

서울특별시고시 제2021 - 49호

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

서울특별시고시 제1996-275호(1996.10.15.) 및 서울특별시고시 제2001-388호(2001.11.30.)로 지구단위계획구역 및 계획 결정되고, 서울특별시고시 제2011-369호(2011.12.8.)로 결정(변경)된 금호지구중심 지구단위계획에 대하여 2020년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2020.12.9.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 금호지구중심 지구단위계획을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 28일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 2011년 지구단위계획 변경(재정비) 이후 주변 지역의 여건 변화에 효율적으로 대응하고, 열악한 기반시설 및 쇠퇴한 시장에 대한 정비와 기정 계획의 불합리한 규제를 개선하여 근린상업중심지로 육성하기 위하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	금호지구중심 지구단위계획구역	성동구 금호동3가 332, 금호동4가 541번지 일대	25,106	-	25,106	1996.10.14. 서고시 제96-275호	지구중심

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

(가) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		25,106	-	25,106	100.0	
주거지역	준주거지역	22,011	-	22,011	87.7	
상업지역	근린상업지역	3,095	-	3,095	12.3	

(2) 용도지구 결정(변경)조서

(가) 방화지구 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시번호	지구명	위 치	내 용	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	금호동3가 343-3호 일대	-	2,942	건고시 제783호(64. 2. 12)	
기정	-	방화지구	금호동4가 548-1호 일대	-	4,840	건고시 제78호(74. 3. 23)	

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 교통시설

■ 도로

○ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	2	1,558 (316)	37,570 (6,520)	-	-	-	-	-	-	2	1,558 (316)	37,570 (6,520)
대 로	1	1,450 (208)	36,250 (5,200)	-	-	-	-	-	-	1	1,450 (208)	36,250 (5,200)
중 로	1	108	1,320	-	-	-	-	-	-	1	108	1,320
소 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	117	25	보조 간선	1,450 (208)	옥수동 (금호동4가 576-1)	금호동 (금호동4가 576-1)	일반 도로		서고시149호 (79. 4. 10)	독서 당로
기정	중로	3	1	12	집산 도로	108	금호동4가 535 (대3-117)	금호동4가 547 (지구계남측)	일반 도로		서고시388호 (01. 11. 30)	
폐지	소로	3	2	4	국지 도로	38	금호동3가 282 (대3-117)	금호동3가 286	일반 도로		서고시388호 (01. 11. 30)	

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항

■ 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
●소로 3-2 폐지	●미조성된 소로3-2는 장기미집행 도시계획도로로 도로여건, 토지현황, 주변 개발현황 등을 고려하여 도로의 기능을 등 측에서 서측으로 이전하고, 도시계획시설 폐지

(2) 공공·문화체육시설

■ 사회복지시설(변경없음)

○ 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지시설	금호동3가 451번지	125	-	125	서고시 388호 (01.11.30.)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

(가) 공동개발

■ 기정

구 분	규제사항	권장사항
전구역 (특별계획구역 제외)	• 대지면적 90㎡ 미만의 과소필지 및 그 인접필지 • 기 공동건축된 필지 • 인접된 동일소유자의 필지 • 간선도로변에서 차량 진출입이 예상되는 필지	• 자율적(선택적) 공동개발 가능

■ 변경

구분		계획내용
공동개발	지정	• 간선변 동일인 소유 인접필지 • 간선변 필지 중 이면부 선개발시 건축불가필지
	권장	• 대지면적 60㎡ 미만의 과소필지 • 맹지 • 간선변 건축선 후퇴(3m)로 용적률 달성이 불가능한 필지 • 간선변에 입지한 필지로서 이면부 차량출입 유도가 필요한 필지 • 이면부 동일인 소유 인접필지
맞벽건축(권장)		• A가구 블록 중 이면부 저층부 가로활성화 유도가 필요한 필지
자율적(선택적) 공동개발		• 전구역(특별계획구역 제외)

(나) 공동개발 조서

■ 기정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
A	1,691.5	금호동 3가	1	124.6	451	124.6	-	
			2	145.4	444	67.4	공동개발 지정	
					450	78.0		
			3	185.8	445	86.9	공동개발 지정	
					447	67.5		
					449	31.4		
			4	162.7	440	77.0	공동개발 지정	
					441	28.8		
					443	56.9		
			5	100.2	435	26.4	공동개발 지정	
					436	27.8		
					437	24.8		
					438	21.2		
			6	114.4	431	32.7	공동개발 지정	
					432	37.4		
					433	24.1		
					434	20.2		
			7	124.8	423	124.8	-	
			8	150.7	426	22.1	공동개발 지정	
					427	28.1		
					428	36.7		
					429	37.7		
					430	26.1		
			9	170.6	421	100.5	공동개발 지정	
					422	70.1		
			10	412.3	414	152.1	공동개발 지정	
					420	260.2		

■ 기 정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
B	1,921.4	금호동 3가	1	143.1	394	71.4	공동개발 지정	
					395	71.7		
			2	154.8	393	89.3	공동개발 지정	
					398	65.5		
			3	98.2	399-3	98.2	-	
			4	120.7	390	40.7	공동개발 지정	
					391	80.0		
			5	195.0	399-1	46.9	공동개발 지정	
					399-4	142.5		
					400	5.6		
			6	98.5	396	98.5	-	
			7	103.8	397	103.8	-	
			8	108.4	401	57.9	공동개발 지정	
					402	23.1		
					403	27.4		
			9	229.2	405-1	142.6	공동개발 지정	
					406	86.6		
			10	216.7	404	72.1	공동개발 지정	404-1은 지적분할 가능선 계획
					404-1	18.3		
					409	62.1		
					410-1	31.1		
					410-2	33.1		
			11	184.8	408	184.8	-	
			12	171.6	412	78.7	공동개발 지정	
					413	92.9		
			13	96.6	411-1	12.6	공동개발 지정	
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		

■ 기 정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	2,862.1	금호동 3가	1	2,862.1	323-1	42.6	특별계획구역1 (76필지)	금남시장
					323-2	43.0		
					324	32.7		
					325-1	15.9		
					325-2	23.5		
					326	22.8		
					327	21.5		
					328	44.0		
					329	16.2		
					330	19.5		
					331	13.9		
					332	47.3		
					333-1	18.8		
					333-2	37.7		
					335	44.0		
					336	36.7		
					337	40.0		
					338	37.4		
					339-1	30.7		
					339-2	37.7		
					340	19.8		
					341	16.9		
					342-1	16.2		
					342-2	6.0		
					343-1	99.8		
					343-2	103.5		
					344	26.1		
					344-1	106.8		
					345	13.2		
					346	13.6		
					347	22.1		
					348	29.1		
					349	68.8		
					350-1	10.6		
					350-2	21.2		
					351	26.8		

■ 기 정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	2,862.1	금호동 3가	1	2,862.1	352	19.5	특별계획구역1 (76필지)	금남시장
					353	19.8		
					354	15.5		
					355	20.8		
					356	25.1		
					357	23.8		
					358	33.1		
					359	26.1		
					360	23.1		
					361	21.8		
					362	17.9		
					363	19.8		
					363-1	239.0		
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
					372	43.3		
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		

■ 기 정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
D	1,061.3	금호동 3가	1	277.4	308	199.3	공동개발 권장	
					309-1	13.6	공동개발 지정	
					309-2	37.4		
					309-3	27.1		
			2	141.8	310	68.1	공동개발 지정	
					311	34.4		
					312	39.3		
			3	134.2	306	134.2	-	
			4	305.3	313	33.4	공동개발 지정	
					314	36.0		
					315	42.6		
					316	39.3		
					318	6.9		
					319	53.2		
					320	60.2		
					321	25.8		
					322	7.9		
			5	202.6	303	193.7	공동개발 지정	
					305	8.9		
E	1,281.6	금호동 3가	1	151.7	297	75.7	공동개발 지정	
					298	76.0		
			2	384.6	285	79.9	공동개발 지정	
					286	76.9		
					288	125.3		
					289	102.5		
			3	164.0	296	86.9	공동개발 지정	294번지로 합필
					299-1	4.0		
					299-2	73.1		
			4	307.3	294	98.1	공동개발 지정	
					295	84.0		
					301	125.2		
			5	274.0	281	6.9	공동개발 지정	
					282	51.9		
					283-2	8.4		
					284	61.1		
					290-1	21.7		
					291	22.0		
					292	102.0		

■ 기 정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
F	532.0	금호동 4가	1	136.2	573	75.4	공동개발 지정	
					574	60.8		
			2	230.5	567	59.0	공동개발 지정	
					569	93.5		
					570	78.0		
			3	165.3	571	90.9	공동개발 지정	
					572	74.4		
G	1,547.1	금호동 4가	1	350.5	561-1	27.1	공동개발 지정	
					561-2	144.5		
					561-4	136.2		
					561-5	42.7		
			2	304.8	552	56.2	공동개발 지정	
					559	248.6		
			3	147.8	553	68.1	공동개발 지정	
					557	79.7		
			4	206.2	565-1	125.9	공동개발 지정	
					565-2	16.5		
					564-2	63.8		
			5	120.7	563-2	120.7	-	
			6	207.9	556-1	207.9	-	
			7	209.2	554	138.5	공동개발 지정	
					555	63.1		
					556-2	5.5		
					556-3	2.1		

■ 기 정

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
H	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	531	129.8	특별계획구역2 (14필지)	
					531-1	9.1		
					532	102.5		
					534-1	96.5		
					534-2	62.1		
					535	23.1		
					535-1	992.3 (142.9편입)		
					536	19.0		
					537	111.3		
					540-1	385.3		
					541	212.3		
					544	192.1		
					547	90.6		
					548-1	3,294.1		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
A	1,691.5	금호동 3가	1	412.3	414	152.1	공동개발 권장	
					420	260.2		
			2	170.6	421	100.5	공동개발 지정	
					422	70.1		
			3	124.8	423	124.8	-	
			4	150.7	426	22.1	공동개발 권장	
					427	28.1		
					428	36.7		
					429	37.7		
			5	114.4	430	26.1	공동개발 권장	
					431	32.7		
					432	37.4		
					433	24.1		
			6	100.2	434	20.2	공동개발 권장	
					435	26.4		
					436	27.8		
					437	24.8		
			7	162.7	438	21.2	공동개발 권장	
					440	77.0		
					441	28.8		
			8	145.4	443	56.9	공동개발 권장	
					444	67.4		
					450	78.0		
			9	185.8	445	86.9	공동개발 권장	
					447	67.5		
					449	31.4		
			10	124.6	451	124.6	-	
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	390	40.7	특별계획가능구역(30필지)	
					391	80.0		
					393	89.3		
					393-1	25.5		
					394	71.4		
					395	71.7		
					396	98.5		
					397	103.8		
					398	65.5		
					399-1	46.9		
					399-3	98.2		
					399-4	142.5		
					400	5.6		
					401	57.9		
					402	23.1		
					403	27.4		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
B	2,119.3	금호동 3가	1	2,119.3	404	72.1	특별계획가능구역(30필지)	
					404-1	190.7		
					405-1	142.6		
					406	86.6		
					408	184.8		
					409	62.1		
					410-1	31.1		
					410-2	33.1		
					411-1	12.6		
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		
					412	78.7		
					413	92.9		
C	4,209.0	금호동 3가	1	4,217.9	303	193.7	특별계획구역1 (97필지)	
					305	8.9		
					306	134.2		
					308	199.3		
					309-1	13.6		
					309-2	37.4		
					309-3	27.1		
					310	68.1		
					311	34.4		
					312	39.3		
					313	33.4		
					314	36.0		
					315	42.6		
					316	39.3		
					318	6.9		
					319	53.2		
					320	60.2		
					321	25.8		
					322	7.9		
					323-1	42.6		
					323-2	43.0		
					324	32.7		
					325-1	15.9		
					325-2	23.5		
					326	22.8		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,209.0	금호동 3가	1	4,217.9	327	21.5	특별계획구역1 (97필지)	
					328	44.0		
					329	16.2		
					330	19.5		
					331	13.9		
					332	47.3		
					333-1	18.8		
					333-2	37.7		
					335	44.0		
					336	36.7		
					337	40.0		
					338	37.4		
					339-1	30.7		
					339-2	37.7		
					340	19.8		
					341	16.9		
					342-1	16.2		
					342-2	6.0		
					343-1	99.8		
					343-2	103.5		
					344	26.1		
					344-1	106.8		
					345	13.2		
					346	13.6		
					347	22.1		
					348	29.1		
					349	68.8		
					350-1	10.6		
					350-2	21.2		
					351	26.8		
					352	19.5		
					353	19.8		
					354	15.5		
					355	20.8		
					356	25.1		
					357	23.8		
					358	33.1		
					359	26.1		
					360	23.1		
					361	21.8		
					362	17.9		
					363	19.8		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
C	4,209.0	금호동 3가	1	4,217.9	363-1	239.0	특별계획구역1 (97필지)	
					364	24.1		
					365	25.8		
					366	27.1		
					368	99.2		
					369-1	94.2		
					371	42.0		
					372	43.3		
					373-1	39.0		
					373-2	38.7		
					374-1	76.0		
					374-2	19.8		
					375	109.8		
					376	24.5		
					377	36.4		
					378	27.1		
					379	21.8		
					380	24.5		
					381	35.7		
					382	19.5		
					383	26.8		
					384	37.4		
					385	26.8		
					386	33.4		
					387	68.4		
					388	63.8		
					389-1	32.1		
					389-2	13.2		
					420-1	210.6		
					772-1	83.9		
D	1,467.2	금호동 3가	1	355.6	281	29.1	281, 282, 283-2, 284, 290-1, 291, 292 공동개발 지정 283-1 공동개발 권장	
					282	64.4		
					283-1	5.2		
					283-2	8.4		
					284	102.8		
					290-1	21.7		
					291	22.0		
					292	102.0		
			2	488.6	285	111.4	공동개발 권장	
					286	115.7		
					287	33.7		
					288	125.3		
			3	471.3	289	102.5	-	
					294	471.3		
			4	151.7	297	75.7	공동개발 권장	
					298	76.0		

■ 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
E	532.0	금호동 4가	1	230.5	567	59.0	공동개발 지정	
					569	93.5		
					570	78.0		
			2	301.5	571	90.9	572, 573, 574 공동개발 지정, 571 권장	
					572	74.4		
					573	75.4		
					574	60.8		
F	1,547.1	금호동 4가	1	124.3	552	56.2	공동개발 권장	
					553	68.1		
			2	144.0	554	138.5	공동개발 권장	
					556-2	5.5		
			3	65.2	555	63.1	공동개발 권장	
					556-3	2.1		
			4	207.9	556-1	207.9	-	
			5	328.3	557	79.7	공동개발 지정	
					559	248.6		
			6	350.5	561-1	27.1	공동개발 지정	
					561-2	144.5		
					561-4	136.2		
					561-5	42.7		
			7	120.7	563-2	120.7	-	
			8	206.2	564-2	63.8	공동개발 권장	
					565-1	125.9		
					565-2	16.5		
G	4,870.7	금호동 4가	1	4,870.7	531	129.8	특별계획구역2 (14필지)	
					531-1	9.1		
					532	102.5		
					534-1	96.5		
					534-2	62.1		
					535	23.1		
					535-1	142.9		
					536	19.0		
					537	111.3		
					540-1	385.3		
					541	212.3		
					544	192.1		
					547	90.6		
					548-1	3,294.1		

※ 특별계획구역 및 기반시설 등에 의해 부분편입된 필지의 면적은 구역면적을 기준으로 함

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리
계획 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도 결정(변경)조서

(가) 권장용도

■ 지정

구 분	적용대상	용 도		비 고
		1층전면	전층	
권장 용도	A	이면부	-	- 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 제2종 근린생활시설 중 공연장
	B	간선변 (독서당길변)	- 노유자시설 - 의료시설, 제1종 근린생활시설 중 의원, 한의원, 치과 의원 - 교육 및 연구시설 중 학원 및 제2종 근린 생활시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	
	C	특별계획구역	- 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 의료시설, 노유자시설 - 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	

주) 1. 1층전면 권장용도는 전면이 독서당길변에 위치한 점포에만 적용

2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따른 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

■ 변경

구 분	적용대상	용 도	비 고
전층	A	이면부	- 제1종근린생활시설 중 소매점, 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소, 의원, 치과 의원, 한의원, 침술원, 탁구장, 체육도장 - 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 주민체육활동시설 - 노유자시설
	B	간선변 (독서당로변)	- 제1종근린생활시설 중 의원, 치과 의원, 한의원, 침술원 - 제2종근린생활시설 중 공연장, 사무소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 노유자시설 - 의료시설 중 병원 - 업무시설(오피스텔 제외)
	C	특별계획 (가능)구역	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 교육연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함) - 노유자시설 - 의료시설 - 업무시설(오피스텔 제외)

주) 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따른 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 이면부 권장용도 분리	• 가로특성을 반영하여 이면부에 중·소규모의 생활지원시설을 권장하기 위하여 분리
• 간선변 및 이면부 일부 필지 권장용도 지정	• 장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 권장용도 지정
• 간선변 1층 권장용도 폐지	• 시장논리에 따라 당연히 입지하는 용도 폐지

(나) 불허용도

■ 기정

구 분	적용대상	용 도		비 고
		1층	전층	
불허용도	1 준주거 지역	- 제1,2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소 - 작업공간이 필요한 자동차용품 소매점	- 관련법상 불허용도 (일반미관지구-도시계획조례, 학교환경위생정화구역-학교보건법) - 안마시술소 - 골프연습장(옥외 철타이 있는 골프연습장) - 정신병원 - 장례식장 - 동·식물 관련시설	
	2 근린상업지역		- 관련법상 불허용도 (일반미관지구-도시계획조례, 학교환경위생정화구역-학교보건법) - 안마시술소 - 골프연습장 (옥외 철타이 있는 골프연습장) - 정신병원 - 장례식장 - 동·식물 관련시설 - 위락시설	

- 주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 독서당길변에 위치한 점포에만 적용함
 2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

■ 변경

구 분	적용대상	용 도	비 고
전층	1 준주거 지역	- 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 공장, 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동·식물 관련시설 - 장례식장 - 자원순환 관련시설	
	2 근린상업지역	- 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소 및 마권전화투표소, 관람장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동·식물 관련시설 - 장례식장	
1층	간선변 (독서당로변)	제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제조업소, 수리점	

- 주) 1. 1층 불허용도는 점포 전면이 간선변에 위치한 점포에만 적용함
 2. 건축물의 용도 분류는 건축법 시행령 별표1에 따름 (별도로 관련법에 의하여 정의된 항목 제외)

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
불허용도 재조정 및 1층 간선변(독서당로변) 용도계획 변경	- 미관지구 폐지에 따른 불허용도 재조정 - 간선변 가로활성화저해용도 및 이면부 주거환경저해요소를 고려
간선변 및 이면부 일부 필지 불허용도 지정	장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 불허용도 지정

(2) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

(가) 건폐율(변경)

■ 기정

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	전구역	60%이하	서울시 도시계획조례 제54조 준용

■ 변경

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	전구역	60%이하	서울시 도시계획조례 제54조 준용 (일부구간 추가 지정)

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
간선변 및 이면부 일부 필지 건폐율계획 수립	장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 건폐율계획 수립

(나) 용적률

■ 기정

도면번호	위 치	계 획 내 용			비 고
		기 준	허 용	상한	
-	근린상업지역	300%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하	
-	준주거지역	간선변(독서당로변)	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하
		이면부	200%이하	300%이하	법적용적률의 2배이하

○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율
- α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

■ 변경

도면번호	위 치	계 획 내 용			비 고
		기 준	허 용	상한	
-	근린상업지역	300%이하	500%이하	법적용적률의 2배이하	
-	준주거지역	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	

- 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 α 현금 · 건축물) 이네
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
 - α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함
 - α 현금 · 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
이면부 용적률 재조정	- 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 적합한 용적률 적용 - 상위계획상 금호·옥수동 근린상업의 중심지로 육성이 필요하며, 주변 개발여건 변화에 따라 대상지내 생활서비스 지원기능 증대를 위해 과도하게 낮춰진 이면부 용적률 재조정
간선변 및 이면부 일부 필지 용적률계획 수립	장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 용적률계획 수립

(다) 건축물의 용적률계획 결정(변경)

1) 준주거지역내 건축물의 용적률계획

■ 건축물 비주거 용도 비율

구 분	적 용 기 준	비 고
준주거지역	●건축계획용적률의 10%이상(오피스텔 등 준주택 제외 적용)	

- 주) 1. 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상)를 감안하여 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 허용용적률의 10%이상 적용가능
2. 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함

■ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
 - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
 - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기

간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다.
다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

2) 상업지역내 건축물의 용적률계획

■ 주거복합 건축물 건립시 용적률계획

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거 외 용도 비율은 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%(의무비율) 이상으로 적용한다. 이 때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.
- 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따르되, 허용용적률 및 상한용적률 중 주거용 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

구 분	산 식
허용용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률	허용용적률 × (주거용 용적률* / 도시계획조례 제55조제1항에 따른 용도지역 용적률)
상한용적률 증가량** 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률	상한용적률 증가량 × (주거용 용적률* / 도시계획조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률)

* 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률

** 상한용적률 증가량 = 상한용적률 - 허용용적률

- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.
 - － 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 ‘임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적’을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

$$\text{임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률} = (\text{주거부문 용적률}(500\sim600\%)* / \text{상업지역 용적률**}) \times \text{지구단위계획 허용용적률}$$

*도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 근린상업지역의 경우 500퍼센트 이하

**도시계획조례 제55조제1항제7호부터 제9호까지의 용적률

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제3항 [별표3] (상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용기준”을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

[근린상업지역내 권장용도 면적 산정 예시]

허용 용적률	주거용적률	임대주택 추가확보시 추가용적률	임대주택 추가확보시 주거부분 증가용적률	임대주택 추가확보시 비주거용적률	권장용도 확보비율
500%	$333\% = (400\%/600\%) \times 500\%$	$416\% = (500\%/600\%) \times 500\%$	$83\% = 416\% - 333\%$	$84\% = 500\% - 416\%$	20%

◦ 권장용도 도입 가능한 비주거 용적률 = $500\% \times 20\% = 100\%$

◦ 권장용도 부족분 = $100\% - 84\% = 16\%$

→ 임대주택 추가 확보에 따른 증가되는 면적 중 임대주택 확보면적을 권장용도 부족분 16%에 해당하는 면적에 포함하여 산정

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 건축물 비주거 용도 비율

구 분	적 용 기 준	비 고
근린상업지역	●건축계획용적률의 10%이상(오피스텔 등 준주택 제외 적용)	

- 주) 1. 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상)를 감안하여 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 허용 용적률의 10%이상 적용가능
2. 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함

(3) 건축물의 높이 결정(변경)조서

■ 기 정

도면번호	위 치	기준높이	최고높이	비 고
-	특별계획구역1	-	80m이하	• 「건축법」 제60조제1~2항의 가로구역별 최고높이를 적용
	준주거지역	간선변	60m이하	
		이면부	35m이하	
	특별계획구역2	-	80m이하	

※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름

■ 변경

도면번호	위 치		기준높이	최고높이	비 고
-	특별계획구역1		80m이하	100m이하	• 기준높이 완화항목 - 건축물내 장기일반민간임대주택 설치시 - 지상층 연면적의 10% 이상 조성시 - $\text{높이} \times \{1 + [(\text{해당 면적/지상층 연면적}(\text{주차장 제외})) \times 2]\}$ ※ 용적률 인센티브와 중복적용 불가
	준주거지역	간선변	-	60m이하	
		이면부	-	35m이하	
		특별계획구역2, 특별계획가능구역	-	80m이하	

※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 특별계획구역1 기준/최고 높이 체계 도입	• 용도지역별 차등화, 지구단위계획 수립기준 고려 및 계획유도 인센티브로 활용하기 위하여 기준/최고 높이계획 변경
• 특별계획가능구역 높이기준 신설	• 특별계획가능구역 신설에 따라 특별계획구역2를 감안하여 높이계획 수립
• 간선변 및 이면부 일부 필지 높이계획 수립	• 장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 높이계획 수립

(4) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 배치

■ 기정

구분	위 치	계획내용	비고
건축한계선	간선도로변	3, 6m	가로개방감 확보 및 보행자편의
	이면도로변	1~3m	도로 확보
벽면한계선	이면도로변 건축한계선으로 도로를 확보한 지역	1m	보행자편의 (6m이하 부분에 적용)

주) 특별계획구역의 건축물 배치 및 건축선 등은 특별계획구역에 관한 결정사항에서 별도로 정함

■ 변경

구분	위 치	계획내용	비고
건축한계선	간선변	3, 6m	가로개방감 확보 및 보행자편의
	이면도로변	1~3m	건축한계선 재조정
벽면한계선	이면도로변 건축한계선으로 도로를 확보한 지역	-	폐지

주) 특별계획구역의 건축물 배치 및 건축선 등은 특별계획구역에 관한 결정사항에서 별도로 정함

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
특별계획가능구역 건축한계선 조정	특별계획가능구역 신설에 따라 건축한계선 조정
이면부 건축한계선 재조정 및 벽면한계선 폐지	이면부 현황도로여건에 따라 건축한계선 재조정 및 도시계획시설 폐지에 따른 추가 지정, 과도하게 지정된 벽면한계선 폐지
간선변 및 이면부 일부 필지 건축물 배치계획 수립	장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 건축물 배치계획 수립

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 대지내 공지

■ 기정

구 분	계획내용	비 고
전면공지	- 차량 및 보행량 증가를 고려하여 차도 및 보행공간 확보 위해 건축한계선 및 1층 벽면한계선을 통하여 전면공지 확보 - 건축한계선 - 인도부속형 전면공지 : 전면인도와 단차를 없애고 보행에 장애되는 시설 설치 금지 - 차도부속형 전면공지 : 이면도로변의 부족한 도로폭 확보를 위해 활용 - 벽면한계선 - 이면도로변 부족한 보행공간 확보를 위해 지정 - 지상부에서부터 6m이하 건축물 부분에 적용 - 건축한계선 및 벽면한계선에 의한 전면공지 조성은 「금호지구중심 지구단위계획 민간부문시행지침」 제13~14조 적용	
공개공지	대형 필지로 공개공지 확보가 필요한 대지에 적정위치를 권장	

■ 변경

구 분	계획내용	비 고
전면공지	• 건축한계선 - 보도부속형 전면공지 : 연접한 보도 또는 차도와의 단차를 없애고 보행에 장애되는 시설 설치 금지 - 차도부속형 전면공지 : 이면도로변의 부족한 도로폭 확보를 위해 활용 • 벽면한계선 폐지 • 건축한계선에 의한 전면공지 조성은 「금호지구중심 지구단위계획 민간부문시행지침」 제20조 적용 - 금호동3가 294, 금호동4가 559, 567, 574의 경우 보도부속형과 차도부속형이 접하는 지점내 전면공지 조성방식은 민간부문시행지침 제20조 제4항 참조	
공개공지	• 대형 필지로 공개공지 확보가 필요한 대지에 적정위치 권장	
공공보행통로	• 특별계획구역1 및 특별계획가능구역 통합개발시 기존 가로와 연계하여 동서간 보행연결이 가능토록 공공보행통로 2개소 신설(폭 3m 이상)	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 전면공지 일부구간 변경	• 벽면한계선에 의한 전면공지 폐지
• 간선변 및 이면부 일부 필지 대지내 공지계획 수립	• 장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 대지내 공지계획 수립
• 공공보행통로 신설	• 특별계획구역 및 특별계획가능구역 통합개발시 동서간 연계를 위한 공공보행통로 신설

(2) 차량동선

■ 지정

구 분	계획내용	비 고
일방통행도로	• 세가로망에서 간선도로로의 진출입을 최소화하고 이면도로의 원활한 교통처리를 위해 일부구간 일방통행로 지정 • 특별계획구역 인접도로는 특별계획구역 세부개발계획 결정시 도로폭원 등의 여건 및 건축계획 등을 고려하여 변경할 수 있음	
차량출입 불허구간	• 간선도로(독서당로)변으로 직접차량 진출입 불허	

■ 변경

구 분	계획내용	비 고
일방통행도로	• 세가로망에서 간선도로로의 진출입을 최소화하고 이면도로의 원활한 교통처리를 위해 일부구간 일방통행로 지정 - 차도폭 4m 이하(건축한계선 포함) 및 교차로와 근접한 일부구간 • 특별계획구역 인접도로는 특별계획구역 세부개발계획 결정시 도로폭원 등의 여건 및 건축계획 등을 고려하여 변경할 수 있음	
차량출입 불허구간	• 간선도로(독서당로)변에서의 차량출입 원칙적 불허 유지 • 일부구간 직접차량 진출입 허용	
주차출입구	• 1개소	
제한적 주차장 설치의무 면제구역	• 자율적으로 차량출입 불허를 선택하는 경우 '주차장 설치의무면제구역' 이 지정된 것으로 보아 '서울특별시 성동구 주차장 설치 및 관리 조례' 에 따라 주차장 설치비용 납부 가능 - 일부 차량출입이 불가한 필지	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 일방통행도로구간 변경	• 이면부 현황도로여건 및 건축한계선에 따라 교통체계 개선 - 이면부 차도폭 6m이상(건축한계선 포함) : 일방통행 → 양방통행
• 독서당로변 일부구간 차량출입 허용	• 공동개발 및 건축물 배치계획 변경에 따라 차량출입불허구간 변경 및 주차출입구 신설
• 주차출입구 1개소 신설	
• 일부구간 제한적 주차장 설치의무 면제구역 신설	• 협소한 도로폭 및 대지규모, 공동개발시 주차장 설치가 가능함을 감안하여 일부 차량출입이 불가한 필지에 한하여 비용으로 납부가능토록 제한적 주차장 설치의무면제구역으로 설정
• 간선변 및 이면부 일부 필지 차량동선계획 수립	• 장기미집행 도시계획도로 폐지에 따라 발생하는 잔여필지는 인접필지와 동일하게 차량동선계획 수립

라. 인센티브에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 기정

○ 인센티브 유형 1

구 분	계획내용	비 고
구역구분	• A9~10, B12~13, D4~5, E4~5, F1~2, G1~2	
위치특성	• 간선변 (독서당로변)	
기준/허용용적률	• 300% / 360%	
계획목표	• 적정규모개발 유도, 지구중심기능 강화 및 가로환경개선	

구 분			완화기준		비 고		
규제형	공동개발(지정)		• 기준용적률 $\times 0.5\alpha$		• 2필지 : $\alpha=0.3$ • 3, 4필지 : $\alpha=0.4$ • 5필지이상 : $\alpha=0.5$		
	건축한계선		• 기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1$		• 미관지구내 건축선후퇴 부분제외		
유도형	자율공동개발		• 기준용적률 $\times 0.03$				
	권장용도	1층전면	• 기준용적률 $\times$ (1층 권장용도면적 $\div$ 1층 전면 점포바닥면적) $\times 0.15$		• 1층 전면점포 바닥면적 대비 20% 이상시 인정		
		전층	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$		• 건축면적 대비 20%이상시 인정		
	공공보행통로		• 기준용적률 $\times 0.03$				
의무형	자연지반보존		• 기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.1$				
	옥상녹화		• 기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times 0.1$		• 녹화면적은 대지면적의 20%까지 인정 • 법적 조경 산입 면적제외		
	녹색주차장		• 기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.2$				
	중수도 시설설치		• 기준용적률 $\times 0.02$		• 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 (의무시설은 제외)		
	빗물이용시설		• 기준용적률 $\times 0.02$		• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치		
	신재생에너지		• 기준용적률 $\times 0.02$		• 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담		
	에너지절약계획 도입		구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
			1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 $\times 0.02$
			2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상	기준용적률 $\times 0.01$

주) 1. 규제형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 50/100을 초과할 수 없음 (초과하는 경우에도 50/100까지만 적용하며, 이 경우에도 규제형 항목으로 제시된 지구단위계획 내용을 준수하여야 함)

2. 유도형 : 한 항목의 유도형 인센티브량의 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 1/2이내만 적용

3. 의무형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 20/100은 의무형 인센티브 준수시에만 제공되며, 기타 일반계획요소를 준수하여 대체하는 것은 불가함

4. 대지내 공지(건축한계선, 공공보행통로)에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음

○ 인센티브 유형 2

구 분	계획내용	비 고
구역구분	• A2~6, 8, B1~2, 4~5, 8~10, D1~2, E1~3, F3, G3~4, 7	
위치특성	• 이면부 (공동개발 지정이 계획된 필지)	
기준/허용용적률	• 200% / 300%	
계획목표	• 적정규모개발 유도, 지구중심기능 강화 및 기반시설 확보	

구 분			완화기준		비 고		
규제형	공동개발(지정)		• 기준용적률×0.5 α		• 2필지 : $\alpha=0.3$ • 3, 4필지 : $\alpha=0.4$ • 5필지이상 : $\alpha=0.5$		
	건축한계선		• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1		• 미관지구내 건축선후퇴 부분제외		
유도형	자율공동개발		• 기준용적률×0.12				
	권장 용도	전층	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.6		• 건축면적 대비 20% 이상 준수 시 인정		
	공공보행통로		• 기준용적률×0.12				
의무형	자연지반보존		• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2				
	옥상녹화		• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1		• 녹화면적은 대지면적의 20%까지 인정 • 법적 조경 산입 면적제외		
	녹색주차장		• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.4				
	중수도 시설설치		• 기준용적률×0.04		• 총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 (의무시설은 제외)		
	빗물이용시설		• 기준용적률×0.04		• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면 적×0.05 또는 대지면적×0.02이 상 설치		
	신재생에너지		• 기준용적률×0.04		• 건축공사비의 1%이상 또는 총에 너지 사용량의 1%이상을 부담		
	에너지절약계획 도입		구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
			1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.05
2등급			23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상	기준용적률×0.03	

- 주) 1. 규제형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 50/100을 초과할 수 없음 (초과하는 경우에도 50/100까지만 적용하며, 이 경우에도 규제형 항목으로 제시된 지구단위계획 내용을 준수하여야 함)
2. 유도형 : 한 항목의 유도형 인센티브량의 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 1/2이내만 적용
3. 의무형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 20/100은 의무형 인센티브 준수시에만 제공되며, 기타 일반계획요소를 준수하여 대체하는 것은 불가함
4. 대지내 공지(건축한계선, 공공보행통로)에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음

○ 인센티브 유형 3

구 분	계획내용	비 고
구역구분	• A1,7, B3,6,7,11, D3, G5,6	
위치특성	• 이면부 (공동개발 미지정 획지)	
기준/허용용적률	• 200% / 300%	
계획목표	• 적정규모개발 유도, 지구중심기능 강화 및 기반시설 확보	

구 분			완화기준	비 고														
규제형	건축한계선		• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×2	• 미관지구내 건축선후퇴 부분제외														
유도형	자율공동개발		• 기준용적률×0.12															
	권장 용도	전층	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.6	• 건축면적 대비 20% 이상 준수시 인정														
	공공보행통로		• 기준용적률×0.12															
의무형	자연지반보존		• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2															
	옥상녹화		• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지 인 정 • 법적 조정 산입 면적제외														
	녹색주차장		• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.4															
	중수도 시설설치		• 기준용적률×0.04	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 (의무시설은 제 외)														
	빗물이용시설		• 기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치														
	신재생에너지		• 기준용적률×0.04	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너 지 사용량의 1%이상을 부담														
	에너지절약계획 도입		<table><tr><td>구분</td><td>에너지절감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.05</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 이상</td><td>75~85점 이상</td><td>기준용적률×0.03</td></tr></table>	구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.05	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상	기준용적률×0.03
구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량														
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.05														
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상	기준용적률×0.03														

- 주) 1. 규제형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 50/100을 초과할 수 없음 (초과하는 경우에도 50/100까지만 적용하며, 이 경우에도 규제형 항목으로 제시된 지구단위 계획 내용을 준수하여야 함)
2. 유도형 : 한 항목의 유도형 인센티브량의 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 1/2이내만 적용
3. 의무형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 20/100은 의무형 인센티브 준수시에만 제공되며, 기타 일반계획요소를 준수하여 대체하는 것은 불가함
4. 대지내 공지(건축한계선, 공공보행통로)에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음

○ 인센티브 유형 4 (특별계획구역1)

구 분	계획내용	비 고
구역구분	• C전체	
위치특성	• 특별계획구역1	금남시장
기준/허용용적률	• 300% / 500%	
계획목표	• 지구중심기능 강화, 기반시설 확보 및 가로환경개선	

구 분			완화기준	비 고			
규제형	건축한계선		• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×3	• 미관지구내 건축선후퇴 부분제외			
유도형	권장용도	1층전면	• 기준용적률×(1층 권장용도면적÷1층 전면 점포바닥면적)×0.6	• 1층 바닥면적 대비 20% 이상시 인정			
		전층	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.6	• 건축면적 대비 20%이상시 인정			
	공개공지		• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.5				
의무형	자연지반보존		• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2				
	옥상녹화		• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지 인정 • 법적 조정 산입 면적제외			
	녹색주차장		• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.3				
	중수도 시설설치		• 기준용적률×0.03	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 (의무시설은 제외)			
	빗물이용시설		• 기준용적률×0.03	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치			
	신재생에너지		• 기준용적률×0.03	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담			
	에너지절약계획 도입		구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
			1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.05
2등급			23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상	기준용적률×0.03	

- 주) 1. 규제형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 50/100을 초과할 수 없음 (초과하는 경우에도 50/100까지만 적용하며, 이 경우에도 규제형 항목으로 제시된 지구단위계획 내용을 준수하여야 함)
2. 유도형 : 한 항목의 유도형 인센티브량의 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 1/2이내만 적용
3. 의무형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 20/100은 의무형 인센티브 준수시에만 제공되며, 기타 일반계획요소를 준수하여 대체하는 것은 불가함
4. 대지내 공지(건축한계선, 공개공지)에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음

○ 인센티브 유형 5 (특별계획구역2)

구 분	계획내용	비 고
구역구분	• H전체	
위치특성	• 특별계획구역2	
기준/허용용적률	• 300% / 360%	
계획목표	• 지구중심기능 강화, 기반시설 확보 및 가로환경개선	

구 분		완화기준		비 고																
규제형	건축한계선		· 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.4		· 미관지구내 건축선후퇴 부분제외															
유도형	권장용도	1층전면	· 기준용적률×(1층 권장용도면적÷1층 전면 점포바닥면적)×0.15		· 1층 전면점포 바닥면적 대비 20% 이상시 인정															
		전층	· 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.2		· 건축면적 대비 20%이상시 인정															
	공개공지		· 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.3																	
의무형	자연지반보존		· 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1																	
	옥상녹화		· 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.07		· 녹화면적은 대지면적의 20%까지 인정 · 법적 조정 산업 면적제외															
	녹색주차장		· 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1																	
	중수도 시설설치		· 기준용적률×0.01		· 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 (의무시설은 제외)															
	빗물이용시설		· 기준용적률×0.01		· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치															
	신재생에너지		· 기준용적률×0.01		· 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담															
	에너지절약계획 도입		<table><tr><td>구분</td><td>에너지절감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.02</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 이상</td><td>75~85점 이상</td><td>기준용적률×0.01</td></tr></table>				구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.02	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상
구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량																
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.02																
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 이상	75~85점 이상	기준용적률×0.01																

주) 1. 규제형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 50/100을 초과할 수 없음 (초과하는 경우에도 50/100까지만 적용하며, 이 경우에도 규제형 항목으로 제시된 지구단위계획 내용을 준수하여야 함)

2. 유도형 : 한 항목의 유도형 인센티브량의 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 1/2이내만 적용

3. 의무형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 20/100은 의무형 인센티브 준수시에만 제공되며, 기타 일반계획요소를 준수하여 대체하는 것은 불가함

4. 대지내 공지(건축한계선, 공개공지)에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음

■ 변경

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다. 단, 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회(또는 도시건축공동위원회)의 자문(심의)을 득하는 경우 별도의 인센티브 항목없이 허용용적률 달성이 가능하다.
2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 단, 소규모 건축물(대지면적 300㎡ 미만)은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.
3. 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기공동개발(공부상 관련지번)된 경우에는 인센티브를 적용하지 아니하며 공동개발(지정·권장) 준수시에 추가적으로 부여되는 인센티브는 지구단위계획에서 결정한 공동개발계획을 모두 준수한 경우에만 적용 할 수 있다.
4. 맞벽건축이 권장된 대지에 한하여 맞벽건축시 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 맞벽건축한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다.
5. 도로에 접하지 않아 차량출입이 어려운 대지는 공동개발이 어려운 경우 건축협정을 통해 도로 및 주차문제 해결이 가능한 경우에 한하여 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 건축협정을 체결한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다.
6. 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하되, 다음의 경우 10% 이상으로 완화하여 인센티브를 부여한다.
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보시
7. 장기일반민간임대주택의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 민간임대주택을 지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성할 경우 인센티브를 부여한다.
8. 관련 법규 및 규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없다.
9. 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
10. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용하되, 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외한다.
(친환경 인센티브 = 친환경 인센티브 항목 조성에 따른 인센티브 - 법정의무 인센티브)

항목	세분	완화기준		비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색 건축물 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	3기준 모두 최고등급(비율) 만족시 기준용적률 x 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	· 1등급 : 기준용적률 x 0.08 · 2등급 : 기준용적률 x 0.06 · 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	신재생 에너지 공급률	· 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 · 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 · 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 · 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 · 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04		※ 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	· 기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률 x 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	· 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	· 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	· 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2		- 기준용적률 x 0.05 이내

○ 인센티브 유형 1

구 분	계획내용
위치	특별계획구역1
용도지역	근린상업지역
기준/허용용적률	300% / 500%
계획목표	지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보

구 분		완화기준	비 고
계획 유도형	건축물 용도	권장용도	•기준용적률× α •20%(10%)이상 : $\alpha=0.12$ •30%(20%)이상 : $\alpha=0.2$
	대지내 공지	공개공지	•기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)× α •개방형 : $\alpha=1.0$ •필로티형 : $\alpha=0.5$
		전면공지	•기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.5
	대지내 통로	공공보행통로	•기준용적률×(조성면적 / 대지면적)× α •개방형 : $\alpha=2.0$ •필로티형 : $\alpha=1.5$
	주차계획	차량출입 권장구간	•기준용적률×0.1
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	•기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체면적)×2.0
친환경	환경친화	•공동사항 참조	

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 권장용도는 ()의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 2

구 분	계획내용
위치	특별계획구역1, 특별계획가능구역
용도지역	준주거지역
기준/허용용적률	300% / 360%
계획목표	지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보

구 분		완화기준	비 고
계획 유도형	건축물 용도	권장용도	•기준용적률× α •20%(10%)이상 : $\alpha=0.04$ •30%(20%)이상 : $\alpha=0.1$
	대지내 공지	공개공지	•기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)× α •개방형 : $\alpha=0.3$ •필로티형 : $\alpha=0.15$
		전면공지	•기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.1
	대지내 통로	공공보행통로	•기준용적률×(조성면적 / 대지면적)× α •개방형 : $\alpha=1$ •필로티형 : $\alpha=0.5$
	주차계획	차량출입 권장구간	•기준용적률×0.03
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택	•기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체면적)×0.7
친환경	환경친화	•공동사항 참조	

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 또는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준’에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ()의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 3

구 분	계획내용
위치	특별계획구역2
용도지역	준주거지역
기준/허용용적률	300% / 360%
계획목표	지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보

구 분	완화기준	비 고
계획 유도형	건축물 용도	권장용도
	대지내 공지	공개공지
	전면공지	장기일반 민간임대주택
	임대주택 공급	장기일반 민간임대주택
친환경	환경친화	•공통사항 참조

주) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ()의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 4

구 분	계획내용
위치	개별필지
용도지역	준주거지역
기준/허용용적률	300% / 360%
계획목표	적정규모개발 유도, 도시기능 활성화 및 지구중심기능 강화

구 분	완화기준	비 고
계획 유도형	획지계획	공동개발1) (맞벽건축)
	건축물 용도	권장용도2)
	대지내 공지	전면공지
	경관개선	건축물 형태
친환경	환경친화	•공통사항 참조

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적 공동개발을 말한다.

주2) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ()의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

※ 친환경 요소 중 자연지반 보존면적 산정시 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 적용 가능

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역 1 (금남시장)	금호동3가 368번지 일원	2,862.1	증)1,355.8	4,217.9	등록시장구역을 포함하여 특별계획구역계 확대
기정	특별계획구역 2	금호동4가 548-1번지 일원	4,870.7	-	4,870.7	

■ 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	특별계획구역 1	금호동3가 368번지 일원	4,217.9	지역 여건 및 주민의견 등을 반영하여 개발촉진을 유도하기 위해 특별계획구역 확대

- 이 하 여 백 -

나. 특별계획구역에 대한 계획내용

(1) 특별계획구역1 (금남시장) 계획지침

구 분		지침내용		비 고
		기정	변경	
면적		• 2,862.1㎡	• 4,217.9㎡	증)1,355.8㎡
용도지역		• 근린상업지역	• 근린상업지역, 준주거지역	현 용도지역 유지
건축물 용도	권장용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설 - 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 노유자시설 - 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	- 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설 - 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 노유자시설 - 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	
	권장용도 (1층전면)	• 제1,2종근린생활시설 중 일용품 판매, 휴게음식점, 서점	• 폐지	
	불허 용도	- 관련법상 불허용도 - 위락시설, 정신병원, 장례식장 - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 골프연습장 (옥외철타이 있는 골프연습장) - 동식물 관련시설	- 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권장의 발매소 및 마권전 화투표소, 관람장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 공장·창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장, 동식물 관련시설	
	준주거	-	- 관련법상 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 공장·창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장, 동식물 관련시설 - 자원순환관련시설	
	불허용도 (1층전면)	- 제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소 - 작업공간이 필요한 자동차용품 소매점	제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	간선변 (독서당로변)

구 분		지침내용		비 고
		기정	변경	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	• 300%이하	
	허용용적률	• 500%이하	• 근린상업지역 : 500%이하 • 준주거지역 : 360%이하	
	상한용적률	• 법정용적률의 2배이하	• 법정용적률의 2배이하	
건축물 높이	기준높이	-	• 80m이하	
	최고높이	• 80m이하	• 100m이하	
건축물 배치	건축한계선	• 독서당로변 6m • 이면도로변 2m	• 독서당로변 6m • 이면도로변 2m	
형태		• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장	• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 • 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장)	
대지내공지		• 공개공지 위치권장 (독서당로변)	• 공개공지 위치권장 (독서당로변)	버스정류장과 연계
대지내통로		-	• 공공보행통로 1개소 - 기존 상권과의 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 - 폭 3m 이상	
임대주택		-	• 장기일반민간임대주택 설치 권장 - 지상층 연면적의 10% 이상	
공공기여방안		• 기부채납율은 20%이상	• 근린상업지역 20%이상 • 준주거지역 15%이상 - 결정도에서 제시한 도로 및 부지, 공공시설 부지내 공공건축물을 설치·조성 후 기부채납 - 공공건축물을 계획시 연접한 현황도로 및 주차장 부지와 통합하여 조성	연접한 금호21구역의 정비계획 결정내용을 반영하여 기반 시설계획 수립
기타		• 기존상권과 연계를 위하여 결정도에 제시된 내용에 따라 건축물 내부통로 조성 및 연도형 상가 배치하여야 하며 구체적 조성에 대한 사항은 민간부 분 시행지침 제33조 적용	• 간선가로에서의 차량 간섭을 최소화 하기 위해 차량출입권장구간 설정 • 구체적 조성에 대한 사항은 민간부문시행지침 제 42~43조 적용	

- 주) 1. [전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법]에 의한 시장정비사업 추진시 관련법규에 완화가능 하도록 규정된 사항은 완화가능
 2. 기반시설은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 '기반시설의 합리적 설치 방안' 에 적합하도록 계획 및 설치하고, 기반시설에 대한 도시계획시설 결정은 세부개발계획 수립시 결정
 3. 공공건축물은 2030 서울생활권계획 및 대상지 여건을 고려한 다음의 시설을 우선적으로 검토하되 세부개발계획 수립시점에 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.
 - 주차장, 노인여가복지시설, 도서관, 공공체육시설, 공공안심상가, 창업지원시설 등
 - 공공건축물내 주차장 설치시 법정주차대수 외 기존 공영주차장 면수(14면) 이상이 조성되도록 계획
 4. 건축한계선은 도로 등 공공시설 설치로 인하여 대지경계가 변경된 경우 변경된 대지경계를 기준으로 지정된 폭만큼 준수

(2) 특별계획구역2 계획지침

구 분		지침내용		비 고
		기정	변경	
면적		• 4,870.7㎡	• 4,870.7㎡	면적 변경없음
용도지역		• 준주거지역	• 준주거지역	용도지역 변경없음
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설 • 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 노유자시설 • 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설 • 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설, 노유자시설 • 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 '문화예술' 교육시설에 한함)	
	권장용도 (1층전면)	• 제1,2종근린생활시설 중 일용품 판매, 휴게 음식점, 서점	• 폐지	
	불허용도	• 관련법상 불허용도 • 위락시설, 정신병원, 장례식장 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 골프연습장 (옥외철타이 있는 골프연습장) • 동식물 관련시설	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 공장, 창고시설 • 장례식장, 동식물 관련시설 • 자원순환관련시설	
	불허용도 (1층전면)	• 제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소 • 작업공간이 필요한 자동차용품 소매점	• 제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	간선변 (독서당로변)
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	• 300%이하	
	허용용적률	• 360%이하	• 360%이하	
	상한용적률	• 법정용적률의 2배이하	• 법정용적률의 2배이하	
건축물 높이	최고높이	• 80m이하	• 80m이하	기부채납시 최고높이 완화
건축물 배치	건축한계선	• 독서당로변 6m • 이면도로변 2m	• 독서당로변 6m • 이면도로변 2~4m	
형태		• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장	• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 • 1층 전면부 투시형처리 70%이상(권장)	
대지내공지		• 공개공지 위치권장 (독서당로변) • 지형 고저차로 인하여 대지 외부에서 직접 진출입이 가능한 옥상은 공공공간으로 조성 권장	• 공개공지 위치권장 (독서당로변) • 지형 고저차로 인하여 대지 외부에서 직접 진출입이 가능한 옥상은 공공공간으로 조성 권장	횡단보도와 연계

구 분	지침내용		비 고
	기정	변경	
임대주택	-	- 장기일반민간임대주택 설치 권장 - 지상층 연면적의 10% 이상	
공공기여방안	기부채납율은 20%이상 (기 결정된 중로3-1(12m) 도로 포함)	- 기부채납율은 17%이상 - 기 결정된 중로3-1(12m) 도로와 중복하여 기부채납선 지정 - 결정도에서 제시한 도로 및 건축물내 공공시설 설치조성 후 기부채납	
기타	-	구체적 조성에 대한 사항은 민간부문시행지침 제 42~43조 적용	

- 주) 1. 기반시설은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 ‘기반시설의 합리적 설치 방안’에 적합하도록 계획 및 설치하고, 기반시설에 대한 도시계획시설 결정은 세부 개발계획 수립시 결정
2. 건축물내 공공시설 관련사항에 대해서는 2030 서울생활권계획 및 대상지 여건을 고려한 다음의 시설을 우선적으로 검토하되 세부개발계획 수립시점에 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.
- 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설, 공공안심상가, 창업지원시설 등
3. 건축한계선은 도로 등 공공시설 설치로 인하여 대지경계가 변경된 경우 변경된 대지경계를 기준으로 지정된 폭만큼 준수

- 이 하 여 백 -

5. 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역 결정(변경)조서

■ 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	특별계획가능구역	금호동3가 390번지 일원	-	증)2,119.3	2,119.3	

■ 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
신설	특별계획가능구역	금호동3가 390번지 일원	2,119.3	• 열악한 기반시설, 개별건축이 불가한 구조 및 개발실현성 등을 감안하여 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획가능구역에 대한 계획내용

(1) 특별계획가능구역 계획지침(신설)

구 분		지침내용	비 고
면적		• 2,119.3㎡	
용도지역		• 준주거지역	
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설 • 교육 및 연구시설 중 학원 (문화예술진흥법 제2조 제1항 1호의 ‘문화예술’ 교육시설 에 한함)	
	불허용도	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 공장 • 창고시설 • 장례식장 • 동식물 관련시설 • 자원순환 관련시설	
	불허용도(1층전면)	• 제1,2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소	간선변(독서당로변)
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 360%이하	
	상한용적률	• 법정용적률의 2배이하	
건축물높이	최고높이	• 80m이하	기부채납시 최고높이 완화
건축물배치	건축한계선	• 독서당로변 6m	
		• 이면도로변 2m	
형태		• 고층부(6층이상)는 탑상형 권장 • 1층 전면부 투시형처리 70% 이상 (권장)	
대지내공지		• 공개공지 위치권장 (독서당로변)	횡단도로와 연계

구 분	지침내용	비 고
대지내통로	• 공공보행통로 1개소 - 기존 상권과의 연계 및 대상지 외부 동서측 도로와 연계 - 폭 3m 이상	
임대주택	• 장기일반민간임대주택 설치 권장 - 지상층 연면적의 10% 이상	
공공기여방안	• 기부채납율 15%이상 - 결정도에서 제시한 도로 및 건축물내 공공시설 설치·조성 후 기부채납	
기타	• 간선가로에서의 차량 간섭을 최소화하기 위해 차량출입권장구간 설정 • 구체적 조성에 대한 사항은 민간부분시행지침 제44~46조 적용	

- 주) 1. 기반시설은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 ‘기반시설의 합리적 설치 방안’ 에 적합하도록 계획 및 설치하고, 기반시설에 대한 도시계획시설 결정은 세부 개발계획 수립시 결정
2. 건축물내 공공시설 관련사항에 대해서는 2030 서울생활권계획 및 대상지 여건을 고려한 다음의 시설을 우선적으로 검토하되 세부개발계획 수립시점에 구 관련 부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.
- 노인여가복지시설, 도서관, 공공체육시설, 공공안심상가, 창업지원시설 등
3. 건축한계선은 도로 등 공공시설 설치로 인하여 대지경계가 변경된 경우 변경된 대지경계를 기준으로 지정된 폭만큼 준수

(2) 특별계획가능구역 해제시 지침(신설)

(가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
B	1,919.5	금호동 3가	1	71.4	394	71.4	-	
			2	154.8	393	89.3	공동개발 권장	
					398	65.5		
			3	98.2	399-3	98.2	-	
			4	120.7	390	40.7	공동개발 권장	
					391	80.0		
			5	71.7	395	71.7	-	
			6	195	399-1	46.9	공동개발 권장	
					399-4	142.5		
					400	5.6		
			7	98.5	396	98.5	-	
			8	103.8	397	103.8	-	
			9	108.4	401	57.9	공동개발 권장	
					402	23.1		
					403	27.4		
			10	86.6	406	86.6	-	

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	대지		지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
			번호	면적(㎡)				
			11	142.6	405-1	142.6	-	
			12	72.1	404	72.1	-	
			13	356.4	408	184.8	공동개발 권장	
					412	78.7		
					413	92.9		
			14	239.3	404-1	16.4	공동개발 권장	404-1은 필지분할 가능선 계획, 구적면적
					409	62.1		
					410-1	31.1		
					410-2	33.1		
					411-1	12.6		
					411-2	12.6		
					411-3	45.6		
					411-4	25.8		

※ 이면부 저층부 가로활성화 유도를 위해 이면부 맞벽건축 권장

(나) 건축물의 용도 결정조서

구 분			적용대상	용 도	비 고
불허 용도	전층	1	준주거 지역	• 관련법상 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 욕의 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 욕의 철탑이 있는 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동식물 관련시설 • 장례식장 • 자원순환 관련시설	
	1층		간선변 (독서당로변)	• 제1,2종근린생활시설 중 세탁소, 제 조업소, 수리점	
권장 용도	A		이면부	• 제1종근린생활시설 중 소매점, 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침 술원, 탁구장, 체육도장 • 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 주민체육활동시설 • 노유자시설	
	B		간선변	• 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 침술원 • 제2종근린생활시설 중 공연장, 사무소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 중 병원 • 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설	

(다) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	
용적률	• 기준 300% 이하 / 허용 360% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하 • 용적률 인센티브 유형 4 적용	
최고높이	• 간선변(독서당로변) : 60m 이하 • 이면부 : 35m 이하	

(라) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구분	위 치	계획내용	비고
건축한계선	간선변	3m(보도부속형 전면공지)	결정도 참조
	이면도로변	1~2m(보도부속형, 차도부속형 전면공지)	

(마) 차량동선 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선도로(독서당로)변에서의 차량출입 원칙적 불허 유지	결정도 참조
제한적 주차장 설치의무 면제구역	• 자율적으로 차량출입 불허를 선택하는 경우 '주차장 설치의무면제구역' 이 지정된 것으로 보아 '서울특별시 성동구 주차장 설치 및 관리 조례' 에 따라 주차장 설치비용 납부 가능 - 일부 차량출입이 불가한 필지	

6. 경미한 사항에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 25조 (도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획 경미한사항의 처리 등) 등의 규정에 의함
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 제4항 제8호의 규정에 의한 '지구단위계획으로 정하는 경미한 사항으로 결정된 사항' 은 다음과 같음

지구단위계획으로 정하는 경미한 사항
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 지정된 차량출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
5. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
6. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

- 경미한 사항 변경시 허가권자가 필요하다고 판단할 경우 구 도시·건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐서 결정할 수 있음
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용
- 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 ‘경미한 변경기준’ 을 준용

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

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

IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

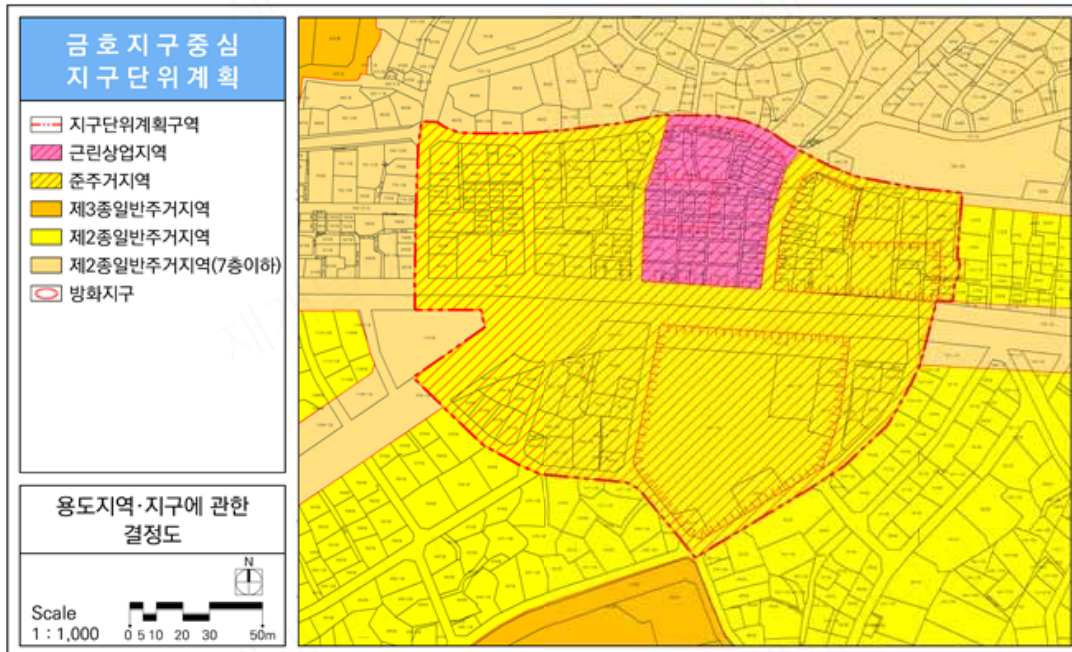
V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5562)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

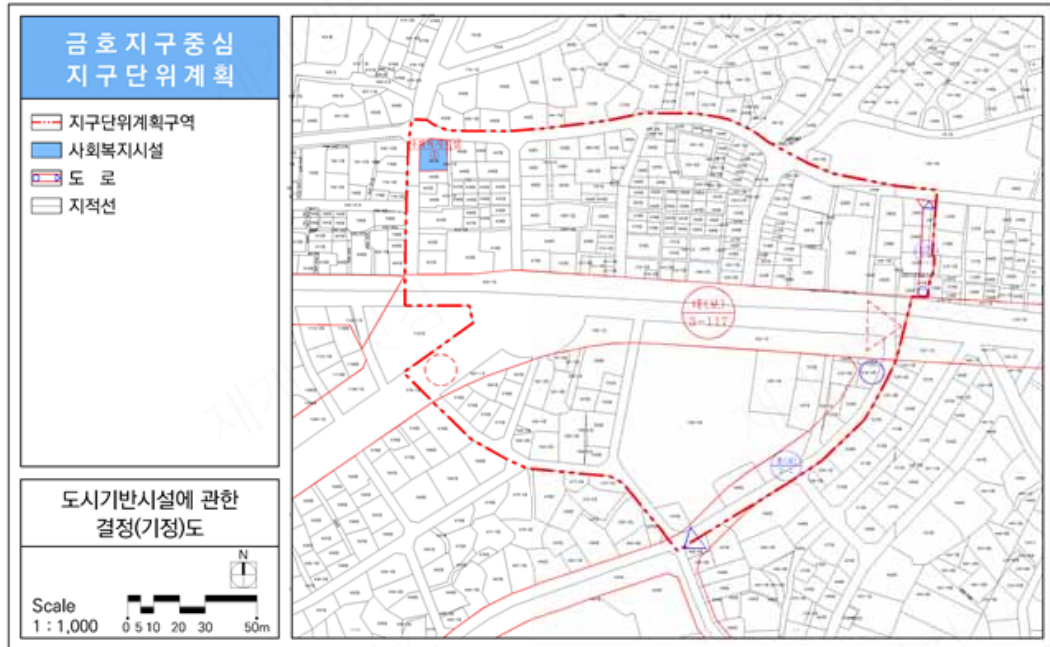
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



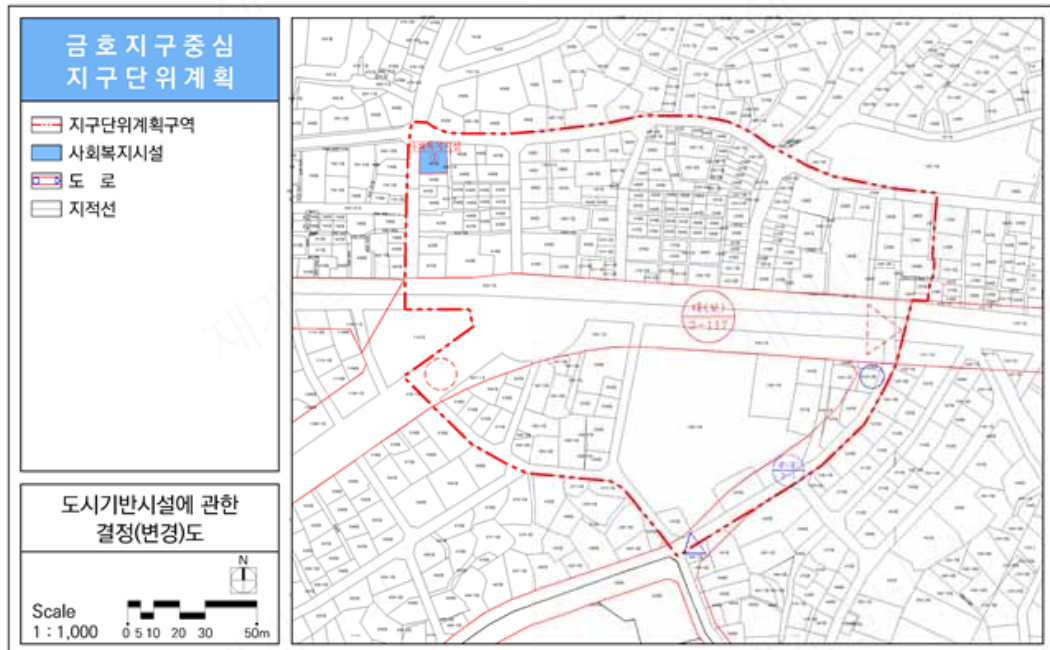
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



금호지구 중심 지구단위계획

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설
- 건축한계선
- 백면한계선
- 공동개발 지정
- 공동개발 경장
- 차량출입불허구역
- 전면공지
- 공개공지 위치경장
- 가구번호
- 대지번호
- 차량출입관장구간
- 연도형상기 배치구간
- 건축물내부통로
- 가부채널부지
- 일정통행구간
- 지적분할가능선

면적률 (%)	최소높이
60 / 35m 200/300 A / F1	60 / 60m 300/360 B / F1
60 / 80m 300/360 C / F1	60 / 80m 300/360 C / F2

Scale 1 : 1,000

0 5 10 20 30 50m

금호지구 중심 지구단위계획

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 건축제한선
- 도시계획시설
- 기부채산(도로)
- 공동개발 지점
- 공동개발 경장
- 가구번호
- 전면공지
- 차량출입정구간
- 차량출입허구간
- 공개공지 위치관장
- 주차출입구
- 거주채산(도로)
- 일광통행구간
- 공동보행로

60 ~ / 35 300/360 A.F.I.	60 ~ / 60 300/360 B.F.I.
60 ~ 80 300/360 C.F.I.	60 (80 / 120) 300/360 C.F.I.
60 (80 / 100) 300/360 C.F.I.	건폐율 (%) 용적률 (%) 기초 / 천층

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

Scale 1 : 1,000

0 5 10 20 30 50m