

## ◆ 서울특별시공고 제2025-340호

## 도시관리계획(논현지구 지구단위계획구역 외 97개 구역) 결정(변경)(안) 열람공고

[논현지구 지구단위계획구역 외 97개 지구단위계획구역 용적률체계 등 결정 변경]

논현지구 지구단위계획구역 외 97개 지구단위계획구역에 대하여 지구단위계획 변경 결정을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견 청취하고자 아래와 같이 열람 공고하오니, 본 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 2월 6일  
서울특별시

1. 열람기간 : 열람공고일 다음날로부터 14일간

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

① 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브

□ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 외 90개 지구단위계획구역

| 자치구  | 구역명                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 강남구  | 논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼               |
| 강동구  | 천호지구, 고덕택지                                                    |
| 강북구  | 삼양지구, 수유·번동, 4.19사거리, 가오리역                                    |
| 강서구  | 가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변 |
| 관악구  | 대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변               |
| 광진구  | 화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리                                    |
| 구로구  | 온수역 일대                                                        |
| 금천구  | 가산, 금천구심                                                      |
| 노원구  | 월계생활권중심, 수락지구중심, 상계역주변                                        |
| 도봉구  | 도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심                                        |
| 동대문구 | 전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부        |
| 마포구  | 아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동                                |
| 서대문구 | 서대문구청주변, 충현                                                   |
| 서초구  | 서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수                               |
| 성동구  | 마장축산물시장 일대                                                    |

| 자치구  | 구역명                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 성북구  | 보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역                                                      |
| 송파구  | 송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심제1지구, 서울마천, 문정 택지지구, 개롱                          |
| 양천구  | 서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천),<br>신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변 |
| 영등포구 | 당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변                                                         |
| 용산구  | 숙명여대주변, 한남, 용산공원동측                                                              |
| 은평구  | 응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로                                        |
| 중구   | 약수, 신당·청구 역세권일대                                                                 |
| 종로구  | 면목생활권중심, 면목지구중심, 면목, 상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구                                         |

□ 용적률 계획

1. 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

① 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역

－ 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하

－ 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하

－ 상한용적률 : 법적용적률\*의 2배 이하

\* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

○ 용도지역 변경이 없는 지역 (1991.05.01. 이전 결정 또는 변경)

| 구 분      |       | 기 정        |        |                 | 변 경    |        |                 |
|----------|-------|------------|--------|-----------------|--------|--------|-----------------|
|          |       | 기준용적률      | 허용용적률  | 상한용적률           | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           |
| 주거<br>지역 | 제1종일반 | 150%이하     | 150%이하 | 법적용적률의 2배<br>이하 | 150%이하 | 165%이하 | 법적용적률의 2배<br>이하 |
|          | 제2종일반 | 200%이하     | 200%이하 |                 | 200%이하 | 220%이하 |                 |
|          | 제3종일반 | 250%이하     | 250%이하 |                 | 250%이하 | 275%이하 |                 |
|          | 준주거   | 300%이하     | 400%이하 |                 | 400%이하 | 440%이하 |                 |
| 상업<br>지역 | 근린상업  | 400~500%이하 | 600%이하 |                 | 600%이하 | 660%이하 |                 |
|          | 일반상업  | 500~600%이하 | 800%이하 |                 | 800%이하 | 880%이하 |                 |

○ 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경)

| 구 분       |  | 기 정    |        |                 | 변 경    |        |                 |
|-----------|--|--------|--------|-----------------|--------|--------|-----------------|
|           |  | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           |
| 일반주거→준주거  |  | 300%이하 | 360%이하 | 법적용적률의 2배<br>이하 | 400%이하 | 440%이하 | 법적용적률의 2배<br>이하 |
| 준주거→일반상업  |  | 400%이하 | 660%이하 |                 | 800%이하 | 880%이하 |                 |
| 일반주거→일반상업 |  | 300%이하 | 630%이하 |                 | 800%이하 | 880%이하 |                 |

- ② 허용용적률을 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률보다 하향하여 별도로 정한 지역
- 기준용적률 : 변경 전 허용용적률 이하
  - 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
  - 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하

〈용도지역 용적률을 하향하여 운영하는 경우 산정 예시〉

- 허용용적률을 용도지역 용적률보다 하향하여 운영하는 지역에 산정 방식에 따라 적용

△△지구단위계획구역

| 구 분    | 기 정    |        |                 | 변 경    |                                |                 |
|--------|--------|--------|-----------------|--------|--------------------------------|-----------------|
|        | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           | 기준용적률  | 허용용적률                          | 상한용적률           |
| 주거지역   | 250%이하 | 300%이하 | 법적용적률의 2배<br>이하 | 300%이하 | $300\% \times 1.1$<br>= 330%이하 | 법적용적률의 2배<br>이하 |
| 일반상업지역 | 400%이하 | 500%이하 |                 | 500%이하 | $500\% \times 1.1$<br>= 550%이하 |                 |

2. 특별계획(가능)구역, 녹지지역, 전용주거지역, 준공업지역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

□ 허용용적률 인센티브

1. 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

- 기정 : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항
- 변경

① 공통 사항

| 구분             | 인센티브 항목        | 산정기준            | 계획기준                                                                         | 비고 |
|----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|----|
|                | 유형             |                 |                                                                              |    |
| 스마트<br>도시      | UAM시설          | 기준용적률×0.03 이하   | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정                                    |    |
|                | 첨단기술 테스트베드     |                 |                                                                              |    |
|                | 스마트산업육성        |                 |                                                                              |    |
|                | 로봇친화형 건축물      | 기준용적률×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.03                                      |    |
| 탄소<br>중립       | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률×0.05      | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우<br>(기후환경본부 방침 연동 적용)                 |    |
|                | 저영향 개발         | 기준용적률×0.05      | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 |    |
| 디자인<br>혁신      | 특색있는 건축설계      | 기준용적률×0.03 이하   | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정                                    |    |
|                | 공공시설 연계 경관사업   |                 |                                                                              |    |
|                | 유니버설 디자인 도입    | 기준용적률×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03                            |    |
| 녹지<br>생태<br>도심 | 입체녹지조성         | 기준용적률×0.05      | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시                                           |    |

| 구분       | 인센티브 항목    | 산정기준       | 계획기준                               | 비고 |
|----------|------------|------------|------------------------------------|----|
|          | 유형         |            |                                    |    |
|          | 공공보행통로 설치  | 기준용적률×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시      |    |
| 지역<br>맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률×0.03 | • 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정 |    |
|          | 지역특화용도 도입  |            |                                    |    |
|          | 전선지중화 설치   |            |                                    |    |

## ○ 운영 기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의사사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
  - 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 서울시 도시·건축공동위원회 자문을 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
  - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치
- 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

## ② ‘① 공통 사항’의 기준을 지구단위계획구역별로 별도로 적용하는 사항

## ○ ‘가로지장물 이전설치’를 허용용적률 인센티브로 추가 인정하는 경우

| 자치구 | 지구단위계획구역 | 인센티브 항목  |            | 산정 기준          | 계획기준              | 비고             |
|-----|----------|----------|------------|----------------|-------------------|----------------|
|     |          | 구분       | 유형         |                |                   |                |
| 광진구 | 화양1      | 지역<br>맞춤 | 가로지장물 이전설치 | 기준용적률<br>x0.05 | 가로지장물을 이전설치 하는 경우 | -              |
| 은평구 | 불광       |          |            |                |                   | 분전반,<br>자전거보관소 |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

## ○ ‘전선지중화 설치’의 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

| 자치구 | 지구단위계획구역            | 인센티브 항목  |          | 산정 기준      | 계획기준                        | 비고 |
|-----|---------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|----|
|     |                     | 구분       | 유형       |            |                             |    |
| 송파구 | 잠실광역중심 제1지구, 문정, 개롱 | 지역<br>맞춤 | 전선지중화 설치 | 기준용적률x0.03 | 가로지장물 지중화 또는 대지내 이전설치 하는 경우 | -  |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

- ‘공공보행통로 설치’ 를 ‘공공보행통로 및 보차혼용통로 설치’ 로 적용하여 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

| 자치구 | 지구단위계획구역                             | 인센티브 항목 |                    | 산정 기준      | 계획기준                                 | 비고 |
|-----|--------------------------------------|---------|--------------------|------------|--------------------------------------|----|
|     |                                      | 구분      | 유형                 |            |                                      |    |
| 송파구 | 송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심 제1지구 | 녹지생태도심  | 공공보행통로 및 보차혼용통로 설치 | 기준용적률x0.03 | 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | -  |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

- 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서 : 관계 도서 참조
- 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서는 관계 도서와 같음
- ※ 본 열람공고는 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름

### ③ 상한용적률 인센티브

- 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 외 97개 지구단위계획구역

| 자치구  | 구역명                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 강남구  | 논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼               |
| 강동구  | 암사지구, 천호지구, 고덕택지                                              |
| 강북구  | 삼양지구, 수유·번동, 4.19사거리, 가오리역                                    |
| 강서구  | 가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변 |
| 관악구  | 대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변               |
| 광진구  | 화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리                                    |
| 구로구  | 온수역 일대                                                        |
| 금천구  | 가산, 금천구심, 가산동 237번지 일대 준공업지역                                  |
| 노원구  | 월계생활권중심, 수락구역, 상계역주변                                          |
| 도봉구  | 도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심                                        |
| 동대문구 | 전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부        |
| 마포구  | 아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동                                |
| 서대문구 | 서대문구청주변, 충정, 충현                                               |

| 자치구  | 구역명                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 서초구  | 서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수                                                            |
| 성동구  | 마장축산물시장 일대, 성수 IT 산업·유통 개발진흥지구                                                             |
| 성북구  | 보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역                                                                 |
| 송파구  | 송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 장지택지개발사업지구, 잠실광역중심제1지구, 서울마천, 문정택지지구, 개롱                          |
| 양천구  | 서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변, 신정3 국민임대주택단지 |
| 영등포구 | 당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변                                                                    |
| 용산구  | 숙명여대주변, 한남, 용산공원동측                                                                         |
| 은평구  | 응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로                                                   |
| 중구   | 약수, 신당·청구 역세권일대                                                                            |
| 중랑구  | 면목생활권중심, 면목지구중심, 상봉생활권중심, 면목, 상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구                                           |

#### 1. 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

##### ■ 기정

- ‘공공시설등 제공’ 또는 ‘지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치’에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (상한용적률 인센티브에 관한 사항이 결정되어있지 않은 경우 포함)

##### ■ 변경

#### 1) 공공시설등 제공

##### ① 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (2023.3.21.)」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 * \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0

\* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

\*\* 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

- 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용

(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)

- 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- $\alpha$ 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha$ 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha$ 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- ② 운영 기준
  - 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2023.3.21.)」 시행일 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 지구단위계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우 또는 지구단위계획 결정 내용으로 사업계획승인 또는 인·허가를 받아 진행 중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음
  - 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

## 2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

- ① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
  - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
  - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
- ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정
  - 대지에 설치할 경우
    - : 허용용적률\* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
  - 건물에 설치할 경우
    - : 허용용적률\* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
    - \* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
  - 연결통로 공사비
    - : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

## 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

## ■ 기정

－ 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브가 결정되어있지 않은 경우 포함)

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

## ■ 변경

## 1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

## ① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

## ② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율

- 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

## 2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제  
(예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
  - － 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
  - － 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
  - － 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토



- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내(준공업지역은 1.4배) 적용
- 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도(상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
  - 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

#### ④ 기타사항

□ 대상 : 수유·변동 지구단위계획구역 외 11개 지구단위계획구역

1. 건축물에 관한 계획 등 : 신설

| 자치구 | 지구단위계획구역                    | 구분                              |                         | 적용기준                                                                                 | 비고 |
|-----|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 강북구 | 수유·변동                       | 대지안의<br>공지                      | 쌈지형<br>공지               | • 최소면적 25㎡이상, 전면도로에 면하는 면적폭은 5m이상                                                    | -  |
| 중랑구 | 면목지구중심                      | 권장용도                            |                         | • 지하주차장                                                                              | -  |
|     | 면목생활권중심                     | 권장용도                            |                         | • 부설주차장                                                                              | -  |
| 송파구 | 위례성길, 삼전,<br>잠실광역중심<br>제1지구 | 대지안의<br>공지                      | 쌈지형<br>공지               | • 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치                              | 권장 |
|     | 문정                          |                                 | 공개공지                    | • 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서, 지침에 의해 설치                                                  | 권장 |
|     | 잠실광역중심제1지구,<br>문정           | 기타                              | 가로지장물<br>지중화 또는<br>이전설치 | • 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허                                                            | 권장 |
|     | 문정                          | 통로                              | 지하연결통로<br>설치            | • 건물내부 또는 대지내설치                                                                      | 권장 |
|     | 개롱                          | 대지안의<br>공지                      | 쌈지형<br>공지               | • 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치                              | -  |
|     |                             | 기타                              | 가로지장물<br>지중화 또는<br>이전설치 | • 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허                                                            | -  |
|     | 잠실광역중심제1지구                  | 관광숙박시설<br>버스 주·정차시설<br>(25인승기준) |                         | • 관광숙박시설 건립시, '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 주정차공간 의무확보 대상 외 주정차공간 확보<br>- 규모: 25인승 기준 | 권장 |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

☐ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 관계도서 참조

☐ 기타사항에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서와 같음

⑤ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

☐ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 외 90개 지구단위계획구역

| 자치구  | 구역명                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------|
| 강남구  | 논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼                              |
| 강동구  | 천호지구, 고덕택지                                                                   |
| 강북구  | 삼양지구, 수유·번동, 4.19사거리, 가오리역                                                   |
| 강서구  | 가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변                |
| 관악구  | 대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변                              |
| 광진구  | 화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리                                                   |
| 구로구  | 온수역 일대                                                                       |
| 금천구  | 가산, 금천구심                                                                     |
| 노원구  | 월계생활권중심, 수락지구중심, 상계역주변                                                       |
| 도봉구  | 도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심                                                       |
| 동대문구 | 전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부                       |
| 마포구  | 아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동                                               |
| 서대문구 | 서대문구청주변, 충현                                                                  |
| 서초구  | 서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수                                              |
| 성동구  | 마장축산물시장 일대                                                                   |
| 성북구  | 보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역                                                   |
| 송파구  | 송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심제1지구, 서울마천, 문정 택지지구, 개롱                       |
| 양천구  | 서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변 |
| 영등포구 | 당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변                                                      |
| 용산구  | 숙명여대주변, 한남, 용산공원동측                                                           |
| 은평구  | 응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로                                     |
| 중구   | 약수, 신당·청구 역세권일대                                                              |
| 중랑구  | 면목생활권중심, 면목지구중심, 면목, 상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구                                      |

## 1. 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

## ■ 기정

- 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항이 결정되어 있는 경우

## ■ 변경

- 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지
- 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
  - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
  - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

## 3. 관계도서 : 게재생략 (열람장소 비치도서 참조)

- 금회 지구단위계획 결정(변경)에서 제외된 지역은 별도의 지구단위계획 결정(변경) 절차를 통해 금회 변경되는 사항의 적용 가능
- 금회 지구단위계획 결정(변경)으로 높이계획, 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 계획 등의 변경이 필요한 경우 지구단위계획의 (경미한)결정(변경)을 통해 변경 가능
- 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브, 건축물에 관한 계획, 경미한 사항과 관련된 사항이 금회 지구단위계획 결정(변경)사항과 상이한 경우 금회 결정(변경) 사항을 우선 적용

## 4. 열람장소 및 의견제출 기관 : 서울특별시 도시관리과(☎2133-8374), 강남구 도시계획과(☎3423-6112), 강동구 도시계획과(☎3425-6032), 강북구 도시계획과(☎901-6873), 강서구 도시계획과(☎2600-6544), 관악구 도시계획과(☎879-6361), 광진구 도시계획과(☎450-7683), 구로구 도시계획과(☎860-2956), 금천구 도시계획과(☎2627-2063), 노원구 도시관리과(☎2116-3866), 도봉구 도시계획과(☎2091-3564), 동대문구 도시계획과(☎2127-4947), 마포구 도시계획과(☎3153-9372), 서대문구 도시계획과(☎330-1386), 서초구 도시계획과(☎2155-6792), 성동구 도시계획과(☎2286-5560), 성북구 도시계획과(☎2241-2683), 송파구 도시계획과(☎2147-3002), 양천구 도시계획과(☎2620-3517), 영등포구 도시계획과(☎2670-3533), 용산구 도시계획과(☎2199-7415), 은평구 도시계획과(☎351-7413), 중구 도시정비과(☎3396-5784), 중랑구 도시계획과(☎2094-2185)

※ 서울시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)→서울소식→공고→도시관리계획안 열람공고에서도 확인 가능