

◆ **서울특별시고시 제2026-116호**

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

서울특별시고시 제1996-328호(1996.12.16.)로 지구단위계획구역(도시설계지구)로 결정되고, 서울특별시고시 제2007-71호(2007.03.22.), 서울특별시고시 제2009-299호(2009.07.23.), 서울특별시고시 제2023-107호(2023.03.30.)로 결정(변경)된 「신정생활권중심 지구단위계획」에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 심의(2025.12.12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2007년 변경(결정)이후 재정비 시기가 도래한 신정생활권중심 지구단위계획구역에 대하여 신정재정비촉진지구 및 주변 여건 변화를 고려하여 다양한 도시기능 복합 개발 등 활성화를 유도하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획으로 재정비하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

- (1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

[지구단위계획구역 결정조서]

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	신정생활권중심 지구단위계획구역	신월동 1001-2번지 일대	91,470	서고 제1996-328호 (1996.12.16.)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

[용도지역 결정조서]

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		91,470.0	-	91,470.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	1,056.1	-	1,056.1	1.1	
	제2종일반주거지역	4,827.0	-	4,827.0	5.3	
	제3종일반주거지역	29,453.7	-	29,453.7	32.2	
	준주거지역	56,133.2	-	56,133.2	61.4	

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

(1) 교통시설 결정조서 : 변경없음

① 도로 결정조서 : 변경없음

[도로 총괄표]

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2	812	27,160	-	-	-	2	812	27,160	-	-	-
광로	1	280	11,200	-	-	-	1	280	11,200	-	-	-
대로	1	532	15,960	-	-	-	1	532	15,960	-	-	-

※ 지구단위계획구역 내 해당사항임

[도로 결정조서]

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	19	40	주간선도로	42,500 (280)	암사동 강변	구획정리 사업지구	일반 도로	-	건고198 (71.4.7)	남부 순환로
기정	대로	2	36	30	주간선도로	7,000 (532)	오목교	오정면	일반 도로	-	건고198 (71.4.7)	신월로

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 결정조서 : 변경없음

[가구 결정조서]

구 분	가 구 번 호		가구면적(㎡)	비 고
	기 정	변 경		
준주거지역	1	1	3,852.1	
	2	2	2,847.1	
	3	3	5,077.2	
	4	4	4,833.8	
	5	5	7,049.6	
	6	6	4,854.0	
	7	7	3,308.3	
	8	8	7,348.8	
	9	9	3,437.8	
	10	10	4,979.4	
	11	11	2,934.0	

(2) 최대·최소개발규모 결정(변경)조서 : 변경

[최대·최소개발규모 결정(변경)조서]

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
간선가로변	- 최대개발규모 : 2,000㎡ - 최소개발규모 : 250㎡	-	폐지
이면부	- 최대개발규모 : 1,000㎡ - 최소개발규모 : 90㎡	-	폐지

[최대·최소개발규모 결정(변경) 사유서]

구분	변경사유
변경	• 다양한 도시기능 융합을 위한 복합 개발활성화 유도 • 자율적인 규모의 복합개발이 가능하도록 최대·최소개발규모 제한 해제

(3) 획지의 규모·조성 결정(변경)조서 : 변경

[획지의 규모·조성 결정(변경)조서]

가구 번호	획지 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
3	1	545-7, -8, -9 대	1,328.1	획지단위 공동개발	공동개발 지정	기개발 (동일소유) (1994.09.15. 사용승인)

[획지의 규모·조성 결정(변경) 사유서]

구분	변경사유
변경	• 변경내용 : 획지계획 해제 • 동일소유(신한은행) 부지로 공동개발 지정으로 관리하고자 함

(4) 필지의 규모·조성 결정(변경)조서 : 변경

[필지의 규모·조성 결정(변경)조서]

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
1	543-1대	543-1, -7대	691.9	728.0	-	공동개발 지정	기개발 (집합건축물) (1993.12.16. 사용승인)
	543-2, -7대	543-2대	237.9	201.8	공동개발지정	-	자율적 공동개발 유도
	543-3대		250.3		-	-	-
	543-4대		213.4		-	-	-
	543-8대		246.3		-	-	-
	543-9대		201.7		-	-	-
	543-10대		344.9		-	-	-
	543-11대		248.6		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
	543-12대		251.9		-	-	-
	543-13대		188.4		-	-	-
	543-14대		199.2		-	-	-
	543-15대		274.3		-	-	-
	543-16대		220.0		-	-	-
	543-18대		215.5		-	-	-
2	544-2대		171.8		-	-	-
	544-3대		204.9		-	-	-
	544-4대		547.0		-	-	-
	544-5, -8, -9대	544-5대	840.5	206.2	공동개발권장	-	자율적 공동개발 유도
		544-8대		206.2		-	
		544-9대		428.1		-	
	544-6대		860.9		-	-	-
	544-7대		222.0		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
3	545-1, -3, -4, -5, -6대		2,920.5		신정 특별계획구역	신정 특별계획구역	간선변 계획적 개발 유도
	545-2대		828.6		-	-	-
	545-7, -8, -9대		1,328.1		확지단위 공동개발	공동개발 지정	기개발 (동일소유) (1994.09.15. 사용승인)
4	546-3대		181.9		-	-	-
	546-4대		246.0		-	-	-
	546-5대		325.5		352.5	-	-
	546-6대		453.9		-	-	-
	546-7, -24, -25대	546-7대	821.3	165.3	공동개발권장	-	자율적 공동개발 유도
		546-24대		198.4		-	
		546-25대		457.6		-	
	546-9대		296.5		-	-	-
	546-11, -23대		123.3		공동개발지정	공동개발 지정	기개발 (집합건축물) (1993.11.04. 사용승인)
	546-12대		124.2		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
	546-13대		126.9		-	-	-
	546-14대		116.0		-	-	-
	546-15대		118.6		-	-	-
	546-16대		127.7		-	-	-
	546-17대		125.7		-	-	-
	546-18대		118.7		-	-	-
	546-19대		242.2		-	-	-
	546-26, -29대	546-26대	209.0	101.2	공동개발권장	-	자율적 공동개발 유도
		546-29대		107.8		-	
	546-27대		801.3		-	-	-
	546-28대		174.1		-	-	-
5	547-1, -4, -13대		892.3		공동개발지정	공동개발 지정	기개발 (집합건축물) (2002.10.30. 사용승인)
	547-2대		291.0		-	-	-
	547-3대		201.7		-	-	-
	547-5, -6대		2,117.4		공동개발지정	공동개발 지정	기개발 (집합건축물) (2002.04.19. 사용승인)
	547-7, -8대	544-7대	878.8	556.6	공동개발권장	-	자율적 공동개발 유도
		544-8대		322.2	-		
	547-9대		1,418.9		-	-	-
	547-10, -11대	547-10대	1,078.6	750.8	공동개발지정	-	자율적 공동개발 유도
		547-11대		327.8	-		
	547-12대		170.9		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
6	981-1, -14대	981-1대	635.2	317.6	공동개발권장	-	자율적 공동개발 유도
		981-14대		317.6		-	
	981-2, -3, -12대	981-2대	1,448.4		공동개발지정	-	기개발 필지합병 (981-2, -3, -12대) (2023.06.12. 사용승인)
	981-4대		908.5		-	-	-
	981-5대		273.6		-	-	-
	981-6대		315.9		-	-	-
	981-7대		184.6		-	-	-
	981-8대		203.4		-	-	-
	981-9대		184.6		-	-	-
	981-10대		184.5		-	-	-
	981-11대		273.7		-	-	-
	981-13대		241.6		-	-	-
7	993-1대		237.6		-	-	-
	993-2대		208.3		-	-	-
	993-3대		198.0		-	-	-
	993-4대		186.1		-	-	-
	993-5대		186.1		-	-	-
	993-6대		186.1		-	-	-
	993-7대		186.1		-	-	-
	993-8대		246.0		-	-	-
	993-11대		267.4		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
	993-12대		267.3		-	-	-
	993-13대		214.9		-	-	-
	993-14대		214.9		-	-	-
	993-15대		237.6		-	-	-
	993-16대		237.6		-	-	-
	993-17대		234.3		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
8	994-1대		903.3		-	-	-
	994-2, -3대	994-2대	1,102.3	595.1	공동개발지정	-	자율적 공동개발 유도
		994-3대		507-2		-	
	994-4대		325.4		-	-	-
	994-5대		250.3		-	-	-
	994-6대		116.3		-	-	-
	994-8대		202.7		-	-	-
	994-9대		1,279.4		-	-	-
	994-10대		520.9		-	-	-
	994-13대		180.0		-	-	-
	994-14대		180.0		-	-	-
	994-15대		472.8		-	-	-
	994-16대		110.9		-	-	-
	994-17대		258.6		-	-	-
	994-18대		258.6		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
	994-19대		258.8		-	-	-
	994-20대		258.8		-	-	-
	994-21대		258.8		-	-	-
	994-22대		129.1		-	-	-
	994-23대		167.1		-	-	-
9	1001-1대		529.7		-	-	-
	1001-2, -4대	1001-2대	1,454.9	859.5	공동개발지정	-	자율적 공동개발 유도
		1001-4대		595.4		-	
	1001-5대		578.5		-	-	-
	1001-6대		198.5		-	-	-
	1001-7대		183.3		-	-	-
	1001-8대		246.5		-	-	-
	1001-9대		246.4		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
10	1002-1대		835.9		-	-	-
	1002-2, -3대	1002-2대	923.2	590.3	공동개발지정	-	자율적 공동개발 유도
		1002-3대		332.9		-	
	1002-4, -14대	1002-4대	774.0	599.2	공동개발권장	-	자율적 공동개발 유도
		1002-14대		174.8		-	
	1002-6대		191.4		-	-	-

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
	1002-7대		363.0		-	-	-
	1002-8, -9대	1002-8대	482.9	195.9	공동개발지정	-	자율적 공동개발 유도
		1002-9대		287.0		-	
	1002-12대		175.8		-	-	-
	1002-13대		173.9		-	-	-
	1002-15대		191.3		-	-	-
	1002-16대		191.3		-	-	-
	1002-17대		191.3		-	-	-
	1002-18대		485.4		-	-	-
	1007-1대		165.5		-	-	-
11	1007-2대		209.6		-	-	-
	1007-3대		209.7		-	-	-
	1007-4대		713.2		-	-	-
	1007-5대		316.7		-	-	-
	1007-6대		171.8		-	-	-
	1007-7대		171.8		-	-	-
	1007-8대		171.8		-	-	-
	1007-9대		252.6		-	-	-
	1007-10대		252.6		-	-	-
	1007-11대		298.7		-	-	-

※ 가구계획 변경하여 개발하는 경우 특별계획구역 계획

※ 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따른 사업구역 결정시 그에 맞는 운영기준을 따름

[필지의 규모 · 조성 결정(변경) 사유서]

구 분	기 정		변 경			해 제	변 경 사 유
	계	유형별	소개	기지정	지정 변경		
합계	17	• 간선변 계획적 개발 유도(11) • 과소필지해소(2) • 기공동건축(1) • 적정개발규모 유도(1) • 동일소유(1) • 획지단위 공동개발(1)	5	3	2	12	• 공동개발은 동일 소유 과소필지 및 간선가로변 기개발 부지에 한해 공동개발(지정)으로 관리 • 개별 개발이 가능한 부지의 경우 공동개발을 해제함 • 획지단위 부지는 동일 소유 간선가로변 기개발 기준에 따라 공동개발(지정)으로 변경 관리
공동개발 지정	10	• 간선변 계획적 개발 유도(7) • 과소필지해소(2) • 기공동건축(1)	5	3	2	6	• 기지정(3) : 동일 소유 과소필지 및 간선가로변 기개발 • 획지→지정(1) : 획지단위 기개발(신한은행, '94.09.15.사용승인) • 지정변경(1) : 기개발 부지(과소필지 포함) 지정변경, 타인소유 제외 • 지정해제(6) : 개별 개발이 가능한 부지 해제
공동개발 권장	6	• 간선변 계획적 개발 유도(4) • 적정개발규모 유도(1) • 동일소유(1)	-	-	-	6	• 개별 개발이 가능한 부지의 경우 공동개발 해제 • 지정해제(6) : 개별 개발이 가능한 부지 해제
획지	1	• 획지단위 공동개발(1)	-	-	-	-	• 획지→지정(1) : 획지단위 기개발(신한은행, '94.09.15.사용승인)

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도 결정(변경)조서 : 변경

① 건축물의 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

[건축물의 불허용도 결정(변경)조서]

기 정		변 경	
구분	불허용도	구분	불허용도
A1 간선 가로변	• 단독주택(주거복합건축물 제외) • 공동주택(주거복합건축물 중에서 주거외의 복합용도[판매시설, 업무시설]가 건축물의 3개층 이상이고, 주거비율이 용적률의 50% 미만일 경우는 제외) • 의료시설 중 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(시내버스차고지에 설치하는 압축천연가스(CNG) 버스 충전소 제외) • 자동차관련시설	A1 간선 가로변	• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점 • 의료시설 중 장례식장, 정신병원, 요양병원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(기존 주차장 제외, 제2종 근린생활시설 중 자동차영업소 포함)
A2 이면부	• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 장례식장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	A2 이면부	• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소, 수리점 • 의료시설 중 장례식장, 정신병원, 요양병원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)

- ※ 간선가로변은 미관 및 가로활성화를 위해 지상 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 (부설)주차장 설치시 구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 변경 가능
 ※ 상가용도는 「건축법 시행령」 [별표1]의 용도별 건축물 종류의 각호에 대한 분류임
 ※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역)내 불허용도 불허
 (단, 상대정화구역은 환경위생정화위원회 심의를 득한 경우는 제외)

[건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	• 입지적으로 부적합시설, 생활 및 교육환경 저해시설에 대한 불허용도 추가 • 주거복합 개발활성화를 위하여 비주거용도 비율 삭제

② 건축물의 권장용도 결정(변경)조서 : 변경

[건축물의 권장용도 결정(변경)조서]

기 정		변 경	
구분	권장용도	구분	권장용도
B1 간선 가로변	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 교육연구시설 중 학원 - 운동시설 - 연면적이 2,000㎡이상인 판매시설 - 연면적이 2,000㎡이상인 업무시설	B1 간선 가로변	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 의료시설 중 병원 - 운동시설(운동장, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) [가로활성화용도 : 1층 이하] - 제1종근린생활시설 중 주민공동시설, 진료·치료시설, 체육활동시설 - 제2종 근린생활시설 중 문화·교육시설, 체육활동시설
B2 이면부	- 연면적이 1,000㎡이상인 판매시설 - 연면적이 1,000㎡이상인 업무시설 - 노유자시설 - 자동차관련시설 중 주차장	B2 이면부	- 판매시설 - 노유자시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 [가로활성화용도 : 1층 이하] - 제1종근린생활시설 중 주민공동시설, 진료·치료시설, 체육활동시설 - 제2종 근린생활시설 중 문화·교육시설, 체육활동시설

※ 가로활성화용도 근린생활시설 세분은 민간부문 시행지침에 따름

※ 상가용도는 「건축법 시행령」 [별표1]의 용도별 건축물 종류의 각호에 대한 분류임

[건축물의 권장용도 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	- 주거 및 근린생활시설이 혼재된 지역 특성을 고려한 도시기능 복합 개발 용도 도입 - 주변 여건 변화에 따른 지역 내 부족한 문화생활시설 용도계획 수립 - 연면적 제한 규정을 삭제하여 개발 활력 부여

(2) 건축물의 밀도 결정(변경)조서 : 변경

① 건축물의 건폐율 결정조서 : 변경없음

[건축물의 건폐율 결정조서]

구 분	계 획 내 용	비 고
준주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조

② 건축물의 용적률 결정(변경)조서 : 변경

[건축물의 용적률 결정(변경)조서]

구분	위 치	계 획 내 용		비 고
		기준용적률	허용용적률	
기정	8m폭 이상	300% 이하	360% 이하	
	8m폭 미만	250% 이하	320% 이하	
변경	전지역	400% 이하	440% 이하	

[건축물의 용적률 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	• 1996년 준주거지역으로 용도지역 상향된 본 구역은 • 2007년 결정(변경)이래 용도지역 대비 낮은 용적률 체계를 유지함에 따라 체계 개선이 필요함에 따라 • 서울시 용적률 체계 개편 반영

- ③ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 결정(변경)조서 : 변경
- 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2024.04.18.)의 용적률 체계 변경 기준에 따라 지정 허용용적률 인센티브 사항은 준주거지역 용적률 변경 기준에 맞추어 의무사항의 경우 인센티브 항목에서 제외
 - 지정 인센티브 사항은 당면 이행토록 계획
 - 시 정책 분야별로 해당 지구단위계획으로 실현이 가능한 항목을 검토하여 적용

[허용용적률 인센티브 - 지정]

내용 항목	기 준	적 용 사 항	비 고
획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.15	• 획지계획 준수시
공동개발	지정 / 권장	기준용적률 × a	• 2필지 : a=0.1 • 3필지 이상 : a=0.15
	자율적 공동개발	기준용적률 × 0.5 × a	• 최소대지규모 이상 필지의 최대개발규모 이내 • 2필지 : a=0.1 • 3필지 이상 : a=0.15
건축물 권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장제외 건축면적) × 0.05	• 건축면적의 20% 이상 수용시 인정
대지내 주1) 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	-
	쌍지형, 침상형공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × a	• a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
	공개공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × a	• 의무면적 제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5% 이상 • a=0.25(피로티) •a=0.5(개방형)
대지내 주1)통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a	• a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
법정주차 초과시	초과확보시	기준용적률 × (초과대수 / 법정대수) × 0.3	-
옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.15	• 서울시 기준 (대지내조경 의무면적 제외)
녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	• 서울시 기준

[허용용적률 인센티브 - 변경]

- 기준용적률 400%에서 허용용적률 440%까지 상향하는 40%의 인센티브량을 항목별 균등 배분하여 각 획지별 사업 시 적용할 수 있도록 계획

구 분	인센티브 항목		산정기준 (기준용적률×적용계수)	계획기준	인센티브 배분(%)	비고
	구 분	인센티브 유형				
인 센 티 브	탄소 중립	저영향개발	기준용적률 X 0.05	· 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 · 그 외 : 저영향개발 사전협의의 빗물분담량 기준 준수	20.00 이내	
		지열 등 신재생에너지	기준용적률 X 0.05	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준	20.00 이내	

주1) 조성후 공공의 보행 및 이용에 한시 개방하는 경우에 인센티브를 제공하며, 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제외(공지 및 통로 면적 산정시 건축한계선에 의한 면적은 제외)

구분	인센티브 항목		산정기준 (기준용적률 × 적용계수)	계획기준	인센티브 배분(%)	비고
	구분	인센티브 유형				
		설치		수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)		
	디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	기준용적률 × 0.03 ~ 0.05	· 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	20.00 이내	
	녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률 × 0.05	· 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준상 인정한도 이상 설치시	20.00 이내	
		공공보행통로 설치	기준용적률 × 0.05	· 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	20.00 이내	
	지역 맞춤	지역특화용도 도입 (가로활성화)	기준용적률 × 0.05	· 건축물 지상층 연면적의 5%이상 가로활성화용도 준수시	20.00 이내	
		전선지중화 설치	기준용적률 × 0.05	· 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	20.00 이내	

④ 상한용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 결정(변경) 조서 : 변경

구분	상한용적률
기정	- 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × $\alpha_{토지}$ + 0.7 × $\alpha_{건축물}$) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - $\alpha_{토지}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분' 포함 - $\alpha_{건축물}$란 공공시설등 토지(부지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- ※ 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제3조에 따라 지구단위계획 안에서의 상한용적률 적용
 용적률이 높은 지역으로 변경(세분포함)된 경우에는 조례(제55조) 규정에 의한 당해지역의 용적률 범위 내
 예) '일반주거지역→준주거지역' 으로 용도지역 상향지역의 상한용적률 400% 이내
 ※ 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울특별시고시 제2019-313호' (2019.09.19.)사항을 적용함
 ※ 상한용적률은 '서울특별시고시 제2021-92호' (2021.02.18.)로 반영함

구분	상한용적률
변경	1. 공공시설등 제공시 인센티브 ① 산정식 : 허용용적률* or 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0** × α현금·건축물) - 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름 - 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 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「서울특별시 도시계획 조례 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 용도지역 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 - α토지란 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 - α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지제공 면적(기준 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ $\text{※ 건축물 환산부지 면적}(m^2) = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$ $\text{※ 현금 환산부지 면적}(m^2) = \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$ ② 운영기준 - 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획승인 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

구분	상한용적률																																																															
변경	2. 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 시 인센티브 ① 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함 ② 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 ③ 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등 면적 - 의무면적) / 대지면적} - 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용																																																															
	3. 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브 ① 적용대상 - 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 ② 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × 2친환경 건축물 인증 완화비율(B) - 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 - 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름																																																															
	친환경 건축물 인증 완화비율(B) <2023.12.20. 서울시녹색건축물 설계기준 전부개정 반영> ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 < (Σ①~③) ≥ 15% - > 15% 적용 > ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행																																																															
	<table><tr><th colspan="8">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지 효율 1++</th><th>에너지 효율 1+</th><th>외화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td rowspan="2">완화 비율</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">14%</td><td rowspan="2">13%</td><td rowspan="2">12%</td><td rowspan="2">11%</td><td rowspan="2">6%</td><td rowspan="2">3%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="8">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="2">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td colspan="2">15% 이상</td><td colspan="2">20% 이상</td><td colspan="2">25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td colspan="2">5%</td><td colspan="2">10%</td><td colspan="2">15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	외화조건	최대완화비율	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용								④ 장수명주택인증		재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상		20% 이상		25% 이상		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%		10%		15%		완화비율	15%
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증																																																								
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	외화조건	최대완화비율																																																							
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%																																																							
								녹색건축 우수 등급	3%																																																							
③ 재활용 건축자재 사용								④ 장수명주택인증																																																								
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상		20% 이상		25% 이상		장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																						
완화비율		5%		10%		15%		완화비율	15%	10%																																																						

※ 인센티브의 허용·상한용적률 적용시 중복하여 계산할 수 없다.

※ 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울특별시고시 제2019-313호' (2019.09.19.)사항을 적용함

[허용·상한용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 결정(변경) 사유서]

구분	변경사유
변경	• 가로활성화를 위한 실질적 가능 용도를 준수하기 위해 변경 • 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 개정사항 반영

(3) 건축물의 높이 결정(변경)조서 : 변경

① 건축물의 높이 결정(변경)조서 : 변경

[건축물의 높이 결정(변경)조서]

구분	위 치	기준높이	비 고
기정	간선가로변	50m	-
	15m폭 이상 도로	35m	-
	이면부	접도조건 8m이상	-
		접도조건 8m미만	-
변경	전지역	공항시설법 높이제한 이내	•해발고도 66.86m ~ 82.86m 이내 •국제민간항공기구(ICAO) 국제기준 및 항공법 개정시 적용되는 높이에 따름

※ 「공항시설법」 제34조(장애물의 제한 등) 및 동법 시행규칙 제22조(장애물의 설치에 관한 협의)를 준수하여 건축물 또는 구조물 등을 설치할 경우, 설치 전 한 국공항공사와 협의 후 설치하여야 함

[건축물의 높이 결정(변경) 사유서]

구분	변경사유
변경	• 지양산에 따른 높이제한과 김포공항으로 인하여 고도제한(66.86~82.86m)을 받는 지역으로 높이 계획 적용 • 원추표면(공항시설법) 고도제한과 기정 지구단위계획상 높이계획의 이종규제를 조정 완화하여 적용함으로써 주민의 자율적 개발을 유도하 고, 개발활력을 부여 • 국제민간항공기구(ICAO) 국제기준 및 항공법 개정시 그 높이를 따름

(4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정(변경)조서 : 변경

① 건축물 배치 및 건축선 결정(변경)조서 : 변경

[건축물 배치 및 건축선 결정(변경)조서]

구 분		위 치	제 어 기 준	비고
기정	건축한계선	간선가로변	3m, 5m	-
		6m 이상 도로변	1.5m, 2m	-
	벽면한계선	공공보행통로	2m	유효높이 6m
변경	건축한계선	간선가로변 및 특별계획구역 주변	3m	-
		6m 이상 도로변	1m	-

[건축물 배치 및 건축선 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	- 동일한 위계의 건축한계선 계획으로 간선가로변 및 특별계획구역 주변은 3m, 6m 이상 도로변은 1m로 통일하여 변경함 - 공공보행통로가 기정 허용용적률 인센티브 기준에서 제외되어 폐지됨에 따라 연계된 건축선 계획인 벽면한계선을 폐지함

② 건축물의 형태 및 색채 결정(변경) 조서 : 변경

[건축물의 형태 및 색채 결정(변경)조서]

구 분		계 획 내 용	비고
기정	투시벽 및 투시형 서터	• 폭 15m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하며, 1층 전면 서터는 투시형을 사용	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	- 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 - 폭 15m이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면은 노출 금지 (단, 벽면에 조정, 벽화등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
	측면공지 차폐	- 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조정 식재, 담장, 문 등으로 차폐 - 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	야간조명	- 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물	• 옥외광고물등관리법, 서울특별시 및 양천구 옥외광고물등관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	
	기타 구조물	- 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

구 분		계 획 내 용	비 고
변경	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 15m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것, 경사지의 경우 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준	
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 할 것 • 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 • 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여, 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 노출 가능	
	외벽	• 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것	
	측면공지 차폐	• 폭 15m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조정으로 차폐 • 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	
	야간조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 • 폭 15m 이상의 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물	• 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 및 양천구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수 • 서울시 옥외광고물 등의 특정구역'에 해당하는 구역은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 내용 준수 • 상기 외에는 '서울시 옥외광고물 가이드라인' 등을 준수	
	건축물의 색채	• 주변지역의 현황을 고려 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준 준수 • 단, 역사문화 자원 입점지역의 경우, 해당 자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질 등을 사용하되, 과도한 재료의 혼용이나 전통문양의 남용 지양	
	기타 구조물	• 폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

[건축물의 형태 및 색채 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	• 건축물의 형태 및 색채에 대한 세부내용 추가 및 일부문구 변경 • 개정된 관계 법령 등의 명칭 수정

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지 내 공지 결정(변경)조서 : 변경

① 대지 내 공지 결정(변경)조서 : 변경

[대지 내 공지 결정(변경)조서]

구 분		위 치	계 획 내 용	비고
기정	공개공지	- 간선도로 가각부 - 특별계획구역	- 대지면적의 5% 이상 조성 - 기본폭원 : 5m 이상	
	쌈지형공지	- 공공보행통로 인접부 - 구역내 주요지점	- 기본폭원 : 5m 이상 - 최소 45㎡ 이상	
변경	공개공지	- 간선도로 가각부 - 특별계획구역	- 대지면적의 5% 이상 조성 - 기본폭원 : 5m 이상	
	전면공지	보도부속형 전지역	건축한계선 내 설치 (보·차도 분리 설치)	

※ 2009년 제20차 서울시 도시·건축공동위원회 심의조건에 따라 신월동 545-2번지는 대지면적의 15% 이상 공개공지 조성

[대지 내 공지 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	- 건축한계선으로 인한 전면공지는 보도부속형으로 계획하여 가로활성화를 유도하고, 보행자의 안전과 보행환경 개선을 도모 - 쌈지형공지가 기정 허용용적률 인센티브 기준에서 제외되어 폐지하고, 개별법령에 따라 설치하도록 함 - 간선변 공개공지의 형태 변경 및 활용 방안에 대한 지침 추가

(2) 대지 내 통로 결정(변경)조서 : 변경

① 대지 내 통로 결정(변경)조서 : 변경

[대지 내 통로 결정(변경)조서]

구 분		위 치	계 획 내 용	비고
기정	공공보행통로	간선가로변 세장비 과다블럭	- 벽면선을 후퇴하여 4m폭의 통로 확보 - 피로티로 조성시 피로티부분의 높이는 6m 이상	-
변경	공공보행통로	-	-	폐지

[대지 내 통로 결정(변경) 사유서]

구분	변경사유
변경	• 공공보행통로가 지정 허용응답률 인센티브 기준에서 제외되어 폐지함

(3) 차량동선 결정(변경)조서 : 변경

① 차량동선 결정(변경)조서 : 변경

[차량동선 결정(변경)조서]

구분	위치	계획내용	비고
기정	차량출입불허구간	간선가로변	• 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 불허
	주차출입구	간선가로변	• 간선도로에서 대지내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용 (출입구 폭은 1필지 이용시 3m 이하, 2필지 공동 이용시 6m 이하)
변경	차량출입불허구간	간선가로변	• 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 불허
	주차출입구	간선가로변	• 간선도로에서 대지 내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용 (출입구 폭은 1필지 이용시 3m 이하, 2필지 공동 이용시 6m 이하) • 남부순환로변(547-7, -9 / 994-9, -10) 공동주차출입구 2개소 계획 • 신월로변(547-10, -11 / 994-1, -2 / 1001-2, -4 / 1002-2, -3) 공동주차출입구 4개소 계획

※ 간선부 공동개발(자율)시 차량출입을 이면부로 제한

[차량동선 결정(변경) 사유서]

구분	변경사유
변경	• 이면부 등 공동개발로도 주차출입이 어려운 신월로변 994-1번지는 차량출입불허구간에 포함되어 급회 주차출입을 위해 994-2번지와 공동주차출입구 허용 • 공동개발(지정) 해제로 신월로변 547-10, -11번지와 1001-2, -4번지는 차량출입불허구간에 포함되어 급회 주차출입을 위해 공동주차출입구 허용 • 공영주차장과 공동주차출입구 계획이 되어 있는 1002-2, -3번지는 별도 공동주차출입구 허용

(4) 환경친화적 요소 결정(변경)조서 : 변경

① 환경친화적 요소 결정(변경)조서 : 변경

[환경친화적 요소 결정(변경)조서]

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	옥상녹화	• 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고 생태적인 환경조성을 위해 옥상녹화 권장 • 서울특별시 보급형 옥상녹화조성기법에 의하여 설치토록 권장	-
	생태면적률의 적용	• 생태면적률은 공간 유형별 면적에 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구한 값으로 산정 • 구역내 생태면적률은 20%이상 이 되도록 하며, 개발면적 660㎡ 이상의 공동주택과 공공시설·공공건축물은 30%이상 이 되도록 한다.	-
	녹색주차장	• 불투수성 주차장을 잔디등의 투수성 재료로 개선하여 도심열섬효과 및 지하수의 고갈을 방지하고 녹지공간을 확충, 도시환경을 개선하고자 지구단위계획구역 내 건축물 주차장에 녹색(잔디, 투수성 포장)주차장을 권장	-
변경	옥상녹화	-	폐지
	생태면적률의 적용	-	폐지
	녹색주차장	-	폐지

[환경친화적 요소 결정(변경) 사유서]

구분	변 경 사 유
변경	• 허용용적률 인센티브 변경에 따라 기존 허용용적률 인센티브 기준에서 제외되어 폐지함 • 환경친화적 요소는 운영기준 현행화하여 민간부문 시행지침 표기

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

(1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

[특별계획구역 결정조서]

구분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	①	신정 특별계획구역	신월동 545-3번지 일원	2,920.5	서고 제2023-017호 (2023.03.30.)

(2) 특별계획구역 계획지침 결정조서 : 변경없음

[특별계획구역 계획지침 결정조서]

구분	계 획 지 침	
용도지역·지구	• 준주거지역	
건폐율	• 60%이하	
용적률	• 기준용적률 : 300% 이하 / • 허용용적률 : 360% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ 이내 (단, 400% 이내) - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 - α토지는 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금-건축물은 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하 범위에서 추가하여 계획(서울특별시 고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	
높이	• 최고높이 : 50m 이하 ※ 임대주택 추가 확보시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	
용도	• 불허용도 - 단독주택(주거복합건축물 제외) - 공동주택(주거복합건축물제외 (비주거용도(오피스텔 및 준주택 제외)가 건축물 지상연면적의 30%이상인 경우)) - 장례식장 - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설	• 권장용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장 - 연면적이 2,000㎡이상인 판매시설 - 교육연구시설 중 학원, 운동시설 - 연면적이 2,000㎡이상인 업무시설 (업무시설 중 오피스텔 제외)
공공시설부지 제공률	• 특별계획구역 면적의 15%이상 공공시설로 설치하여 제공(기부채납) - 도시계획시설(자동차정류장) 폐지에 따른 공공시설 제공면적(특별계획구역 면적의 15%)는 상한용적률 인센티브에서 제외	
기타계획지침	• 차량출입금지구간 지정 / • 건축선지정 : 건축한계선 3m • 공개공지 : 대지면적의 5% 이상 조성, 기본폭원 5m 이상 • 부설주차장 개방 : 지하2층 부설주차장의 주차면(20면 이상)을 야간시간(18:00~익일8:00)에 개방(건축허가 및 사용승인시 부설주차장 개방사업 주관부서와 협의)	

④ 경미한 사항에 관한 계획

1. 경미한 사항에 관한 결정조서

(1) 경미한 사항 결정조서 : 변경없음

- ① 지구단위계획의 경미한 사항(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항)
: 변경없음

계 획 내 용

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
 2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역)를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
 3. 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
 4. 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
 5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 6. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
 7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우
- 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
9. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우
(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
 10. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
 11. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
 12. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
 13. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

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

② 영 제25조 제4항 제9호의 의거하여 정하는 경미한 사항: 변경없음

계 획 내 용	비 고
대지의 분할교환에 관한 사항	
최대개발규모이내에서의 획지간 공동개발	
대지내공지(전면공지제외)의 위치변경 및 조성방법 변경	
수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경	
구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규 설치)	
차량출입불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	

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

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

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

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

V. 열람 장소

※ 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390)와 양천구 도시계획과(☎02-2620-3519)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

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

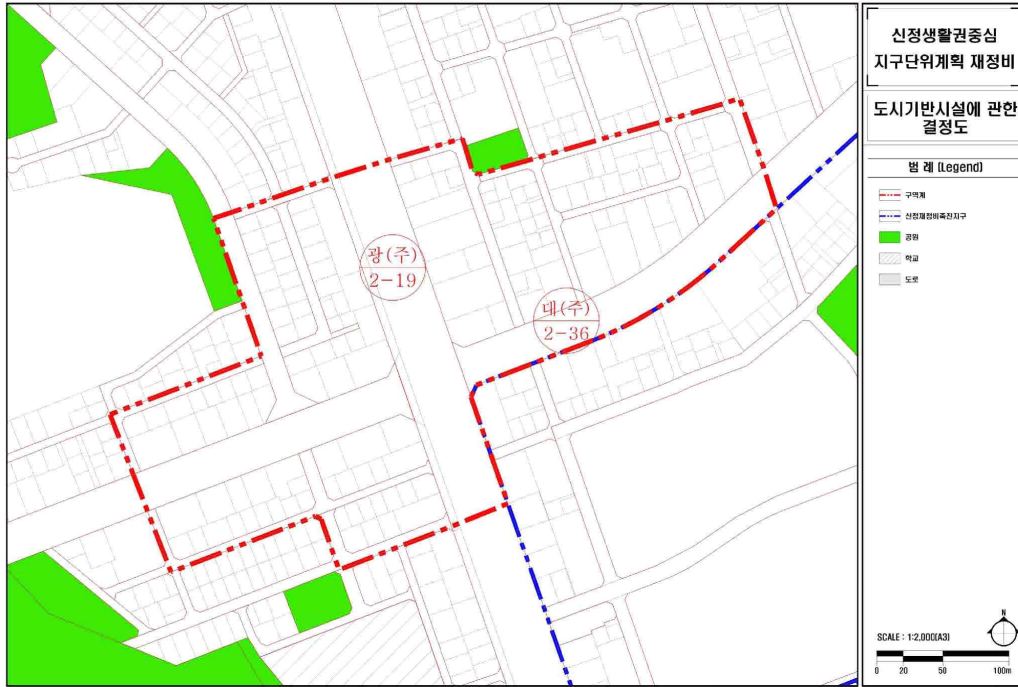
[지구단위계획구역에 관한 결정도]



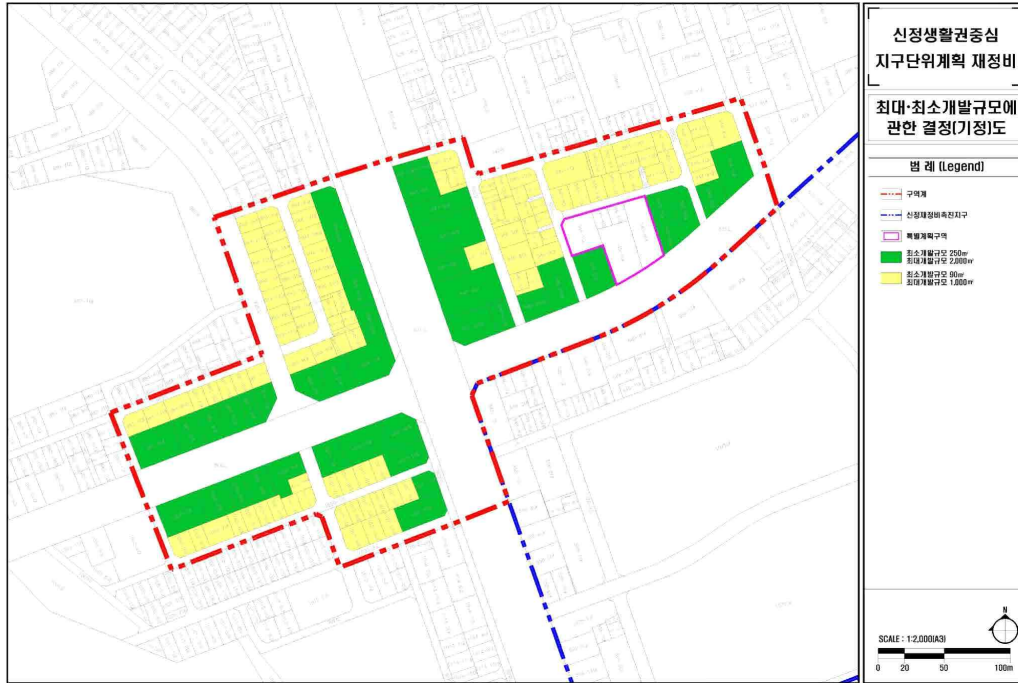
[용도지역 · 지구에 관한 결정도]



[도시기본시설에 관한 결정도]

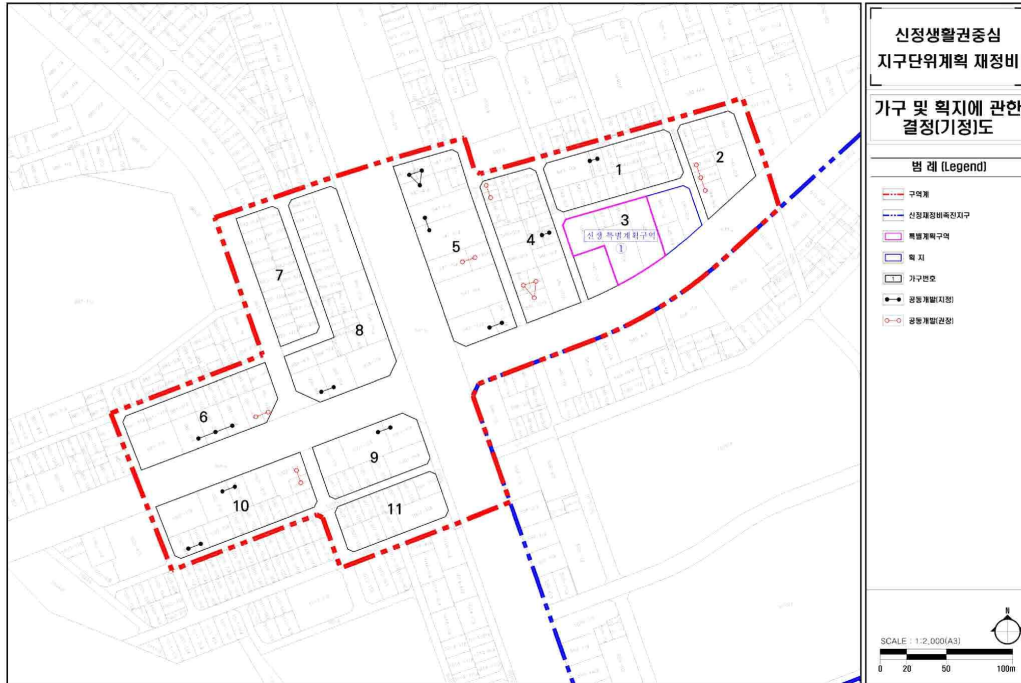


[최대·최소개발규모에 관한 결정(기정)도]

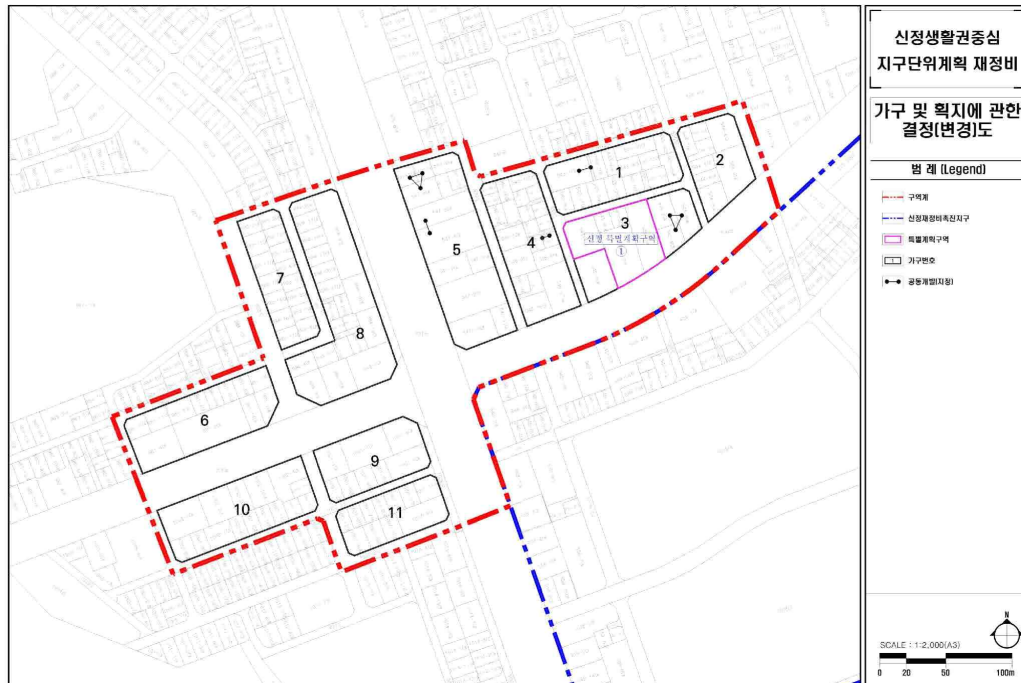


[최대·최소개발규모에 관한 결정(변경)도 - 폐지]

[가구 및 획지에 관한 결정(기정)도]



[가구 및 획지에 관한 결정(변경)도]



[건축물의 용도에 관한 결정도]



[건축물의 밀도에 관한 결정(기정)도]



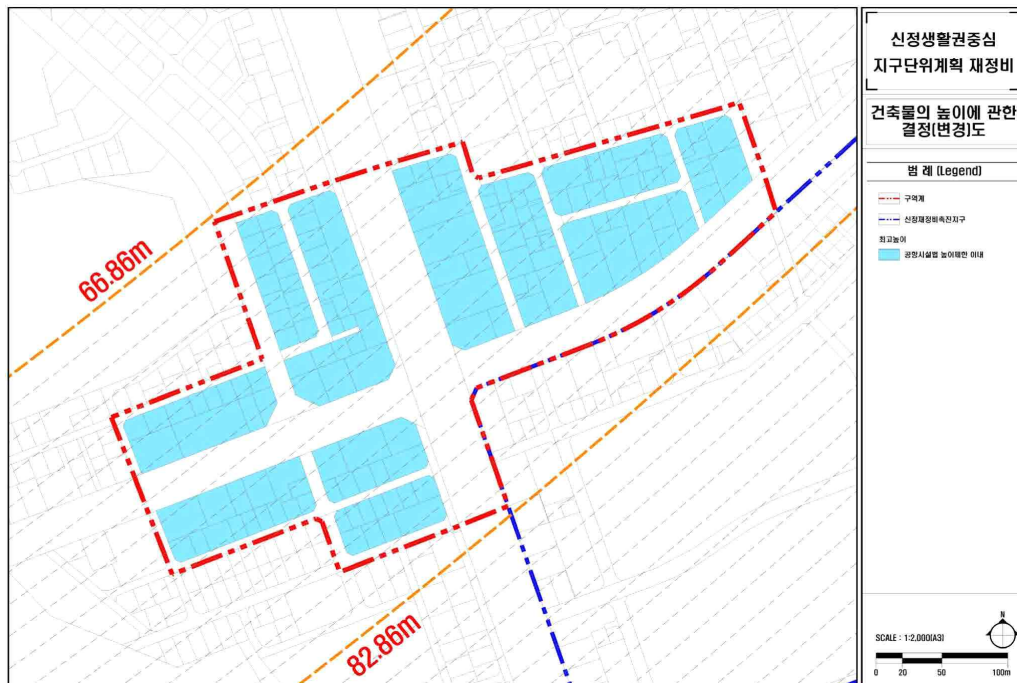
[건축물의 밀도에 관한 결정(변경)도]



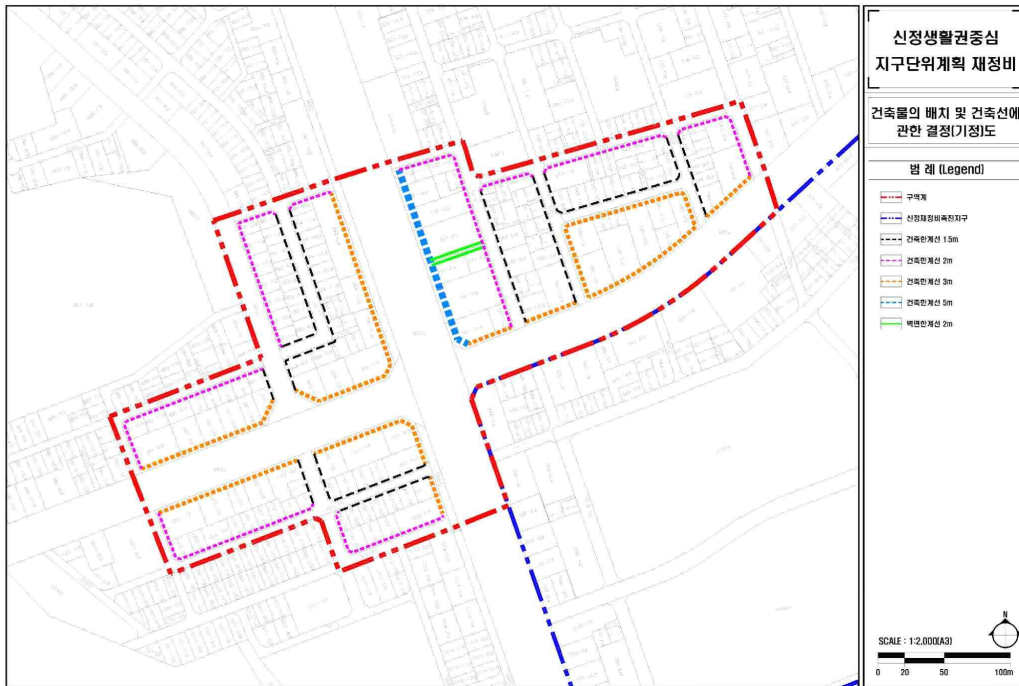
[건축물의 높이에 관한 결정(기정)도]



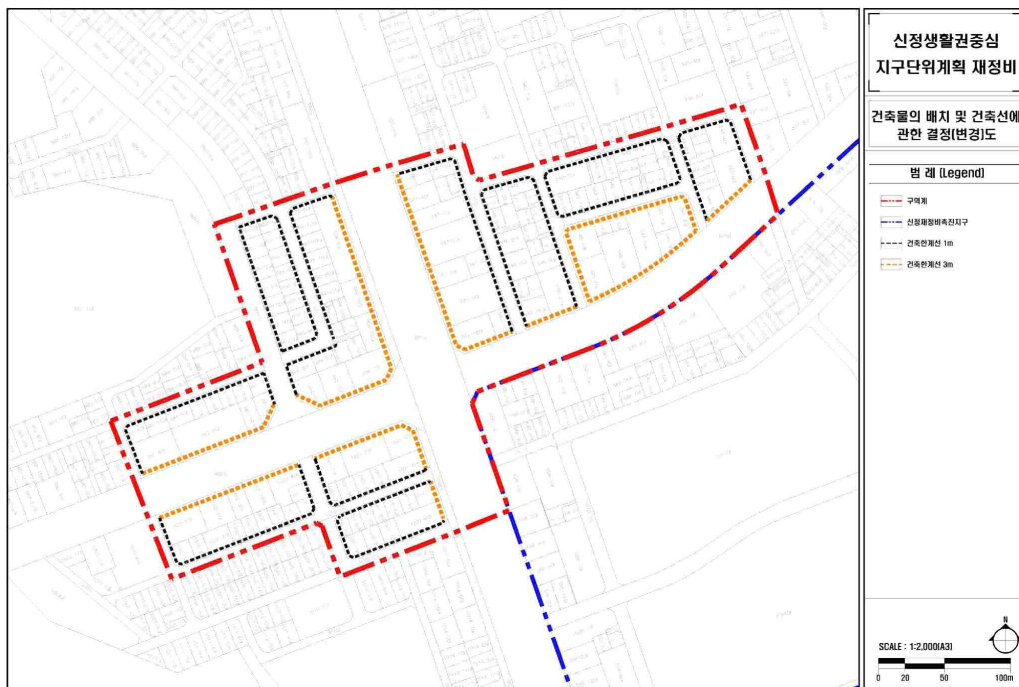
[건축물의 높이에 관한 결정(변경)도]



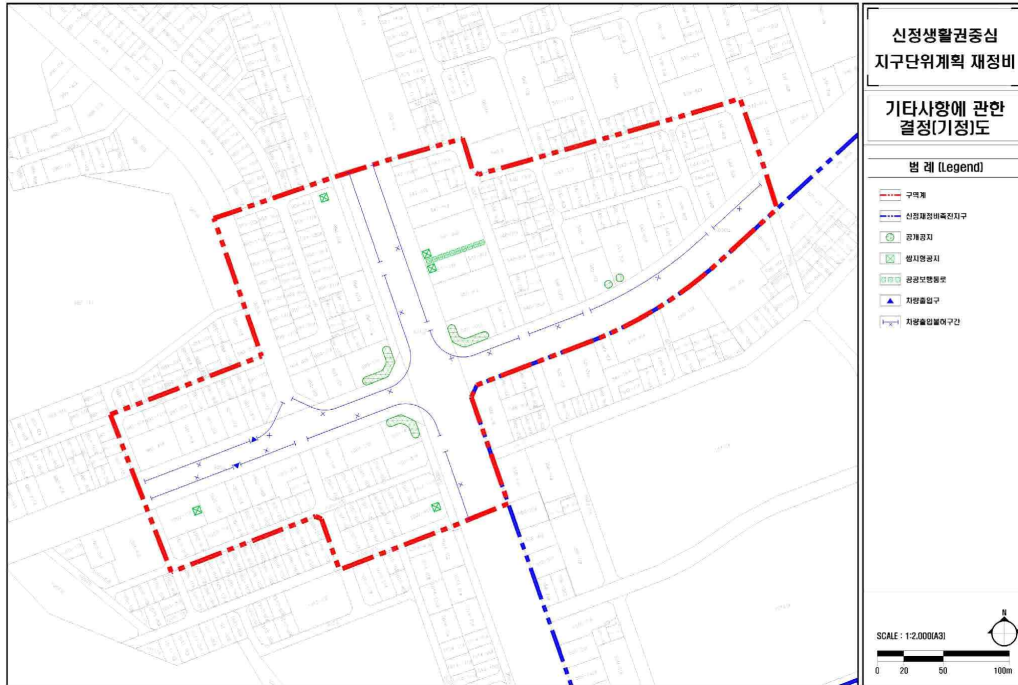
[건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정(기정)도]



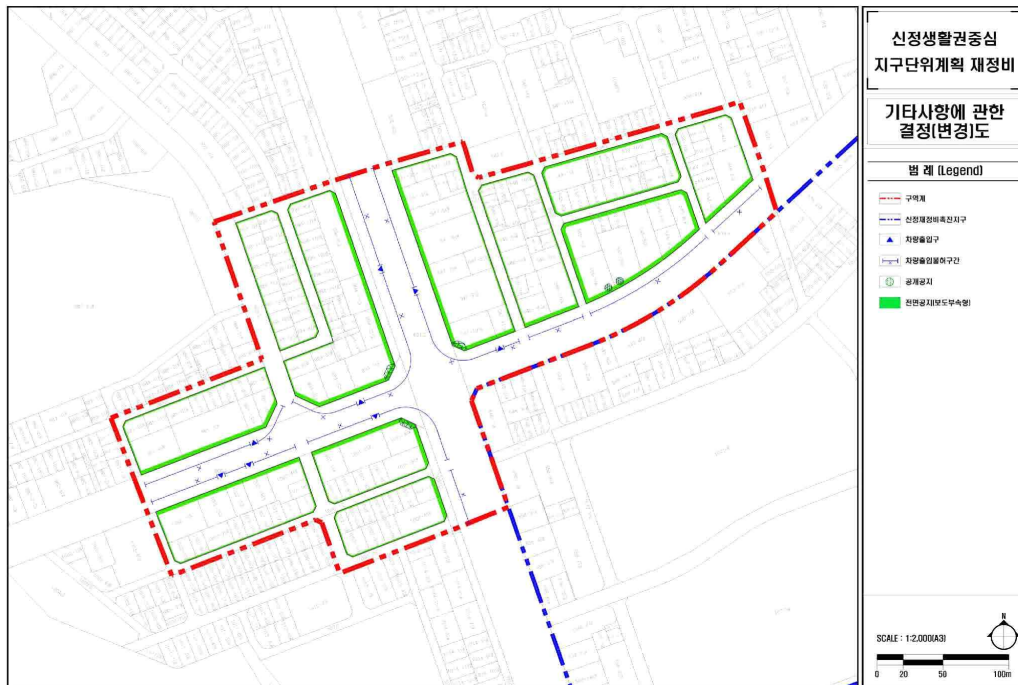
[건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정(변경)도]



[기타사항에 관한 결정(기정)도]



[기타사항에 관한 결정(변경)도]



[신정 특별계획구역에 관한 지침도]

