

재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

[미아사거리역 준치관리구역 지구단위계획 등 5개 구역 용적률 체계 등 결정(변경)]

1. 미아사거리역 준치관리구역 지구단위계획 등 5개 구역에 대하여 2026년 제2차 서울특별시 도시재정비위원회 심의(2026.03.24.) 등을 거쳐 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획을 변경 결정합니다.
2. 아울러 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 재정비촉진지구 활성화 및 최근 변화된 시 정책의 안정적 도입과 구역 간 계획의 일관성 확보를 위하여 용적률 체계 개편사항 반영 등 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획)을 변경 결정하는 사항임

II. 재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

- 대상 : 미아사거리역 준치관리구역 지구단위계획 등 5개 구역

자치구	재정비촉진지구	지구단위계획구역
강북구	미아중심	미아사거리역
서대문구	가재울	가재울
	북아현	북아현
		아현
	홍제	홍제

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 (변경없음)
2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

Ⅲ. 존치관리구역 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

① 용적률 체계 개편

□ 대상 : 미아사거리역 존치관리구역 지구단위계획 등 5개 구역

자치구	구역명
강북구	미아사거리역
서대문구	가재울, 북아현, 아현, 홍제

① 용적률 계획

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

- 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 제51조 제2항제2호에 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
제1종일반주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하	150%이하	165%이하	법적용적률의 2배 이하
제2종일반주거지역	200%이하	200%이하		200%이하	220%이하	
제3종일반주거지역	250%이하	250%이하		250%이하	275%이하	
준주거지역	300%이하	400%이하		400%이하	440%이하	
근린상업지역	400%~500%	600%이하		600%이하	660%이하	
일반상업지역	500%~600%	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 이하	400%이하	440%이하	법적용적률의 2배 이하
일반주거→근린상업	300%이하	500%이하		600%이하	660%이하	
일반주거→일반상업	300%이하	630%이하		800%이하	880%이하	
준주거→일반상업	400%이하	660%이하		800%이하	880%이하	

- 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

구 분	기 정			변 경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
준주거지역	250%이하	300%이하	법적용적률의 2배 이하	300%이하	330%이하	법적용적률의 2배 이하
일반상업지역	400%이하	500%이하		500%이하	550%이하	

○ 특별계획(가능)구역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

(이 하 여 백)

② 허용용적률 인센티브 계획

○ 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

- 지정 : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항

- 변경

1) 공통사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한다 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

■ 운영 기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 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
 - 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면 동의를 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, 지역특화 용도 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) 공통사항'의 기준을 지구단위계획구역별로 별도로 적용하는 사항

■ '건축물 용도' 추가 인정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브항목		산정기준	계획기준
		구분	유형		
강북구	미아사거리역	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.05	• 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 ½이상 설치 시
			전층 권장용도	기준용적률×(권장용도 바닥면적/전체 바닥면적)×0.25	• 건축물 전체 연면적 20%이상 도입시(주차장 제외)

■ 운영 기준

- '건축물 용도' 는 건축물 권장용도 계획을 따르며, 일반상업지역에 한하여 인센티브 제공
 - 순수 당해 용도에 쓰이는 면적을 기준으로 하고 건축 연면적의 산정기준은 지하층 및 코어(주차장제외)를 포함한 연면적을 기준으로 함

※ 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 지구단위
계획구역 별 결정(변경) 조서는 관계 도서와 같음

※ 본 결정고시는 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름

(이 하 여 백)

③ 상한용적률 인센티브 계획

○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

- 지정 : ‘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 운영 기준」에 따름

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

- 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도시재정비 위원회에서 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
- α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- α 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

② 운영 기준

- 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획 승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 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 대지내 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 : $\text{허용용적률} * X$ (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : $\text{허용용적률} * X$ (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

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률

인센티브 : 변경

- 지정 : 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항
(다른 법률에 따른 상한 용적률 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, 제로에너지 건축물인증, 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 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, 市도시재정비위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
 - 市도시재정비위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

② 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

□ 대상 : 미아사거리역 존치관리구역 지구단위계획 등 5개 구역

자치구	구역명
강북구	미아사거리역
서대문구	가재울, 북아현, 아현, 홍제

- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름

③ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)

□ 대상 : 미아사거리역 존치관리구역 지구단위계획 등 3개 구역

자치구	구역명
강북구	미아사거리역
서대문구	가재울, 홍제

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
 - ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능
(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50%p 이내.
 - ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대 한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>
 · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
 = 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

④ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

□ 대상 : 미아사거리역 준치관리구역 지구단위계획 등 5개 구역

자치구	구역명
강북구	미아사거리역
서대문구	가재울, 북아현, 아현, 홍제

○ 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

IV. 관계도면 : 붙임참조

V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎ 02-2133-7218) 및 자치구 관련부서(강북구 도시계획과 ☎02-901-6852, 서대문구 도시계획과 ☎ 02-330-1386)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

(이 하 여 백)

■ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서

□ 금회 허용용적률 인센티브가 변경되는 경우의 운영기준(공통사항)

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 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
 - 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 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, 역사 문화 특성 보존, 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)

□ 장복구

- 미아중심재정비촉진지구 미아사거리역 존치관리구역 지구단위계획

구분		기정					변경							
3	■ 용적률 계획						■ 용적률 계획							
	구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률	전매율	비 고	구 분		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률	전매율	비 고
	일반 상업 지역	일반상업지역	500%	600%	법적용적률 의 2배	60%		일반 상업 지역	일반상업지역	600%	660%	법적용적률 의 2배	60%	
	준주거 지역	준주거지역	300%	400%	법적용적률 의 2배	60%		준주거 지역	준주거지역	400%	440%	법적용적률 의 2배	60%	
		일반주거→준주거지역	300%	360%	400%	60%		일반주거→준주거지역	300%	360%	400%	60%		
	제3종 일반 주거 지역	일반주거→준주거지역	200%	250%	법적용적률 의 2배	50%		제3종 일반 주거 지역	일반주거→제3종일반 주거지역	250%	275%	법적용적률 의 2배	50%	
	특별 계획 구역	준주거 지역	300%	360%	400%	60%	승인 시장 롯데 백화점	준주거 지역	일반주거 →준주거지역	300%	360%	400%	60%	승인 시장 롯데 백화점
		일반주거 →준주거지역	300%	400%	472.2%			일반주거 →준주거지역	300%	400%	472.2%			
		일반상업 지역	300%	500%	573.36%	60%	와이 스퀘어	일반상업 지역	일반주거 →일반상업지역	300%	500%	573.36%	60%	와이 스퀘어
	※ 개별 촉진구역 및 특별계획구역은 결정고시에 따라 높이를 적용함 ※ <일반상업지역의 용적률 완화> - 도시계획 조례 제50조제1호[별표16] 및 서울특별시고시 제2019-312호 - 주거복합건축물의 주거부분은 용적률 400%이하. 단, 증가용적률의 1/2을 공공주택(임대) 확보 시 : 일반상업지역의 주거용적률=400%→600%이하(역사도심 내 일반 상업 및 근린상업 500%이하) <준주거지역의 용적률 완화> - 도시계획 조례 제51조2항제3호 및 서울특별시고시 제2019-313호 - 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(준주거지역 증가용적률의 1/2을 공공주택(임대) 확보 시: 기존 준주거지역(허용)용적률 360%→460%이하, 400%→500%이하)(이 경우 구 건축위원회 심의를 거쳐 10m이내에서 높이계획 완화 가능) ※ 촉진구역은 결정고시 내용에 따름						※ 개별 촉진구역 및 특별계획구역은 결정고시에 따라 높이를 적용함 ※ <일반상업지역의 용적률 완화> - 도시계획 조례 제50조제1호[별표16] 및 서울특별시고시 제2019-312호 - 주거복합건축물의 주거부분은 용적률 400%이하. 단, 증가용적률의 1/2을 공공주택(임대) 확보 시 : 일반상업지역의 주거용적률=400%→600%이하(역사도심 내 일반상업 및 근린상업 500%이하) <준주거지역의 용적률 완화> - 도시계획 조례 제51조2항제3호 및 서울특별시고시 제2019-313호 - 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(준주거지역 증가용적률의 1/2을 공공주택(임대) 확보 시: 준주거지역 (허용)용적률 440%→500%이하, 일반주거→준주거지역 (허용)용적률 360%→460%이하)(이 경우 구 건축위원회 심의를 거쳐 10m이내에서 높이계획 완화 가능) ※ 촉진구역은 결정고시 내용에 따름 ※ 제3종일반주거지역(일반주거→제3종일반주거지역)은 용도지역 표기 오기 정정하였음							

■ 주거복합건축물의 용적률

구 분	주거복합 건축물의 용적률	공공임대주택 추가확보시 [조례 부칙(제7083호, 2019.03.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음]	비 고
준주거지역	월계로 (준주거)	• 주거복합건물 - 총 용적률 중 공동주택(오피스텔 등 준주택 제외) 용적률 400%이하	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다 서울특별시 고시 제2019-313호 적용 ('19.03.19.)
	월계로, 도봉로, 솔샘길변 (일반주거→준주거)	• 주거복합건물 - 총 용적률 중 공동주택(오피스텔 등 준주택 제외) 용적률 360%이하	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다 서울특별시 고시 제2019-312호 적용 ('19.03.19.)
일반상업지역	• 300% 이하 (허용용적률의 50%)	• 450% 이하 (허용용적률의 75%)	서울특별시 고시 제2019-312호 적용 ('19.03.19.)

- ※ 주거복합건축물이란 공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물을 말함.
주거부문이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상을 말함
- ※ 1. 증가용적률의 1/5을 공공주택(임대) 확보 시: 기존 준주거지역 (허용)용적률 = 360%~460%이하, 400%~500%이하
(이 경우 구 건축위원회 심의를 거쳐 10m이내에서 높이계획 완화 가능)
2. 서고 제2019-312호에 따라 주거복합건축물의 주거부문은 용적률 400%이하 단, 증가용적률의 1/5을 공공주택(임대) 확보 시: 일반상업지역의 주거용적률 = 400%~600%이하 주거용으로 사용 되는 부분의 용적률 = (주거부분 용적률(400%) / 상업지역 용적률) X 지구단위계획 허용용적률 이므로
1) (400%/800%) X 600% = 300%이하
2) 공공주택(임대) 확보시 (600%/800%) X 600% = 450%이하

■ 허용용적률 인센티브

• 유형1 - 일반상업

구분		완화내용	완화기준	배 분	계수(α)	
중점	대지	공동개발(지정)	기준용적률 × α	2 필지이상	20.0	0.04
		공동개발(관장)	기준용적률 × α	2 필지이상	15.0	0.03
		공동개발(자유형)	기준용적률 × α	2 필지이상	25.0	0.05
	용도	가로활성화	기준용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	45.0	0.09
	소계			인센티브방안의 60%~60%이상	60.0	-
계획유도	대지내 공지	건축선	기준용적률×((조성면적-실내면적)/대지면적)×α	적용시	8.0	0.16
		공개공지	((조성면적-실내면적)/대지면적)×기준용적률×α	대지면적 10%	10.0	0.2
		섬지형공지	((조성면적-실내면적)/대지면적)×50%×기준용적률×α	대지면적 5%	10.0	0.4
		보차통용도로	((조성면적-대지면적)×α×기준용적률)	적용시 (건축진흥특별법)	5.0	0.2
	차량 동선	공동주차출입구	기준용적률 × α	조성시	10.0	0.02

■ 주거복합건축물의 용적률

구 분	주거복합 건축물의 용적률	공공임대주택 추가확보시 [조례 부칙(제943호, 2025.01.03.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음]	비 고
준주거지역	월계로 (준주거)	• 440% 이하 (허용용적률)	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다 서울특별시 고시 제2019-313호 적용 ('19.03.19.)
	월계로, 도봉로, 솔샘길변 (일반주거→준주거)	• 360% 이하 (허용용적률)	• 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다 서울특별시 고시 제2019-312호 적용 ('19.03.19.)
일반상업지역	• 330% 이하 (허용용적률의 50%)	• 495% 이하 (허용용적률의 75%)	서울특별시 고시 제2019-312호 적용 ('19.03.19.)

- ※ 주거복합건축물이란 공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물을 말함.
주거부문이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상을 말함
- ※ 1. 증가용적률의 1/5을 공공주택(임대) 확보 시: 준주거지역 (허용)용적률 = 440%~500%이하, 일반주거→준주거지역 (허용)용적률 360%~460%이하
(이 경우 구 건축위원회 심의를 거쳐 10m이내에서 높이계획 완화 가능)
2. 서고 제2019-312호에 따라 주거복합건축물의 주거부문은 용적률 400%이하 단, 증가용적률의 1/5을 공공주택(임대) 확보 시: 일반상업지역의 주거용적률 = 400%~600%이하 주거용으로 사용 되는 부분의 용적률 = (주거부분 용적률(400%) / 상업지역 용적률) X 지구단위계획 허용용적률 이므로
1) (400%/800%) X 660% = 330%이하
2) 공공주택(임대) 확보시 (600%/800%) X 660% = 495%이하

■ 허용용적률 인센티브

• 유형1 - 일반상업, 준주거, 제3종(일반주거→제3종)

구분	인센티브 항목	산정기준	계획기준
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시녹색설계기준에 따른 재생에너지 의무기준 이상을 준수하는 경우 [기후환경본부 방침 연동 적용]
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물 분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
녹지 생태 도심	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인장면도 이상 설치시
지역 맞춤	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행 목적으로 하는 지역권 설정시
	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의

친환경	빗물이용시설	기준용적률 × α	조성시	15.0	0.03
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α	대지면적 30%	15.0	0.1
	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×α	조성시	15.0	0.03
	소계		-	78.0	-
합계				130%내외	138.0

• 유형2 - 준주거

구분		완화내용	완화기준	배분	계수(α)
중점	대지	공동개발(지정)	기준용적률 × α	2 필지이상	33.0 0.11
		공동개발(관장)	기준용적률 × α	2 필지이상	30.0 0.1
		공동개발(자율적)	기준용적률 × α	2 필지이상	36.0 0.12
		소계	인센티브량의 30% = 30%이상		30.0 -
용도	전층	기준용적률×(관장용도바닥면적/전층바닥면적)×α	바닥면적 20% 이상 설치 시	30.0	0.5
계획유도	대지내공지	건축선	기준용적률×{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×α	적용시	12.0 0.4
		섬지형공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×0.5×기준용적률×α	대지면적 5%	12.0 0.8
		보차혼용통로	{(조성면적-대지면적)×α×기준용적률}	적용시 (건축선중복불가)	12.0 0.8
		소계		-	102.6 -
친환경	건축선	기준용적률×{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×α	적용시	12.0	0.4
	섬지형공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×0.5×기준용적률×α	대지면적 5%	12.0	0.8
	보차혼용통로	{(조성면적-대지면적)×α×기준용적률}	적용시 (건축선중복불가)	12.0	0.8
	소계		-	102.6	-
합계				130%내외	132.6 -

• 유형3 - 일반주거→준주거

구분		완화내용	완화기준	배분	계수(α)
중점	대지	공동개발(지정)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	13.5 0.045
		공동개발(관장)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	12.0 0.04
		공동개발(자율적)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	15.0 0.06
		소계		-	40.5 -
용도	가로활성화	기준용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	21.0	0.07
계획유도	대지내공지	건축선	기준용적률×{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×α	적용시	6.0 0.2
		공동공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×기준용적률×α	대지면적 10%	6.0 0.4
		섬지형공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×0.5×기준용적률×α	대지면적 5%	6.0 0.4
		소계		-	12.0 -
친환경	건축선	기준용적률×{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×α	적용시	6.0	0.2
	공동공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×기준용적률×α	대지면적 10%	6.0	0.4
	섬지형공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×0.5×기준용적률×α	대지면적 5%	6.0	0.4
	소계		-	12.0	-
합계				130%내외	132.6 -

건축물 용도	지역특화용도 도입		서면동의를 통해 결정
	전선지중화 설치		
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.05	• 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 1/2이상 설치 시
	전층 간상용도	기준용적률×(간상용도바닥면적/전층바닥면적)×0.25	• 건축물 전체면적 20% 이상 도입시(주차장제외)

• 유형2 - 일반주거→준주거 ※기존 계획을 유지

구분		완화내용	완화기준	배분	계수(α)
중점	대지	공동개발(지정)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	13.5 0.045
		공동개발(관장)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	12.0 0.04
		공동개발(자율적)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	15.0 0.06
		소계		-	40.5 -
용도	가로활성화	기준용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	21.0	0.07
계획유도	대지내공지	건축선	기준용적률×{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×α	적용시	6.0 0.2
		공동공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×기준용적률×α	대지면적 10%	6.0 0.4
		섬지형공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×0.5×기준용적률×α	대지면적 5%	6.0 0.4
		소계		-	12.0 -
친환경	건축선	기준용적률×{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×α	적용시	6.0	0.2
	공동공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×기준용적률×α	대지면적 10%	6.0	0.4
	섬지형공지	{(조성면적-소출입면적)÷대지면적}×0.5×기준용적률×α	대지면적 5%	6.0	0.4
	소계		-	12.0	-
합계				84%내외	84.0 -

• 유형3 - 일반주거→준주거 ※기존 계획을 유지

구분		완화내용		완화기준	배분	계수(α)
중점	대지	공동개발(지정)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	21.0	0.07
		공동개발(관장)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	18.0	0.06
		공동개발(자율적)	기준용적률 × α1)	2 필지이상	24.0	0.08
	소계		인센티브량의 30% = 189(94%)	18.0	-	
계획유도	용도	전층	기준용적률 x (건장용도바닥면적/전층바닥면적) × α	바닥면적 20% 이상 설치 시	24.0	0.4
	대지내 공지	건축선	기준용적률× {(조성면적-설치무면적)÷대지면적}×α	적용시	9.0	0.3
		보차혼용통로	{(조성면적÷대지면적) ×α}×기준용적률	적용시(건축선 중복불가)	9.0	0.6

			$\text{[} \times \alpha \times \text{]} \text{[} \text{준용적률]} \text{[} \text{건축선중복률}]$		
		보차혼용도로	$\text{[} \text{[} \text{조성면적} \div \text{대지면적}] \times \alpha \times \text{]} \text{[} \text{준용적률}]$	적용시 $\text{[} \text{건축선중복률}]$	6.0 0.4
차량 동선		공동주차 출입구	기준용적률 $\times \alpha$	조성시	6.0 0.02
	친 환 경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	조성시	9.0 0.03
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times \alpha$	대지면적 30%	9.0 0.1
		자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times \alpha$	조성시	9.0 0.03
		소계	-	-	51.0 -
		합계	84%내외	84.0	-

• 유형4 - 일반주거→준주거

구분		완화내용	완화기준	배분 계수(α)
중 점	대지	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha 1$	2 필지이상 21.0 0.07
		공동개발(관장)	기준용적률 $\times \alpha 1$	2 필지이상 18.0 0.06
		공동개발(지율제)	기준용적률 $\times \alpha 1$	2 필지이상 24.0 0.08
	소계		인센티브량의 30% = 18%이상	18.0 -
계 획 유 도	용도	전층	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전 체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시 24.0 0.4
		건축선	기준용적률 $\times$ { (조성면적-설치의무 면적) ÷ 대지면적 } $\times \alpha$	적용시 9.0 0.3
		보차혼용도로	{ (조성면적 ÷ 대지면적) $\times \alpha \times$ 기준용적률 }	적용시(건축선 중복불가) 9.0 0.6
	대지내 공지	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	조성시 9.0 0.03
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times \alpha$	대지면적 30% 9.0 0.1
		자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times \alpha$	조성시 9.0 0.03
	소계		-	60.0 -
	합계		78%내외	78.0 -

• 유형5 - 제3종(일반주거→제3종)

구분		완화내용	완화기준	배 분 계수(α)
대지		공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	2 필지이상 14.0 0.07
		공동개발(관장)	기준용적률 $\times \alpha$	2 필지이상 12.0 0.06
		공동개발(지율제)	기준용적률 $\times \alpha$	2 필지이상 16.0 0.08
계 획 유 도	용도	가로활성화	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면 길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시 12.0 0.06
		전층	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전 체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외 20.1 0.335
	대지내 공지	건축선	기준용적률 $\times$ { (조성면적- 설치의무면적) ÷ 대지면적 } $\times \alpha$	적용시 6.0 0.5
		공개공지	{ (조성면적-설치의무면적) ÷ 대지면적 } $\times \alpha$ 기준용적률 $\times \alpha$	대지면적 10% 5.0 0.5
		쌍지형공지	{ (조성면적-설치의무면적) ÷ 대지면적 } $\times 0.5 \times$ 기준용적률 $\times \alpha$	대지면적 5% 5.0 0.5
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	조성시 10.0 0.05
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times \alpha$	대지면적 30% 10.0 0.167
		자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times \alpha$	조성시 10.0 0.05
	소계		-	65.0 -

		빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	조성시	9.0	0.03
친 환 경	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 /대지면적) $\times \alpha$	대지면적 30%	9.0	0.1	
		자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적 /대지면적) $\times \alpha$	조성시	9.0	0.03
		소계		-	60.0	-
합계				78%내외	78.0	-

• 유형4 - 준주거(특별계획구역) ※기존 계획을 유지

구분		완화내용	완화기준	배분 계수(α)
중 점	용도	가로활성화	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시 15.0 0.05
		전층	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전 체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외 21.0 0.35
	소계		인센티브량의 60% = 36%이상	36.0 -
계 획 유 도	대지내 공지	건축선	기준용적률 $\times$ { (조성면적-설치의무 면적) ÷ 대지면적 } $\times \alpha$	적용시 3.0 0.1
		보차혼용도로	{ (조성면적-설치의무 면적) ÷ 대지면적 } $\times$ 기 준용적률 $\times \alpha$	대지면적 10% 3.0 0.2
		빗물이용시설	{ (조성면적-대지면적) $\times \alpha \times$ 기준용적률 }	적용시(건축선 중복불가) / 대지면적 5% 3.0 0.2
	친환경	지하철연결도로	기준용적률 $\times \alpha$	조성시 3.0 0.01
		빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	조성시 12.0 0.04
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times \alpha$	대지면적 30% 12.0 0.135
		자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times \alpha$	조성시 12.0 0.04
	소계		-	48.15 -
	합계		78%내외	84.15 -

• 유형5 - 준주거(특별계획구역) ※기존 계획을 유지

구분		완화내용	완화기준	배 분 계수(α)
중 점	용도	가로활성화	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시 30.0 0.1
		전층	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전 체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외 20.1 0.335
	지하철연결도로		기준용적률 $\times \alpha$	조성시 20.1 0.067
	소계		인센티브량의 70% = 70%이상	70.2 -
계 획 유 도	대지내 공지	건축선	기준용적률 $\times$ { (조성면적-설치의무 면적) ÷ 대지면적 } $\times \alpha$	적용시 12.0 0.4
		공개공지	{ (조성면적-설치의무 면적) ÷ 대지면적 } $\times$ 기 준용적률 $\times \alpha$	대지면적 10% 9.0 0.6
	친 환 경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	조성시 12.0 0.04

합계		65%내외	65.0	-
----	--	-------	------	---

• 유형6 - 준주거(특별계획구역)

구분		완화내용	완화기준	배분	계수(α)
중점	용도	가로활성화	기준용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	15.0 0.05
		전층	기준용적률 × (권장용도바닥면적/전 체바닥면적) × α	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외	21.0 0.35
	소계		인센티브량의 60% = 36%이상		36.0
계획유도	대지내 공지	건축선	기준용적률× {(조성면적-설치의무 면적)÷대지면적}×α	적용시	3.0 0.1
		보차혼용통로	[(조성면적-설치의무 면적)÷대지면적]×기 준용적률 × α	대지면적 10%	3.0 0.2
		빗물이용시설	[(조성면적-대지면적) ×α×기준용적률]	적용시(건축선 중복불가 /대지면적 5%)	3.0 0.2
	친 환경	지하철연결통로	기준용적률 × α	조성시	3.0 0.01
		빗물이용시설	기준용적률 × α	조성시	12.0 0.04
		옥상녹화	기준용적률 ×(녹화면적 /대지면적) ×α	대지면적 30%	12.0 0.135
		자연지반	기준용적률 ×(보존면적 /대지면적) ×α	조성시	12.0 0.04
		소계		-	48.15
	합계		78%내외	84.15	-

• 유형7 - 준주거(특별계획구역)

구분		완화내용	완화기준	배분 계수(α)	
중점	용도	가로활성화	기준용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	30.0 0.1
		전층	기준용적률 x (권장용도바닥면적/전 체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외	20.1 0.335
	지하철연결통로	기준용적률 x α	조성시	20.1 0.067	
	소계		인센티브량의 70% = 70%이상	70.2	-
	계획유도	대지내 공지	건축선	기준용적률x {[(조성면적-설치의무 면적):대지면적]}xα	적용시
공개공지			{[(조성면적-설치의무 면적):대지면적]}x기 준용적률 × α	대지면적 10%	9.0 0.6
친 환경		빗물이용시설	기준용적률 x α	조성시	12.0 0.04
		옥상녹화	기준용적률 x(녹화면적 /대지면적)xα	대지면적 30%	11.7 0.13
		자연지반	기준용적률 x(보존면적 /대지면적)xα	조성시	12.0 0.04

환경	옥상녹화	기준용적률 ×(녹화면적 /대지면적) ×α	대지면적 30%	11.7 0.13
	자연지반	기준용적률 ×(보존면적 /대지면적) ×α	조성시	12.0 0.04
	소계	-	56.7	-
합계		130%내외	124.8	-

• 유형6 - 일반상업(특별계획구역) ※기존 계획을 유지

구분		완화내용		완화기준	배분	계수(α)
중점	용도	가로 활성화	기준용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	120.0	0.4
		전층	기준용적률 x (권장용도바닥면적/전체바닥 면적) × α	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외	20.4	0.34
		소계		인센티브량의 70% = 140%이상	140.4	-
	계획유도	대지내 공지	건축선	기준용적률x {(조성면적-설치의무면적)÷ 대지면적}×α	적용시	20.0
공개 공지			[(조성면적-설치의무면적)÷ 대지면적]×기준용적률 × α	대지면적 10%	25.0	2.5
친 환경		빗물 이용시 설	기준용적률 x α	조성시	15.0	0.05
		옥상 녹화	기준용적률 x(녹화면적 /대지면적)×α	대지면적 30%	15.0	0.17
		자연 지반	기준용적률 x(보존면적 /대지면적)×α	조성시	15.0	0.05
		소계		-	90.3	-
합계			240%내외	230.7	-	

• 유형7 - 강북5 ※기존 계획을 유지

구분	완화내용	완화기준	배분	계수(α)
중점	전층	기준용적률 × (권장용도바닥면적/ 전체바닥면적) × α	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성 화 중복 제외	10 0.85
	지하철 연결통로	기준용적률 × α	건축물 내부 또는 대지 내 설치 시	25 0.303
	소계		35	-
계획유도	건축선	기준용적률 × [(조성면적 - 설치의무면적) ÷ 대지면적] × α	건축선 후퇴시	8.1 1.2
	공개공 지	기준용적률 × [(조성면적 - 설치의무면적) ÷ 대지면적] × α	대지면적 10%	9.1 · 피로티형α= 3 · 침상형 α= 3.3 (지하철과 지하부분 연계 설치시 적용) · 개방형 α= 3.7
	공공보	기준용적률 ×	조성시	8.0 · 지상α= 1.1

	소계	-	56,7	-
	합계	130%내외	124,8	-

• 유형8 - 일반상업(특별계획구역)

구분		완화내용		완화기준	배분	계수(α)
중점	용도	가로 활성화	기존용적률 × α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	120.0	0.4
		전층	기존용적률 x (권장용도바닥면적/전체바닥 면적) × α	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외	20.4	0.34
	소계		인센티브량의 70% = 140%이상	140.4	-	
계 획 유 도	대지내 공지	건축선	기존용적률× {(조성면적-설치의무면적)÷ 대지면적}×α	적용시	20.0	1.0
		공개 공지	{(조성면적-설치의무면적)÷ 대지면적}×기존용적률 × α	대지면적 10%	25.0	2.5
	친 환 경	빗물 이용시 설	기존용적률 × α	조성시	15.0	0.05
		옥상 녹화	기존용적률 ×(녹화면적 /대지면적)×α	대지면적 30%	15.0	0.17
		자연 지반	기존용적률 ×(보존면적 /대지면적)×α	조성시	15.0	0.05
		소계		-	90.3	-
	합계		240%내외	230.7	-	

• 유형9 - 강북5

구분		완화내용	완화기준	배분	계수(α)	
중점	용도 전층	기존용적률 × (권장용도바닥면적/전체바닥면적) × α	바닥면적 20% 이상 설치 시 가로활성화 중복 제외	10	0.85	
	지하철 연결통로	기존용적률 × α	건축물 내부 또는 대지 내 설치 시	25	0.303	
	소계			35	-	
계획유도	대지내 공지	건축선	기존용적률 × {[(조성면적 - 설치의무면적) ÷ 대지면적]} × α	건축선 후퇴시	8.1	1.2
		공개공지	기존용적률 × [(조성면적 - 설치의무면적) ÷ 대지면적] × α	대지면적 10%	9.1	· 피로티형 α = 3.3 · 침상형 α = 3.3 (지하철과 지하부분 연계 설치시 적용) · 가방형 α = 3.7
		공공보행통로	기존용적률 × 조성면적 ÷ 대지면적 × α	조성시	8.0	· 지상 α = 1.1 · 필로티, 침상형 등 α = 0.7
	용도	특정층(꼭대기층) 개방	기존용적률 × 조성면적 ÷ 대지면적 × α	조성시	7.5	19
	치	비우기	기존용적률 × α	조성시	8.3	0.1

	행통로	조성면적 ÷ 대지면적 × α			필로티, 침상형 등 α= 0,7
용도	특정층 (꼭대기층) 개방	기존용적률 × 조성면적 ÷ 대지면적 × α	조성시	7,5	19
친환경	빗물이 용시설	기존용적률 × α	조성시	8,3	0,1
	자연 지반	기존용적률 × (보존면적 / 대지면적) × α	조성시	7,8	0,8
	녹색건축지재	기존용적률 × α	대지면적 30%	8,3	0,1
	옥상 녹화	기존용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × α	대지면적 30%	7,6	0,33
	소계		-	-	
	합계			363 내외	

• 강북3 ※기존 계획을 유지

구분	완화내용	완화기준
대지	공동 건축	α×0,10×기존용적률
	대지 분할	α×0,07×기존용적률
	용도	0,10×기존용적률
용도	권장 용도	[(권장용도면적÷건축면적)×0,2×기존용적률]
배치	건축선	[(조성면적÷대지면적)×기존용적률]
대지내 공지	공개공지	[(조성면적-설치의무면적의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%÷대지면적)×기존용적률]
	쌈지공지	[(조성면적÷대지면적)×0,5×기존용적률]
보행 동선	공공보행통로	[(조성면적÷대지면적)×1,5×기존용적률]
형태 외관	건축물 형태	30
		20
차량동선	공동주차 출입구	20
환경 친화적 건축물	옥상 녹화 (조경)	[(조성면적-설치의무면적)÷옥상바닥면적]×기존용적률×0,2
지하철 역사와의 연결통로		20

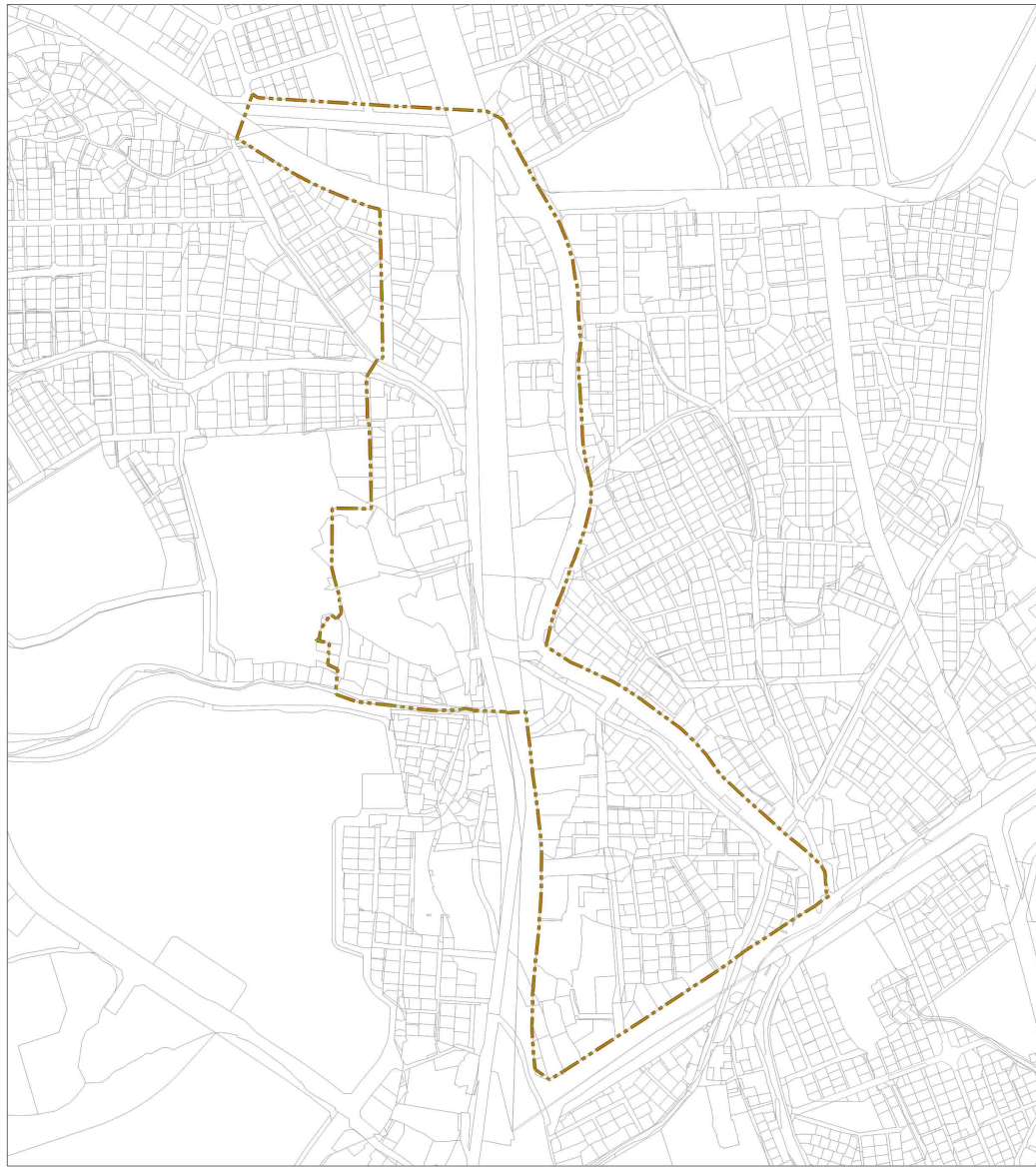
	환경	용시설				
		자연 지반	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × α	조성시	7.8	0.8
		녹색건 축자재	기준용적률 × α	대지면적 30%	8.3	0.1
		옥상 녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × α	대지면적 30%	7.6	0.33
		소계		-	-	
	합계			363 내외		

• 강북3

구분		완화내용	완화기준
대지	공동 건축	$\alpha \times 0.10 \times \text{기준용적률}$	○ 지정사항 준수시
		$\alpha \times 0.07 \times \text{기준용적률}$	○ 권장사항 준수시
	대지 분할	$0.10 \times \text{기준용적률}$	○ 지정사항 준수시
용도	권장 용도	$[(\text{권장용도면적} \div \text{건축연면적}) \times 0.2 \times \text{기준용적률}]$	○ 권장사항 준수시
배치	건축선	$[(\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준용적률}]$	○ 건축선 후퇴시
대지내 공지	공개 공지	$\{[(\text{조성면적} - \text{설치 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\% \div \text{대지면적}) \times \text{기준용적률}]\}$	○ 공개공지 설치시 (위치 권장 지역에 한함)
	쌈지 공지	$[(\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 0.5 \times \text{기준용적률}]$	○ 쌈지공지 조성시 (위치 권장 지역에 한함)
보행 동선	공공보 행통로	$[(\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 1.5 \times \text{기준용적률}]$	○ 설치시
형태 외관	건축물 형태	30	○ 저층부 탑상형 설치시
		20	○ 고층부 탑상형 설치시
차량동 선	공동 주차 출입구	20	○ 설치시
환경 친화적 건축물	옥상 녹화 (조경)	$\{[(\text{조성면적} - \text{설치 의무면적}) \div \text{옥상 바닥면적}] \times \text{기준용적률}\} \times 0.2$	○ 설치시
지하철 역사와의 연결통로		20	○ 조성시

(이 하 여 백)

지구단위계획구역 결정도

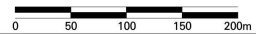


미아중심 재정비촉진지구(강북구)
재정비촉진계획

지구단위계획 결정도

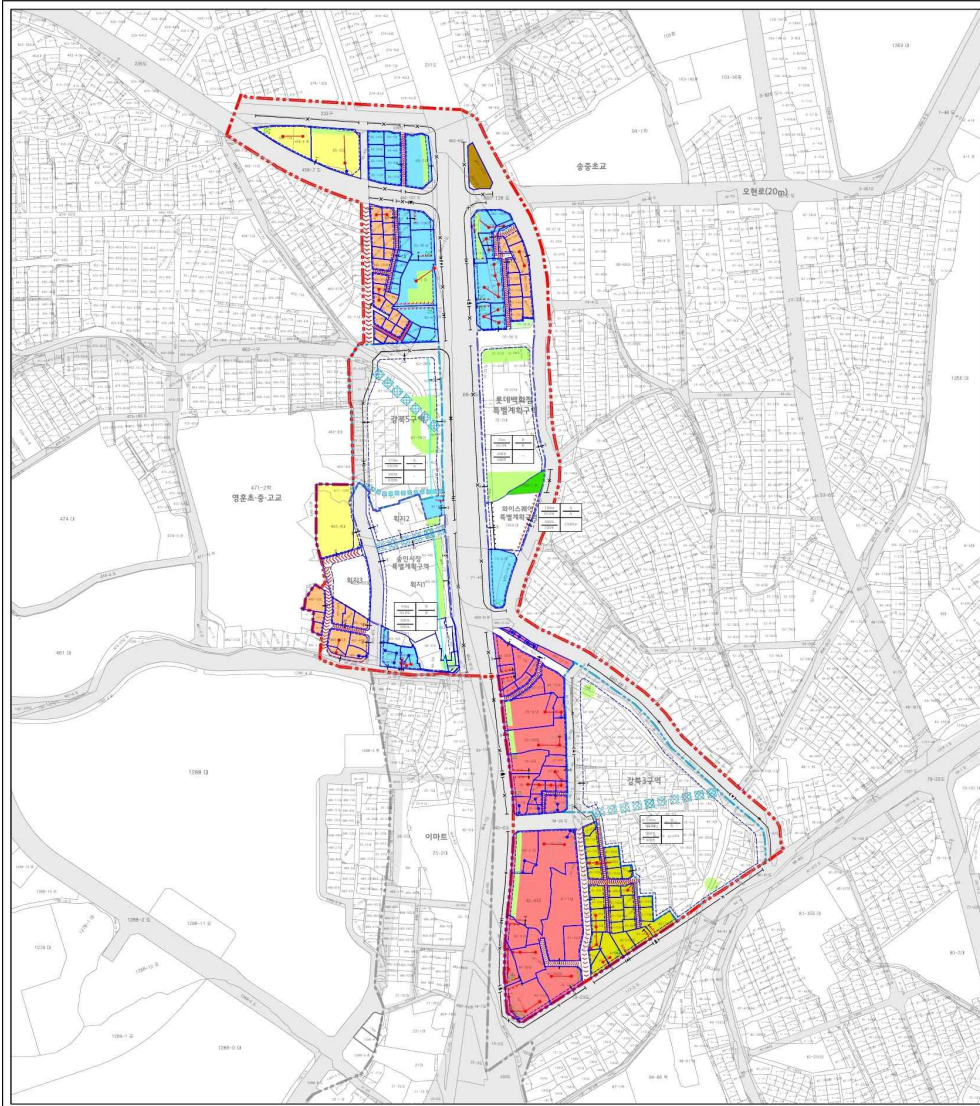
범 례

- 재정비촉진지구
- 지구단위계획구역



지구단위계획 종합결정도

기
정



미아중심 재정비촉진지구(강북구)
재정비촉진계획

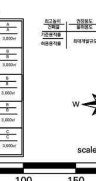
존치관리구역 지침(기정)도

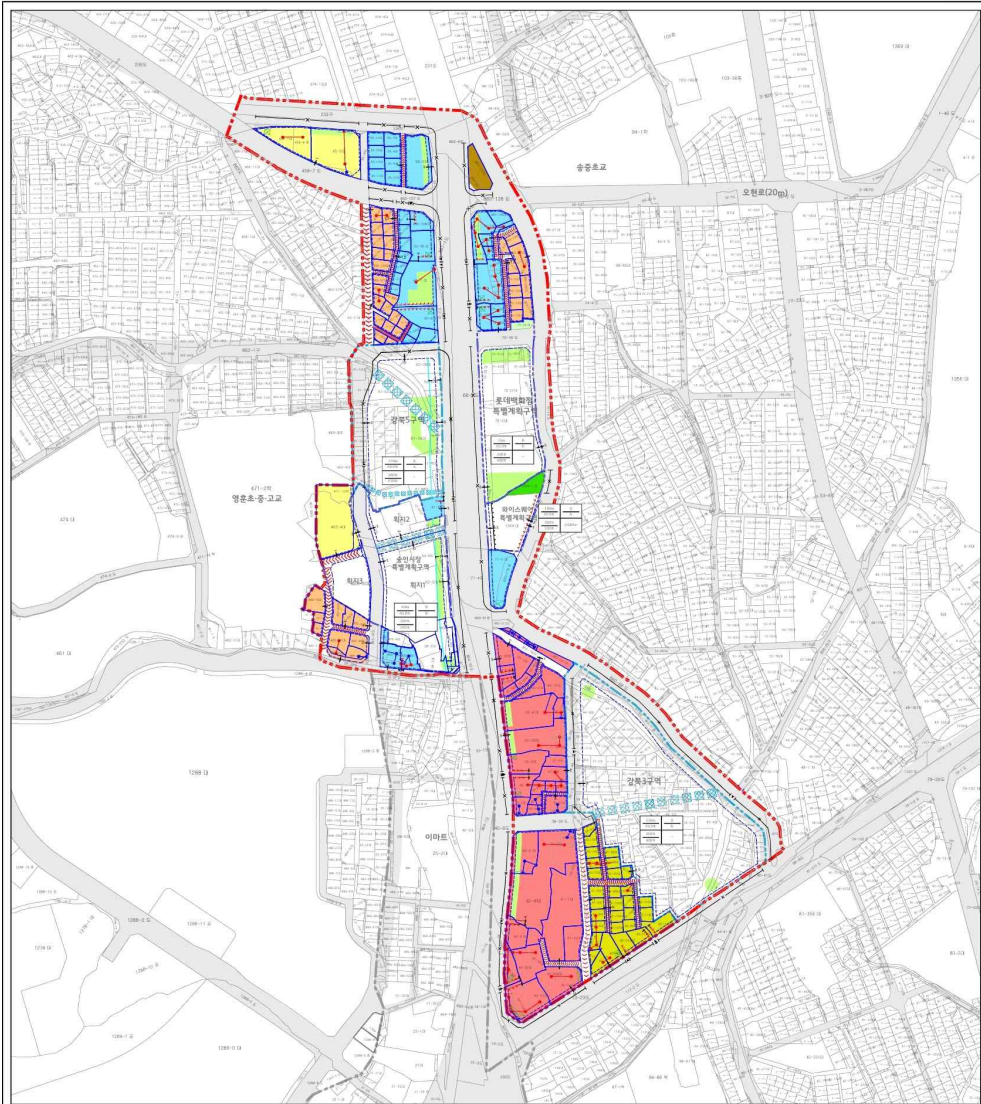
범례

- | | | |
|-----------|----------|------------|
| 재정비촉진지구 | 대지분할가능선 | 공공주차충입구 |
| 촉진구역 | 도로 | 주차충입구 |
| 특별계획구역 | 소공원 | 공동개발(지정) |
| 건축계획선 | 공개공지 | 공동개발(관장) |
| 저층부백면한계선 | 임시공지 | 공동보행통로(지정) |
| 벽면한계선(전면) | 공공공지 | 보치충입통로 |
| 고층부백면한계선 | 차량충입금지구역 | |

비밀독단위 대지 지침

지침	지침	지침
SC1	MR1	MR2
MR3	GR1	





미아중심 재정비촉진지구(강북구)
재정비촉진계획

존치관리구역 지침(변경)도

범례

- | | | |
|-----------|----------|------------|
| 재정비촉진지구 | 대지분할가능선 | 공동주차용임구 |
| 촉진구역 | 도로 | 주차용임구 |
| 특별계획구역 | 소공원 | 공동개발(지정) |
| 건축완결선 | 공개공지 | 공동개발(현장) |
| 저층부벽면한계선 | 임지공지 | 공동보행통로(지정) |
| 벽면한계선(잔존) | 공공공지 | 보치운동통로 |
| 고층부벽면한계선 | 차량용임금지구간 | |

비밀축단위 대지 지침

단위	지침	비율
GR1	100%	100%
MR1	100%	100%
MR2	100%	100%
MR3	100%	100%
GR1	100%	100%

도면상 표시

도면상 표시	의미
→	공동보행통로
→	공동보행통로(지정)
→	보치운동통로



□ 서대문구

○ 가재울재정비촉진지구 가재울 존치관리구역 지구단위계획

구분

기정

변경

■ 용적을 계획

구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
2BL	300% 이하	400% 이하	• 준주거지역 • 특별계획구역
3BL	300% 이하	400% 이하	• 준주거지역
4BL	230% 이하	280% 이하	• 제3종일반주거지역
5BL	300% 이하	400% 이하	• 준주거지역 • 창덕예비빌(기존주거복합시설)
6BL	300% 이하	500% 이하 (630% 이하)	• 일반상업지역
7BL	400% 이하	600% 이하 (660% 이하)	• 일반상업지역
8BL	400% 이하	600% 이하 (660% 이하)	• 일반상업지역
주기	()는 부지 800㎡이상 개발 시 허용용적률 적용치임		

※ 주1) 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름

※ 주2) 상업지역 및 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택) 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에설치토록 하며, 주1)의 기준과는 별도로 주2)의 기준을 만족해야 함

※ 주3) 「서울특별시 도시계획 조례」제55조제22항에 따른 "준주거지역 내 공공임대주택확보시 적용기준"(산설)

※ 주4) 특별계획구역(2BL) 세부개발계획시 허용용적률은 422%, 상한용적률은 489.02%이하 (서울특별시고시제2010-367호)

▶ 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 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 "주거부분의 허용용적률"은 적용하지 않는다.

▶ 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.
(단, 비주거용도비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획 내용을 준수함)

▶ 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 "준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용 기준"을 적용하되 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

■ 주거복합건물의 용적을 적용

적 용 내 용
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 ▶ 일반상업지역 중 6BLOCK의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250%(허용용적률의 50.0%)이하로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 375.0%(허용용적률의 75.0%)이하로 한다.) ▶ 일반상업지역 중 6BLOCK(부지 800㎡이상 개발 시)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315%(허용용적률의 50.0%)이하로 한다. ([별표3]제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 472.5%(허용용적률의 75.0%)이하로 한다.) ▶ 일반상업지역 중 7BLOCK, 8BLOCK의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300%(허용용적률의 50.0%)이하로 한다. ([별표3]제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 450.0%(허용용적률의 75.0%)이하로 한다.) ▶ 일반상업지역 중 7BLOCK(부지 800㎡이상 개발 시), 8BLOCK(부지 800㎡이상 개발 시)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%(허용용적률의 50.0%)이하로 한다. ([별표3]제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 495.0%(허용용적률의 75.0%)이하로 한다.) ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용외의 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 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름 ※ 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 역세권 청년안심주택 건립(준공공임대주택)을 위한 사업대상지에 대하여는 당해 계획 및 기준에 따름

■ 용적을 계획

구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
2BL	300% 이하	400% 이하	• 준주거지역 • 특별계획구역
3BL	400% 이하	440% 이하	• 준주거지역
4BL	400% 이하	440% 이하	• 준주거지역
4BL	250% 이하	275% 이하	• 제3종일반주거지역
5BL	400% 이하	440% 이하	• 준주거지역 • 창덕예비빌(기존주거복합시설)
6BL	500% 이하 (800% 이하)	550% 이하 (880% 이하)	• 일반상업지역
7BL	600% 이하 (800% 이하)	660% 이하 (880% 이하)	• 일반상업지역
8BL	600% 이하 (800% 이하)	660% 이하 (880% 이하)	• 일반상업지역
주기	()는 부지 800㎡이상 개발 시 허용용적률 적용치임		

※ 주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례[별표16]을 따름

※ 주2) 「서울특별시 도시계획 조례」제51조제2항제3호에 따른 "준주거지역내 공공임대주택 확보시적용기준"에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은 기계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호)

※ 주3) 특별계획구역(2BL) 세부개발계획시 허용용적률은 422%, 상한용적률은 489.02%이하 (서울특별시고시 제2010-367호)

■ 주거복합건물의 용적을 적용

적 용 내 용
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함 ▶ 일반상업지역 중 6BLOCK의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275%이하로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 412.5%이하로 한다.) ▶ 일반상업지역 중 6BLOCK(부지 800㎡이상 개발 시)의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400%이하로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 600%이하로 한다.) ▶ 일반상업지역 중 7BLOCK, 8BLOCK의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 495%이하로 한다.) ▶ 일반상업지역 중 7BLOCK(부지 800㎡이상 개발 시), 8BLOCK(부지 800㎡이상 개발 시)의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400.0%이하로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가확보 시 주거용적률은 600.0%이하로 한다.) ※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제1호에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9644호, 2025.5.19.)제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. ※ 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름 ※ 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제7호에 따른 안심주택 건립을 위한 사업대상지에 대하여는 당해 계획 및 기준에 따름

V. 건축물 등에 관한 계획

■ 허용용적률 인센티브
• 제3종(4BL)

항 목				내 용	완화기준	계수(α)
건축물 용도	관장 용도	전층	바닥면적 20%이상철거시	기준용적률×(관장용도면적 /건축면적) × α	0.25	
		지상 1층	1층바닥면적 50%이상철거시	기준용적률 × α		0.05
대지나 공지	공개공지	규모준수시	기준용적률×(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개방형구조 α=0.6		
	건축한계선	규모준수시	기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개방형구조 α=0.3		
친환경	빗물이용시설	조성시	기준용적률 × α	0.02		
	옥상녹화	조성시	기준용적률×(녹화면적/ 대지면적) × α	0.25		

• 준주거(2,5BL)

내 용				완화기준	계수(α)
항 목					
건축물 용도	관장 용도	전층	바닥면적 20%이상철거시	기준용적률×(관장용도면적 /건축면적) × α	0.30
		지상 1층	1층바닥면적 50%이상철거시	기준용적률 × α	0.05
대지나 공지	공개공지	규모준수시	기준용적률×(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개방형구조 α=0.8	
	건축한계선	규모준수시	기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개방형구조 α=0.4	
	섬지형공지	규모준수시	기준용적률×(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개방형구조 α=0.8	
친환경	빗물이용시설	조성시	기준용적률 × α	0.02	
	자연지반	조성시	기준용적률×(보존면적/ 대지면적) × α	0.3	
	옥상녹화	조성시	기준용적률×(녹화면적/ 대지면적) × α	0.25	
	저공매주차장	조성시	기준용적률 × α	0.02	

• 준주거(3,5BL 잔여부지)

항 목				내 용	완화기준	계수(α)
공동 개발	관장/지정		조성시	기준용적률 × α	α=0.1/0.15/0.20 2필지/3.4필지/ 5필지이상	
	자율적공동개발		조성시			
건축물 용도	관장 용도	전층	바닥면적 20%이상철거시	기준용적률×(관장용도면적 /건축면적) × α	0.30	
		지상 1층	1층바닥면적 50%이상철거시	기준용적률 × α	0.05	
대지나 공지	공개공지	규모준수시	기준용적률×[(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개방형구조 α=0.8		
	건축한계선	규모준수시	기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개방형구조 α=0.4		
	공공보행통로 (보차혼용통로)	규모준수시	기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개방형구조 α=0.8		
친환경	빗물이용시설	조성시	기준용적률 × α	0.02		
	자연지반	조성시	기준용적률×(보존면적/ 대지면적) × α	0.3		
	옥상녹화	조성시	기준용적률×(녹화면적/ 대지면적) × α	0.25		
	녹색주차장	조성시	기준용적률 × α	0.02		

■ 허용용적률 인센티브
• 제3종(4BL), 준주거(3,4,5BL), 일반상업(6,7,8BL)

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구 분	유 형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후 환경본부 방침 연동 적용)
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물 분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상안정도 이상 설치
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행물 목적으로 하는 지역권 설정
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

• 준주거(2BL) : 특별계획구역 ※기존 계획을 유지

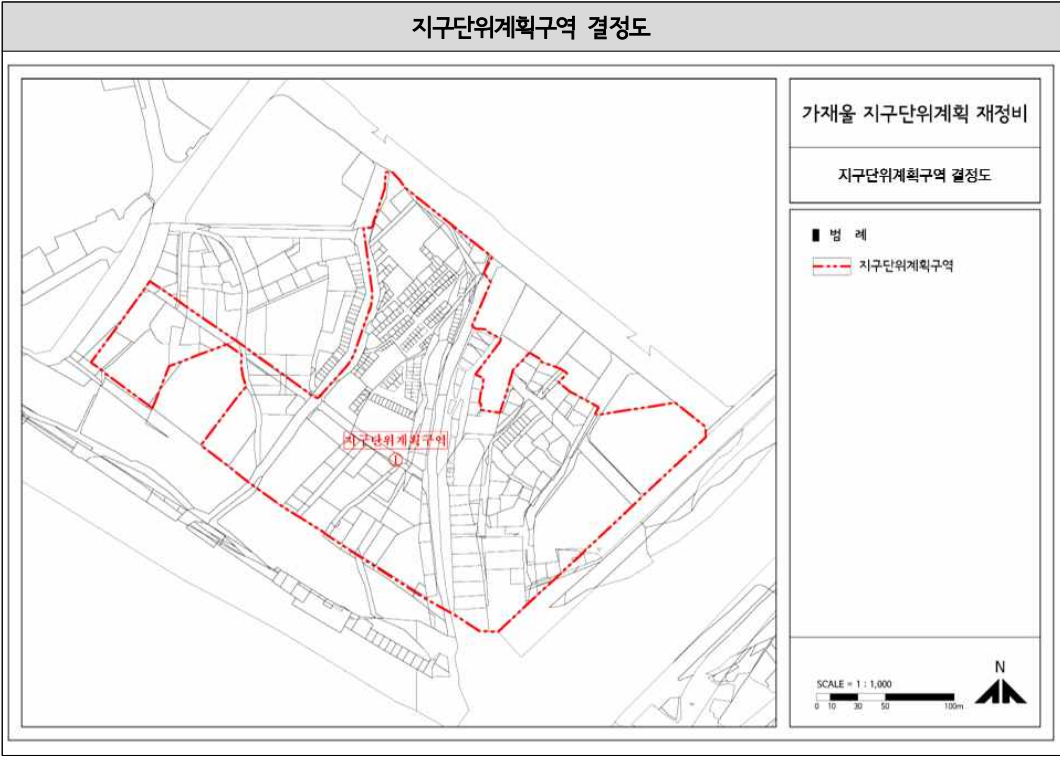
내 용				완화기준	계수(α)
항 목					
건축물 용도	관장 용도	전층	바닥면적 20%이상철거시	기준용적률×(관장용도면적 /건축면적) × α	0.30
		지상 1층	1층바닥면적 50%이상철거시	기준용적률 × α	0.05
대지나 공지	공개공지	규모준수시	기준용적률×[(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개방형구조 α=0.8	
	건축한계선	규모준수시	기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개방형구조 α=0.4	
	섬지형공지	규모준수시	기준용적률×[(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개방형구조 α=0.8	
친환경	빗물이용시설	조성시	기준용적률 × α	0.02	
	자연지반	조성시	기준용적률×(보존면적/ 대지면적) × α	0.3	
	옥상녹화	조성시	기준용적률×(녹화면적/ 대지면적) × α	0.25	
	저공해주차장	조성시	기준용적률 × α	0.02	

• 일반상업(7.8BL)

항 목		내 용		완화기준	계수(α)
적정 규모 개발	공익시설제공	조성시		기준용적률×(조성면적/ 연면적) × α	2.0
	개발대지면적	조성시		기준용적률 × α	α = 0.10/0.15/0.2 800㎡이상~ 1,500㎡미만/ 1,500㎡이상~ 2,500㎡미만/ 2,500㎡이상
공동 개발	권장/지정	조성시		기준용적률 × α	α=0.1/0.15/0.20 2필지/3.4필지/ 5필지이상
	자율적공동개발	조성시			
건축물 용도	관장 용도	전층	바닥면적 20㎡이상이하	기준용적률×(관장용도면적/ 건축연면적) × α	0.35
		지상 1층	1층바닥면적 50㎡이상이하	기준용적률 × α	0.05
대지내 공지	공개공지	조성시		기준용적률×[(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개발형구조 α=1.2
	건축한계선	조성시		기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개발형구조 α=0.6
	섬지형공지	조성시		기준용적률×[(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개발형구조 α=1.2
	공공보행통로 (보차혼용통로)	조성시		기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개발형구조 α=1.2
친환경	빗물이용시설	조성시		기준용적률 × α	0.03
	중수도	조성시		기준용적률 × α	0.04
	자연지반	조성시		기준용적률×(보존면적/ 대지면적) × α	0.35
	옥상녹화	조성시		기준용적률×(녹화면적/ 대지면적) × α	0.30
	저공해주차장	조성시		기준용적률 × α	0.03

• 일반상업(6BL)

항 목		내 용		완화기준	계수(α)
적정 규모 개발	공익시설제공	조성시		기준용적률×(조성면적/ 연면적) × α	2.0
	개발대지면적	조성시		기준용적률 × α	α = 0.15/0.20/0.25 800㎡이상~ 1,500㎡미만/ 1,500㎡이상~ 2,500㎡미만/ 2,500㎡이상
공동 개발	권장/지정	조성시		기준용적률 × α	α=0.1/0.15/0.20 2필지/3.4필지/ 5필지이상
	자율적공동개발	조성시			
건축물 용도	관장 용도	전층	바닥면적 20㎡이상이하	기준용적률×(관장용도면적/ 건축연면적) × α	0.40
		지상 1층	1층바닥면적 50㎡이상이하	기준용적률 × α	0.08
대지내 공지	공개공지	조성시		기준용적률×[(조성면적- 의무면적)/대지면적] × α	개발형구조 α=2.0
	건축한계선	조성시		기준용적률×(조성면적/ 대지면적) × α	개발형구조 α=1.0
친환경	빗물이용시설	조성시		기준용적률 × α	0.07
	중수도	조성시		기준용적률 × α	0.08
	자연지반	조성시		기준용적률×(보존면적/ 대지면적) × α	0.70
	옥상녹화	조성시		기준용적률×(녹화면적/ 대지면적) × α	0.60
	저공해주차장	조성시		기준용적률 × α	0.06



(이 하 여 백)

○ 북아현재정비촉진지구 북아현 존치관리구역 지구단위계획

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

구분	기정				
3	■ 용적률 계획				
	구 분	용적률(%)		비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
	준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	용도지역 변경지역 (2005.09.29. 변경)
		300% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	기존 준주거지역
	근린상업지역	400% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배 이하	기존 근린상업지역
	※ 공공시설용지로 기부채납 하는 경우(건축물기부채납 가능)에는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2019.01.16.)」을 적용 : 기준(허용)용적률 × [1+1.3×가중치×α도자+0.7×α(현금-건축물)] - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α : 공공시설부지제공부의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 2개 이상의 서로 다른 용도지역이 혼재된 경우 및 용도지역이 상향되어 단일 용도지역으로 통일된 경우 용도지역 면적에 따른 가중평균치 적용				
	■ 허용용적률 인센티브				
	• 준주거				
3	원화 항목		세부계획기준	비 고	
	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.07 • 3필지 α=0.08 • 4필지이상 α=0.1	
		준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.06 • 3필지 α=0.07 • 4필지이상 α=0.08	
	건축물 용도	권장용도 (1층)	기준용적률 × (권장용도면적 /건축면적) × 0.5	• 건축면적의 50% 이상 준수시 (주차장 제외) • 1~2BL 적용	
		권장용도 (전층)	기준용적률 × (권장용도면적 /1층 및 주차장을 제한면적) × 1.15	• 연면적의 20% 이상 준수시(주차장 제외) • 1~5BL 적용 (단 1~2BL은 1층 제외)	
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×(설치 면적-외부면적) /대지면적×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)	
		섬지형공지	기준용적률×(설치 면적-외부면적) /대지면적×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)	
		보차혼용도로	기준용적률×(설치 면적/대지면적)×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)	
	친환경 인센티브			공통사항 참조	
	• 근린상업				
3	원화 항목		세부계획기준	비 고	
	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.08 • 3필지 α=0.1 • 4필지이상 α=0.12	
		준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.07 • 3필지 α=0.08 • 4필지이상 α=0.1	
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준용적률 × (권장용도면적 /1층 및 주차장을 제한면적) × 1.15	• 연면적의 20% 이상 준수시 (주차장 제외)	
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×(설치 면적-외부면적) /대지면적×α	• α=0.08 (필로티 조성시 1/2값 적용)	

변경				
■ 용적률 계획				
구 분	용적률(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	용도지역 변경지역 (2005.09.29. 변경)
	400% 이하	440% 이하	법적용적률의 2배 이하	기존 준주거지역
근린상업지역	600% 이하	660% 이하	법적용적률의 2배 이하	기존 근린상업지역
※ 2개 이상의 서로 다른 용도지역이 혼재된 경우 및 용도지역이 상향되어 단일 용도지역으로 통일된 경우 용도지역 면적에 따른 가중평균치 적용				
■ 허용용적률 인센티브				
• 유형1 - 준주거, 근린상업				
인센티브 항목		산정기준	계획기준	
구 분	유 형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 자정환경개선사업의대상건축물 : 건물면적당 기준의 1.2배이상 설치 그 외 : 저영향개발 사업협의의 빛물 분담량 기준 준수	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
녹지 생태 도심	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	
	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상안정도 이상 설치	
지역 맞춤	공공보행도로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행도로로 통행용 목적으로 하는 지역권 설정	
	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정 요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
지역 맞춤	전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정 요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	전선지중화 설치			
• 유형2 - 준주거(용도지역 변경지역, 2005.09.29.변경) ※ 기존 계획을 유지				
원화 항목		세부계획기준	비 고	
공동개발 (지정)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.07 • 3필지 α=0.08 • 4필지이상 α=0.1	
	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.06 • 3필지 α=0.07 • 4필지이상 α=0.07	
건축물 용도	권장용도 (전층)	기준용적률 × (권장용도면적 /1층 및 주차장을 제한면적) × 1.15	• 연면적의 20% 이상 준수시 (주차장 제외)	
대지내 공지	공개공지	기준용적률×(설치 면적-외부면적) /대지면적×α	• α=0.08 (필로티 조성시 1/2값 적용)	

	섬지형공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적×α	• α=0.08 (필로티 조성시 1/2값 적용)
	보차혼용통로	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	• α=0.08 (필로티 조성시 1/2값 적용)
친환경 인센티브				공통사항 참조

건축물 용도	관장용도 (1층)	준수시	기준용적률 × (관장용도면적 / 건축면적) × 0.5	• 4필지이상 α=0.08 • 건축면적의 50% 이상 준수시 (주차장 제외) • 1~2BL 적용
	관장용도 (전층)	준수시	기준용적률 × (관장용도면적 / 층 및 주차장을 제외한면적) × 1.15	• 연면적의 20% 이상 준수시(주차장 제외) • 1~5BL 적용 (단 1~2BL은 1층 제외)
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)
	섬지형공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)
	보차혼용통로	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)
친환경 인센티브				공통사항 참조

지구단위계획구역 결정도

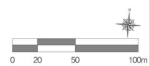


북아현(재정비촉진지구(준치안지구))
북아현지구단위계획 결정

지구단위계획구역에 관한
결정도(변경없음)

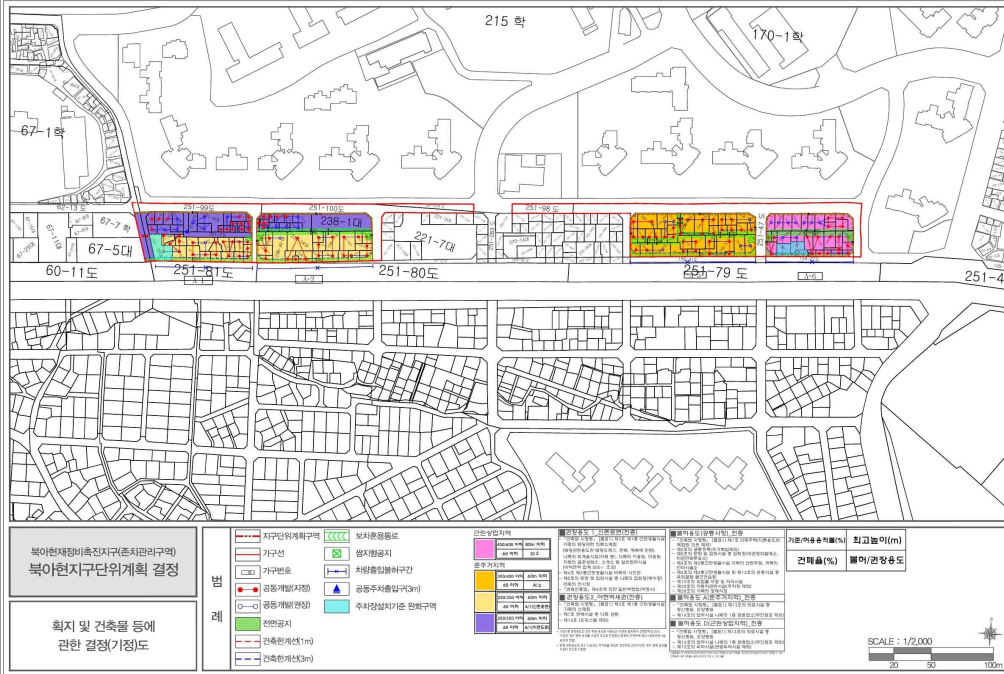
범
례

지구단위계획구역

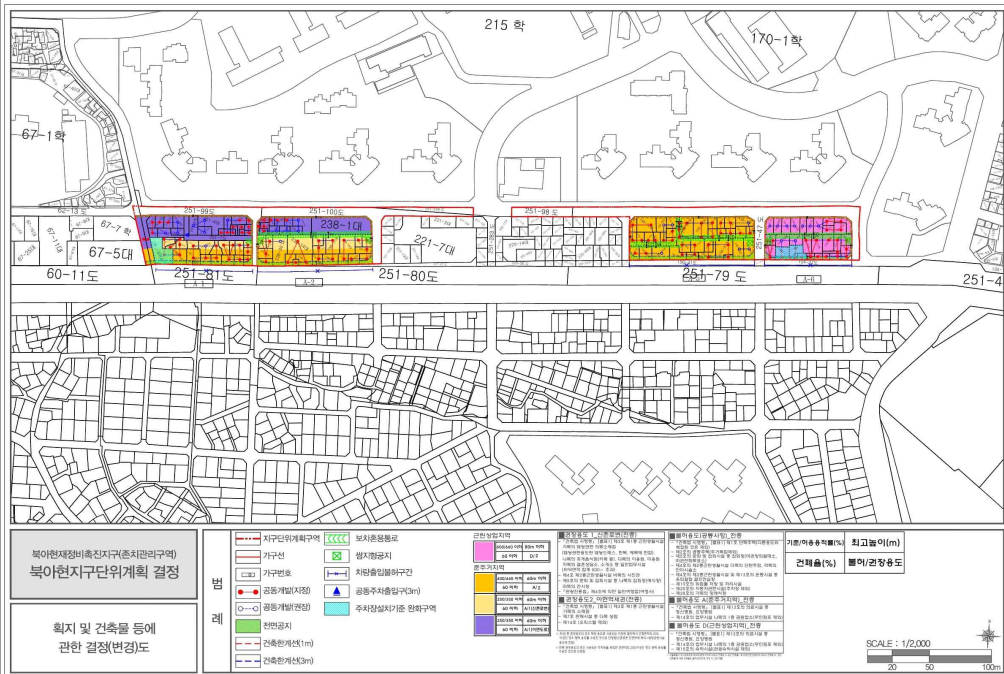


획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기
정



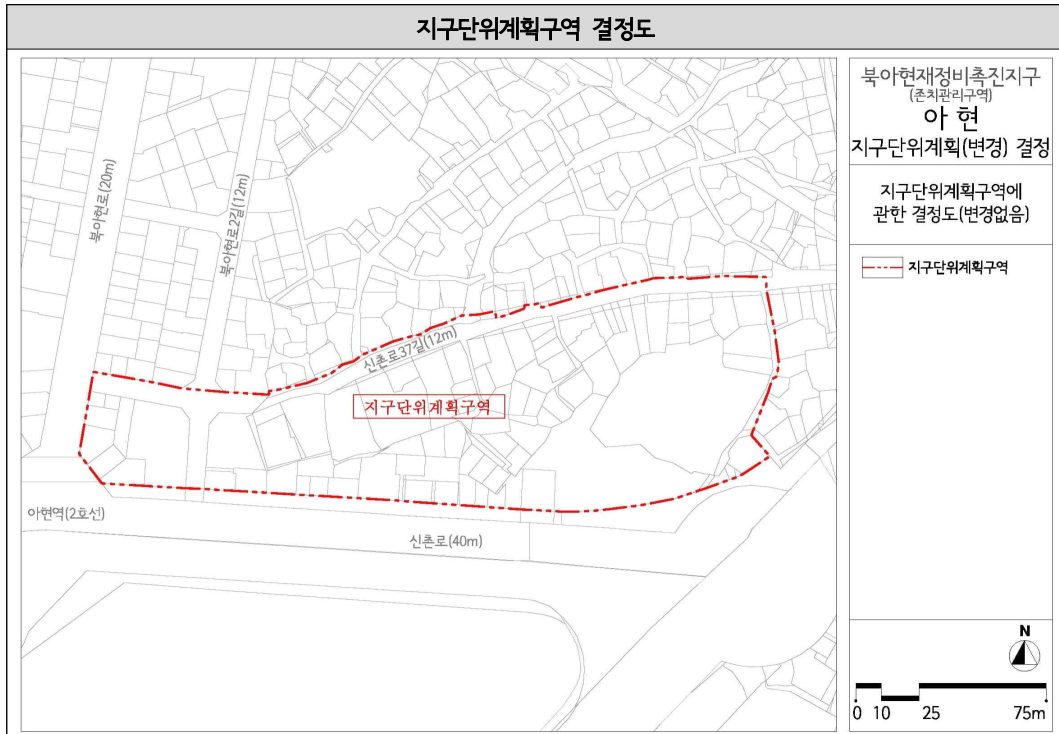
변
경



○ 북아현재정비촉진지구 아현 존치관리구역 지구단위계획

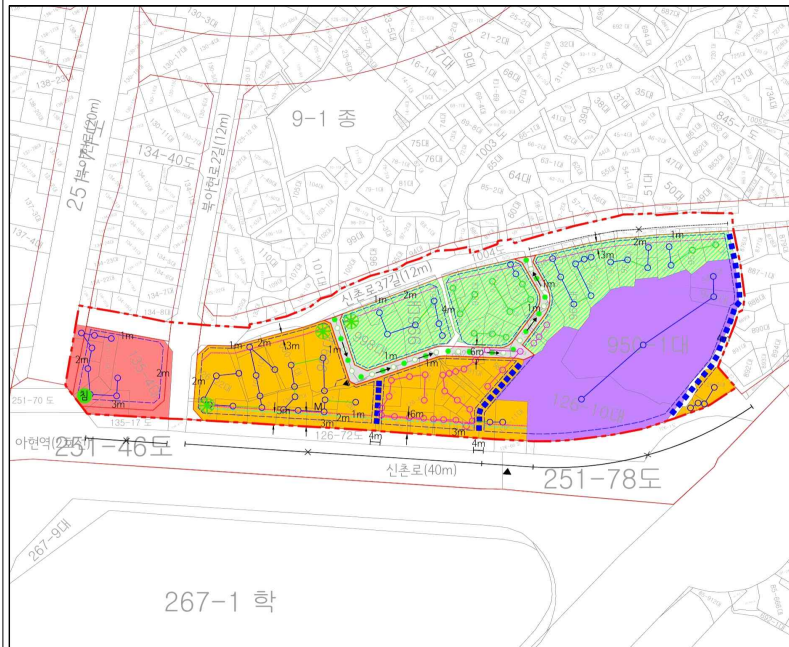
구분	기정				변경					
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정	■ 용적률 계획				■ 용적률 계획					
	구 분		기준용적률	허용용적률	비 고	구 분		기준용적률	허용용적률	비 고
	근린상업지역		300% 이하	500% 이하		근린상업지역		600% 이하	660% 이하	
	준주거지역	간선부	300% 이하	360% 이하		준주거지역	간선부	400% 이하	440% 이하	
		이면부	250% 이하	300% 이하			준주거지역	이면부	300% 이하	330% 이하
	※ 상한용적률 : 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 ※ 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따름				※ 상한용적률 : 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 ※ 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따름					
	■ 허용용적률 인센티브				■ 허용용적률 인센티브					
	항 목	세 분	원칙조건	세부계획기준	비 고	인센티브 항목		산정기준		계획기준
	공동개발	공동개발 (지상권)	준수	기준용적률×α	• 2필지 α=0.1 • 3필지 α=0.15 • 4필지이상 α=0.2 (단 공동개발 특약(附제))	스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	대지나 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수	기준용적률×((설치면적의무면적)/대지면적)×α	• α=0.5 (필로티구조 α=0.2)		첨단기술 테스트베드			
		쌓기형 공지 침상형 공지	조성형태 및 규모 준수	기준용적률×((조성면적의무면적)/대지면적)×α	• α=0.5 (필로티구조 α=0.2)		스마트산업육성			
		건축한계선 벽면 한계선	준수	기준용적률×((조성면적의무면적)/대지면적)×α	• α=0.07 (필로티 조성시 1/2값 적용)	탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생에너지 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	공공보행통로	준수	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=1 (필로티구조 α=0.5)	저영향 개발		기준용적률×0.05	• 저영향개발 사업의 대상 건축물 : 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사업의 빛물 분담량 기준 준수		
	건축물 용도	지정/권장용도	준수	기준용적률×(지정·권장용도/연면적)×α	• α=0.5 (지정용도: 1층부 전용면적50% 이상, 권장용도: 지상부 전체 연면적의 20%이상, 주차장제외) • α=0.75 (가구관련시설 설치시, 1층부 전용면적 50% 이상&지상부 전체 연면적의 30%이상 설치시, 주차장제외)	디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
					공공시설 연계 경관사업					
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하철거, 차단연결 통로 등	설치시	기준용적률×α	• α=0.1 (건축물 내부 또는 대지내 설치시) ※ 구분지상권설정 또는 기부채납은 상한용적률 적용가능 (도시계획조례제5조15항)	녹지 생태 도심	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증제 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03		
						입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상한용도 이상 설치		
주차 계획	공동주차장/공동주차장	준수	기준용적률×α	• α=0.05 (이면부 일부구간 1개소)	지역 맞춤	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행 목적을 하는 지역권 설정		
						역사문화 특성 보존	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정		
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	준수	• 최우수 : 7등급 (그린1등급) × 0.03 • 우수 : 7등급 (그린 2등급) × 0.02 • 우량 : 7등급 (그린 3등급) × 0.01	전선지중화 설치						
	에너지 효율등급인증	준수	• 에너지효율 1등급 : 7등급 × 0.04 • 에너지효율 2등급 : 7등급 × 0.03 • 에너지효율 3등급 : 7등급 × 0.02							

신재생 에너지 보급 확대	준수시	• 신재생 에너지 1등급 : 70% 용량 × 0.06 • 신재생 에너지 2등급 : 70% 용량 × 0.05 • 신재생 에너지 3등급 : 70% 용량 × 0.04 • 신재생 에너지 4등급 : 70% 용량 × 0.03 • 신재생 에너지 5등급 : 70% 용량 × 0.02	※ 신·재생 에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※ 공급률로 등급 판정 대체 가능
중수도 시설 설치시	준수시	기준용적률 × 0.02	• 총 사용량의 10% 이상 처리 시설 설치시 적용 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물 관·차·설 설치	준수시	기준용적률 × 0.02	• 빗물저류·이용 시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.05	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용



획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기
정



북아현재정비촉진지구
(준치관리구역)
아 현
지구단위계획(변경) 결정

획지 및 건축물 등에
관한 결정(기정)도

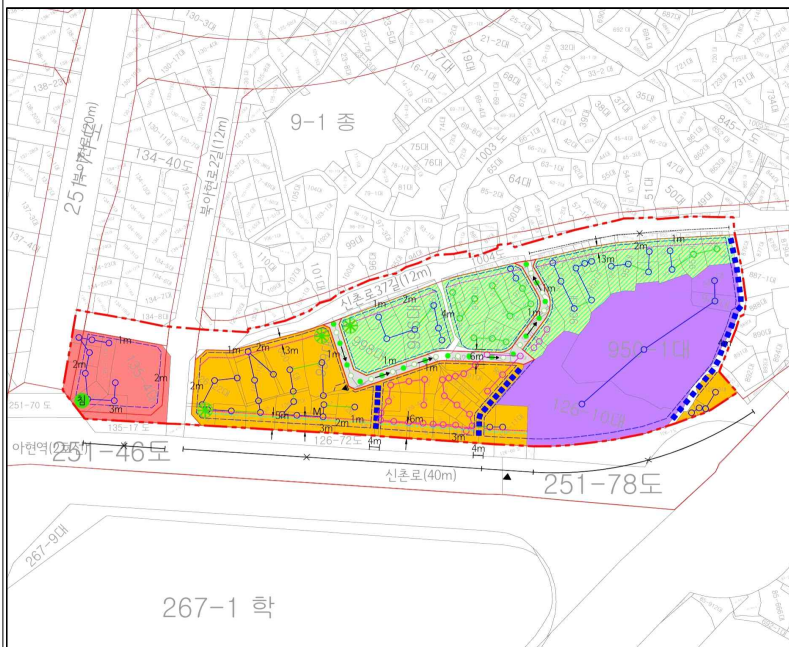
공공보행통로
차량출입통로구간
차량출입폐쇄구간
공동주차출입구간
제한적 주차장 설치가능
화구
일방통행구간
보행자우선도로

근린상업지역
600% A-1
600% A-2
600% A-3
600% A-4
600% A-5
600% A-6
600% A-7
600% A-8
600% A-9
600% A-10
600% A-11
600% A-12
600% A-13
600% A-14
600% A-15
600% A-16
600% A-17
600% A-18
600% A-19
600% A-20
600% A-21
600% A-22
600% A-23
600% A-24
600% A-25
600% A-26
600% A-27
600% A-28
600% A-29
600% A-30
600% A-31
600% A-32
600% A-33
600% A-34
600% A-35
600% A-36
600% A-37
600% A-38
600% A-39
600% A-40
600% A-41
600% A-42
600% A-43
600% A-44
600% A-45
600% A-46
600% A-47
600% A-48
600% A-49
600% A-50
600% A-51
600% A-52
600% A-53
600% A-54
600% A-55
600% A-56
600% A-57
600% A-58
600% A-59
600% A-60
600% A-61
600% A-62
600% A-63
600% A-64
600% A-65
600% A-66
600% A-67
600% A-68
600% A-69
600% A-70
600% A-71
600% A-72
600% A-73
600% A-74
600% A-75
600% A-76
600% A-77
600% A-78
600% A-79
600% A-80
600% A-81
600% A-82
600% A-83
600% A-84
600% A-85
600% A-86
600% A-87
600% A-88
600% A-89
600% A-90
600% A-91
600% A-92
600% A-93
600% A-94
600% A-95
600% A-96
600% A-97
600% A-98
600% A-99
600% A-100

S = 1 : 1,000

0 10 25 75m

변
경



북아현재정비촉진지구
(준치관리구역)
아 현
지구단위계획(변경) 결정

획지 및 건축물 등에
관한 결정(변경)도

공공보행통로
차량출입통로구간
차량출입폐쇄구간
공동주차출입구간
제한적 주차장 설치가능
화구
일방통행구간
보행자우선도로

근린상업지역
600% A-1
600% A-2
600% A-3
600% A-4
600% A-5
600% A-6
600% A-7
600% A-8
600% A-9
600% A-10
600% A-11
600% A-12
600% A-13
600% A-14
600% A-15
600% A-16
600% A-17
600% A-18
600% A-19
600% A-20
600% A-21
600% A-22
600% A-23
600% A-24
600% A-25
600% A-26
600% A-27
600% A-28
600% A-29
600% A-30
600% A-31
600% A-32
600% A-33
600% A-34
600% A-35
600% A-36
600% A-37
600% A-38
600% A-39
600% A-40
600% A-41
600% A-42
600% A-43
600% A-44
600% A-45
600% A-46
600% A-47
600% A-48
600% A-49
600% A-50
600% A-51
600% A-52
600% A-53
600% A-54
600% A-55
600% A-56
600% A-57
600% A-58
600% A-59
600% A-60
600% A-61
600% A-62
600% A-63
600% A-64
600% A-65
600% A-66
600% A-67
600% A-68
600% A-69
600% A-70
600% A-71
600% A-72
600% A-73
600% A-74
600% A-75
600% A-76
600% A-77
600% A-78
600% A-79
600% A-80
600% A-81
600% A-82
600% A-83
600% A-84
600% A-85
600% A-86
600% A-87
600% A-88
600% A-89
600% A-90
600% A-91
600% A-92
600% A-93
600% A-94
600% A-95
600% A-96
600% A-97
600% A-98
600% A-99
600% A-100

S = 1 : 1,000

0 10 25 75m

○ 홍제재정비촉진지구 홍제 준치관리구역 지구단위계획

구분	기정	변경																																																																																																																								
	■ 용적을 계획 <table> <tr> <th>용도지역</th><th>유 형</th><th>기준 용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th><th>적용구역</th></tr> <tr> <td rowspan="3">일반상업지역</td><td>유형1-1</td><td>500이하</td><td>700이하</td><td>• 통일로변 종전 일반 상업지역</td></tr> <tr> <td>유형1-2</td><td>300이하</td><td>630이하</td><td>• 일반주거지역—일반 상업지역 변경지역</td></tr> <tr> <td>유형1-3</td><td>300이하</td><td>450이하</td><td>• 이면부 일반상업지역 블록</td></tr> <tr> <td>준주거지역</td><td>유형2-1</td><td>300이하</td><td>360이하</td><td>• 준주거지역</td></tr> <tr> <td rowspan="2">제2·3종 일반주거지역</td><td>유형3-1</td><td>230이하</td><td>250이하</td><td>• 제3종 일반주거지역</td></tr> <tr> <td>유형3-2</td><td>180이하</td><td>200이하</td><td>• 제2종 일반주거지역</td></tr> </table> 주) 1. 상한용적률 : 도시계획조례 제19조의2 및 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 2. 건축물의 대지가 종전의 일반상업지역과 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우, 각 필지별 용적률은 과반이 넘는 지역의 용적률을 적용하며, 공동개발시 용적률은 아래 산정식을 적용한다. (중간보상상당면적용적률×종전일반상업지역면적 + 변경일반상업지역용적률×변경일반상업지역면적) ※용적률 산정식=————— 전체개발면적	용도지역	유 형	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	적용구역	일반상업지역	유형1-1	500이하	700이하	• 통일로변 종전 일반 상업지역	유형1-2	300이하	630이하	• 일반주거지역—일반 상업지역 변경지역	유형1-3	300이하	450이하	• 이면부 일반상업지역 블록	준주거지역	유형2-1	300이하	360이하	• 준주거지역	제2·3종 일반주거지역	유형3-1	230이하	250이하	• 제3종 일반주거지역	유형3-2	180이하	200이하	• 제2종 일반주거지역	■ 용적을 계획 <table> <tr> <th>용도지역</th><th>유 형</th><th>기준 용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th><th>적용구역</th></tr> <tr> <td rowspan="3">일반상업지역</td><td>유형1-1</td><td>700이하</td><td>770이하</td><td>• 통일로변 종전 일반 상업지역</td></tr> <tr> <td>유형1-2</td><td>300이하</td><td>630이하</td><td>• 일반주거지역—일반 상업지역 변경지역</td></tr> <tr> <td>유형1-3</td><td>300이하</td><td>450이하</td><td>• 이면부 일반상업지역 블록</td></tr> <tr> <td>준주거지역</td><td>유형2-1</td><td>300이하</td><td>360이하</td><td>• 준주거지역</td></tr> <tr> <td rowspan="2">제2·3종 일반주거지역</td><td>유형3-1</td><td>250이하</td><td>275이하</td><td>• 제3종 일반주거지역</td></tr> <tr> <td>유형3-2</td><td>200이하</td><td>220이하</td><td>• 제2종 일반주거지역</td></tr> </table> 주) 1. 상한용적률 : 도시계획조례 제19조의2 및 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 2. 건축물의 대지가 종전의 일반상업지역과 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우, 각 필지별 용적률은 과반이 넘는 지역의 용적률을 적용하며, 공동개발시 용적률은 아래 산정식을 적용한다. (중간보상상당면적용적률×종전일반상업지역면적 + 변경일반상업지역용적률×변경일반상업지역면적) ※용적률 산정식=————— 전체개발면적	용도지역	유 형	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	적용구역	일반상업지역	유형1-1	700이하	770이하	• 통일로변 종전 일반 상업지역	유형1-2	300이하	630이하	• 일반주거지역—일반 상업지역 변경지역	유형1-3	300이하	450이하	• 이면부 일반상업지역 블록	준주거지역	유형2-1	300이하	360이하	• 준주거지역	제2·3종 일반주거지역	유형3-1	250이하	275이하	• 제3종 일반주거지역	유형3-2	200이하	220이하	• 제2종 일반주거지역																																																								
용도지역	유 형	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	적용구역																																																																																																																						
일반상업지역	유형1-1	500이하	700이하	• 통일로변 종전 일반 상업지역																																																																																																																						
	유형1-2	300이하	630이하	• 일반주거지역—일반 상업지역 변경지역																																																																																																																						
	유형1-3	300이하	450이하	• 이면부 일반상업지역 블록																																																																																																																						
준주거지역	유형2-1	300이하	360이하	• 준주거지역																																																																																																																						
제2·3종 일반주거지역	유형3-1	230이하	250이하	• 제3종 일반주거지역																																																																																																																						
	유형3-2	180이하	200이하	• 제2종 일반주거지역																																																																																																																						
용도지역	유 형	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	적용구역																																																																																																																						
일반상업지역	유형1-1	700이하	770이하	• 통일로변 종전 일반 상업지역																																																																																																																						
	유형1-2	300이하	630이하	• 일반주거지역—일반 상업지역 변경지역																																																																																																																						
	유형1-3	300이하	450이하	• 이면부 일반상업지역 블록																																																																																																																						
준주거지역	유형2-1	300이하	360이하	• 준주거지역																																																																																																																						
제2·3종 일반주거지역	유형3-1	250이하	275이하	• 제3종 일반주거지역																																																																																																																						
	유형3-2	200이하	220이하	• 제2종 일반주거지역																																																																																																																						
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정	■ 허용용적률 인센티브 • 유형1-1 <table> <tr> <th>항 목</th><th>세 분</th><th>완화조건</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td rowspan="2">공동 개발</td><td>공동개발 (지정, 권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• 2필지 α=0.03 • 3필지 α=0.05 • 4필지이상 α=0.07</td></tr> <tr> <td>자율적 공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• 1필지(자정·권장·행위) α=0.02 • 2필지 α=0.02 • 3필지 α=0.03 • 4필지이상 α=0.04</td></tr> <tr> <td rowspan="4">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및</td><td>기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적)×α</td><td>• α=1 • α=0.5</td></tr> <tr> <td>침상형공지</td><td>규모준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• α=0.8</td></tr> <tr> <td>건축한계선</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적)×α</td><td rowspan="2">• α=0.5</td></tr> <tr> <td>건축지정선</td></tr> <tr> <td rowspan="3">건축물 용도</td><td>벽면지정선</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">기준용적률×(조성면적/대지면적)×α</td><td rowspan="2">• α=0.2 (필로티 및기타행위 구조)</td></tr> <tr> <td>공공보행통로 및 보차혼용통로</td></tr> <tr> <td>권장용도</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(지정·권장·용도·연면적)×α</td><td>• α=0.5(건축연면적 20%이상 수용시 인정)</td></tr> <tr> <td rowspan="2">건축물 용도</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• α=0.1(가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>공통사항 참조</td></tr> <tr> <td colspan="5">친환경 인센티브</td></tr> </table> • 유형1-2 <table> <tr> <th>항 목</th><th>세 분</th><th>완화조건</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td rowspan="2">공동 개발</td><td>공동개발 (지정, 권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4</td></tr> <tr> <td>자율적 공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• 1필지(자정·권장·행위) α=0.09 • 2필지 α=0.09 • 3필지 α=0.14</td></tr> </table>	항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고	공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.03 • 3필지 α=0.05 • 4필지이상 α=0.07	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 1필지(자정·권장·행위) α=0.02 • 2필지 α=0.02 • 3필지 α=0.03 • 4필지이상 α=0.04	대지내 공지	공개공지	조성형태 및	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적)×α	• α=1 • α=0.5	침상형공지	규모준수시	기준용적률×α	• α=0.8	건축한계선	준수시	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적)×α	• α=0.5	건축지정선	건축물 용도	벽면지정선	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=0.2 (필로티 및기타행위 구조)	공공보행통로 및 보차혼용통로	권장용도	준수시	기준용적률×(지정·권장·용도·연면적)×α	• α=0.5(건축연면적 20%이상 수용시 인정)	건축물 용도	저층부 가로활성화용도	준수시	기준용적률×α	• α=0.1(가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)				공통사항 참조	친환경 인센티브					항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고	공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 1필지(자정·권장·행위) α=0.09 • 2필지 α=0.09 • 3필지 α=0.14	■ 허용용적률 인센티브 • 유형1-1, 유형3-1, 유형3-2 <table> <tr> <th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">유 형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th></tr> <tr> <th colspan="6"></th></tr> <tr> <td rowspan="2">스마트 도시</td><td>첨단기술 테스트베드</td><td rowspan="2">스마트산업육성</td><td rowspan="2">지열 등 신재생에너지 설치</td><td rowspan="2">기준용적률×0.03 이하</td><td rowspan="2"> • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생설 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) </td></tr> <tr> <td>스마트산업육성</td></tr> <tr> <td rowspan="2">탄소 중립</td><td>저영향 개발</td><td rowspan="2">저영향 개발</td><td rowspan="2">저영향 개발</td><td rowspan="2">기준용적률×0.05</td><td rowspan="2"> • 자정개발 사업계획의 대상 건축물: 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외: 저영향개발 사업계획의 빛물 분담량 기준 준수 </td></tr> <tr> <td>저영향 개발</td></tr> <tr> <td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">공공시설 연계 경관사업</td><td rowspan="2">유니버설 디자인 도입</td><td rowspan="2">기준용적률×0.03 이하</td><td rowspan="2"> • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 </td></tr> <tr> <td>공공시설 연계 경관사업</td></tr> <tr> <td rowspan="2">녹지 생태 도심</td><td>입체녹지조성</td><td rowspan="2">공공보행통로 설치</td><td rowspan="2">공공보행통로 설치</td><td rowspan="2">기준용적률×0.05</td><td rowspan="2"> • 녹지생태도시 개발형녹지 조성기준 상한율도 이상 설치 </td></tr> <tr> <td>공공보행통로 설치</td></tr> <tr> <td rowspan="2">지역 맞춤형</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="2">지역특화용도 도입</td><td rowspan="2">전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률×0.03</td><td rowspan="2"> • 공공보행통로에 통행목적으로 하는 지역권 설치 </td></tr> <tr> <td>지역특화용도 도입</td></tr> <tr> <td rowspan="2">지역 맞춤형</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="2">지역특화용도 도입</td><td rowspan="2">전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률×0.03</td><td rowspan="2"> • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 </td></tr> <tr> <td>지역특화용도 도입</td></tr> </table>	인센티브 항목		구 분	유 형	산정기준	계획기준							스마트 도시	첨단기술 테스트베드	스마트산업육성	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생설 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	스마트산업육성	탄소 중립	저영향 개발	저영향 개발	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 자정개발 사업계획의 대상 건축물: 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외: 저영향개발 사업계획의 빛물 분담량 기준 준수	저영향 개발	디자인 혁신	특색있는 건축설계	공공시설 연계 경관사업	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	공공시설 연계 경관사업	녹지 생태 도심	입체녹지조성	공공보행통로 설치	공공보행통로 설치	기준용적률×0.05	• 녹지생태도시 개발형녹지 조성기준 상한율도 이상 설치	공공보행통로 설치	지역 맞춤형	역사문화 특성 보전	지역특화용도 도입	전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행목적으로 하는 지역권 설치	지역특화용도 도입	지역 맞춤형	역사문화 특성 보전	지역특화용도 도입	전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	지역특화용도 도입
항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고																																																																																																																						
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.03 • 3필지 α=0.05 • 4필지이상 α=0.07																																																																																																																						
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 1필지(자정·권장·행위) α=0.02 • 2필지 α=0.02 • 3필지 α=0.03 • 4필지이상 α=0.04																																																																																																																						
대지내 공지	공개공지	조성형태 및	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적)×α	• α=1 • α=0.5																																																																																																																						
	침상형공지	규모준수시	기준용적률×α	• α=0.8																																																																																																																						
	건축한계선	준수시	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적)×α	• α=0.5																																																																																																																						
	건축지정선																																																																																																																									
건축물 용도	벽면지정선	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=0.2 (필로티 및기타행위 구조)																																																																																																																						
	공공보행통로 및 보차혼용통로																																																																																																																									
	권장용도	준수시	기준용적률×(지정·권장·용도·연면적)×α	• α=0.5(건축연면적 20%이상 수용시 인정)																																																																																																																						
건축물 용도	저층부 가로활성화용도	준수시	기준용적률×α	• α=0.1(가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)																																																																																																																						
				공통사항 참조																																																																																																																						
친환경 인센티브																																																																																																																										
항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고																																																																																																																						
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4																																																																																																																						
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 1필지(자정·권장·행위) α=0.09 • 2필지 α=0.09 • 3필지 α=0.14																																																																																																																						
인센티브 항목		구 분	유 형	산정기준	계획기준																																																																																																																					
스마트 도시	첨단기술 테스트베드	스마트산업육성	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생설 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)																																																																																																																					
	스마트산업육성																																																																																																																									
탄소 중립	저영향 개발	저영향 개발	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 자정개발 사업계획의 대상 건축물: 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외: 저영향개발 사업계획의 빛물 분담량 기준 준수																																																																																																																					
	저영향 개발																																																																																																																									
디자인 혁신	특색있는 건축설계	공공시설 연계 경관사업	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03																																																																																																																					
	공공시설 연계 경관사업																																																																																																																									
녹지 생태 도심	입체녹지조성	공공보행통로 설치	공공보행통로 설치	기준용적률×0.05	• 녹지생태도시 개발형녹지 조성기준 상한율도 이상 설치																																																																																																																					
	공공보행통로 설치																																																																																																																									
지역 맞춤형	역사문화 특성 보전	지역특화용도 도입	전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행목적으로 하는 지역권 설치																																																																																																																					
	지역특화용도 도입																																																																																																																									
지역 맞춤형	역사문화 특성 보전	지역특화용도 도입	전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정																																																																																																																					
	지역특화용도 도입																																																																																																																									
		• 유형1-2 (2000.07.01.용도지역 변경) ※ 기존 계획을 유지 <table> <tr> <th>항 목</th><th>세 분</th><th>완화조건</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td rowspan="2">공동 개발</td><td>공동개발 (지정, 권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4</td></tr> <tr> <td>공동개발 (지정, 권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률×α</td><td>• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4</td></tr> </table>	항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고	공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4																																																																																																										
항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고																																																																																																																						
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4																																																																																																																						
	공동개발 (지정, 권장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.17 • 3필지 α=0.28 • 4필지이상 α=0.4																																																																																																																						

				• 4필지 이상 $\alpha=0.2$
대지나 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수	기준용적률 $\times$ (설치 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1$
	섬지형공지			• $\alpha=0.5$
	침상형공지			• $\alpha=0.8$
	건축한계선 건축지정선 벽면지정선	준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=3.0$
	공공보행통로 및 보차운용통로	준수 및 준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적/대지면적) $\times\alpha$	• $\alpha=0.2$ (필로티 및기함형 구조)
건축물 용도	권장용도	준수	기준용적률 $\times$ (지정 권장용도/연면적) $\times\alpha$	• $\alpha=1.0$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
	저층부 가로활성화용도	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.1$ (가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)
친환경 인센티브				공통사항 참조

• 유형1-3

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 $\alpha=0.06$ • 3필지 $\alpha=0.10$ • 4필지 이상 $\alpha=0.14$
	자율적 공동개발	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 1필지(지정/권장/기함형) $\alpha=0.03$ • 2필지 $\alpha=0.03$ • 3필지 $\alpha=0.05$ • 4필지 이상 $\alpha=0.07$
대지나 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수	기준용적률 $\times$ (설치 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1$
	섬지형공지			• $\alpha=0.5$
	침상형공지			• $\alpha=0.8$
	건축한계선 건축지정선 벽면지정선	준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1.5$
	공공보행통로 및 보차운용통로	준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적/대지면적) $\times\alpha$	• $\alpha=0.2$ (필로티 및기함형 구조)
건축물 용도	권장용도	준수	기준용적률 $\times$ (지정 권장용도/ 연면적) $\times\alpha$	• $\alpha=0.2$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
	저층부 가로활성화용도	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.1$ (가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)
주차계 획	공동주차통로 및 공동주차장	조성 및 준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.07$
친환경 인센티브				공통사항 참조

• 유형2-1

항목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 $\alpha=0.06$ • 3필지 $\alpha=0.10$ • 4필지 이상 $\alpha=0.14$
	자율적 공동개발	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 1필지(지정/권장/기함형) $\alpha=0.03$ • 2필지 $\alpha=0.07$ • 3필지 $\alpha=0.05$ • 4필지 이상 $\alpha=0.07$
대지나 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수	기준용적률 $\times$ (설치 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1$
	섬지형공지			• $\alpha=0.5$
	침상형공지	규모준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.8$

	자율적 공동개발	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 1필지(지정/권장/기함형) $\alpha=0.09$ • 2필지 $\alpha=0.09$ • 3필지 $\alpha=0.14$ • 4필지 이상 $\alpha=0.2$
대지나 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수	기준용적률 $\times$ (설치 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1$
	섬지형공지			• $\alpha=0.5$
	침상형공지			• $\alpha=0.8$
	건축한계선 건축지정선 벽면지정선	준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=3.0$
	공공보행통로 및 보차운용통로	준수 및 준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적/대지면적) $\times\alpha$	• $\alpha=0.2$ (필로티 및기함형 구조)
건축물 용도	권장용도	준수	기준용적률 $\times$ (지정 권장용도/ 연면적) $\times\alpha$	• $\alpha=1.0$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
	저층부 가로활성화용도	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.1$ (가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)
친환경 인센티브				공통사항 참조

• 유형1-3 (2000.07.01.용도지역 변경)

※ 기존 계획을 유지

항 목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 $\alpha=0.06$ • 3필지 $\alpha=0.10$ • 4필지 이상 $\alpha=0.14$
	자율적 공동개발	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 1필지(지정/권장/기함형) $\alpha=0.03$ • 2필지 $\alpha=0.03$ • 3필지 $\alpha=0.05$ • 4필지 이상 $\alpha=0.07$
대지나 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수	기준용적률 $\times$ (설치 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1$
	섬지형공지			• $\alpha=0.5$
	침상형공지			• $\alpha=0.8$
	건축한계선 건축지정선 벽면지정선	준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적-의무면적)/ 대지면적 $\times\alpha$	• $\alpha=1.5$
	공공보행통로 및 보차운용통로	준수	기준용적률 $\times$ (조성 면적/대지면적) $\times\alpha$	• $\alpha=0.2$ (필로티 및기함형 구조)
건축물 용도	권장용도	준수	기준용적률 $\times$ (지정 권장용도/ 연면적) $\times\alpha$	• $\alpha=0.2$ (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
	저층부 가로활성화용도	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.1$ (가로활성화 상업용도 등 별도로 결정한 경우 /1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시)
주차계 획	공동주차통로 및 공동주차장	조성 및 준수	기준용적률 $\times\alpha$	• $\alpha=0.07$
친환경 인센티브				공통사항 참조

• 유형2-1 (2000.07.01.용도지역 변경)

※ 기존 계획을 유지

항목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발 (지정, 권장)	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 2필지 $\alpha=0.06$ • 3필지 $\alpha=0.10$ • 4필지 이상 $\alpha=0.14$
	자율적	준수	기준용적률 $\times\alpha$	• 1필지(지정/권장/기함형) $\alpha=0.03$

	건축한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=0.5
	건축지정선			
	벽면한계선			
	공공보행통로 및 보차혼용통로	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=0.2 (필로티 및 기항형 구조)
건축물 용도	관장용도	준수시	기준용적률×(지정관장용도/연면적)×α	• α=0.1 (건축연면적 20% 이상 수용시 인정)
주차 계획	공동주차통로 및 공동주차장	조성 및 준수시	기준용적률 × α	• α=0.07
친환경 인센티브				공통사항 참조

• 유형3-1

항목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발 (지정, 관장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.03 • 3필지 α=0.05 • 4필지이상 α=0.07
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 1필지(지정/관장병행시) α=0.02 • 2필지 α=0.02 • 3필지 α=0.03 • 4필지이상 α=0.04
대지나 공지	공개공지	조성형태	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=1
	섬지형공지	및		• α=0.5
	침상형공지	규모준수시		• α=0.8
	건축한계선 건축지정선 벽면한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=0.5
	공공보행통로 및 보차혼용통로	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=0.2 (필로티 및 기항형 구조)
건축물 용도	관장용도	준수시	기준용적률×(지정관장용도/연면적)×α	• α=0.1 (건축연면적 20% 이상 수용시 인정)
주차 계획	공동주차통로 및 공동주차장	조성 및 준수시	기준용적률 × α	• α=0.09
친환경 인센티브				공통사항 참조

• 유형3-2

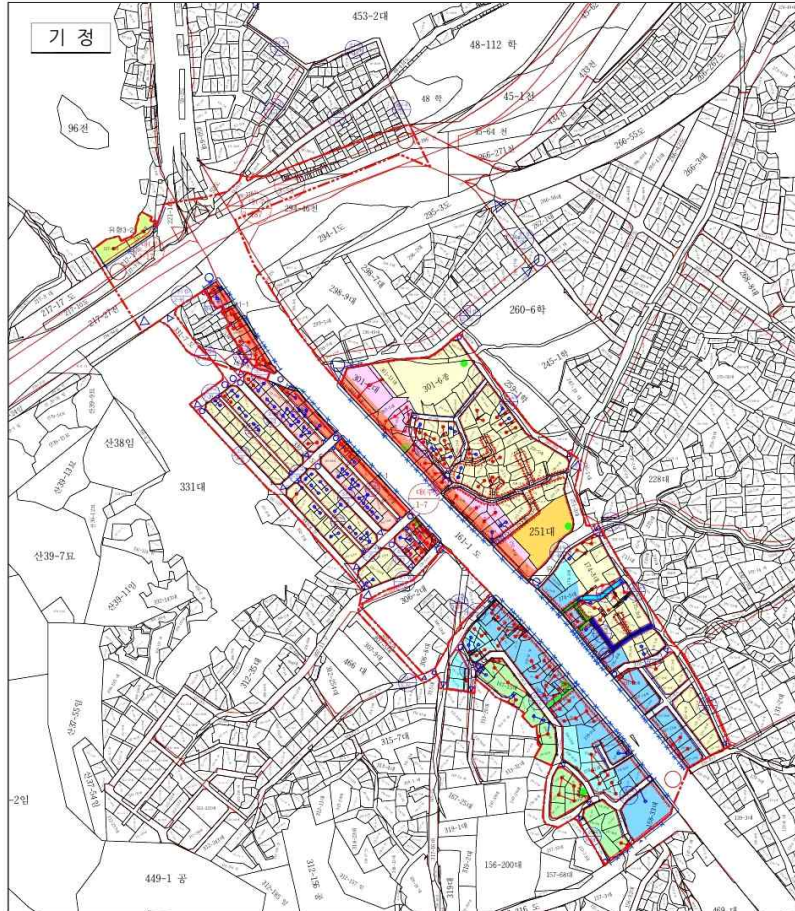
항목	세 분	완화조건	세부계획기준	비 고
공동 개발	공동개발 (지정, 관장)	준수시	기준용적률×α	• 2필지 α=0.03 • 3필지 α=0.05 • 4필지이상 α=0.07
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률×α	• 1필지 (지정/관장병행시) α=0.02 • 2필지 α=0.02 • 3필지 α=0.03 • 4필지이상 α=0.04
대지나 공지	공개공지	조성형태	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=1
	섬지형공지	및		• α=0.5
	침상형공지	규모준수시		• α=0.8
	건축한계선 건축지정선 벽면한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=0.5
	공공보행통로 및 보차혼용통로	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=0.2 (필로티 및 기항형 구조)
건축물 용도	관장용도	준수시	기준용적률×(지정관장용도/연면적)×α	• α=0.1(건축연면적 20%이상 수용시 인정)
친환경 인센티브				공통사항 참조

	공동개발			α=0.03 • 2필지 α=0.07 • 3필지 α=0.05 • 4필지이상 α=0.07
	공개공지	조성형태	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=1
	섬지형공지	및		• α=0.5
	침상형공지	규모준수시		• α=0.8
대지나 공지	건축한계선 건축지정선 벽면한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• α=0.5
	공공보행통로 및 보차혼용통로	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• α=0.2 (필로티 및 기항형 구조)
	관장용도	준수시	기준용적률×(지정관장용도/연면적)×α	• α=0.1 (건축연면적 20% 이상 수용시 인정)
주차 계획	공동주차통로 및 공동주차장	조성 및 준수시	기준용적률 × α	• α=0.07
친환경 인센티브				공통사항 참조

지구단위계획구역 결정도

가구 및 건축물 등에 관한 결정도

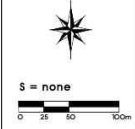
기
정



홍제재정비촉진지구
홍제 지구단위계획(재정비)

가구 및 획지에 관한
결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 가구선
- 공동개발특별지정
- 공동개발지정
- 공동개발권장
- 건축지정선
- 건축한계선
- 벽면지정선
- 벽면한계선
- 보차혼용도로
- 차량혼용도로
- 주차출입구
- 공개공지
- 침상형공지
- 공공보행도로



구 분	전용률 허용도	1층 전용률 허용도
일반상업지역 (A)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한
주거지역 (B)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한
일반주거지역 (C)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한

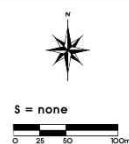
구 분	전용률 허용도	1층 전용률 허용도
일반상업지역 (A)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한
주거지역 (B)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한
일반주거지역 (C)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한

구 분	전용률 허용도	1층 전용률 허용도
일반상업지역 (A)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한
주거지역 (B)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한
일반주거지역 (C)	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한	지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한 지역 내 건축물 용도 및 건축물 높이 제한

※ 이 결정이 효력이 발생하는 날부터 1년 이내에 해당 지역의 건축물 용도 및 건축물 높이를 변경할 수 있다.
※ 이 결정이 효력이 발생하는 날부터 1년 이내에 해당 지역의 건축물 용도 및 건축물 높이를 변경할 수 있다.
※ 이 결정이 효력이 발생하는 날부터 1년 이내에 해당 지역의 건축물 용도 및 건축물 높이를 변경할 수 있다.

가구 및 획지에 관한
결정(변경)도

- | | | | | | |
|--|----------|--|----------|--|--------|
| | 지구단위계획구역 | | 건축적정선 | | 주차충입구 |
| | 지적선 | | 건축한계선 | | 공개공지 |
| | 가구선 | | 벽면적정선 | | 침상형공지 |
| | 공동개발특별지정 | | 벽면한계선 | | 공공보행도로 |
| | 공동개발지정 | | 보차용충돌로 | | |
| | 공동개발결정 | | 차량충돌금지구역 | | |



■ 불허용도에 관한 계획

구분	전출출퇴원율	1출전전출비율
일반자치단체 (A)	- 지역내 출퇴원율 20.0%이상 - 지역내 출퇴원율 10.0%이상 - 지역내 출퇴원율 5.0%이상 - 지역내 출퇴원율 5.0%이하	- 출퇴원율 10.0%이상 - 출퇴원율 5.0%이상 - 출퇴원율 5.0%이하
준광역지체 (B)	- 지역내 출퇴원율 20.0%이상 - 지역내 출퇴원율 10.0%이상 - 지역내 출퇴원율 5.0%이상 - 지역내 출퇴원율 5.0%이하	- 출퇴원율 10.0%이상 - 출퇴원율 5.0%이상 - 출퇴원율 5.0%이하
일반자치단체 (C)	- 지역내 출퇴원율 20.0%이상 - 지역내 출퇴원율 10.0%이상 - 지역내 출퇴원율 5.0%이상 - 지역내 출퇴원율 5.0%이하	- 출퇴원율 10.0%이상 - 출퇴원율 5.0%이상 - 출퇴원율 5.0%이하

오랜 표지 번호	종류 (가분/분)	최고높이	30% / 70% 60m 이하	30% / 60% 50m 이하	30% / 70% 60m 이하
	그래픽	종류/양 분류/양	60% 이하 A / 1	50% 이하 A / 1	60% 이하 A / 1
오랜 표지 번호	종류 (가분/분)	최고높이	70% / 70% 20m 이하	70% / 77% 40m 이하	70% / 77% 40m 이하
	그래픽	종류/양 분류/양	50% 이하 C / 3	50% 이하 C / 3	60% 이하 C / 3

- 물 이상의 용도지역이 겹치는 대지는 민간부담 시행지침 제14조를 따라 건축용도 산정함
- 용적률이 상이한 대지는 민간부담 시행지침 제15조를 따라 용적률용 산정함
- 최고높이가 상이한 대지는 민간부담 시행지침 제16조를 따라 최고높이를 적용함

■ 권장용도에 관한 계획

[illegible]

유형2-1	100% / 100%	40m 이하	유형2-1A	100% / 100%	30m 이하
	60% 이하	B / 2		60% 이하	B / 2

유형3-2A	100% / 100%	25m 이하
	60% 이하	C / 3