 주거지	• 생활가로변 및 생활가로변 인접골목길변 : 대지경계선으로부터 1m후퇴	지침도 참조
형태	피로티 설치	이면부	• 주거지역내 주차장을 위한 피로티구조 설치시 도로 또는 보도와 단차없이 일체형으로 조성	
	1층부	만리재로변, 청파로변, 특화가로(중로2-16 6호선)변	• 폭 15m이상의 도로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 • 폭 15m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여 함	
		전구역	• 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 1층부 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함	
	외부형태	전구역	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 등의 진출입에 불편함이 없도록 해야 하며, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	

구 분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
건축물 외관	외벽	전구역	- 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 안됨 - 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로조화를 이룰 수 있도록 함	
	채광창	전구역	건축물의 주 채광창은 서울역 방향으로 지향하도록 권장	
	재료/색채	전구역	- 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채를 사용 - 외벽면 중 서울역방향에 대해서는 원색계열의 페인트 및 마감 재료를 금지 - 외벽면의 색채는 서울시 색채디자인 가이드라인에 따라 저채도, 저명도 사용을 권장	
	지붕	전구역	옥상 및 지붕상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양. 부득이하게 설치하는 경우 전면도로에서 보이지 않는 형태로 설치 권장	
	부착시설물	전구역	문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장	
	측면이격공지의 처리	만리재로변, 청파로변, 특화가로(중로2-166호선)변	대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리가 3m미만이고 공개 공간으로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐권장, 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간 또는 녹지공간으로 조성 권장	
	야간조명	만리재로변, 청파로변, 특화가로(중로2-166호선)변	건물의 야간조명 설치 유도	
기타 사항	옥외광고물	전구역	- 광고물은 주변과 조화롭게 설치 - 옥외광고물의 설치는 서울특별시 용산구 「옥외광고물 등 관리 조례」를 따름	
	담장 및 옹벽의 설치	전구역	- 담장 설치시 식재 담당 또는 투시형 담장의 설치 권장 - 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성 권장	
	옥상녹화	전구역	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	
	자연지반 보존	전구역	지상부 비건폐지 등은 자연재료로 조성권장	
	중수도 시스템	전구역	중수도 및 빗물이용시스템 등 친환경/에너지 절감시설 설치 권장	

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지 및 통로 등에 관한 계획

구 분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
대지내 공지	전면공지	7017서울로 인접부	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 서울역 고가도로 가로변 전면부 필지 : 5m	
		청파로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 청파로변 전면부 필지 : 3m	
		만리재로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 만리재로변 전면부 필지 : 3m, 대명빌딩 주변지역 : 5m	
		특화가로(중로2-166호선)변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 도로변 3m	
		이면부 생활가로변 및 생활가로변 인접 골목길변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도부속형 전면공지로 조성 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 도로변 1m	지침도 참조
	대지안의 조경	전 지역	서울시 건축조례 제24조의 규정 준용	

나. 차량동선계획

구분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
차량동선	차량출입 불허구간	- 청파로변 - 만리재로변	원활한 교통소통과 보행활성화를 위하여 간선도로에서 개별 필지의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음.	
	제한적 차량출입 불허구간	구릉지 주거지 일대	- 구릉지 일대 주거지 경관보호 및 골목길 보행환경 개선을 위해 가구선을 따라 지정 - 원칙적으로 대지와 접한 도로에서 대지안으로 차량출입이 허용되나, 건축시 대지안으로 차량출입을 금지할수 있으며 이 경우 '차량출입불허구간' 이 지정된 것으로 봄	- 적용구역 - 제1종일반주거지역 (RD1) - 제2종일반주거지역 중 구릉지(RD2)

구분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
차량통선	주차출입구	• 청파로변 • 만리재로변	• 이면도로에서의 차량출입이 불가한 필지에 대해 전면부 주차출입구 지정	
	공동주차출입구	• 청파로변 • 만리재로변	• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 대지가 간선변에만 접한 필지는 이웃하는 필지와 공동주차출입구 설치를 통한 도로접속 최소화 • 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	
주차계획	부설주차장 설치	• 전구역	• 서울시 및 용산구 주차장 관련 법령 및 규정 준용	
	주차장 설치방식	• 주거지역	• 평탄한 지형 - 건축물 신축대지가 도로에서 양방향 및 한쪽방향 접도시 전면부에는 근린생활시설 설치 권장에 따라 주차장은 이면부에 배치 • 레벨차이가 있는 지형 - 옹벽 및 단차 발생에 따라 접하는 주 도로의 반대편 또는 이면도로 연접부에 주차장 설치	민간부문 시행지침 제40조 참조
	주차장설치 기준완화구역	• 구릉지 주거지 일대	• '제한적 차량출입불허구간' 이 지정된 지역에서 대지 안으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 '주차장 설치기준 완화구역' 이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준 완화 • 완화조건 - 건축시 대지내로 차량출입 금지시 주차장 설치기준을 50% 완화 : 미 완화분은 용산구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용 납부 - 공동개발 권장, 권장용도(1층 또는 전층권장 중 하나)에 관한사항 모두 준수시 설치기준 100% 완화 ※ 공동개발 미해당 필지는 공동개발 권장을 준수한 것으로 보며, 지침도에 표시된 사항보다 추가적인 공동개발 또는 자율적 공동개발을 할 경우에 위 조건을 준수한 것으로 봄	• 적용구역 - 제1종일반주거지역 (RD1) - 제2종일반주거지역 중 구릉지(RD2)

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
	위 치	제 어 기 준	
건축물외관	전구역	• 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 • 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채를 사용	민간부문 시행지침 제20조
야간경관조명	전구역	• 만리재로변, 청파로변, 청파로89길변에 면한 대지에 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장 • 옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관 조명 설치 권장 • 조명방식은 광효율이 좋은 LED조명을 권장	민간부문 시행지침 제20조
옥외광고물	전구역	• ‘서울특별시 옥외광고물조례’ 및 ‘용산구 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한완화고시’를 준용	민간부문 시행지침 제21조
자연지반보존	전구역	• 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수 콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장	민간부문 시행지침 제29조
옥상녹화	전구역	• ‘서울시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상 녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼’ 내용 준수	민간부문 시행지침 제30조
벽면녹화	전구역	• ‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’ 기법에 의하여 설치토록 권장	민간부문 시행지침 제31조
빗물관리시설	전구역	• 서울특별시 빗물 저수조 설치 및 관리기준, 서울특별시 빗물저수조 설치지침, 서울시 ‘친환경지구단위계획실현제고방안’ 내용에 따라 설치하도록 권장	민간부문 시행지침 제34조
신·재생 에너지시설	전구역	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’ 및 ‘신에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준, 서울시 ‘친환경지구단위계획실현제고 방안’ 내용에 따라 시설을 설치할 것을 권장	민간부문 시행지침 제36조
생태면적률	전구역	• 건축물의 신축시 ‘서울시 생태면적률 도시계획적용편람’ 및 ‘서울시 생태면적률 도시계획활용 개선방안’ 내용 준수	민간부문 시행지침 제37조

주) 옥외 광고물의 설치제한 기준은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한완화」의 기준을 따라야 하며, 그 외 사항에 대해서는 관련법규의 규정에 의한다.

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

■ 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역①	서울시 용산구 서계동 224-10 일원	-	증) 3,337	3,337	
신설	특별계획구역②	서울시 용산구 서계동 220-3 일원	-	증) 5,142	5,142	
신설	특별계획구역③	서울시 용산구 서계동 220-5 일원	-	증) 2,724	2,724	
신설	특별계획구역④ (소화병원)	서울시 용산구 서계동 224-32 일원	-	증) 2,902	2,902	
신설	특별계획구역⑤ (국립극단주변)	서울시 용산구 서계동 1 일원	-	증) 11,228	11,228	
신설	특별계획구역⑥ (대한통운주변)	서울시 용산구 서계동 47-3 일원	-	증) 3,666	3,666	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구 역 명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역①	3,337	◦ 서울역과 연계한 관광업무판매·문화 등 복합용도개발을 통한 역사권기능 강화 및 7017서울로, 북부역세권, 국립극단 열린문화공간 등 주변개발사업과 연계한 서울역 서측의 관광문화복합거점 육성을 위하여 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역②	5,142	
신설	특별계획구역③	2,724	
신설	특별계획구역④ (소화병원)	2,902	◦ 소아아동병원 이전에 선제적으로 대응하며 청파공원 확장조성을 통해 보행접근성 을 강화하기 위하여 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역⑤ (국립극단주변)	11,228	◦ 국립극단(구 기무사)부지내 문화체육관광부 복합관광문화시설 조성 및 장기미집 행 도로 조성을 위하여 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역⑥ (대한통운주변)	3,666	◦ 공항철도 전면부로서 청파로변 업무 및 지원기능 도입을 통한 경부선 철도축 재 생, 가로변 미관증진 및 보행활성화를 위하여 특별계획구역으로 지정

나. 특별계획구역 계획지침

(1) 특별계획구역 ① 계획지침

구 분		내 용		비 고
용도지역 용도지구		● 현재 : 제1종, 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역, 일반상업지역 ● 세부개발계획 수립시 일반주거지역은 준주거지역으로 변경 ● 중심지미관지구(만리재로변 12m)		
건폐율		● 60%이하		
용적률		일반상업지역	준주거지역	
		● 기준용적률 : 600%이하 ● 허용용적률 : 800%이하 ● 상한용적률 : 1,000%이하	● 기준용적률 : 190%이하 ● 허용용적률 : 320%이하 ● 상한용적률 : 400%이하	
		※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 용도지역 계획 또는 기반시설 변경시 용적률은 재산정하여야 함		
높이		● 최고높이 70m이하		만리재로변 가로구역별 최고높이 지침 준용
용도	권장	전층	● 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ● 판매시설 중 소매시장, 상점 ● 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) ● 업무시설 ● 운동시설 ● 노유자시설	
		1층	● 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 ● 판매시설 중 상점 ※만리재로변 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	만리재로변 저층부 가로활성화 용도
	불허	● 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) ● 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원(유사업소 포함) ● 옥외철타이 있는 골프연습장 ● 의료시설 중 정신병원, 요양병원 ● 교정시설 ● 공장 ● 창고시설 ● 장례식장 ● 위험물저장 및 처리시설 ●자동차관련시설(주차장 제외)		중심지 미관지구 내 불허용도 포함
건축선		● 만리재로변 : 건축한계선 5m ● 기타 이면도로변, 인접대지경계부 : 건축한계선 3m		지침도 참조
건축물 형태		● 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 ‘고층부 탑상형’ 으로 조성 ● 기단부(4층이하의 저층부) 높이는 해발38m이하(7017서울로 높이)로 함 ● 기단부 옥상은 녹화처리하고 옥상시설물은 차폐처리를 권장 ● 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각통경축 확보 ● 상단부는 시각적 개방감 확보를 위하여 공중정원 및 피로티 설치 권장 ※ 세부개발계획 수립시 7017서울로, 서울역, 구릉지등 주요지점에서 경관시물 레이션을 통해 구체적인 경관계획 검토		

구 분	내 용	비 고
공개공지	- 만리재로변 가각부, 대명빌딩 남측 공개공지 위치지정 - 피로티 구조로 조성하는경우 유효높이는 6m이상이어야 하며, 전체 공개공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할수 없음 ※ 만리재로 도로공간재편사업에 따른 횡단보도 등 도시시설물 변경계획에 따라 세부개발계획시 위치조정 가능	「건축조례」 준용 지침도 참조
공공보행통로 및 건물내통로	- 옛길(골목길)를 건물 내 통로로 조성 권장 - 건물내 통로는 기존 골목길선형(도로지적선)을 최대한 고려하여 조성 - 건축물 1층부에 최소 폭2m이상으로 공개공지와 연계하여 설치	시행지침 참조
공공시설 제공비율 (순부담률)	- 순부담률 15.9%이상 - 대상지 서측 도로(소로2-3) 확폭 (B:4m ⇒ 8m) - 대상지 남측 도로(소로2-2) 확폭 및 개설(B:6m ⇒ 8m) - 남측 도서관, 공원내 어린이집과 연계하여 공공문화복지시설 조성 검토 (부지 또는 건축물 기부채납 가능) - 구역 외 도로(중로2-166) 확폭 개설후 기부채납 또는 개설을 위한 비용을 현금으로 기부채납하는 것을 우선적으로 검토 가능	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 기결정된 도로 우선설치 지침도 참조
기타계획지침	- 대지분할가능선에 의하여 2개 대지로 분할시행 가능 - 사업여건에 따라 지침도에 표시된 대지분할가능선은 조정가능하나, 분할의 최소단위는 1,500㎡이상으로 함. - 분할시행시에는 건물내통로 설치, 고층부 탑상형 분리배치에 관한 사항은 적용하지 아니할수 있음 - 세부개발계획시 높이계획은 7017서울로, 구릉지 경관 등을 고려하여 최고높이 이내에서 조정가능	

(2) 특별계획구역 ② 계획지침

구 분		내 용		비 고
용도지역 용도지구		● 현재 : 제2종(7층이하), 제2종, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 ● 세부개발계획 수립시 일반주거지역은 준주거지역으로 변경 ● 중심지미관지구(만리재로변 12m)		
건폐율		● 60%이하		
용적률		일반상업지역	준주거지역	
		● 기준용적률 : 600%이하 ● 허용용적률 : 800%이하 ● 상한용적률 : 1,000%이하	● 기준용적률 : 210%이하 ● 허용용적률 : 330%이하 ● 상한용적률 : 400%이하	
		※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 용도지역 계획 또는 기반시설 변경시 용적률은 재산정하여야 함.		
높이		● 최고높이 70m이하		만리재로변 가로구역별 최고높이 지침 준용
용도	관장	전층	● 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ● 판매시설 중 소매시장, 상점 ● 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) ● 업무시설 ● 운동시설 ● 노유자시설	간선가로변 저층부 가로활성화 용도
		1층	● 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 ● 판매시설 중 상점 ※ 만리재로, 청파로변 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	
	불허	● 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) ● 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원(유사업소 포함) ● 옥외철타이 있는 골프연습장 ● 의료시설 중 정신병원, 요양병원 ● 교정시설 ● 공장 ●창고시설 ● 장례식장 ● 위험물저장 및 처리시설 ● 자동차관련시설(주차장 제외)		중심지 미관지구내 불허용도 포함
건축선		● 만리재로변, 청파로변 : 건축한계선 5m ● 기타 이면도로변, 인접대지경계부 : 건축한계선 3m		지침도 참조
건축물 형태		● 기반부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 ‘고층부 탑상형’ 으로 조성 ● 기반부(4층이하의 저층부) 높이는 해발38m이하(7017서울로 높이)로 함 ● 기반부 옥상은 녹화처리하고 옥상시설물은 차폐처리를 권장 ● 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각통경축 확보 ● 상단부는 시각적 개방감 확보를 위하여 공중정원 및 피로티 설치 권장 ※ 세부개발계획 수립시 7017서울로, 서울역, 구릉지등 주요지점에서 경관시 뮬레이션을 통해 구체적인 경관계획 검토		

구 분	내 용	비 고
공개공지	7017서울로 종점부에 조성되는 만리동광장 및 횡단보도와 연계하여 조성 - 폭10m이상, 가로공원형태의 휴식공간으로 우선적 조성 - 보도 및 전면공지(건축선후퇴부)와 일체적 조성, 보행통로와 연계 - 필로티 구조로 조성하는 경우 유효높이는 6m이상이어야 하며, 전체 공개공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할수 없음 - 청파로변 전면공지와 연계하여 선형조성 권장 ※ 만리동광장 조성계획 및 횡단보도 설치 등에 따라 위치조정 가능	「건축조례」 준용 지침도 참조
공공보행통로 및 건물내통로	7017서울로, 만리재로와 청파공원을 연계하는 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 먼저조성된 인근 특별계획구역의 보행통로와 연계되어야함 - 옛길(골목길)을 건물내 통로로 조성 권장 - 건물내 통로는 기존 골목길선형(도로지적선)을 최대한 고려하여 조성 - 건축물 1층부에 최소 폭2m이상으로 공개공지와 연계하여 설치	지침도 및 시행지침 참조
공공시설 제공비용 (순부담률)	- 순부담률 16.3%이상 - 대상지 남측 도로(소로2-2) 개설 (B:6m ⇒ 8m) - 주민공동이용시설, 어린이집, 소규모도서관, 문화센터 등 공공문화복지시설 건축물 기부채납 권장 - 구역 외 도로(중로2-166) 확폭 개설후 기부채납 또는 개설을 위한 비용을 현금으로 기부채납하는 것을 우선적으로 검토 가능	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 기결정된 도로 우선설치 지침도 참조
기타계획지침	- 대지분할가능선에 의하여 2개 대지로 분할시행 가능 - 사업여건에 따라 지침도에 표시된 대지분할가능선은 조정가능하나, 분할의 최소단위는 1,500㎡이상으로 함 - 분할시행시에는 공공보행통로 및 건물내통로 설치, 고층부 탑상형 분리배치에 관한 사항은 적용하지 아니할수 있음 - 세부개발계획시 높이계획은 7017서울로, 구릉지 경관 등을 고려하여 최고높이 이내에서 조정가능 - 만리재로변 전면공지는 7017서울로 진출입부와 연계한 보행 및 휴식공간으로 조성	

(3) 특별계획구역 ③ 계획지침

구 분		내 용		비 고
용도지역 용도지구		• 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 변경 • 중심지미관지구(청파로변 12m)		
건폐율		• 60%이하		
용적률		• 기준용적률 : 210%이하 • 허용용적률 : 330%이하 • 상한용적률 : 400%이하 ※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 용도지역 계획 또는 기반시설 변경 시 용적률은 재산정하여야 함		
높이		• 최고높이 70m이하		
용도	권장	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 상점 • 숙박시설 중 관광숙박시설(관광호텔) • 업무시설	
		1층	• 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 • 판매시설 중 상점 ※ 청파로변 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	간선가로변 저층부 가로활성화 용도
	불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원(유사업소 포함) • 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 교정시설 • 공장 • 창고시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)		중심지 미관지구내 불허용도 포함
건축선		• 청파로변 : 건축한계선 5m • 기타 이면도로변, 인접대지경계부 : 건축한계선 3m		지침도 참조
공개공지		• 청파로변 전면공지와 연계하여 선형으로 조성 권장 피로티 구조로 조성하는경우 유효높이는 6m이상이어야 하며, 전체 공개공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할수 없음		「건축조례」 준용

구 분	내 용	비 고
공공보행통로 및 건물내통로	• 7017서울로, 만리재로와 청파공원을 연계하는 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티컬용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 먼저 조성된 인근 특별계획구역의 보행통로와 연계되어야함 ※ 공원확장 등으로 보행연계시 공공보행통로를 설치하지 아니하여도 됨	지침도 및 시행지침 참조
공공시설 제공비용 (순부담률)	• 순부담률 23.5%이상 - 공공청사(주민센터별관, 도서관)부지 확장 기부채납 - 주민공동이용시설, 어린이집, 소규모도서관, 문화센터 등 공공문화복지시설 건축물 기부채납 권장	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 기결정된 도로 우선설치 지침도 참조
기타계획지침	• 대지분할가능선에 의하여 2개 대지로 분할시행 가능 - 사업여건에 따라 지침도에 표시된 대지분할가능선은 조정가능하나, 분할의 최소단위는 1,200㎡이상으로 함 - 분할시행 시에는 공공보행통로 및 건물내통로 설치, 고층부 탑상형 분리배치에 관한 사항은 적용하지 아니할 수 있음	

(4) 특별계획구역 ④(소화병원 일대) 계획지침

구 분	내 용	비 고
용도지역 용도지구	• 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 변경 • 중심지미관지구(청파로변 12m)	
건폐율	• 60%이하	
용적률	• 기준용적률 : 230%이하 • 허용용적률 : 340%이하 • 상한용적률 : 400%이하 ※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 용도지역 계획 또는 기반시설 변경시 용적률은 재산정하여야 함	

구 분		내 용		비 고
높이		최고높이 70m이하		
용도	권장	전층	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점 - 숙박시설 중 관광숙박시설(관광호텔) - 업무시설	
		1층	- 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 - 판매시설 중 상점 ※ 청파로변 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	간선가로변 저층부 가로활성화 용도
	불허	- 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원(유사업소 포함) - 옥외철담이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 교정시설 • 공장 • 창고시설 • 장례식장 - 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)		중심지 미관지구내 불허용도 포함
건축선		- 청파로변 : 건축한계선 5m - 기타 이면도로변, 인접대지경계부 : 건축한계선 3m		지침도 참조
공개공지		- 청파로변 전면공지와 연계하여 선형으로 조성 권장 - 피로티 구조로 조성하는경우 유효높이는 6m이상이어야 하며, 전체 공개공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할수 없음		「건축조례」 준용
공공보행통로 및 건물내통로		- 사업부지 서측 청파공원경계부 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성		지침도 및 시행지침 참조
공공시설 제공비율 (순부담률)		- 순부담률 21.2%이상 - 부지 남측 폭15m이상의 공원설치로 청파로에서 보행통로 확보 - 공원은 개방감확보를 위하여 광장형태로 조성하며, 공항철도 역사와 보행연계 위해 광폭횡단보도 설치 검토		기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 기결정된 도로 우선설치 지침도 참조

(5) 특별계획구역 ⑤(국립극단) 계획지침

구 분		내 용		비 고
용도지역 용도지구		• 현재 : 제1종, 제2종(7층), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 변경 - 단, 대상지 주변 및 구릉지로의 개발이익 공유를 위한 공공기여방안이 제시되는 경우 일반상업지역까지 용도지역 변경을 검토할 수 있음 • 중심지미관지구(청파로변 12m)		
건폐율		• 60%이하		
용적률		• 기준 250%이하 / 허용 350%이하 / 상한 400%이하 ※ 용적률 체계는 용도지역 조정계획 변경시 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 재산정하여야 함		
높이		• 최고높이 70m이하		
용도	권장	1층	• 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 상점 ※ 청파로변 또는 특화가로변(중로2-166호선) 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	저층부 가로활성화 용도
		최상층	• 일반음식점, 휴게음식점, 전망대	일반인에게 개방가능한 구조로 설치
	불허	• 근린생활시설 중 안마시술소, 안마원 및 성인전용업소 • 옥외철담이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 위락시설(관광호텔 내 포함된 위락시설 제외) • 교정시설 / 공장 / 창고시설 / 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)		중심지 미관지구내 불허용도 포함
건축선		• 청파로변 : 건축한계선 5m • 기타 이면도로변 : 건축한계선 3m		지침도 참조
건축물 형태		• 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부 탑상형'으로 조성 • 기단부 옥상은 녹화처리하고 옥상시설물은 차폐처리를 권장 • 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각통경축 확보 • 상단부는 시각적 개방감 확보를 위하여 공중정원 및 피로티 설치 권장 ※ 세부개발계획 수립시 공항철도역 전면광장, 서울역 출구, 구릉지 등 주요지점에서 경관시뮬레이션을 통해 구체적인 경관계획 검토		

구 분	내 용	비 고
공개공지	• 청파로, 중로2-166 각각부 공개공지 위치지정 - 피로티 구조로 조성하는 경우 유효높이는 6m이상이어야 하며, 전체 공개공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없음	「건축조례」 준용 지침도 참조
공공보행통로 및 건물내통로	• 북측 중로2-166(특화가로)과 남측을 연계하는 공공보행통로 조성 - 최소 폭 10m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 청파공원의 출입구등과 보행이 연계되어야함	지침도 및 시행지침 참조
차량진출입	• 북측 보행특화가로내 차량통행이 최소화되도록 대지내 진입동선과 진출동선을 분리하여 각각 다른방향으로 2개소 이상의 출입구를 설치할 것	
공공시설 제공비용 (순부담률)	• 순부담률 15%이상 - 북측 도로(중로2-166) 개설 (B:15m, L:144m) - 남측 현황도로(소로3-8) 확폭 (B:6m ⇒ 8m) - 서측 도로(소로2-5) 신설 (B:8m) ※ 순부담률은 용도지역 조정계획 변경시 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 재산정하여야 함	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 지침도 참조
기타계획지침	• 청파로변 전면공지는 청파공원, 공향철도와 연계한 보행 및 휴식공간으로 조성	

(6) 특별계획구역 ⑥(대한통운일대) 계획지침

구 분	내 용	비 고
용도지역 용도지구	• 현재 : 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 변경 • 중심지미관지구(청파로변 12m)	
건폐율	• 60%이하	
용적률	• 기준용적률 : 250%이하 • 허용용적률 : 350%이하 • 상한용적률 : 400%이하	
높이	• 최고높이 70m이하	

구 분		내 용		비 고
용도	권장	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 상점 • 업무시설 • 운동시설 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	
		1층	• 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 • 판매시설 중 상점 ※ 청파로변 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	
	불허		• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원(유사업소 포함) • 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 교정시설 • 공장 • 창고시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	중심지 미관지구내 불허용도 포함
건축선		• 청파로변 : 건축한계선 5m • 북측 소로3-8번 : 건축한계선 3m • 기타 이면도로 및 인접대지경계부 : 건축한계선 3m		지침도 참조
공개공지		• 남동측 구릉지 주거지 인근 테라스 또는 옥상정원형태로 조성 - 대상지 남측 계단형 보행통로와 연계하여 설치 - 서측 도로(소로3-40)에서 일반인이 접근 가능한 구조로 설치		「건축조례」 준용
공공시설 제공비율 (순부담률)		• 순부담률 15%이상 - 북측 도로(소로3-8)내 대한통운 소유 부지 소유권 이전조치 - 서측 현황도로(소로3-40) 확폭 (B:4m ⇒ 6~8m) - 주민이 활용할 수 있는 공공문화복지시설, 공공주차장 등 부지 및 건축물 기부채납 가능		기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 기결정된 도로 우선설치 지침도 참조
기타계획지침		• 단지 내 단차를 극복할 수 있는 입체적 건축계획수립 - 배후주거지 및 이면도로에서 보행접근이 가능한 구조로 조성 - 청파로변 가로경관 고려하여 남측 주거지와 단차구간(옹벽) 처리 • 남측 기존 계단보행로 확폭 및 정비 권장		

다. 특별계획구역 용적률 인센티브 항목 및 계획기준

(1) 인센티브 계획용적률 산정을 위한 계획 공통기준

- 계획유도 인센티브 항목은 전체 허용용적률 완화량의 70% 이내로 적용하고, 친환경 인센티브 항목은 30% 이상으로 적용하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 전층 권장지정용도의 면적은 해당용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브 부여
- 대지내 공지에 관한 사항중 공개공지는 건축법상의 설치의무면적 이상을 확보할 경우에 적용(공개공지 의 무설치 면적은 완화적용 제외)
- 대지내 공지 및 보행동선에 관한 사항중 미관지구안의 건축선 후퇴부분(폭 3m)은 기준용적률 완화적용 제외
- 건축물 용도에 관한 사항 중 특정층(꼭대기층)개방은 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한하며 설치 면적은 전용면적 기준으로 산정
- 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률 미적용
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업 적용시 「2025 도시환경정비기본계획」에 따른 허용 용적률 인센티브 적용요건 및 부여량을 따름
- 역사보전에 관한 사항 중 옛길복원은 원형옛길 형태를 고려하여 건축물 내 통로 조성시 적용

(2) 계획유도 인센티브 항목

■ 특별계획구역 ①

항목	세분	세부계획기준	비 고
대지내공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	• 피로티형구조 : $\alpha=1.0$ • 개방형구조 : $\alpha=2.0$
	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.0$	
건축물용도	전층 권장	$\text{기준용적률} \times (\text{용도면적} / \text{연면적}) \times 1.0$	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	$\text{기준용적률} \times 0.1$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/20이상 설치시
역사보전	옛길/물길 복원 (형태보전)	$\text{기준용적률} \times 0.05$	

■ 특별계획구역 ②

항목	세분	세부계획기준	비 고
대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=1.0$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$	
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=0.5$ - 개방형구조 : $\alpha=1.0$
건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.1$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
역사보전	옛길/물길 복원 (형태보전)	기준용적률 $\times 0.05$	

■ 특별계획구역 ③

항목	세분	세부계획기준	비 고
대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=1.0$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.0$	
	공공보행통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=1.0$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$
건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.1$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
역사보전	옛길/물길 복원 (형태보전)	기준용적률 $\times 0.05$	

■ 특별계획구역 ④

항목	세분	세부계획기준	비 고
대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=1.0$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.0$	
	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=0.5$ - 개방형구조 : $\alpha=1.0$
건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.05$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시

■ 특별계획구역 ⑤ (국립극단주변)

항목	세분	세부계획기준	비 고
대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=1.0$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$	
	공공보행통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	- 피로티형구조 : $\alpha=0.25$ - 개방형구조 : $\alpha=0.5$
건축물용도	최상층 개방	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.2$	• 전용면적 기준
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.1$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시

■ 특별계획구역 ⑥ (대한통운주변)

항목	세분	세부계획기준	비 고
대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 2$	
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$	
건축물용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$	• 20%이상 설치시
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.1$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시

(3) 친환경 인센티브 항목

■ 친환경 인센티브 항목 : 특별계획구역 전구역 적용

유형	세분	세부계획기준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12 이내 • 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08 이내 • 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04 이내	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에 너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따 른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 이내		
	신재생에너지 보급확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 이내 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 이내 • 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 • 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 • 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04 이내		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내		- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록설치
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내		- 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내		- 기준용적률 × 0.05 이내

라. 도시환경정비사업 용적률 인센티브 항목 및 계획기준

- 특별계획구역이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업방식을 통해 추진될 경우 「2025 도시환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 적용요건 및 부여량을 따름
 - 세부개발계획(정비계획) 수립시 지역특성을 고려해 도시계획위원회(공동위원회) 심의를 통해 별도의 허용용적률 인센티브 항목 추가 적용 가능
- 친환경인센티브 항목은 의무적으로 적용하여야 하고, 준수시 허용용적률 인센티브 총량의 1/2을 부여함.

(1) 계획유도 인센티브 항목

구 분	세 분	완 화 기 준	비 고
도시경제 활성화	전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	정률방식 (보상계수0.25) 기본계획상 용산 광역중심 인센티브 적용
	MICE산업관련시설(위원회 인정)	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	지식기반산업시설 도입시	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	업무전용빌딩(50%이상,오피스텔제외)	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	1성급 호텔이상 도입시	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	건축면적 30% 이상을 전용40㎡이하 주거도입시	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	신성장산업육성을 위한 시설 도입시	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
생활인프라	공연장, 박물관, 영화관 등	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	정률방식 (보상계수 0.1) 최대 30%
주거안정	준공공임대주택(20%이상, 60㎡이하)	· 정량부여(시설의 위치, 면적, 기여도 고려 심의시 결정)	정량부여(50%) 최대 50%
공익시설	건축물내 공익시설 설치 (도서관, 보육시설 등)	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	정률방식 (보상계수 0.1) 최대 50%
	특정층(최상층)개방(공공에 개방시)	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	실내 공개공지(위원회 인정시)	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여(시설의 위치, 면적, 기여도 고려 심의시 결정)	정량부여(30%) 최대 50%
	무장애도시 조성	정량부여(시설의 위치, 면적, 기여도 고려 심의시 결정)	
	공공보행통로 등	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	정률방식 (보상계수 2) 최대 30%
안전방재	침수 및 화재방지를 위한 기여시설 설치	정량부여(시설의 위치, 면적, 기여도 고려 심의시 결정)	정량부여(30%) 최대 30%

(2) 친환경 인센티브 항목(최대100%)

구 분	세 분	완 화 기 준				비 고	
친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	〈친환경개발 기준 : 일반상업지역 예시〉				기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여, 최대 100%	
		면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만		
			녹색 건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)		서울시 녹색건축 설계기준 적용
			에너지 총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)		
			신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)		
		※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색 건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능					

(3) 역사보전 인센티브 항목(최대50%)

구 분	세 분	완 화 기 준	비 고
역사보전	옛길/물길 복원 및 재현	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	정량부여(50%)
	지정문화재 및 등록문화재	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	
	역사흔적 남기기	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×보상계수	정률부여 (보상계수0.25)

5. 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역 결정 조서

■ 특별계획가능구역 결정 조서

구분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역 A	서울시 용산구 서계동 235-26 일대	-	증) 4,203	4,203	
신설	특별계획가능구역 B	서울시 용산구 서계동 232-32 일대	-	증) 3,565	3,565	

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

구분	구 역 명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획가능구역 A	4,203	· 주거복합건축물 건립을 통한 노후주택 밀집지역의 주거환경개선 및 고가공 원과 연계한 만리재로변 상업기능 활성화, 미집행 도로 등 기반시설 확보를 위하여 특별계획가능구역으로 지정
신설	특별계획가능구역 B	3,565	

나. 특별계획가능구역 계획지침

(1) 특별계획가능구역 A 계획지침

구 분		내 용		비 고
용도지역·지구		• 현재 : 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역, 일반상업지역 • 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 제2종(7층), 제2종 일반주거지역은 준주거지역 범위내에서 용도지역상향 검토 가능 • 중심지미관지구(만리재로변 12m)		
건폐율		• 60%이하		
용적률		일반상업지역	준주거지역	
		• 기준용적률 : 600%이하 • 허용용적률 : 800%이하 • 상한용적률 : 1,000%이하	• 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 330%이하 • 상한용적률 : 400%이하	
높이		•최고높이 60m		
용도	권장	전층	• 업무시설 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 운동시설	
		1층	• 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 • 판매시설 중 상점 ※ 중로2-166번 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치시 인정	
	불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시설소 및 안마원(유사업소 포함) • 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 교정시설 • 공장 • 창고시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)		
건축선		• 만리재로변 : 건축한계선 5m • 남측 중로2-166번 : 건축지정선 3m(저층부) - 특화가로변 가로경관 및 입면 연속성 확보 • 기타 이면도로로변 : 건축한계선 3m		지침도 참조 저층부는 4층이하 적용
공개공지		• 중로2-166번 가각부 공개공지 위치지정		서울시 「건축조례」 준용 지침도 참조
공공시설 제공비율 (순부담률)		• 순부담률 20%이상 - 남측 중로2-166 확폭(B:6.5m ⇒ 15m) - 동측 소로2-1 확폭(B:6.5m ⇒ 8m)		기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
기타 계획지침		• 남측 중로2-166은 건축지정선으로 가로경관 및 입면의 연속성을 확보하고, 쾌적한 보행활동 및 1층부 접근이 용이하도록 계획 • 남측 중로2-166번 1층 전면 벽면적의 50%이상 투시벽 처리		

(2) 특별계획가능구역 B 계획지침

구 분		내 용	비 고
용도지역·지구		• 현재 : 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역, 일반상업지역 • 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 제2종(7층), 제2종 일반주거지역은 준주거지역 범위내에서 용도지역상향 검토 가능 • 중심지미관지구(만리재로변 12m)	
건폐율		• 60%이하	
용적률		일반상업지역	준주거지역
		• 기준용적률 : 600%이하 • 허용용적률 : 800%이하 • 상한용적률 : 1,000%이하	• 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 330%이하 • 상한용적률 : 400%이하
높이		• 최고높이 60m	
용도	권장	• 업무시설 • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 운동시설	
	불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원(유사업소 포함) • 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원 • 교정시설 • 공장 • 창고시설 • 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	
건축선		• 만리재로변 : 건축한계선 5m • 기타 이면도로변 : 건축한계선 3m	지침도 참조
공개공지		• 만리재로, 소로2-2 가각부 공개공지 위치지정	서울시 「건축조례」 준용 지침도 참조
공공시설 제공비율 (순부담률)		• 순부담률 15%이상 - 대상지 서측 및 남측 도로(소로2-2) 확폭 (B:6.5m ⇒ 8m) - 주민공동이용시설, 어린이집, 소규모도서관, 문화센터 등 공공문화복지시설 건축물 기부채납 검토 가능	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

④ 경미한 사항에 관한 결정

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 썸지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 주차출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경(공동개발 변경 또는 대지분할에 의한 경우)
8. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

III. 서울시 도시·건축공동위원회 심의(조건사항)

- 지구단위계획 결정고시 이후에 대규모 정비사업이 어려운 이면부 구릉지 지역에 대하여 행정적 지원방안이 강구될 경우 지구단위계획 변경 필요여부를 판단하여 부분적으로 변경할 수 있도록 검토

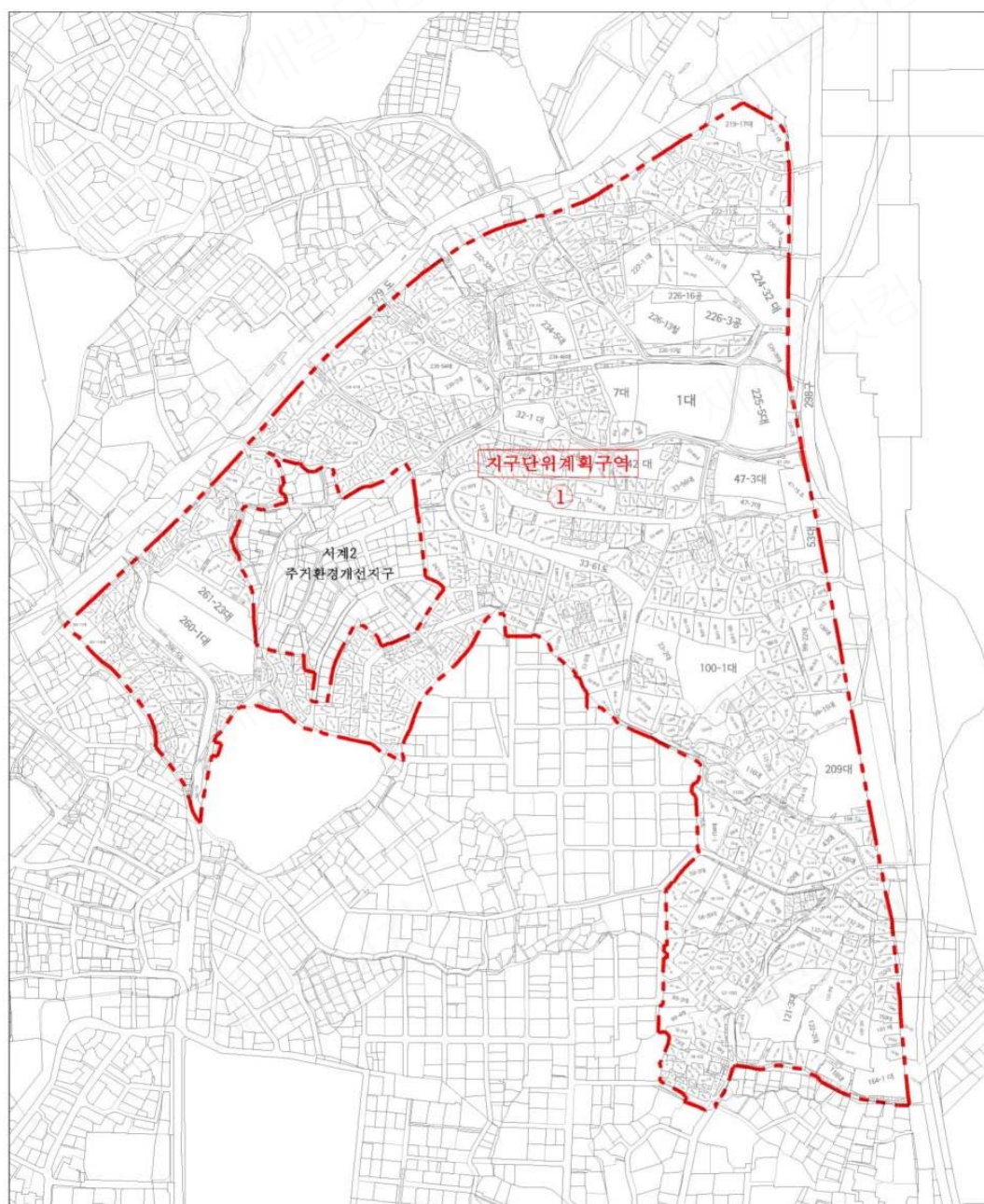
IV. 관계도면 : 붙임참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

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

V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8380), 용산구 재정비사업과(☎02-2199-7455)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다

☐ 지구단위계획구역 결정도



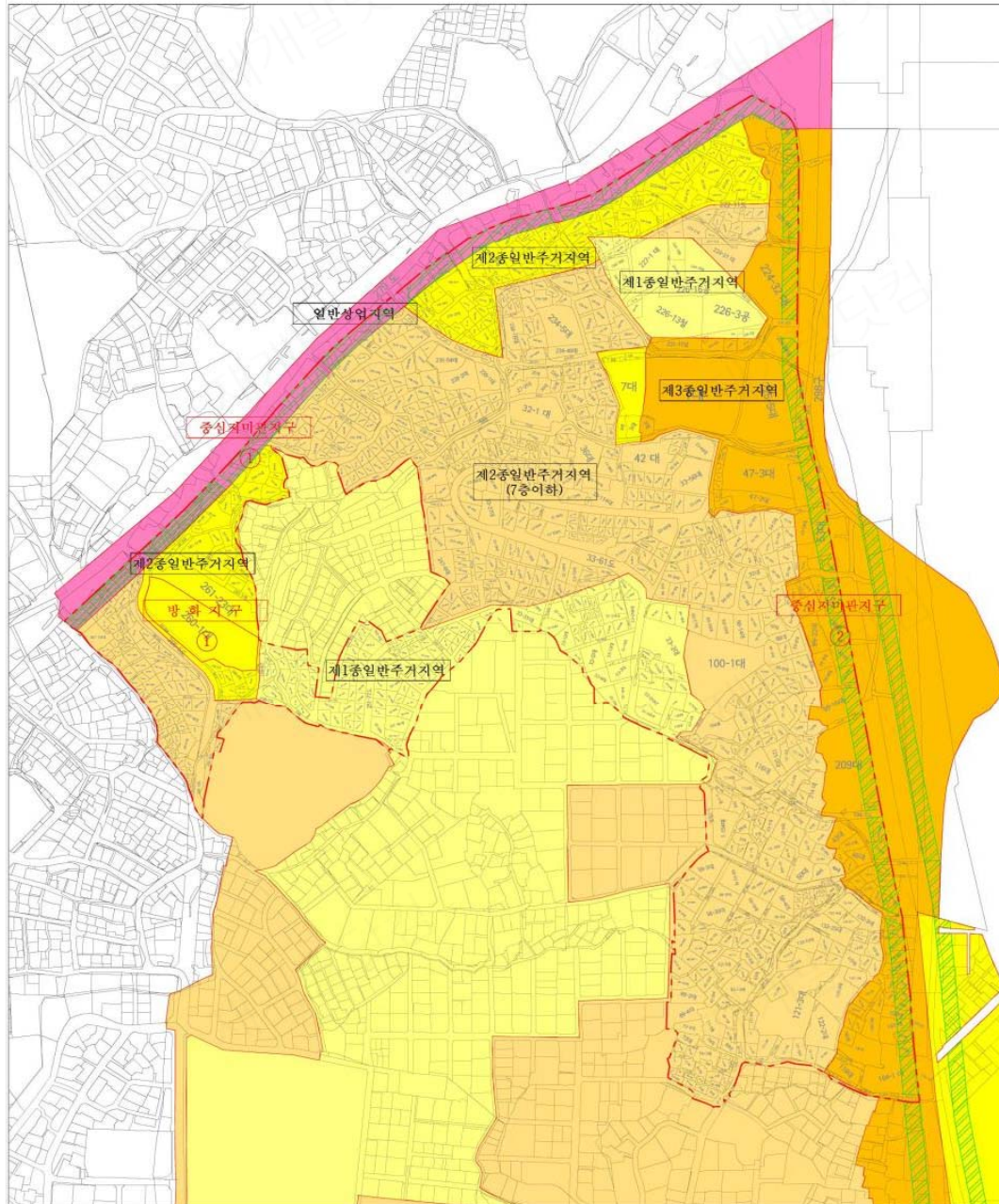
서계동일대 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도



 지구단위계획구역

□ 용도지역·지구 결정도 - 변경없음



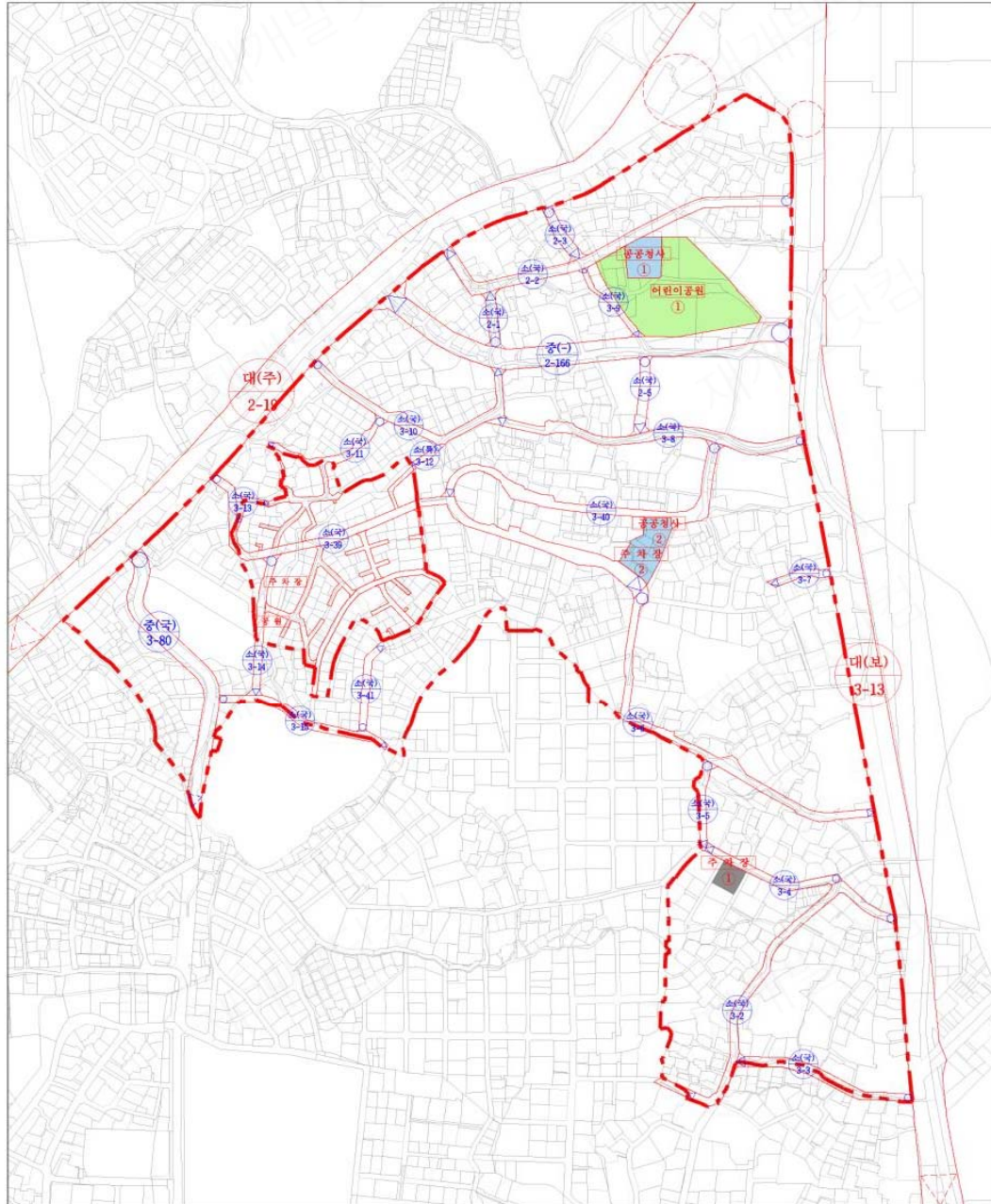
서계동일대 지구단위계획

용도지역·지구 결정도



- | | |
|-----------------|---------|
| 지구단위계획구역 | 상업지역 |
| 제1종일반주거지역 | 중심지미관지구 |
| 제2종일반주거지역 | 방화지구 |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | |
| 제3종일반주거지역 | |

□ 도시기반시설 결정도



서계동일대 지구단위계획

도시기반시설 결정도(변경)



- 지구단위계획구역
- 도시계획시설
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공공청사

- 공 원
- 주차장

