

도시관리계획(봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시 관악구 봉천동 857-1 일대에 대하여 2026년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 2026.2.24.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「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 5월 28일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 「봉천지역중심 지구단위계획구역」 내 지역중심 기능을 강화하고, 서부선 예정역 일대 개발수요에 대하여 선제적 대응 및 가로활성화 실현가능한 역세권 복합개발 유도를 위해 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정
 - 1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
 - 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 결 정 일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변 경	봉천지역중심 지구단위계획구역	서울특별시 관악구 봉천동 857-1번지 일대	573,347	증)19,841	593,188	서고 96-195호 (1996.07.13.)	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경 사유
변 경	봉천지역중심 지구단위계획구역	서울특별시 관악구 봉천동 857-1번지 일대	593,188	· 서부선 예정역 일대 개발수요에 대하여 선제적 대응 · 주변지역의 기반시설 정비, 가로활성화 실현가능한 역세권 복합개발 유도로 관악로 일대 활성화 도모

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	593,188.0	-	593,188.0	100.0	-
일반상업지역	125,846.3	-	125,846.3	21.2	-
주거지역	467,341.7	-	467,341.7	78.8	-
준주거지역	248,656.5	-	248,656.5	41.9	-
제3종일반주거지역	208,393.8	-	208,393.8	35.1	-
제2종일반주거지역	3,447.0	-	3,447.0	0.6	구역계 연결 도로
제2종일반주거지역(7층이하)	6,844.4	-	6,844.4	1.2	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설(변경)

1) 도로

(1) 도로 총괄표

류 별	합 계		1 류		2 류		3 류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합 계	86	12,382.2	6	871.0	12	2,683.0	68	8,828.2
광 로	4	3,015.0	1	282.0	1	661.0	2	2,072.0
대 로	2	560.0	1	310.0	1	250.0	-	-
중 로	3	194.0	2	145.0	-	-	1	49.0
소 로	77	8,613.2	2	134.0	10	1,772.0	65	6,707.2

(2) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	49	40-80	주간선 도로	282 (5,230)	구로동 대1-43	봉천동 광 3-19	일반 도로	건고 393 (78.12.07)	봉천 복개도로
기정	광로	2	63	40	주간선 도로	661 (2,750)	상도동 광장	봉천동	일반 도로	건고 145 (78.06.15)	관악로
기정	광로	3	19	40	주간선 도로	1,652 (35,250)	삼전동	방화동	일반 도로	건고 324 (74.09.24)	남부순환로
기정	광로	3	1	40	특수 도로	420	봉천동 861-6	봉천동 33-8	지하 도로	서고 66 (97.03.10)	관악로 지하1층(20,147.44㎡) - 보도:9,209.73㎡ - 상가:8,190.7㎡ - 출입구(외부):1,097.9㎡ - 부대시설:1,649.06㎡
기정	대로	1	1	35	특수 도로	310	봉천동 1570-1	봉천동 862-1	지하 도로	서고 66 (97.03.10)	
기정	대로	2	44	30	주간선 도로	250 (1,080)	봉천동 (광3-19)	봉천동 산 8	일반 도로	서고 349 (79.09.24)	-
기정	중로	1	56	20	보조간선 도로	89 (5,000)	대방동 광로15	봉천동 광 3-63	일반 도로	건고 738 (63.12.24)	은천로
기정	중로	1	184	20	보조간선 도로	56 (2,700)	광로 3-19	장승배기 광장	일반 도로	서고 191 (78.05.04)	-
기정	중로	3	3	14	국지도로	49	봉천동 927-26	봉천동 922-24	일반 도로	서고 52 (08.02.28)	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	특수도로	50	봉천동 913-30	봉천동 922-1	보행자 전용도 로	서고 52 (08.02.28)	-
기정	소로	1	2	6~10	국지도로	84 (150)	봉천동 36-21	봉천동 24-10	일반 도로	-	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	180	봉천동 34-40	봉천동 21-15	일반 도로	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	69 (300)	봉천동 26	봉천동 66-70	일반 도로	-	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	216	봉천동 63-104	봉천동 30-8	일반 도로	-	-
기정	소로	2	4	8~10	국지도로	343	봉천동 914-1	봉천동 927-15	일반 도로	서고 52 (08.02.28)	-
기정	소로	2	5	8	국지도로	538	봉천동 895-18	봉천동 869-12	일반 도로	-	-
기정	소로	2	6	8	국지도로	30	봉천동 58-6	봉천동 56-125	일반 도로	-	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	45	봉천동 868-3	봉천동 868-1	일반 도로	-	-
기정	소로	2	8	8~14	국지도로	261	봉천동 1565-2	봉천동 913-1	일반 도로	서고 52 (08.02.28)	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	47	봉천동 1601-19	봉천동 1601-22	일반 도로	-	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	43	봉천동 1611-28	봉천동 1601-23	일반 도로	-	-
기정	소로	3	1	4	국지도로	90	봉천동 42-52	봉천동 42-20	일반 도로	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	129 (306)	봉천동 36-2	봉천동 14-95	일반 도로	-	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	68	봉천동 31-1	봉천동 62-13	일반 도로	-	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	56	봉천동 944-13	봉천동 944-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	56	봉천동 931-8	봉천동 944-29	일반 도로	-	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	56	봉천동 926-36	봉천동 931-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	56	봉천동 926-29	봉천동 923-17	일반 도로	-	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	56	봉천동 923-2	봉천동 912-12	일반 도로	-	-
기정	소로	3	9	6	국지도로	56	봉천동 884-43	봉천동 893-1	일반 도로	-	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	10	6	국지도로	56	봉천동 874-9	봉천동 884-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	11	6	국지도로	56	봉천동 870-12	봉천동 874-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	56	봉천동 870-13	봉천동 861-7	일반 도로	-	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	93 (185)	봉천동 41-47	봉천동 41-200	일반 도로	-	-
기정	소로	3	14	6	국지도로	130	봉천동 41-6	봉천동 40-126	일반 도로	-	-
기정	소로	3	15	6	국지도로	57	봉천동 852-5	봉천동 858-3	일반 도로	-	-
기정	소로	3	16	4	국지도로	63	봉천동 852-4	봉천동 1666-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	17	4	국지도로	67	봉천동 1666-47	봉천동 1666-48	일반 도로	-	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	58 (730)	봉천동 463-60	봉천동 58-6	일반 도로	-	-
기정	소로	3	19	6	국지도로	50	봉천동 945-33	봉천동 947-21	일반 도로	-	-
기정	소로	3	20	6	국지도로	114 (140)	봉천동 41-300	봉천동 34-51	일반 도로	-	-
기정	소로	3	21	6	국지도로	40 (210)	봉천동 50-117	봉천동 56-98	일반 도로	-	-
기정	소로	3	22	6	국지도로	51	봉천동 930-35	봉천동 945-14	일반 도로	-	-
기정	소로	3	23	6	국지도로	50	봉천동 930-3	봉천동 927-8	일반 도로	-	-
기정	소로	3	26	6	국지도로	50	봉천동 894-2	봉천동 883-12	일반 도로	-	-
기정	소로	3	27	6	국지도로	50	봉천동 875-6	봉천동 883-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	28	6	국지도로	140	봉천동 41-858	봉천동 47-2	일반 도로	-	-
기정	소로	3	29	6	국지도로	50	봉천동 875-2	봉천동 869-6	일반 도로	-	-
기정	소로	3	30	6	국지도로	45	봉천동 928-15	봉천동 921-22	일반 도로	-	-
기정	소로	3	31	6	국지도로	45	봉천동 914-16	봉천동 921-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	32	6	국지도로	45	봉천동 895-3	봉천동 895-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	33	6	국지도로	45	봉천동 876-15	봉천동 882-1	일반 도로	-	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	34	6	국지도로	45	봉천동 876-3	봉천동 868-18	일반 도로	-	-
기정	소로	3	35	6	국지도로	213	봉천동 1563-2	봉천동 929-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	36	6	국지도로	98	봉천동 919-41	봉천동 919-28	일반 도로	-	-
기정	소로	3	37	6	국지도로	98	봉천동 919-15	봉천동 915-10	일반 도로	-	-
기정	소로	3	38	6	국지도로	119	봉천동 916-14	봉천동 915-5	일반 도로	-	-
기정	소로	3	39	6	국지도로	154	봉천동 896-1	봉천동 897-18	일반 도로	-	-
기정	소로	3	40	6	국지도로	98	봉천동 881-28	봉천동 896-10	일반 도로	-	-
기정	소로	3	41	6	국지도로	118	봉천동 880-4	봉천동 881-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	42	6	국지도로	118	봉천동 877-30	봉천동 880-18	일반 도로	-	-
기정	소로	3	43	6	국지도로	98	봉천동 877-8	봉천동 867-16	일반 도로	-	-
기정	소로	3	44	6	국지도로	98	봉천동 867-11	봉천동 866-19	일반 도로	-	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	97	봉천동 866-6	봉천동 863-10	일반 도로	-	-
기정	소로	3	46	6	국지도로	48	봉천동 1563-31	봉천동 917-15	일반 도로	-	-
기정	소로	3	47	6	국지도로	48	봉천동 1566-3	봉천동 898-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	48	6	국지도로	52	봉천동 1566-19	봉천동 878-7	일반 도로	-	-
기정	소로	3	49	6	국지도로	48	봉천동 1568-1	봉천동 878-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	50	6	국지도로	48	봉천동 1569-1	봉천동 865-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	51	6	국지도로	320	봉천동 915-1	봉천동 928-10	일반 도로	-	-
기정	소로	3	52	6	국지도로	548	봉천동 895-15	봉천동 863-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	53	6	국지도로	290	봉천동 916-16	봉천동 918-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	54	6	국지도로	549	봉천동 897-31	봉천동 864-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	55	6	국지도로	49	봉천동 853-2	봉천동 857-1	일반 도로	-	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	56	6	국지도로	45	봉천동 1601-2	봉천동 1600-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	57	4	국지도로	49	봉천동 1601-19	봉천동 1601-13	일반 도로	-	-
기정	소로	3	58	6	국지도로	130	봉천동 854-13	봉천동 856-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	59	3~6	국지도로	244	봉천동 1598-18	봉천동 1599-1	일반 도로	-	-
변경	소로	3	59	6	국지도로	365	봉천동 1597-33	봉천동 1599-1	일반 도로	-	노선 변경
기정	소로	3	60	6	국지도로	276	봉천동 856-2	봉천동 1611-28	일반 도로	-	-
기정	소로	3	61	6	국지도로	90	봉천동 855-11	봉천동 1599-4	일반 도로	-	-
기정	소로	3	62	8.7	특수도로	5.2	봉천동 862-1	봉천동 862-19	지하철 연결로	서고 547 (09.12.31)	-
기정	소로	3	63	4	국지도로	93	봉천동 1598-1	봉천동 1598-8	일반 도로	-	-
기정	소로	3	64	4	국지도로	69	봉천동 1598-23	봉천동 1598-18	일반 도로	-	-
기정	소로	3	65	6	국지도로	87	봉천동 1598-21	봉천동 1597-10	일반 도로	-	-
기정	소로	3	66	4	국지도로	110	봉천동 1597-1	봉천동 1597-30	일반 도로	-	-

- 소로 3-62(지하철 연결로) 결정조서: 입체적 결정(변경없음)

구 분	입체적 결정범위
지하층 연결로	평균해수면 23.5 ~ 32.3 m (44.9㎡)

- 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-59	소로 3-59	노선 변경	구역 편입에 따른 노선 변경

2) 주차장(변경없음)

(1) 주차장 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	봉천동 920	2,646.62	-	2,646.62	서고 36 (17.06.01)	도시계획시설(학교) 부지 11,604㎡ 중 2,646.62㎡ 주차장 중복결정 (관악초등학교 운동장 지하)
기정	②	주차장	봉천동 861-11 ~ 33-8	17,160	-	17,160	서고 66 (97.03.10)	관악로 지하2층 (연장 : 420m)

3) 철도(변경없음)

(1) 철도 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정	③	철도	고속철도	봉천동	봉천동	서울대입구역 사거리	210	4,957	건고 203 (77.12.01)	B=20m 서울대입구 역 정차장
기정	④	철도	고속철도	봉천동	봉천동	봉천역	205	4,385	건고 232 (77.12.01)	B=15m 봉천역 정차장

나. 공간시설(변경없음)

1) 공원

(1) 공원 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변 경	변경후		
기정	⑤	공원	어린이 공원	봉천동 877-21	1,012.6	-	1,012.6	건고 22 (71.04.02)	송학 어린이공원

2) 공공공지

(1) 공공공지 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
기정	⑥	공공공지	봉천동 922-1	371.5	-	371.5	서고 586 (25.10.23)	봉천 제13주택재개발정비구역
기정	⑦	공공공지	봉천동 913-35	372.0	-	372.0	서고 586 (25.10.23)	

다. 유통 및 공급시설(변경없음)

1) 시장

(1) 시장 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	⑧	시장	-	봉천동 921-1 일원	2,406	서고 319 (76.11.26)	영림시장 (봉천제일종합시장)

2) 전기공급설비

(1) 전기공급설비 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	⑨	전기 공급설비	-	봉천동 870-1	1,259.5	서고 256 (97.08.05)	154kV 봉천변전소 신설 (건물 지하3층 ~ 지하6층)

라. 공공 및 문화체육시설(변경없음)

1) 학교

(1) 학교 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	⑩	학교	초등학교	봉천동 920	11,604	72.11.06	관악초등학교 (운동장 지하 주차장 결정)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 최대개발규모 결정조서(변경)

구 분		최대개발규모	변경사유	비 고
기 정	간선가로변(20m 이상) (남부순환로, 관악로, 봉천로, 쑥고개길)	블록규모 이하	-	-
	기타지역 (준주거지역 이면부)	1,000㎡이하		
변 경	간선가로변 및 일반상업지역	삭제	개발제한요소 삭제 및 규모있는 개발 유도	-
	준주거지역 이면부			

나. 가구 및 획지 결정조서(변경)

(1) 공동개발 계획기준

구 분	적용대상	계획내용	비 고																														
공동개발 (지정)	-	· 개발 자율성 확보를 위한 공동개발 지정 계획 미수립																															
공동개발 (권장)	· 땡지 · 교차로 가각부 · 기개발지(개발완료 예정지 포함)이거나 기정계획 상 공동개발이 결정된 필지 중 추후 여건변화(합필 등)에 따라 교통처리계획 변경이 필요한 필지	· 추후 여건변화 시 이면부 차량 진출입 적극 권장																															
자율적 공동개발	· 다음의 경우 자율적 공동개발 지양 ① 부정형(요철형, 세장비 1:3 이상인 경우) 대지발생시 ② 차량출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	· 주변을 고려한 적정개발 규모 유도																															
	<table><tr><th>구분</th><th>허용</th><th>불허</th></tr><tr><td> A B C </td><td> · B+C · A+B+C </td><td> · A+B, A+C </td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B · C+D · A+B+C+D </td><td> · A+D · B+C · A+B+C · B+C+D </td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · B+C+D · A+B+C+D </td><td> · A+B, A+C, A+D · B+C · C+D </td></tr><tr><td> A B D C </td><td> · B+C · B+C+D · A+B+C+D </td><td> · A+B, A+D · B+C · C+D </td></tr><tr><td><table><tr><th>구분</th><th>허용</th><th>불허</th></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B · B+C · A+B+C </td><td>-</td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D </td><td>· A+C+D</td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+C+D · B+C+D · A+B+C+D </td><td> · A+B, A+C · B+C, B+D </td></tr><tr><td> A B D E C </td><td> · A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E </td><td> · A+B+E · A+D+E · C+D+E </td></tr></table></td><td></td></tr></table>	구분	허용	불허	A B C	· B+C · A+B+C	· A+B, A+C	A B C D	· A+B · C+D · A+B+C+D	· A+D · B+C · A+B+C · B+C+D	A B C D	· B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+C, A+D · B+C · C+D	A B D C	· B+C · B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+D · B+C · C+D	<table><tr><th>구분</th><th>허용</th><th>불허</th></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B · B+C · A+B+C </td><td>-</td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D </td><td>· A+C+D</td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+C+D · B+C+D · A+B+C+D </td><td> · A+B, A+C · B+C, B+D </td></tr><tr><td> A B D E C </td><td> · A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E </td><td> · A+B+E · A+D+E · C+D+E </td></tr></table>	구분	허용	불허	A B C D	· A+B · B+C · A+B+C	-	A B C D	· A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D	· A+C+D	A B C D	· A+C+D · B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+C · B+C, B+D	A B D E C	· A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E	· A+B+E · A+D+E · C+D+E	
	구분	허용	불허																														
	A B C	· B+C · A+B+C	· A+B, A+C																														
	A B C D	· A+B · C+D · A+B+C+D	· A+D · B+C · A+B+C · B+C+D																														
	A B C D	· B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+C, A+D · B+C · C+D																														
A B D C	· B+C · B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+D · B+C · C+D																															
<table><tr><th>구분</th><th>허용</th><th>불허</th></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B · B+C · A+B+C </td><td>-</td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D </td><td>· A+C+D</td></tr><tr><td> A B C D </td><td> · A+C+D · B+C+D · A+B+C+D </td><td> · A+B, A+C · B+C, B+D </td></tr><tr><td> A B D E C </td><td> · A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E </td><td> · A+B+E · A+D+E · C+D+E </td></tr></table>	구분	허용	불허	A B C D	· A+B · B+C · A+B+C	-	A B C D	· A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D	· A+C+D	A B C D	· A+C+D · B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+C · B+C, B+D	A B D E C	· A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E	· A+B+E · A+D+E · C+D+E																		
구분	허용	불허																															
A B C D	· A+B · B+C · A+B+C	-																															
A B C D	· A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D	· A+C+D																															
A B C D	· A+C+D · B+C+D · A+B+C+D	· A+B, A+C · B+C, B+D																															
A B D E C	· A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E	· A+B+E · A+D+E · C+D+E																															

주1) 공동개발 권장인 필지는 추후 계획 이행 시 이면도로를 이용한 차량 진·출입을 우선 검토

(2) 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경)

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
				기 정	변 경		
A1	6,239.5	912-7	400.5	단독개발		공동개발 권장	· 기개발지
		912-1		공동개발 권장			
		912-18	1,290.2			공동개발 권장	· 맹지: 912-17
		912-17					
A2	6,212.1	893-21	1,330.3	-	공동개발 권장	공동개발 권장	· 기개발지
		893-22					
		893-23		공동개발 지정			
		893-24					
		893-26					
		893-12	845.6	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지	
		893-13					
		893-14					
		893-15					
		893-16					
		893-17					
A3	6,766.1	884-19	92.2	공동개발 권장	단독개발		
		884-20	59.2		단독개발		
		884-21	127.3		단독개발		
		884-22	49.9		단독개발		
		884-23	94.6		단독개발		
		884-5	709.7	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지	
		884-46		단독개발			
A4	6,681.4	874-7	885.0	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지	
		874-8					

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용		비 고
				기 정	변 경	
A5	5,878.8	894-18	269.4	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		894-19				
		894-4	2,572.8	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		894-5		단독개발		
		894-7		단독개발		
		894-9		단독개발		
		894-23		단독개발		
		894-3		단독개발		
		894-13		단독개발		
		A6		5961.8		
883-13	단독개발					
A7	5,993.1	875-1	428.8	공동개발 지정	단독개발	
		875-12	509.1		단독개발	
A9	5,364.1	921-10	96.9	공동개발 권장	단독개발	
		921-8	89.9		단독개발	
A15	5,378.8	919-26	760.4	공동개발 지정	단독개발	
		919-28	173.3		공동개발 권장	· 맹지: 918-29
		919-29				
		919-41	86.6	공동개발 권장	단독개발	
		919-42	99.2		단독개발	
A17	5,505.0	916-17	283.0	단독개발	단독개발	· 필지합병: 916-17
		916-18		공동개발 지정		
		916-35	4.3		단독개발	
		916-19	145.1		공동개발 지정	단독개발
		916-34	4.3	단독개발		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
A21	8,328.8	880-2	207.3	공동개발 권장	단독개발	
		880-3	88.3		단독개발	
		880-4	139.5		단독개발	
		880-15	149.4	공동개발 권장	단독개발	
		880-16	72.1		단독개발	
		880-17	147.4		단독개발	
A23	8,157.3	918-4	129.2	공동개발 지정	공동개발 권장	· 맹지: 918-4
		1563-9				
		918-7	86.6	공동개발 지정	단독개발	
		1563-15	45.3		단독개발	
		918-10	86.6	공동개발 지정	단독개발	
		1563-16	45.3		단독개발	
		918-11	82.0	공동개발 지정	단독개발	
		1563-21	46.4		단독개발	
		918-14	75.7	공동개발 지정	단독개발	
		1563-22	51.0		단독개발	
		918-17	74.0	공동개발 지정	단독개발	
		1563-27	49.9		단독개발	
		918-19	77.7	공동개발 지정	단독개발	
		1563-28	48.0		단독개발	
		918-3	96.2	공동개발 지정	단독개발	
		1563-33	55.7		단독개발	
		1563-11	183.1	공동개발 권장	단독개발	· 필지합병: 1563-12
		1563-12				
A24	5,836.1	1564-9	1,232.3	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		1564-10		단독개발		
		917-8		단독개발		
		1564-11		단독개발		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
				기 정	변 경		
A25	5,793.9	1565-3	624.5	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지	
		1565-5		단독개발			
		898-3	169.6	공동개발 지정	단독개발		
		1565-15	41.5		단독개발		
A26	5,014.9	1566-14	419.9	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지	
		1566-15		단독개발			
A28	9,308.7	40-4	1,699.0	공동개발 지정	단독개발		
		40-112	53.0		단독개발		
		40-66	241.0	단독개발	공동개발 권장	· 교차로 가각부	
		40-67		단독개발			
		738-120	23.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		738-119	56.0			단독개발	
		738-117	60.0	-		단독개발	
		738-387	8.0			단독개발	
		41-4	252.0			단독개발	
		40-106	122.0	공동개발 권장	단독개발		
		40-133	60.0		단독개발		
		40-107	109.0	공동개발 권장	단독개발		
		40-135	73.0		단독개발		
		40-136	149.0	공동개발 권장	단독개발		
		40-78	66.0		단독개발		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용		비 고	
				기 정	변 경		
A29	4,644.0	738-126	291.0	공동개발 지정	단독개발	· 필지합병: 738-126	
		738-127					
		738-128					
		37-4					
		37-32	231.0	공동개발 권장	단독개발		
		37-34	184.0		단독개발		
		37-39	1,763.5		단독개발	· 필지합병: 1738	
		1738		-			
		37-17	67.0	-	공동개발 권장	단독개발	
		37-25	55.0			단독개발	
		37-44	43.0	공동개발 지정		단독개발	
		37-37	50.0			단독개발	
		37-38	7.0	공동개발 권장	단독개발		
		37-46	86.0		단독개발		
		37-26	60.0		단독개발		
A30	3,007.0	36-75	63.0	-	공동개발 권장	단독개발	
		36-83	1,368.0	공동개발 지정		단독개발	
		36-93	10.0			-	도로

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용		비 고	
				기 정	변 경		
A31	2,997.0	36-41	73.0	단독개발		공동개발 권장 · 맹지: 36-38, 36-68	
		36-38		공동개발 지정	공동개발 권장		
		36-68					
		36-60	1.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		36-61	2.0			단독개발	
		36-39	13.0	-		단독개발	
		36-40	17.0			단독개발	
		36-64	14.0		단독개발		
		36-33	3.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		36-65	7.0			단독개발	
		36-36	62.0	-		단독개발	
		36-32	73.0			단독개발	
		36-43	60.0	-	공동개발 권장	단독개발	
		36-45	26.0			단독개발	
		36-46	17.0	공동개발 지정		단독개발	
		36-54	13.0			단독개발	

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
				기 정	변 경		
A31	2,997.0	36-12	18.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		36-22	20.0			단독개발	
		36-96	2.0			단독개발	
		36-23	20.0	-		단독개발	
		36-24	20.0			단독개발	
		36-25	20.0			단독개발	
		36-26	13.0			단독개발	
		36-27	20.0			단독개발	
		36-28	20.0			단독개발	
		36-29	40.0			단독개발	
		36-30	20.0			단독개발	
		36-34	36.0			단독개발	
		36-48	43.0			단독개발	
		36-49	33.0			단독개발	
		36-50	26.0			단독개발	
		36-51	30.0			단독개발	
		36-52	30.0			단독개발	
		36-53	43.0			단독개발	
A32	1,694.0	34-4	60.0	공동개발 권장	단독개발		
		34-17	93.0		단독개발		
		34-9	96.0	공동개발 지정	단독개발		
		791-4	6.0		단독개발		
		34-40	89.0	공동개발 권장	단독개발		
		34-46	69.0		단독개발		
A33	5,945.7	42-15	106.0	공동개발 권장	단독개발		
		42-14	67.0		단독개발		
		42-24	70.0		단독개발		
		42-30	15.0		단독개발		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용			비 고
				기 정		변 경	
A35	4,360.2	1666-19	72.8	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		1666-16	8.9			단독개발	
		1666-15	75.9			-	단독개발
		1666-23	65.0	공동개발 지정	공동개발 권장	공동개발 권장	· 맹지: 1666-21, 1666-24
		1666-21					
		1666-24					
		1666-20	87.8	-		단독개발	
		1666-33	133.2	공동개발 지정		공동개발 권장	· 맹지: 1666-33
		1666-41					
		1666-46	14.6	공동개발 지정		단독개발	
		1666-47	306.1			단독개발	
A36	1,956	1666-51	915.0	단독개발		공동개발 권장	· 기개발지
		단독개발					
		단독개발					
		단독개발					
A40	7,358.8	948-12	199.0	공동개발 권장		단독개발	
		948-14	243.0			단독개발	
		948-29	1,401.9	단독개발		공동개발 권장	· 기개발지
		948-18		단독개발			
		948-17		단독개발			
A42	6,554.0	931-16	95.9	공동개발 지정		단독개발	
		931-17	98.2			단독개발	
		931-9	1,145.7	단독개발		공동개발 권장	· 기개발지
		931-7		단독개발			
		931-5	1,356.1	단독개발		공동개발 권장	· 기개발지
		931-6		단독개발			
		931-29		단독개발			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
A43	6,694.5	926-37	437.0	공동개발 지정	단독개발	
		926-39	47.9		단독개발	
		926-31	658.5	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		926-32				
		926-14		단독개발		
		926-22	138.5	공동개발 권장	단독개발	
		926-23	87.9		단독개발	
A44	6,681.4	923-16	319.6	특별계획구역E	공동개발 권장	· 기개발지
		923-17				
		923-18				
A45	5,274.8	947-14	738.6	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		947-17		단독개발		
		947-18		단독개발		
A46	6,832.6	945-17	93.5	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		945-18				
		945-6	520.3	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		945-7		단독개발		
		945-11	1,130.0	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		945-12		단독개발		
		945-21		단독개발		
		945-22		단독개발		
		945-23		단독개발		
A47	7,020.0	930-4	111.4	공동개발 권장	단독개발	
		930-5	86.9		단독개발	
		930-25	83.6	공동개발 권장	단독개발	
		930-23	93.6		단독개발	
A48	6,482	927-5	819.5	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		927-6		단독개발		
A52	3,142.5	860-27	59.8	공동개발 지정	단독개발	
		860-28	46.0		단독개발	

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
				기 정	변 경		
A54	5,192.2	1598-37	211.7	단독개발		공동개발 권장 · 기개발지	
		단독개발					
		단독개발					
B1	3,696.0	44-1	33.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		41-303	88.0			단독개발	
		41-302	149			-	단독개발
		43-1	66.0	공동개발 지정		단독개발	
		43-4	40.0			단독개발	
		43-9	81.0			단독개발	
		43-2	130.0	공동개발 지정		단독개발	
		43-6	248.0			공동개발 권장	· 맹지: 44-3
		44-3					
		41-305	684.0	공동개발 지정	공동개발 권장	· 맹지: 44-6	
		44-6					
B2	6,932.0	32-2	2,502.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		32-20	404.0			단독개발	
		48-2	959.0			단독개발	
		48-6	231.0			단독개발	
		48-7	331.0			단독개발	
		48-5	99.0	-	단독개발		
		32-12	112.0	공동개발 지정		단독개발	
		32-13	56.0			단독개발	
		32-1	490.0	공동개발 지정	공동개발 권장	공동개발 권장	· 기개발지
		32-11					
		32-9					
		32-21					
		32-22					
		32-23					
		32-24					
		32-25					

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용			비 고
				기 정		변 경	
B3	1,084.0	32-5	165.0	-	공동개발 권장	단독개발	
		32-6	83.0	공동개발 지정		단독개발	
		32-7	76.0			단독개발	
		32-19	7.0			단독개발	
B4	7,020.0	27-1	89.0	-	공동개발 권장	단독개발	
		27-5	89.0	공동개발 지정		단독개발	
		27-6	79.0			단독개발	
		738-402	24.0	공동개발 권장		단독개발	
		738-3	60.0			단독개발	
		738-4	93.0			단독개발	
		27-7	79.0	공동개발 권장		단독개발	
		27-2	129.0			단독개발	
		27-3	99.0			단독개발	
		30-27	129.0	공동개발 지정		단독개발	
		30-26	258.0			단독개발	
		30-8	132.0	공동개발 지정		단독개발	
		30-9	218.0			단독개발	
		30-11	132.0			단독개발	
		30-13	116.0	공동개발 권장		단독개발	
		30-14	112.0			단독개발	
		30-15	109.0			단독개발	
		30-16	109.0	공동개발 권장		단독개발	
		30-17	122.0			단독개발	
		30-19	109.0	공동개발 권장		단독개발	
		30-20	116.0			단독개발	
		29-22	2.0	공동개발 권장		단독개발	
		29-23	6.0			단독개발	
		29-24	42.0			단독개발	
		29-31	66.0			단독개발	
		30-25	310.0			단독개발	

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고		
				기 정	변 경			
B5	1,091.0	56-98	142.0	공동개발 권장		단독개발		
		56-124	119.0			단독개발		
B6	1,002.0	62-8	86.0	공동개발 권장		단독개발		
		62-17	216.0			단독개발		
		787-11	21.0			단독개발		
B7	675.8	859-1	124.3	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발		
		738-191	42.0			단독개발		
		738-190	19.0	-		단독개발		
B8	2,642.2	851-1	150.1	공동개발 지정		단독개발		
		62-3	66.0			단독개발		
		62-37	3.0			단독개발		
		62-47	109.0	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발		
		63-84	33.0			단독개발		
		63-17	119.0	-		공동개발 권장		
		62-48						
		62-28	195	공동개발 지정		단독개발		
		62-29	165			단독개발		
		62-55	93	공동개발 권장		단독개발		
		62-32	106			단독개발		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고	
				기 정	변 경		
B8	2,642.2	851-35	94.4	단독개발		공동개발 권장 · 맹지: 62-6, 62-7	
		62-7		-	공동개발 권장		
		62-6					
		851-2					
		62-31	145.0			단독개발	
		62-30	182.0			단독개발	
		62-4	89.4			공동개발 권장	· 맹지: 62-4
		851-36				공동개발 권장	· 맹지: 62-5
		62-5	116.4				
		851-37	318.9			공동개발 지정	공동개발 권장
		851-38					
		62-43					
		61-1					
		851-5					
		61-2					
		62-49					
B9	1,670.0	62-22	149.0	공동개발 지정	단독개발		
		62-25	129.0		단독개발		
		62-23	132.0	공동개발 지정	단독개발		
		62-56	112.0		단독개발		
		62-53	122.0	공동개발 권장	단독개발		
		62-26	139.0		단독개발		
B10	5,091.5	859-8	135.6	공동개발 권장	단독개발		
		859-7	592.6		단독개발		
		859-4	149.1		단독개발		
		859-29	16.4	공동개발 권장	단독개발		
		859-32	193.7		단독개발		
		859-30	38.9		단독개발		

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용			비 고
				기 정		변 경	
B10	5,091.5	859-33	5.6	공동개발 지정	공동개발 권장	단독개발	
		859-34	154.4			단독개발	
		859-35	13.2			단독개발	
		859-36	96.8	-	단독개발		
B11	3,897.6	851-6	702.0	단독개발		공동개발 권장	· 맹지: 851-34
		851-34		단독개발			
		851-7	345.1	공동개발 권장		공동개발 권장	· 맹지: 851-7
		851-8					
		851-18				96.2	
		851-21	140.2	공동개발 권장		단독개발	
		851-24	83.0			단독개발	
		851-19	204.6	공동개발 지정		공동개발 권장	· 맹지: 851-20, 851-23
		851-20					
		851-23					
		851-29	112.1	공동개발 권장		단독개발	
		851-30	149.1			단독개발	
		851-28	74.1	공동개발 권장		단독개발	
		851-33	302.1			단독개발	
B12	1,023.6	1667-2	74.3	공동개발 권장		단독개발	
		1667-84	141.9			단독개발	
		1667-3	102.6			단독개발	
		1667-5	100.9			단독개발	
		1667-12	110.8			단독개발	
		1667-11	114.1			단독개발	
		1667-6	127.9			단독개발	
		1667-9	132			단독개발	
B13	223.2	1667-7	120.8	공동개발 권장		단독개발	
		1667-8	92.7			단독개발	

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
B14	5,973.9	870-4	761.9	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		870-5				
		870-6				
		870-7				
		870-8				
		870-10				
B15	3,385.3	861-4	265.0	공동개발 지정	공동개발 권장	· 교차로 가각부
		861-20				
		861-11				
		861-14	108.6		단독개발	
		861-15	107.1		단독개발	
		861-17	52.0		단독개발	
		861-8	288.5		단독개발	
		861-10	64.5		단독개발	
B16	2,396.0	858-2	129.9	공동개발 권장	단독개발	
		858-3	159.0		단독개발	
		858-4	108.1		단독개발	
		858-5	141.5		단독개발	
		858-6	746.7	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		858-12				
		858-7	731.3	공동개발 지정	공동개발 권장	· 교차로 가각부
		858-9				
B19	4,779.6	868-9	108.8	공동개발 권장	단독개발	
		868-10	132.2		단독개발	
		868-12	109.1	공동개발 지정	단독개발	
		868-13	162		단독개발	
		868-20	119	공동개발 지정	단독개발	
		868-21	193.7		단독개발	

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
B20	5,288.8	862-1	1,915.3	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		862-2				
		862-18				
		862-17				
		862-7	474.4	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
		862-9		단독개발		
B21	1,908.3	857-5	390.5	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		857-6				
		857-1	484.5	공동개발 지정	단독개발	
		857-2	190.4		단독개발	
B23	4,961.1	867-1	138.8	공동개발 권장	단독개발	
		867-17	152.4		단독개발	
B24	4,962.3	866-18	148.4	공동개발 권장	단독개발	
		866-19	112.7		단독개발	
		866-20	106.4	공동개발 권장	단독개발	
		866-21	146.5		단독개발	
		866-7	460.8	공동개발 지정	단독개발	
		866-9	41.7		단독개발	
B25	5,616.1	863-4	679.0	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		863-14				
B26	5,503.8	856-1	4,243.2	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		856-2		공동개발 지정		
		856-9				
		856-10		단독개발		
		856-4				
		856-5				

가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
B27	5,218.1	854-3	199.0	공동개발 지정	단독개발	
		854-7	199.0		단독개발	
		854-15	417.2		단독개발	
		854-10	26.8	공동개발 지정	단독개발	
		854-11	99.8		단독개발	
		854-12	110.1		단독개발	
B28	5,216.9	1568-2	521.7	공동개발 지정	공동개발 권장	· 기개발지
		1568-3				
		1568-4				
B29	373.7	1569-2	708.8	단독개발	공동개발 권장	· 기개발지
	335.1	1569-5		단독개발		
B30	2,714.9	855-1	104.5	공동개발 권장	단독개발	
		855-2	179.5		단독개발	
		855-3	125.0		단독개발	
		855-9	468.7	공동개발 권장	단독개발	
		855-10	87.6		단독개발	
		1598-3	52.3	공동개발 권장	단독개발	
		1598-4	210.3		단독개발	
		855-6	154.4		단독개발	
		855-5	78.7	공동개발 지정	단독개발	
		1598-7	296.8		단독개발	
		1598-48	21.1		단독개발	
		1598-5	113.9	공동개발 권장	단독개발	
		1598-6	105.1		단독개발	

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도계획(변경)

1) 불허용도 결정(변경)조서

구 분		불허용도		비 고
기정	U1	전층	· 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 일반목욕탕, 안마시술소 · 옥외철타 골프연습장 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 공장 · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) · 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) · 동물 및 식물 관련시설 · 교정시설 · 학교시설 보호지구인 경우 서울시 도시계획조례 제47조에 해당하는 용도 · 미관지구 불허용도(미관지구일 경우)	간선가로변 (남부순환로, 관악로)
		1층	· 단독 및 공동주택 · 제2종 근린생활시설 중 철물점	
	U2	전층	· 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설 · 공장 · 창고	상업지역 내부
		1층	· 단란주점 및 안마시술소 · 제조업소, 수리점	
	U3	전층	· 기숙사 · 운수시설 · 2종 근린생활시설 중 안마시술소 · 위험물 저장 및 처리시설(위험물취급소, 액화가스취급소, 주유소 및 액화석유가스 충전소 제외)	준주거지역 (간선가로변)
		1층	· 단독 및 공동주택 · 제2종 근린생활시설 중 철물점	
	U4	전층	· 근린생활시설 중 비디오물감상실, 안마시술소 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 · 옥외철타 골프연습장 · 교정시설 · 자동차관련시설(단 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장 제외) · 학교시설보호지구인 경우 서울시도시계획조례제47조에 해당하는 용도	준주거지역 내부
		1층	· 제조업소, 수리점	
	가		· 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등 유사 성인전용업 · 문화 및 집회시설 중 관람장 · 판매시설 중 도매시장 · 의료시설 중 격리병원 · 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 · 위락시설 · 공장 · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장제외) · 동물 및 식물 관련 시설 · 발전시설 · 묘지관련시설 · 장례시설 · 야영장시설	-

주1) 특별계획구역은 불허용도계획에서 제외 별도계획에 따름

구 분		불허용도		비 고
변경	U1	전층	· 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 공장 (지식산업센터 제외) · 위험물 저장 및 처리 시설 (단, 주유소 제외) · 동물 및 식물 관련시설 · 창고시설 · 교정시설 · 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	일반상업지역 간선도로변
	U2	전층	· 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 공장 (지식산업센터 제외) · 창고시설 · 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	일반상업지역 이면부
	U3	전층	· 운수시설 · 위험물 저장 및 처리시설 (위험물취급소, 액화가스취급소, 주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) · 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	그 외 간선도로변 필지
	U4	전층	· 의료시설 중 정신병원 · 장례시설 · 교정시설 · 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	그 외 이면부필지

- 주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」 상 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도를 적용함
- 주2) 전 구역을 대상으로 건축물 지하층 및 반지하의 주거용도를 불허함
- 주3) 특별계획(가능)구역은 해당구역의 지침을 적용함
- 주4) 교육환경보호구역인 경우 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 해당하는 용도를 적용함(학교시설로부터 반경 200m 이내 적용)

2) 권장용도 결정(변경)조서

구 분			일반권장용도	지역중심 활성화 권장용도
기정	1	전층	· 업무시설 · 판매시설 중 상점	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장 · 교육연구시설 중 학원, 연구소 · (준)공공임대주택
	2	저층 (3층)	· 소매점, 음식점 · 일반음식점	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장 · 교육연구시설 중 학원, 연구소 · (준)공공임대주택
		고층 (4층이상)	· 업무시설 · 운동시설(골프연습장, 실내낚시터, 놀이형시설 제외)	
	3	저층 (3층)	· 소매점, 음식점, 의원 · 일반음식점	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 (예식장 제외) · 교육연구시설 중 학원, 도서관 · 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외)
		고층 (4층이상)	· 업무시설 · 판매시설 중 상점	
	4	저층 (3층)	· 소매점, 음식점 · 일반음식점, 공연장	· 문화, 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 (예식장 제외) · 교육연구시설 중 학원, 도서관 · (준)공공임대주택 · 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외)
		고층 (4층이상)	· 판매시설(도매시장 제외) · 업무시설	

주1) 특별계획구역은 권장용도계획에서 제외 별도계획에 따름

구 분		권장용도
변경	간선도로변 (남부순환로, 봉천로, 관악로)	· 업무시설 (오피스텔 제외) · 벤처기업 집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) · 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) ※지식산업센터 도입가능 용도 중 다음 항목은 불허함 - 제조업 (10~34) - 지식기반산업 중 환경 정화 및 복원업 (39) - 지식기반산업 중 콜센터 및 텔레마케팅 서비스업 (75991) - 그 외 관련법에서 제시하는 입주 제한 업종

주1) 특별계획(가능)구역은 권장용도계획에서 제외하고 해당구역의 지침을 적용함

주2) 지식산업센터 불허 항목 중 괄호안의 숫자는 한국표준산업분류상 업종코드를 의미함

3) 지정용도 결정(변경)조서

구분		지정용도	비고
기정	1	• 공동주택(주거복합)^{주1)} (단, 지상 1,2층까지는 비주거용도)	봉천동 854-3번지 일원 역세권 청년주택
			봉천동 945-11번지 일원 청년안심주택

주1) 공동주택은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항 제2호의 청년안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

구분		지정용도	비고
변경	가	• 공동주택(주거복합)^{주1)} (단, 지상 1,2층까지는 비주거용도)	봉천동 854-3번지 일원 역세권 청년주택 봉천동 945-11번지 일원 청년안심주택
	나 (1층)	• 제1종 근린생활시설 中 - 가목. 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적) - 나목. 휴게음식점, 제과점 • 제2종 근린생활시설 中 - 라목. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) - 아목. 휴게음식점, 제과점 - 자목. 일반음식점 • 문화 및 집회시설 中 - 가목. 공연장(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것) - 라목. 전시장 • 판매시설 中 - 다목. 상점(식품, 잡화, 의류, 서적)	1층 바닥면적의 30%이상 설치시 인정

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 역세권 청년주택 및 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」의 청년안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택은 제외함

주2) 특별계획(가능)구역은 해당구역의 지침을 적용함

4) 용도완화 결정(변경)조서

구분		완화 내용	비고
신설	제3종 일반주거지역	• 지식산업센터	간선변을 제외한 8m이상 진입로 확보 필요 (단, 간선도로변 주차출입구 이행 필지 제외)
		• 업무시설 (면적제한 완화)	바닥면적 3,000㎡이상 업무시설 도입 가능

나. 건축물 밀도계획(변경)

1) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	건폐율	비 고
일반상업지역	60%	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용
준주거지역	60%	
제3종일반주거지역	50%	

- 주1) 특별계획(가능)구역은 해당구역의 지침을 적용함
- 주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 제1항에 따라 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하는 경우에는 건폐율을 완화하여 적용 (조례 상 건폐율의 1.5배 이내 완화 가능, 공공시설등 제공에 따른 인센티브는 높이 및 용적률과 중복적용 불가)

2) 용적률 계획 결정(변경)조서

(1) 용적률 결정(변경)조서

구분			용적률				비 고
			기 본	기 준	허 용	상 한	
기정	일반상업지역	간선변	-	600% 이하	800% 이하	-	-
		이면부	-	450% 이하	660% 이하	-	-
		봉천동 854-3일원	900% 이하	-	-	-	역세권 청년주택
	준주거지역	간선변	-	300% 이하	400% 이하	-	-
		이면부	-	300% 이하	400% 이하	-	-
	준주거지역 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	봉천동 945-11일원	-	400% 이하	-	500% 이하	청년 안심주택
	준주거지역 (기존용도상향지)	간선변	-	300% 이하	360% 이하 (400% 이하 ^{주1)})	-	-
		이면부	-	250% 이하	360% 이하	-	-
	제3종일반주거지역	-	-	230% 이하	250% 이하	-	-

- 주1) 간선도로(남부순환도로, 봉천로, 관악로)에 접하는 필지 중 지역중심 활성화 기능 <R&D(연구소),문화 (공연장,전시장), 교육(학원,도서관), (준)공공임대주택, 병원>을 연면적의 50%이상으로 건립하는 경우에 한해 허용용적률 400%로 적용함
- 주2) 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

구분		용적률			비 고
		기 준	허 용	상 한	
변경	일반상업지역	800%이하	880%이하	법적용적률의 2배 이하	-
	준주거지역	400%이하	440%이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	250%이하	275%이하	법적용적률의 2배 이하	-

주1) 특별계획(가능)구역은 해당구역의 지침을 적용함

주2) 봉천동 854-3번지 일원은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따라 기본용적률 900% 이하 적용함

주3) 봉천동 945-11번지 일원은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 기본용적률 400% 이하, 상한용적률 500% 이하를 적용함

주4) 개별법에 따른 개별사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률을 적용함

주5) 허용용적률은 기준용적률의 1.1배를 적용함

주6) 용도지역이 상향된 준주거지역은 적용시점 변경에 따라 '용도지역 변경이 없는 지역'으로 관리함

■ 용적률 결정(변경)사유서

구분		변경내용	변경사유
변경	일반 상업지역	• 기준용적률 -간선변 : 600% 이하 → 800% 이하 -이면부 : 450% 이하 → 800% 이하 • 허용용적률 -간선변 : 800% 이하 → 880% 이하 -이면부 : 660% 이하 → 880% 이하 • 상한용적률 - (없음) → 법적용적률의 2배	「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」에 따른 용적률 적용
	준주거지역	• 기준용적률 -300% 이하 → 400% 이하 • 허용용적률 -400% 이하 → 440% 이하 • 상한용적률 - (없음) → 법적용적률의 2배	
	제3종 일반주거지역	• 기준용적률 - 230% 이하 → 250% 이하 • 허용용적률 - 250% 이하 → 275% 이하 • 상한용적률 - (없음) → 법적용적률의 2배	

3) 용적률 완화 등에 관한 계획

(1) 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)

- 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
 - ※ 택지개발지구 및 도시개발구역의 경우, 준공일로부터 5년이 경과한 지역에 한함
 - 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 최대한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위안에서 적용 가능
- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가
 - 제51조제2항제9호 규정은 2028년 5월 18일까지 건축허가(건축신고 포함) 및 소규모주택 정비사업 사업시행계획인가를 신청하는 경우까지 적용(조례 부칙 9644호 제2조)

(2) 임대임대무기간 임대주택 도입 용적률 완화 (신설)

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
 - 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 × 0.2 이내
 - (※ 민간임대주택의 경우 임대임대무기간 10년 이상에 한함)

구 분	용적률 완화량
임대임대무기간 20년 이상	20%
임대임대무기간 10년 이상	15%
임대임대무기간 5년 이상	10%

- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용

4) 용적률 인센티브 계획

(1) 기정

■ 계획유도 인센티브 항목(특별계획구역 및 역세권 청년주택 제외) (기정)

구 분		완 화 내 용	완 화 기 준	비고
공동개발		공동개발	기준용적률×a	· 지정 : a=0.1 · 권장 : a=0.2 · 자율적 공동개발 : a=0.15
건축물 용 도		전층 권장용도	기준용적률× (권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.2	· 건축연면적에 20% 이상시 인정
		지역중심 활성화 권장용도※	기준용적률× (권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	· 건축연면적에 20% 이상시 인정
대지내 공 지	공개 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률× {(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a	· 피로티구조 : a=1 · 개방형구조 : a=3
	쌈지형 /침상형 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=1 · 침상형구조 : a=2 · 개방형구조 : a=3
	건축 한계선 /지정선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=1 · 개방형구조 : a=3
대지내 통로		공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	· 피로티구조 : a=1 · 개방형구조 : a=3
주차 및 차량동선		공동주차출입구, 공동주차장	기준용적률×0.1	· 지정시 적용
건축물 개방		건물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적÷연면적)×4 이내 건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	· 1층 : a=4 · 지하1층 또는 지상 2,3층 : a=3 · 기타 : a=2

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률+ ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주2) 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용(중복하여 계산할 수 없음)

- 예 : 공개공지와 전면공지 등

주3) 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여

주4) 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계산함

주5) 용적률 인센티브 적용시, 완화받는 용적률의 30%이상에 대하여 ‘환경 친화적 건축물’ 항목을 의무적으로 준수하여야 함

※ 지역중심 활성화 권장용도는 권장용도 계획 참조

■ 역세권 청년주택 용적률 완화 항목 (기정)

구 분		계획기준	계획내용	완화 내용
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 공공기여율에 따라 기본용적률 부 여(12.00%이상→900%부여) · 공공기여율은 부지면적 기준이며 공공임대주택으로 건설공급(815.20 ㎡×12.00%=97.80㎡이상)	· 공공임대주택 총 제공면적 : 98.81㎡ (12.12%)≥97.80㎡(12.00%)	기본 용적률 900% 부여
건축물 용도 구분	비주거비용	· 10% 이상, 20% 이하 (가로변 비주 거 설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 88.97% : 11.03% (7,417.71㎡) (6,599.78㎡) (817.93㎡) (용적률 산정 연면적 기준)	
	주거비용	· 80% 이상, 90% 이하		
	주거 공공임대 : 공공지원 민간임대	· 12% 이상	· 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.15% : 84.85%(주거연면적 대비) = 12.12% : 67.88%(전체연면적 대비)	
주택 건설비중	주택 규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택: 전용 16㎡, 32㎡ · 공공지원민간임대주택: 전용 16㎡, 32㎡	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 의무적으로 이행	· 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물이 행 적용	
주민공동 이용시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	· 지상 3층에 126.00㎡ 계획	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2018. 12. 26.) 준용

※ 봉천동 854-3외 2필지 역세권 청년주택에 한하여 위의 모든 항목을 충족할 경우 공공기여율에 따라 기본용적률 부여

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가시 변동될 수 있음

■ 청년 안심주택 용적률 적용기준(기정)

구 분		적용기준		적용내용		비 고
공공기여율		· 기본공공기여율: 부지면적의 10.00% 이상 주1) 1,130㎡×10.00% = 113.00㎡		· 기본공공기여: 113.91㎡(10.08%) [5세대]	· 총92세대 중 공공임대 주택 17세대 공공기여	기본용적률 400% 상한용적률 498.68% 부여 모든항목을 충족해야함 (관악구 봉천동 945-11일원 청년안심주택에 한함)
		· 완화용적률(98.8%)의 50% 공공임대주택 제 공 - 용적률 : 49.34% 이상 - 연면적 : 557.55㎡ 이상		· 추가공공기여: 50.17% [12세대] - 공공임대주택 용적률 산정 연면적: 566.97 ㎡(50.17%) [완화용적률 98.68%의 50%: 49.34%]		
건축물 용도별 비율	주거비율	· 85% 이상		· 주거 : 비주거 = 89.47% : 10.53% (용적률 기준)		
	비주거비율 주2)	· 5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)				
주택 건설 기준	주택규모	· 1인가구 : 전용면적 23㎡이상 · 2인 이상 세대 : 전용면적 40㎡이상(2룸이 상)권장		· 공공임대 : SH선매입 : 공공지원민간임 대 - 세대수기준 : 18.48%:4.35%:77.17% - 건축물 연면적 기준 : 26.21%:4.85%:58.75% · 공공임대주택 : 17세대 : 47A TYPE(4세대), 47B TYPE(6세대), 47C(4세대), 52 TYPE(3세대) · SH선매입 : 4세대 : 23B TYPE(2세대), 52 TYPE(2세대) · 공공지원민간임대주택 : 71세대 : 23A TYPE(8세대), 23B TYPE(46세대), 25 TYPE(8세대), 27 TYPE(4세대), 46 TYPE(1세대), 47B TYPE(1세대), 51 TYPE(1세대), 52 TYPE(2세대)		
건축물 형태	주거환경 미래지향적 구성	· 2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 - 수익형 임차시설	- 공공시설물 설치 - 서울시 건축물 심 의 기준에 규정 한 발코니 설치	· 친환경 건축물 · 수익형 임차시설(상생형 임차시설): 계 획 61.134㎡(지상2층) · ‘서울특별시 청년안심주택 건립 및 운 영기준’ 3-3-3-라. 건립호수별 커뮤 니티시설 면적의 50% 이상: 50㎡이상		
주민 공동시 설	커뮤니티 시설	· ‘서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영 기준’ 3-3-13-가. 커뮤니티시설 설치면적 - 100호 미만: 100㎡ 이상		· 259.508㎡ 계획(지상15층)		

주1) 용도지역 변경(제3종일반주거지역 → 준주거지역)시 부지면적의 10.0%이상

주2) 비주거비율은 용적률 기준으로 함

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 (개정 2023.07.06.)준용

■친환경 인센티브 항목 (특별계획구역 제외) (기정)

구 분	완 화 내 용	완 화 기 준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률×0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률×0.04	※ 녹색 건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 의무 대상 준수 ※ 녹색, 에너지 모두 1등급시 : 기준용적률×0.3
	에너지효율등급	에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04	
	중수도시설 설치	기준용적률×0.1	· 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물이용시설 설치	기준용적률×0.1	· 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2	· 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 · 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	· 법적 자연지반 면적(법적 조경면적 10%) 제외 · 지하구조물 미설치시 · 자연토양 및 투수성포장
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2	· 기준용적률 × 0.05 이내

(2) 변경

■ 유형① 간선도로변(남부순환로, 봉천로, 관악로)

구 분		이 행 내 용	이 행 기 준	비 고
의무이행 항목	건축물 용도	불허용도	-	의무이행사항에 따른 인센티브 미제공
		지정용도	지정용도(가로활성화용도) 1층 바닥면적의 30%이상 설치	
	건축선	건축한계선	-	
	주차 계획	차량진출입불허구간	-	
		(공동)주차출입구	-	

구 분		완 화 내 용	완 화 기 준	비 고
허용용적률 인센티브 항목	탄소중립	저영향개발	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 초과하여 설치하는 경우 ※ 그 외: 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 × 0.01
		신재생에너지 (재생열 등)	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방 침 연동 적용)	기준용적률 × 0.01
	디자인 혁신	특색 있는 건축설계	서울 도시·건축 창의·혁신 디자인 가이드라인 준수 시	기준용적률 × 0.05
		공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 × 0.03
		유니버설 디자인 도입	장애물 없는 생활환경(BF)인증 시/ 서울형 장애물 없는 건축물 인증 시	기준용적률 × 0.03
	녹지생태 도시	입체녹지 조성	‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준’에 따른 개방형녹지 인정한다 이상 설치하는 경우	기준용적률 × 0.02
		공공보행통로 설치	통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지 면적) × 0.1
	지역 맞춤형	지역특화용도	권장용도 이행 시	기준용적률 × (해당용도 면적 ÷ 연면적) × 0.2
		공동개발 권장	‘공동개발 권장’ 필지 이행 시	기준용적률 × 0.02
		전선지중화	가로지장물 · 지상 전주 · 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 × 0.01

- 주1) 의무이행 항목은 지구단위계획 상 필수적으로 이행되어야 하며 허용용적률 인센티브에서 제외함
- 주2) 서로 다른 인센티브 유형에 해당하는 필지 간 공동개발 시 대지에 접한 도로 중 가장 폭이 넓은 도로에 접한 필지의 기준을 따르도록 함
- 주3) 「디자인혁신」 항목은 '서울 도시·건축 창의·혁신 디자인 가이드라인('23.04)'중 '혁신디자인 가이드라인 세부기준' 7가지 항목 중 4가지 항목 이상 준수 및 區 도시·건축 공동위원회에서 인정시 적용 가능함
- 주4) 관계 법령에 의해 의무적으로 확보해야 하는 면적은 인센티브 산정에서 제외함
- 주5) 「공동개발 권장」 항목은 이면도로를 활용한 차량 진출입시 적용 가능함 (교통처리계획에 따른 간선도로변 (공동)주차출입구 설치시 인센티브 미적용)
- 주6) 허용용적률 산정식 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

■ 유형② 이면부

구 분		이 행 내 용	이 행 기 준	비 고
의무이행 항목	건축물 용도	불허용도	-	의무이행사항에 따른 인센티브 미제공
	건축선	건축한계선	-	
	주차 계획	차량진출입 불허구간	-	
		(공동)주차출입구	-	

구 분		완 화 내 용	완 화 기 준	비 고
허용용적률 인센티브 항목	탄소중립	저영향개발	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 초과하여 설치하는 경우 ※ 그 외: 저영향개발 사전협의 빛물분담량 기준 준수	기준용적률 × 0.03
		신재생에너지 (재생열 등)	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방 침 연동 적용)	기준용적률 × 0.03
	디자인 혁신	특색 있는 건축설계	서울 도시·건축 창의·혁신 디자인 가이드라인 준수 시	기준용적률 × 0.02
		공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 × 0.02
		유니버설 디자인 도입	장애물 없는 생활환경(BF)인증 시/ 서울형 장애물 없는 건축물 인증 시	기준용적률 × 0.02
	녹지생태 도시	입체녹지 조성	‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준’에 따른 개 방형녹지 인정한도 이상 설치하는 경우	기준용적률 × 0.03
		공공보행통로 설치	통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지 면적) × 0.1
	지역 맞춤형	공동개발 권장	‘공동개발 권장’ 필지 이행시	기준용적률 × 0.03
		전선지중화	가로지장물 · 지상 전주 · 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 × 0.04

주1) 의무이행 항목은 지구단위계획 상 필수적으로 이행되어야 하며 허용용적률 인센티브에서 제외함

주2) 서로 다른 인센티브 유형에 해당하는 필지 간 공동개발 시 대지에 접한 도로 중 가장 폭이 넓은 도로에 접한 필지
의 기준을 따르도록 함

주3) 「디자인혁신」 항목은 '서울 도시·건축 창의·혁신 디자인 가이드라인('23.04)'중 '혁신디자인 가이드라인 세부기
준' 7가지 항목 중 4가지 항목 이상 준수 및 區 도시·건축 공동위원회에서 인정시 적용 가능함

주4) 관계 법령에 의해 의무적으로 확보해야 하는 면적은 인센티브 산정에서 제외함

주5) 「공동개발 권장」 항목은 이면도로를 활용한 차량 진출입시 적용 가능함 (교통처리계획에 따른 간선도로변 (공동)
주차출입구 설치시 인센티브 미적용)

주6) 허용용적률 산정식 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

■ 유형③ 봉천동 854-3번지 일원 역세권 청년주택 (변경없음)

구 분		계획기준	계획내용	완화 내용
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 공공기여율에 따라 기본용적률 부 여(12.00%이상→900%부여) · 공공기여율은 부지면적 기준이며 공공임대주택으로 건설공급(815.20 ㎡×12.00%=97.80㎡이상)	· 공공임대주택 총 제공면적 : 98.81㎡ (12.12%)≥97.80㎡(12.00%)	기본 용적률 900% 부여
건축물 용도 구분	비주거비율	· 10% 이상, 20% 이하 (가로변 비주 거 설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 88.97% : 11.03% (7,417.71㎡) (6,599.78㎡) (817.93㎡) (용적률 산정 연면적 기준)	
	주거비율	· 80% 이상, 90% 이하		
	주거 공공임대 : 공공지원 민간임대	· 12% 이상	· 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.15% : 84.85%(주거연면적 대비) = 12.12% : 67.88%(전체연면적 대비)	
주택 건설비중	주택 규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 공공임대주택: 전용 16㎡, 32㎡ · 공공지원민간임대주택: 전용 16㎡, 32㎡	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 의무적으로 이행	· 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물이 행 적용	
주민공동 이용시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	· 지상 3층에 126.00㎡ 계획	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2018. 12. 26.) 준용

※ 봉천동 854-3외 2필지 역세권 청년주택에 한하여 위의 모든 항목을 충족할 경우 공공기여율에 따라 기본용적률 부여

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가시 변동될 수 있음

■ 유형④ 봉천동 945-11번지 일원 청년안심주택 (변경없음)

구 분		적용기준		적용내용		비 고
공공기여율		· 기본공공기여율: 부지면적의 10.00% 이상 주1) 1,130㎡×10.00% = 113.00㎡		· 기본공공기여: 113.91㎡(10.08%) [5세대]	· 총92세대 중 공공임대 주택 17세대 공공기여	기본용적률 400% 상한용적률 498.68% 부여 모든항목을 충족해야함 (관악구 봉천동 945-11일원 청년안심주택에 한함)
		· 완화용적률(98.8%)의 50% 공공임대주택 제 공 - 용적률 : 49.34% 이상 - 연면적 : 557.55㎡ 이상		· 추가공공기여: 50.17% [12세대] - 공공임대주택 용적률 산정 연면적: 566.97 ㎡(50.17%) [완화용적률 98.68%의 50%: 49.34%]		
건축물 용도별 비율	주거비율	· 85% 이상		· 주거 : 비주거 = 89.47% : 10.53% (용적률 기준)		
	비주거비율 주2)	· 5% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)				
주택 건설 기준	주택규모	· 1인가구 : 전용면적 23㎡이상 · 2인 이상 세대 : 전용면적 40㎡이상(2룸이 상)권장		· 공공임대 : SH선매입 : 공공지원민간임 대 - 세대수기준 : 18.48%:4.35%:77.17% - 건축물 연면적 기준 : 26.21%:4.85%:58.75% · 공공임대주택 : 17세대 : 47A TYPE(4세대), 47B TYPE(6세대), 47C(4세대), 52 TYPE(3세대) · SH선매입 : 4세대 : 23B TYPE(2세대), 52 TYPE(2세대) · 공공지원민간임대주택 : 71세대 : 23A TYPE(8세대), 23B TYPE(46세대), 25 TYPE(8세대), 27 TYPE(4세대), 46 TYPE(1세대), 47B TYPE(1세대), 51 TYPE(1세대), 52 TYPE(2세대)		
건축물 형태	주거환경 미래지향적 조성	· 2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 - 수익형 임차시설	- 공공시설물 설치 - 서울시 건축물 심 의 기준에 규정 한 발코니 설치	· 친환경 건축물 · 수익형 임차시설(상생형 임차시설): 계 획 61.134㎡(지상2층) · ‘서울특별시 청년안심주택 건립 및 운 영기준’ 3-3-3-라. 건립호수별 커뮤 니티시설 면적의 50% 이상: 50㎡이상		
주민 공동시 설	커뮤니티 시설	· ‘서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영 기준’ 3-3-13-가. 커뮤니티시설 설치면적 - 100호 미만: 100㎡ 이상		· 259.508㎡ 계획(지상15층)		

주1) 용도지역 변경(제3종일반주거지역 → 준주거지역)시 부지면적의 10.0%이상

주2) 비주거비율은 용적률 기준으로 함

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 (개정 2023.07.06.)준용

5) 상한용적률 인센티브 적용기준(변경)

(1) 기정

- 공공시설 등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$$

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
 - $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함
 - $\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 또는 변경시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 상 상한용적률 산정식을 적용한다.
 - ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.1.16.)」 시행일 이전에 공공시설 등 기부채납이 포함되어 지구단위계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우 또는 지구단위계획 결정 내용으로 사업계획승인 또는 인·허가를 받아 진행 중인 사업은 종전 규정을 적용할 수 있다
 - ※ 건축물 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 본 규정을 적용한다.

(2) 변경

■ 상한용적률 인센티브 항목별 계획 기준

① 공공시설 등 제공 시

- 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 적용
 - 기준용적률 or 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금} \cdot \text{건축물}})$
 - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0
 - 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우
1. 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설
 - 공공시설 등 제공면적이 3,000㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함)
 - 복합건축물인 경우 ‘권역별생활서비스시설’ 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용)
 2. 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시 · 건축공동위원회에서 인정하는 시설
 - 한강변 공공·문화시설 및 한강 접근시설 등 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위한 시설로서 위원회에서 인정하는 시설
 - 공공의 정책사업, 방재안전시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등부지의 해당 용적률
 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용
(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획 조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
 - $\alpha_{\text{토지}}$ 란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설등부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분’ 포함
 - $\alpha_{\text{건축물}}$ 이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - $\alpha_{\text{현금}}$ 이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금환산 부지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설 등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$
 - 건축물 환산부지 면적(m^2)

$$= \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액 (원/\text{m}^2)}}$$
 - 현금 환산부지 면적(m^2)

$$= \frac{\text{현금 기부채납 비용(원)}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액 (원/\text{m}^2)}}$$
 - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용
- ※ 도시계획조례 제48조, 제49조 제3항, 제50조 제1호 및 제2호와 제51조 제2항 제2호에 따른 용도지역 용적률

② 임대주택 건립 시

- 관련법률 및 조례, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준을 적용

③ 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제18항에 따라 지하철 출입구 · 환기구 · 배전함(지하철 출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
 - 지하철 출입구 등 연결을 위한 통로를 설치 · 제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
- 완화량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정
 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철 출입구 또는 환기구의 건폐면적/ 대지면적) 이내
 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철 출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
 - * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률을 적용
 - 연결통로 공사비 : ‘공공시설 등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

④ 건축법에 따른 공개공지 등 설치 시

- 적용대상 : 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시
- 「서울특별시 건축 조례」 제26조 제3항 제1호에 따르되, 같은 조 제1항 제2호에서 정한 의무면적을 제외
 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지 등 면적 - 의무면적) / 대지면적}
 - *용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
- 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내

⑤ 특별건축구역 도입 시

- 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능
- 창의 · 혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시건축 창의혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여

⑥ 친환경 항목 적용 시

- 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 ‘서울시 녹색건축물 설계기준’에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)이 있는 사업은 해당 계획기준에 따름
- 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 $\times$ Σ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)
 - * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
 - * ‘서울시 녹색건축물 설계기준’ 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

- 친환경건축물인증완화비율(β)

① ZEB 인증						② 녹색건축 인증		
ZEB 등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대 완화 비율	
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	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%

주1) 항목 중복 적용 시 완화비율은 최대 15% 적용(Σ ①~③) $\geq$ 15% $\rightarrow$ 15% 적용)

주2) 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행

다. 건축물 높이계획(변경)

1) 건축물 높이 결정(변경)조서

구 분		적용지역		높이계획	비 고
기정	일반상업지역	주요가각부		80m 이하 (90m 이하) ^{주1)}	-
		남부순환로변		70m 이하	
		관악로변		60m 이하	
		쑥고개길변		60m 이하	
		봉천동 854-3번지 일원		60m 이하	역세권 청년주택
		이면부		40m 이하 ^{주2)}	
	준주거지역	남부 순환로변	간선변	60m 이하	-
			이면부	30m/35m 이하	
			봉천동 945-11번지 일원	60m 이하	청년안심주택
		관악로변	간선변	60m 이하	
			이면부	30m 이하	
		쑥고개길변	간선변	40m 이하	
			이면부	35m 이하	
	제3종 일반주거지역	남부순환로변		35m 이하	-

- 주1) 서울대입구역 교차로 최고 높이는 권장용도 30% 이상 준수시에 한하여 90m 이하를 적용
주2) 일반상업지역 이면부 중 6m 이상 도로에 접하는 면적 500㎡이상 개발 시 최고높이는 48m 적용
주3) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 획지간 공동개발 시 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용
주4) 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 규정
에 따라 최고높이의 1.2배 범위 내에서 완화 적용함

구 분		적용지역	최고높이계획	비 고
변경	일반상업지역	간선도로변	150m 이하	-
		이면부	80m 이하	
	준주거지역	간선도로변	100m 이하	-
		이면부	60m 이하	
	제3종일반주거지역		70m 이하	-

- 주1) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 획지간 공동개발 시 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용함
주2) 일반상업지역 이면부에 해당하는 필지 중 개발규모(대지면적) 1,000㎡이상 개발하는 경우, 기반시설(도로)
확보 계획 수립시 區도시·건축 공동위원회 심의를 통해 최고 높이 100m이하 범위 내에서 계획 수립 가능

라. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획(변경)

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분		적용지역		계획내용	비 고
기정	건축한계선	폭 6m미만 도로		건축선으로부터 1~2m 후퇴	
		폭 6m도로		건축선으로부터 1m 후퇴	
		폭 8m도로		건축선으로부터 1m 후퇴	
		간선가로변 미관지구		건축선으로부터 3m 후퇴	
		특별계획구역	남부순환로변	건축선으로부터 5m 후퇴	
			봉천복개도로변	건축선으로부터 3m 후퇴	
			기 타	건축선으로부터 1m 후퇴	

구 분		적용지역		계획내용	비 고
변경	건축한계선	폭 6m미만 도로		대지경계선으로부터 1~2m 후퇴	차도부속형 전면공지
		폭 6m~8m미만 도로		대지경계선으로부터 1m 후퇴	
		폭 8m미만 비정형 현황도로 ^{주3)}		도로중심선으로부터 양변 3m 후퇴	
		폭 8m도로		대지경계선으로부터 1m 후퇴	보도부속형 전면공지
		간선도로변 (남부순환로, 관악로, 봉천로, 쑥고개로)		대지경계선으로부터 3m 후퇴	
		특별계획(가능)구역		특별계획(가능)구역 계획기준 적용	-

주1) 건축한계선 후퇴에 따른 전면공지 형태는 결정도 참고

주2) 남부순환로변 필지가 포함된 가구면적의 1/2이상 활용하여 공동개발 하는 경우 남부순환로변에 계획되는 건축한계선은 대지경계로부터 5m 후퇴하여 계획하여야 함

주3) 비정형 현황도로 해당 지번 : 봉천동 738-368번지 일대, 42-3번지 일대, 42-13번지 일대, 791-1번지 일대, 791-2번지 일대, 738-40번지 일대, 859-3번지 일대, 851-31번지 일대, 1693-53번지 일대, 851-16번지 일대

주4) 특별계획(가능)구역은 해당구역 지침 적용함

주5) 본 지구단위계획 고시 이전 허가 및 신고된 기존 가설건축물은 적용에서 제외함

2) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
기정	전면공지	구역전체	- 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성 - 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 금지	-
	공개공지 /쌈지형 공지	간선도로변 도로 가각부 보행 결절점	- 공개공지 확보대상 건축물로 조성위치를 지정한 경우는 지정된 위치에 공개공지를 설치 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 가장 넓은 도로변 또는 도로 가각부, 보행 결절점 주변 설치	-
	공공보행통로 /보차혼용통로	보행동선 단절부 봉천복개도로 서측부분	- 공공보행통로 및 보차혼용통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 - 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리	-

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
변경	전면 공지	보도부속형 전면공지	- 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 - 접하는 보도와 단차를 없애고 통행가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행 방해물 등의 설치 금지	폭 8m 이상 도로 관악초 주변 도로
		차도부속형 전면공지	- 전면도로 포장 및 조성 방법에 따라 조성 - 차량 및 보행의 통행에 지장이 없도록 조성	폭 8m 미만 도로
	공개 공지	건축법 시행령 제27조의2 및 서울특별시 건축조례 제26조의 규정에 따른 확보대상	- 대지내 휴게공간 확보 - 도로에서 접근, 이용에 편리한 장소에 설치 - 가로환경과 조화 - 조성위치를 지정한 경우는 지정된 위치에 공개공지를 설치	-
	쌈지형 공지	공개공지 등의 확보대상이 아닌 필지	보행환경개선 및 휴게공간 확보	-
	공공 보행통로	보행동선 단절부	- 공공보행통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 - 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리	-
	보차 혼용통로	보행(차량)동선 단절부	보차혼용통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성	봉천동 7-307 외 2필지

3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	투시벽/ 투시형 셔터	· 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	-
	1층 바닥높이	· 건축물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함	
	개구부	· 인접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 · 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출하여서는 아니 됨	
	외벽면의 통일성	· 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지	
	측면 이격공지	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경 으로 차폐할 것을 권장	
	야간조명	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장	
	옥외광고물	· 서울특별시 관악구 옥외광고물 등 관리조례 및 관련규정을 따름	

구 분		계 획 내 용	항목	비 고
변경	투시벽/ 투시형 셔터	· 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	규제	-
	1층 바닥높이	· 건축물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함	권장	
	개구부	· 인접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 · 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출하여서는 아니 됨	규제	
	외벽면의 통일성	· 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지	권장	
	측면 이격공지	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경 으로 차폐할 것을 권장	권장	
	야간조명	· 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장	권장	
	옥외광고물	· 서울특별시 관악구 옥외광고물 등 관리조례 및 관련규정을 따름	규제	
	건축설비의 노출	· 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑, 굴뚝 등의 건축 설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않도록 하며, 부득이한 경우 차폐 형태로 설치할 것을 권장 · 에어컨 실외기 등의 설치시 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’ 및 ‘서울특별시 에어컨 실외기 설치 방법 개선’ 에 따름	권장 규제	

3. 특별계획(가능)구역에 관한 결정

가. 특별계획(가능)구역 결정 조서(변경)

구 분	도면 표시	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변 경	㉔	봉천 특별계획구역 B	봉천동 944-1 일원	7,552.5	-	7,552.5	지침변경
변 경	㉕	봉천 특별계획구역 E	봉천동 923-1 일원	6,758.0	감) 651.7	6,106.3	면적 및 지침변경
변 경	㉖㉗	봉천 특별계획구역 J·K	봉천동 922-1 일원	12,272.5	-	12,272.5	봉천13 주택재개발
변 경	㉘	봉천 특별계획구역 L	봉천동 884-35 일원	2,000.0	-	2,000.0	지침변경
신 설	㉙	봉천 특별계획가능구역1	봉천동 1597-1 일원	-	증) 4,998.8	4,998.8	특별계획가능구역 신설
신 설	㉚	봉천 특별계획가능구역2	봉천동 1597-23 일원	-	증) 5,815.7	5,815.7	

나. 특별계획구역 계획지침

1) 봉천 특별계획구역B 계획지침

■ 특별계획구역 결정조서(변경)

도면번호	구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비고
B	기정	봉천 특별계획구역 B	봉천동 944-1번지 일대	7,552.5	-
	변경	봉천 특별계획구역 B	봉천동 944-1번지 일대	7,552.5	-

■ 특별계획구역 계획지침(기정)

구 분		계 획 지 표	비고
용도지역		· 제3종일반주거지역	-
면적		· 7,552.5㎡	
건 폐 율		· 60% 이하	-
용 적 률		· 기준 용적률 : 250%이하 · 허용 용적률 : 350%이하 · 상한 용적률 : 400%이하	-
높이		· 최고높이 70m 이하	-
건축물의 용도	허용용도	· 업무시설(오피스텔 제외), 학원, 관광호텔, 관람집회시설, 전시시설, 판매시설, 제1·2종 근린생활시설, 주거복합시설 (단, 주택연면적 비율은 70%이하) ※ 허용용도 외의 용도는 불허용도	-
	권장용도	· 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설	
건축선		· 남부순환도로변 : 건축한계선 5m · 봉천북개도로변 : 건축한계선 3m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	· 건축선 후퇴구간 보도부속형 전면공지 조성

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제22조 규정에 따라 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비 구역 지정 이전의상태로 환원된 것으로 본다.

■ 특별계획구역 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 표	비 고
용도지역		· 제3종일반주거지역 · 세부개발계획 수립 시, 준주거지역으로 변경	-
면적		· 7,552.5㎡	
건 폐 율		· 60% 이하	-
용 적 륜		· 기준 용적률 : 250% · 허용 용적률 : 350% · 상한 용적률 : 400%	-
높이		· 100m 이하	-
건축물 의 용도	허용용도	-	-
	권장용도	· 업무시설 (오피스텔 제외) · 벤처기업 집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) · 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」)	
	불허용도	· 불허용도 유형 U3 적용	
건축선		· 간선도로변 : 건축한계선 5m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 3m	-
대지내 공지	전면공지	· 보도부속형 전면공지로 조성	-
	공개공지	· 봉천역 인접부 공개공지 설치	-
공 공 기 여		· 공공기여율 15% 이상 - 남부순환로(이면도로) 확폭 : 6m → 9m - 건축물 기부채납 가능	공공기여 용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합 관리시스템에 의해 추후 확정함
기 타 사 항		· 남부순환로변 및 봉천로변 보도는 특별계획구역 세부개발계획수립 시 적정폭을 확보할 것	-

※ 해당 사업에서 별도의 지침에 따라 용적률 체계를 정의 할 경우 그 지침에 따른 용적률 체계를 적용하며, 그 외 경우에는 계획지침 상 용적률 체계 및 허용용적률 인센티브 유형①(간선도로변)을 따른다.

2) 봉천 특별계획구역E 계획지침

■ 특별계획구역 결정조서(변경)

도면번호	구 분	구 역 명	위 치	면적(m ²)	비고
E	기정	봉천 특별계획구역 E	봉천동 923-1번지 일대	6,758.0	-
	변경	봉천 특별계획구역 E	봉천동 923-1번지 일대	6,106.3	-

■ 특별계획구역 계획지침(기정)

구 분		계 획 지 표	비고
용도지역		· 제3종일반주거지역 · 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경	-
면적		· 6,758.0m ²	
건 폐 율		· 60% 이하	-
용 적 륜		· 기준 용적률 : 250%이하 · 허용 용적률 : 350%이하 · 상한 용적률 : 400%이하	-
높이		· 최고높이 70m 이하	-
건축물 의 용도	허용용도	· 업무시설(오피스텔 제외), 학원, 판매시설, 제1·2종 근린생활시설, 주거복합시설 ※ 허용용도 외의 용도는 불허용도	-
	권장용도	· 업무시설(오피스텔 제외), 학원, 판매시설	
건축선		· 남부순환도로변 : 건축한계선 5m · 봉천복개도로변 : 건축한계선 3m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제22조 규정에 따라 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비 구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

■ 특별계획구역 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 표	비 고
용도지역		· 제3종일반주거지역 · 세부개발계획 수립 시, 준주거지역으로 변경	역세권활성화사업추진
면적		· 6,106.3㎡	
건 폐 율		· 60% 이하	-
용 적 률		· 기준 용적률 : 250% · 허용 용적률 : 350% · 상한 용적률 : 400%	-
높이		· 100m 이하	-
건축물 의 용도	허용용도	-	-
	권장용도	· 업무시설 (오피스텔 제외) · 벤처기업 집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) · 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」)	
	불허용도	· 불허용도 유형 U3 적용	
건축선		· 간선도로변 : 건축한계선 5m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	-
대지내 공지	전면공지	· 보도부속형 전면공지로 조성	-
	공개공지	· 남부순환로변 가각부 공개공지 설치	-
공공기여		· 공공기여율 15% 이상 - 남부순환로(이면도로) 확폭 : 6m → 12m - 건축물 기부채납 가능	공공기여 용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시 스템에 의해 추후 확정함
기 타 사 항		· 남부순환로변 및 봉천로변 보도는 특별계획구역 세부개발계획수립 시 적정폭을 확보할 것	-

※ 해당 사업에서 별도의 지침에 따라 용적률 체계를 정의 할 경우 그 지침에 따른 용적률 체계를 적용하며,
그 외 경우에는 계획지침 상 용적률 체계 및 허용용적률 인센티브 유형①(간선도로변)을 따른다.

3) 봉천 특별계획구역J·K 계획지침

■ 특별계획구역 결정조서(변경)

도면번호	구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비 고
J·K	기정	봉천 특별계획구역 J·K	봉천동 922-1번지 일대	12,272.5	봉천제13구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 (서울시고시 586호 25.10.23)
	변경	봉천 특별계획구역 J·K	봉천동 922-1번지 일대	12,272.5	

■ 특별계획구역 계획지침(기정)

구 분	계 획 지 표	비 고
용도지역	· 사업시행시 변경 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역, 제3종일반주거지역	-
면 적	· 12,272.5㎡	-
건 폐 율	· 60% 이하	-
용 적 륜	· 기준용적률: 230%이하 · 허용용적률: 250%이하 · 상한용적률: 275.90%이하 · 법적상한용적률: 500.00%이하	-
높 이	· 82m 이하	-
주용도	· 공동주택 및 부대복리시설	-
건 축 선	· 남부순환도로변 : 건축한계선 5m · 청룡2길변 : 건축한계선 2m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	-
공공시설부지 제공율	· 990.82㎡ (도로시설 - 1,666.5㎡, 공공공지 - 743.5㎡, 건축물 - 대지지분 260.10㎡, 환산부지 344.18㎡, 국·공유지 2,023.5㎡) 이상 · 공공시설 기부채납율은 10% 이상	기반시설 설치 및 조성은 사업 시행자 부담
기타사항	· 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	-

■ 특별계획구역 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 표	비 고
용도지역	· 사업시행시 변경 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역, 제3종일반주거지역	-
면 적	· 12,272.5㎡	-
건 폐 율	· 60% 이하	-
용 적 륜	· 기준용적률: 230%이하 · 허용용적률: 250%이하 · 상한용적률: 275.90%이하 · 법적상한용적률: 500.00%이하	-
높 이	· 100m 이하	-
주용도	· 공동주택 및 부대복리시설	-
건 축 선	· 남부순환도로변 : 건축한계선 5m · 청룡2길변 : 건축한계선 2m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m	-
공공시설부지 제공율	· 990.82㎡ (도로시설 - 1,666.5㎡, 공공공지 - 743.5㎡, 건축물 - 대지지분 260.10㎡, 환산부지 344.18㎡, 국·공유지 2,023.5㎡) 이상 · 공공시설 기부채납율은 10% 이상	기반시설 설치 및 조성은 사업 시행자 부담
기타사항	· 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	-

4) 봉천 특별계획구역L 계획지침

■ 특별계획구역 결정조서(변경)

도면번호	구 분	구 역 명	위 치	면적(m ²)	비 고
L	기정	봉천 특별계획구역 L	봉천동 884-35번지 일대	2,000.0	-
	변경	봉천 특별계획구역 L	봉천동 884-35번지 일대	2,000.0	-

■ 특별계획구역 계획지침(기정)

구 분		계 획 지 표	비 고
용도지역		· 준주거지역	-
면적		· 2,000m ²	
건 폐 율		· 60% 이하	-
용 적 률		· 기준용적률: 300%이하 · 허용용적률: 400%이하	-
높이		· 60m 이하	-
건축물 의 용도	권장용도	· 업무시설(오피스텔제외), 집회장, 전시장, 공연장, 근린생활시설 중 음식점, 소매점	-
	불허용도	· 주택(주거복합시설제외) 및 U3 전층불허용도적용	
건축선		· 남부순환도로변 : 건축한계선 3m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1~2m	-
공개공지		· 서울시 건축조례 준용 · 봉천복개도로변에 조성 권장	-
공공시설부지 제 공 율		· 공공시설 기부채납율은 10% 이상 - 건축물 기부채납 가능 : 공공시설 등 (공공임대산업시설 및 복지시설, 공영주차장 등 생활권 계획상 지역 필요시설 우선 확충 권장)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
기 타 사 항		· 이면부필지를 포함한 가구단위 개발(A3블록) 및 확장검토구역을 포함한 개발 권장 (가구단위 개발시기준용적률× 0.2의 인센티브 제공) · 남부순환도로변보도는 특별계획구역 세부개발계획수립시 적정폭확보 · 본특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	-

■ 특별계획구역 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 표	비 고
용도지역		· 준주거지역	-
면적		· 2,000㎡	
건 폐 율		· 60% 이하	-
용 적 륜		· 기준 용적률 : 300% · 허용 용적률 : 400% · 상한 용적률 : 법적용적률의 2배 이하	-
높이		· 100m 이하	-
건축물 의 용도	권장용도	· 업무시설 (오피스텔 제외) · 벤처기업 집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) · 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」)	-
	불허용도	· 불허용도 유형 U3 적용	-
건축선		· 건축한계선 3m	-
대지내 공지	전면공지	· 남부순환로, 남부순환로(이면도로) 및 봉천로변 : 보도부속형 전면공지로 조성 · 그 외 전면공지 : 차도부속형 전면공지로 조성	-
공공기여		· 남부순환로(이면도로) 확폭 : 6m → 9m	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
기 타 사 항		· 남부순환로변 및 봉천로변 보도는 특별계획구역 세부개발계획수립 시 적정폭을 확보할 것	-

※ 해당 사업에서 별도의 지침에 따라 용적률 체계를 정의 할 경우 그 지침에 따른 용적률 체계를 적용하며, 그 외 경우에는 계획지침 상 용적률 체계 및 허용용적률 인센티브 유형①(간선도로변)을 따른다.

다. 특별계획가능구역 계획지침

1) 봉천 특별계획가능구역1 계획지침(신설)

■ 특별계획가능구역1 결정조서(신설)

도면번호	구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비고
①	신설	봉천 특별계획가능구역1	봉천동 1597-1번지 일대	4,998.0	-

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계 획 지 표
용도지역		· 제3종일반주거지역 · 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경
면 적		· 4,998.0㎡
건 폐 율		· 60% 이하
용 적 륜		· 기준용적률: 250%이하 · 허용용적률: 350%이하 · 상한용적률: 400%이하
높이		· 100m 이하
건축물 의 용도	권장용 도	· 지구단위계획구역 내 권장용도 적용 가능
	불허용 도	· 불허용도 유형 U3 적용
건축선		· 관악로변 : 건축한계선 3m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m
대지내 공지	전면공지	· 관악로변 : 보도부속형 전면공지로 조성 · 그 외 전면공지 : 차도부속형 전면공지로 조성
공공기여		· 공공기여율 15% 이상 기부채납 - 도로 확폭, 건축물 기부채납 가능 - 공공기여 용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함
기 타 사 항		· 관악로변 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성할 것 · 본 계획지침은 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우 조정이 가능함 · 특별계획가능구역 해제시 제3종일반주거지역으로 환원 · 관련법에 따른 공개공지 설치시 지침도상 지정 위치에 우선 설치 권장 · 향후 주민제안시, 특별계획가능구역2를 포함한 통합 구역으로 추진 가능

주1) 특별계획가능구역 효력은 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력을 잃으며, “봉천 특별계획가능구역1,2 해제시 일반 지침”에 따름

주2) 해당 사업에서 별도의 지침에 따라 용적률 체계를 정의 할 경우 그 지침에 따른 용적률 체계를 적용하며, 그 외 경우에는 계획지침 상 용적률 체계 및 허용용적률 인센티브 유형①(간선도로변)을 따른다.

2) 봉천 특별계획가능구역2 계획지침(신설)

■ 특별계획가능구역2 결정조서(신설)

도면번호	구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비 고
②	신설	봉천 특별계획가능구역2	봉천동 1597-23번지 일대	5,815.7	-

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계 획 지 표
용도지역		· 제3종일반주거지역 · 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경
면 적		· 5,815.7㎡
건 폐 율		· 60% 이하
용 적 륜		· 기준용적률: 250%이하 · 허용용적률: 350%이하 · 상한용적률: 400%이하
높이		· 100m 이하
건축물 의 용도	권장용도	· 지구단위계획구역 내 권장용도 적용 가능
	불허용도	· 불허용도 유형 U3 적용
건축선		· 관악로변 : 건축한계선 3m · 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m
대지내 공지	전면공지	· 관악로변 : 보도부속형 전면공지로 조성 · 그 외 전면공지 : 차도부속형 전면공지로 조성
공공기여		· 공공기여율 15% 이상 기부채납 - 도로 확폭, 건축물 기부채납 가능 - 공공기여 용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함
기 타 사 항		· 관악로변 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성할 것 · 본 계획지침은 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정될 경우 조정이 가능함 · 특별계획가능구역 해제시 제3종일반주거지역으로 환원 · 관련법에 따른 공개공지 설치시 지침도상 지정 위치에 우선 설치 권장 · 향후 주민제안시, 특별계획가능구역1을 포함한 통합 구역으로 추진 가능

주1) 특별계획가능구역 효력은 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력을 잃으며, “봉천 특별계획가능구역1,2 해제시 일반 지침”에 따름

주2) 해당 사업에서 별도의 지침에 따라 용적률 체계를 정의 할 경우 그 지침에 따른 용적률 체계를 적용하며, 그 외 경우에는 계획지침 상 용적률 체계 및 허용용적률 인센티브 유형①(간선도로변)을 따른다.

※ 봉천 특별계획가능구역1,2 해제시 일반지침

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구	가구면적	위치	면적	계획내용	비고
A55	4,998.2	1597-1	700.6	단독개발	
		1597-4	325.6	단독개발	
		1597-7	232.8	단독개발	
		1597-8	216.1	단독개발	
		1597-9	185.6	단독개발	
		1597-10	817	단독개발	
		1597-11	491.2	단독개발	
		1597-12	434.4	단독개발	
		1597-13	332.1	단독개발	
		1597-14	273.2	단독개발	
		1597-15	368.2	단독개발	
		1597-16	418.8	단독개발	
		1597-46	202.6	단독개발	
A56	5,815.7	1597-17	291.8	공동개발 권장	· 맹지: 1597-35
		1597-35	44.6		
		1597-18	90.5	단독개발	
		1597-19	184.1	단독개발	
		1597-20	238.5	단독개발	
		1597-21	232.3	단독개발	
		1597-22	278.6	단독개발	
		1597-23	631.3	단독개발	
		1597-24	503.7	단독개발	
		1597-25	785.9	단독개발	
		1597-27	380.2	단독개발	
		1597-28	326.1	단독개발	
		1597-29	95.7	단독개발	
		1597-30	321	단독개발	
		1597-31	362.7	단독개발	
		1597-32	361.5	단독개발	
		1597-33	382.3	단독개발	

(2) 건축물의 용도계획에 관한 결정조서

구분	불허용도	권장용도	지정용도	비고
제3종일반주거지역 간선부	불허용도 분류표상 U3	권장용도 분류표상 권장용도	지정용도 분류표상 나	결정도 참고
제3종일반주거지역 이면부	불허용도 분류표상 U4	-	-	

주) 「제2장 건축물 등에 관한 결정(가. 건축물 용도계획)」 참조

(3) 건축물의 밀도계획에 관한 결정조서

구분	건폐율	용적률	허용용적률 인센티브	최고높이	비고
제3종일반주거지역 간선부	50% 이하	- 기준 250% 이하 - 허용 275% 이하 - 상한 법적용적률의 2배이하	인센티브 유형 ①	70m 이하	결정도 참고
제3종일반주거지역 이면부			인센티브 유형 ②		

(4) 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

구분	간선도로변	이면부	비고
제3종일반주거지역 간선부	건축한계선 3m	건축한계선 1m	결정도 참고
제3종일반주거지역 이면부	-	건축한계선 1m	

(5) 기타사항에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
교통처리에 관한 계획	차량출입불허구간	· 관악로변 차량출입불허구간 지정	결정도 참고
	공동주차출입구	· 관악로변 차량진출입으로 인한 교통혼잡을 최소화하기 위해 공동주차출입구 지정	
	기타 사항	· 간선변-이면부 필지 공동개발 시 주차출입구 이면부 설치	

4. 기타사항에 관한 결정

가. 교통처리계획(변경)

구 분		적용대상	계획내용	비 고
기정	차량출입 금지구간	남부순환도로변 관악로변 봉천복개도로변	- 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 - 공동개발 변경 등으로 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획 수립	-
	주차출입구	남부순환도로변 봉천복개도로변 관악로변	- 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 함 - 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 변 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구를 설치하여야 함	-
	공동 주차출입구	남부순환도로변 봉천복개도로변 관악로변	- 공동주차출입구가 계획된 대지는 인접한 대지와 공동으로 이용할 수 있는 공동주차출입구를 설치하여야 함 - 공동주차출입구가 계획된 대지는 대지경계선에서 각각 3m 이상씩 후퇴하여 전체 폭원이 최소 6m 이상 되는 공동주차출입구를 조성	-
변경	차량출입 불허구간	남부순환로변 봉천로변 관악로변 쑥고개로변	- 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 - 공동개발 변경 등으로 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량출입 계획 수립	-
	(공동) 주차출입구	남부순환로변 봉천로변 관악로변 쑥고개로변	- 간선도로변 차량흐름 방해 최소화 및 보행 안전 확보 - 이면부 차량출입이 불가능할 경우, 간선도로변 차량흐름을 최소화할 수 있도록 (공동)주차출입구 설치 유도	-

주1) (공동)주차출입구의 경우 공동개발로 이면부 차량출입이 가능할 시, 이면도로변 주차 출입구 우선 설치함

나. 가설건축물에 관한 계획(변경)

■ 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물), 「서울특별시 건축조례」 제17조(가설건축물) 등에 해당하는 건축물에 한하여 해당 지침을 적용받도록 함

▶ 지구단위계획구역내 설치하는 가설건축물은 본 운영지침의 사항을 반영하여야 하며 다음 각 호에 관하여는 적용에서 제외함

- 건축물의 용도에 관한 사항
- 건축물의 개발밀도에 관한 사항
- 건축물의 형태와 색채 등에 관한 사항

▶ 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 가설건축물 존치기간 연장 등의 경우는 본 지침 이전에 허가 및 신고건에 한하여 본 지침은 적용하지 아니함

주1) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함

④ 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의함

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음.

1. 대지의 분할·교환에관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물등의 설치계획의 변경
5. 구역과 인접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

- 주1) 경미한 사항 변경시 허가권자가 필요하다고 판단할 경우, 구 도시·건축공동위원회자문 또는 심의를 거쳐야 함
주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함
주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

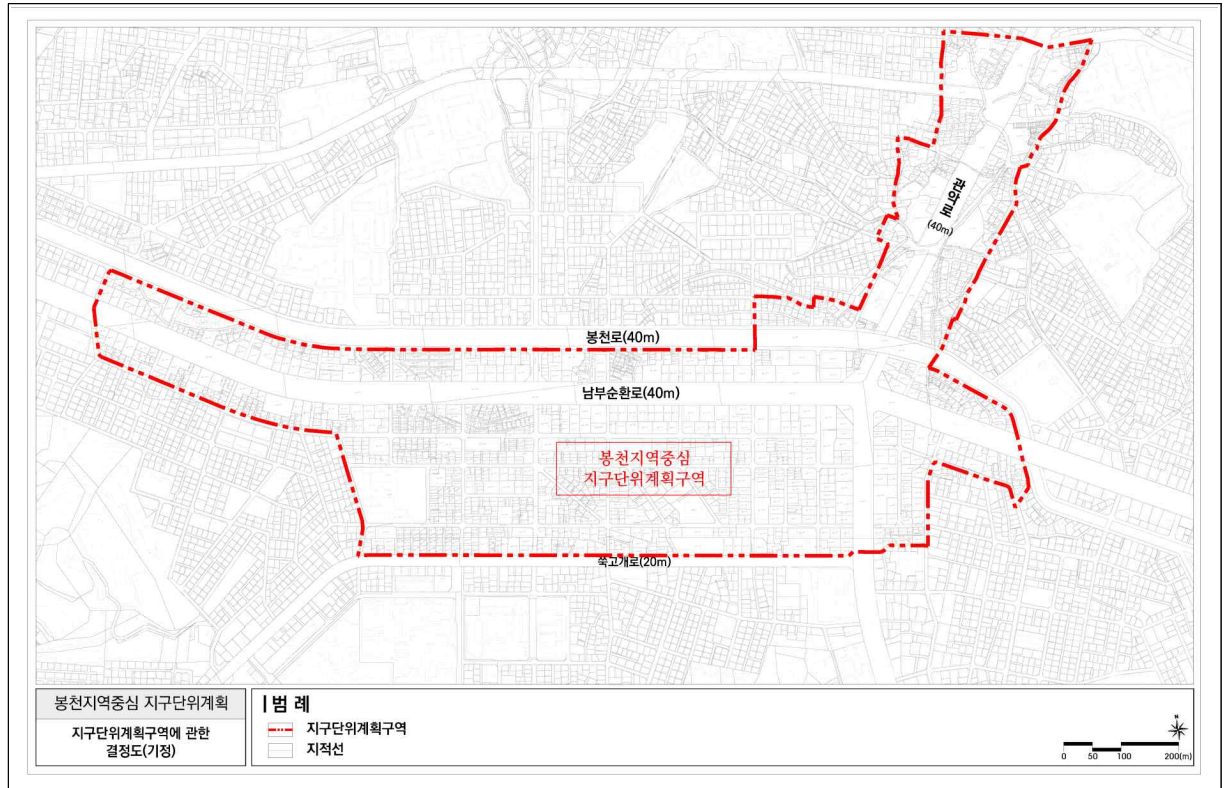
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎ 2133-8388) 및 관악구 도시계획과(☎ 879-6363)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

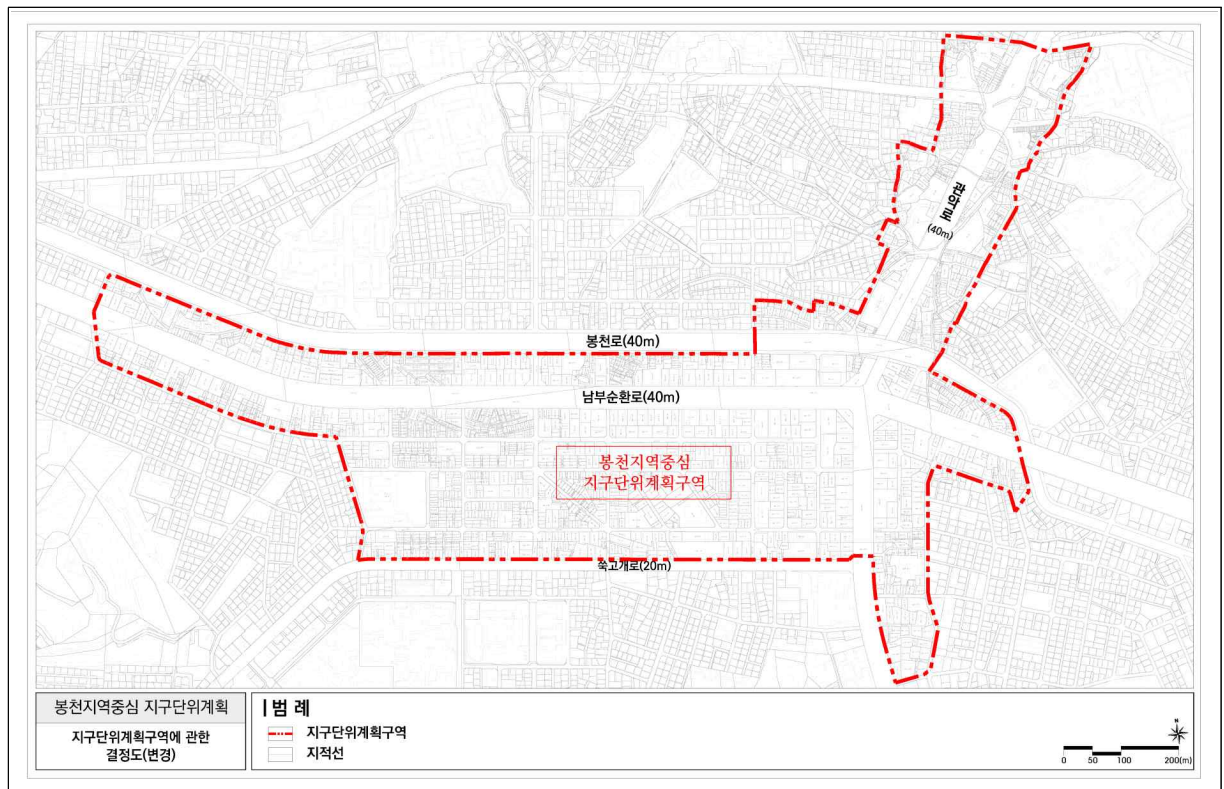
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

▶ 지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)



▶ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경)



봉천지역중심 지구단위계획

용도지역 지구에 관한 결정도 (변경없음)

법례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

0 50 100 200(m)

본천지역중심 지구단위계획

도시기반시설에 관한 결정도 (가칭)

범례

지구단위계획구역	도시계획도로 (대로 이상)	주차장	공원	시장	학교
지적선	도시계획도로 (중로 이하)	철도	공공공지	전기공급설비	

0 50 100 200m

Map of Bongcheon Area Urban Unit Plan (Bongcheon Area Urban Unit Plan Map). The map shows a grid of streets within a red dashed boundary. Key streets include Bongcheon-ro (40m), Namboonhwan-ro (40m), and Jukgo-gil (20m). Land use is color-coded: green for parks (공원), yellow for markets (시장), and pink for schools (학교). Other features include parking lots (주차장), public facilities (전기공급설비), and various road types (도시계획도로). A legend at the bottom explains the symbols and colors used.

1 법 령

지구단위계획구역	도시계획도로 (대로 이상)	주차장	공원	시장	학교
지적선	도시계획도로 (중로 이하)	철도	공공공지	전기공급설비	

0 50 100 200(m)

봉천지역중심 지구단위계획

획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)-1

1 명세

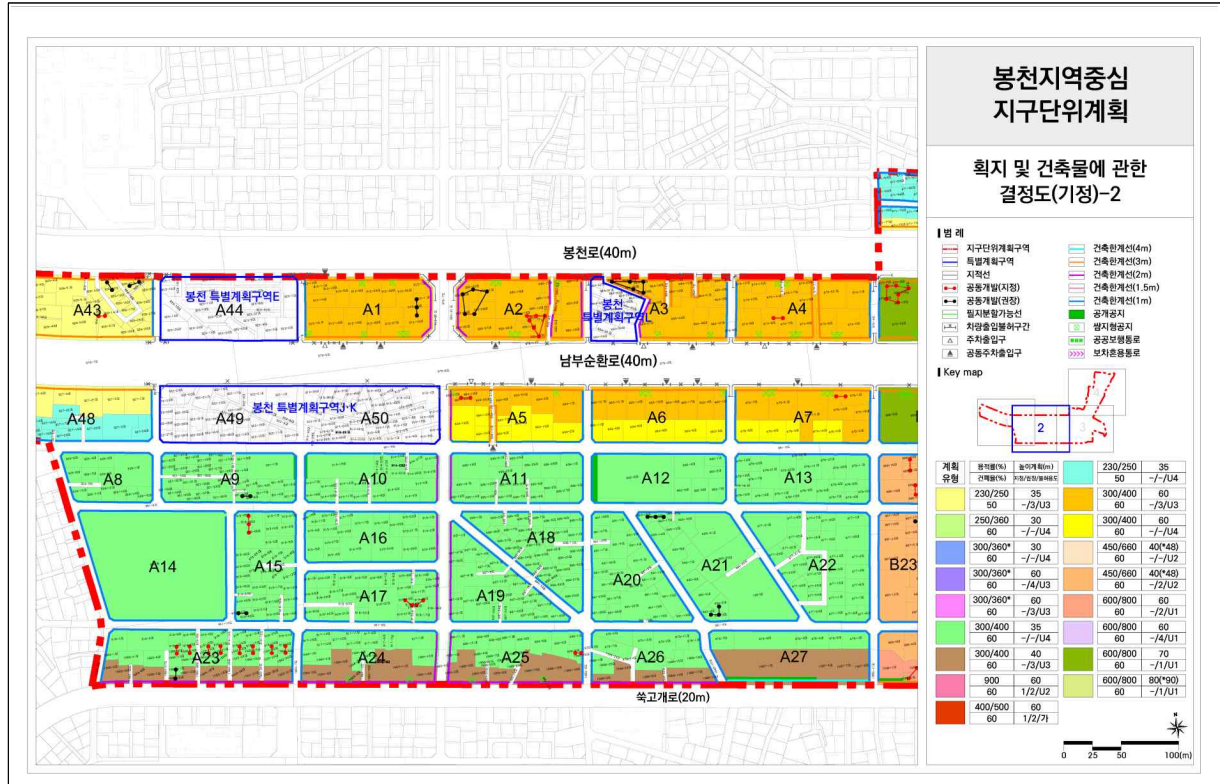
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(관장)
- 합지분할가능선
- 차량출입통행간
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 건축완결선(4m)
- 건축완결선(3m)
- 건축완결선(2m)
- 건축완결선(1.5m)
- 건축완결선(1m)
- 공개공지
- 차량출입통행간
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 건축완결선(4m)
- 건축완결선(3m)
- 건축완결선(2m)
- 건축완결선(1.5m)
- 건축완결선(1m)
- 공개공지
- 차량출입통행간
- 주차출입구
- 공동주차출입구

1 Key map

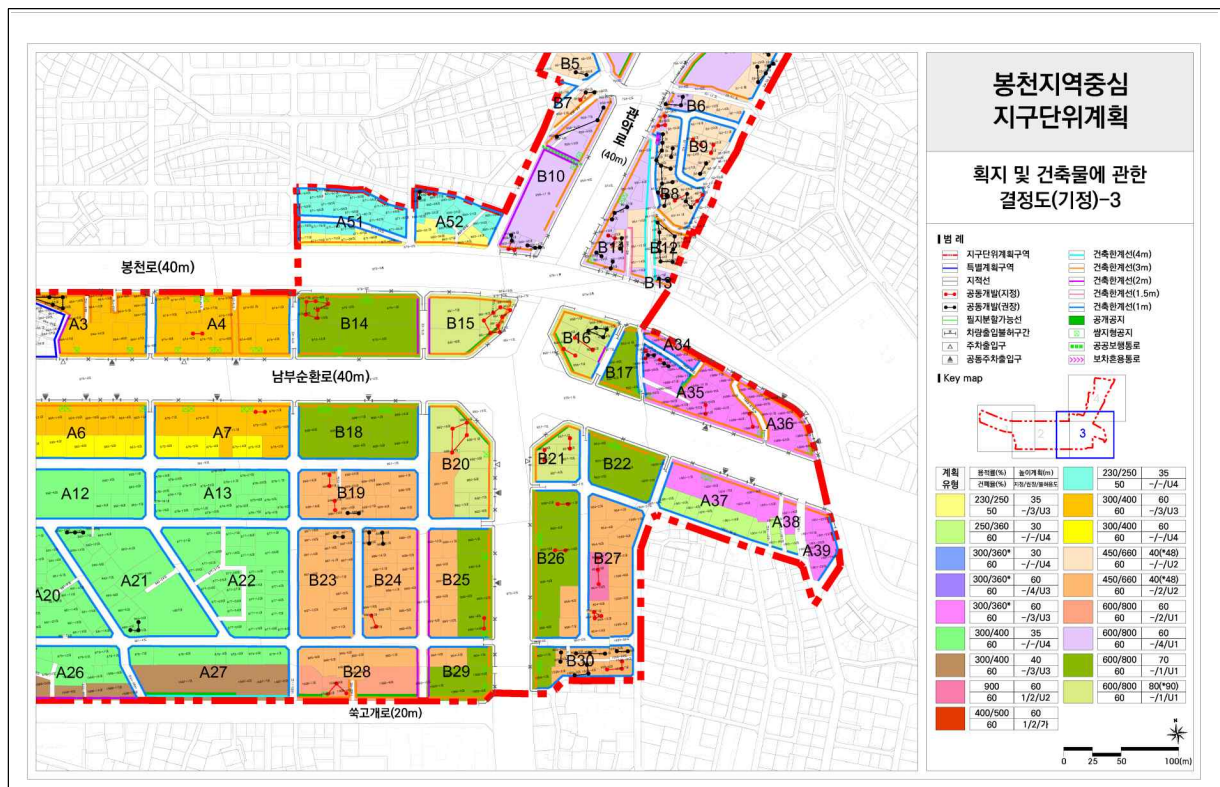
본 계획(기정) : 230/250 35
 건축물(기정) : 380/400 60
 50 -/3/U3 60 -/3/U3
 250/360 30 300/400 60
 60 -/1/U4 60 -/1/U4
 300/360* 30 450/660 40(*48)
 60 -/1/U4 60 -/1/U4
 300/360* 60 450/660 40(*48)
 60 -/4/U3 60 -/2/U2
 300/360* 60 600/800 60
 60 -/3/U3 60 -/2/U1
 300/400 35 600/800 60
 60 -/1/U4 60 -/4/U1
 300/400 40 600/800 70
 60 -/3/U3 60 -/1/U1
 900 60 600/800 80(*80)
 60 1/2/U2 60 -/1/U1
 400/600 60
 60 1/2/가

0 25 50 100(m)

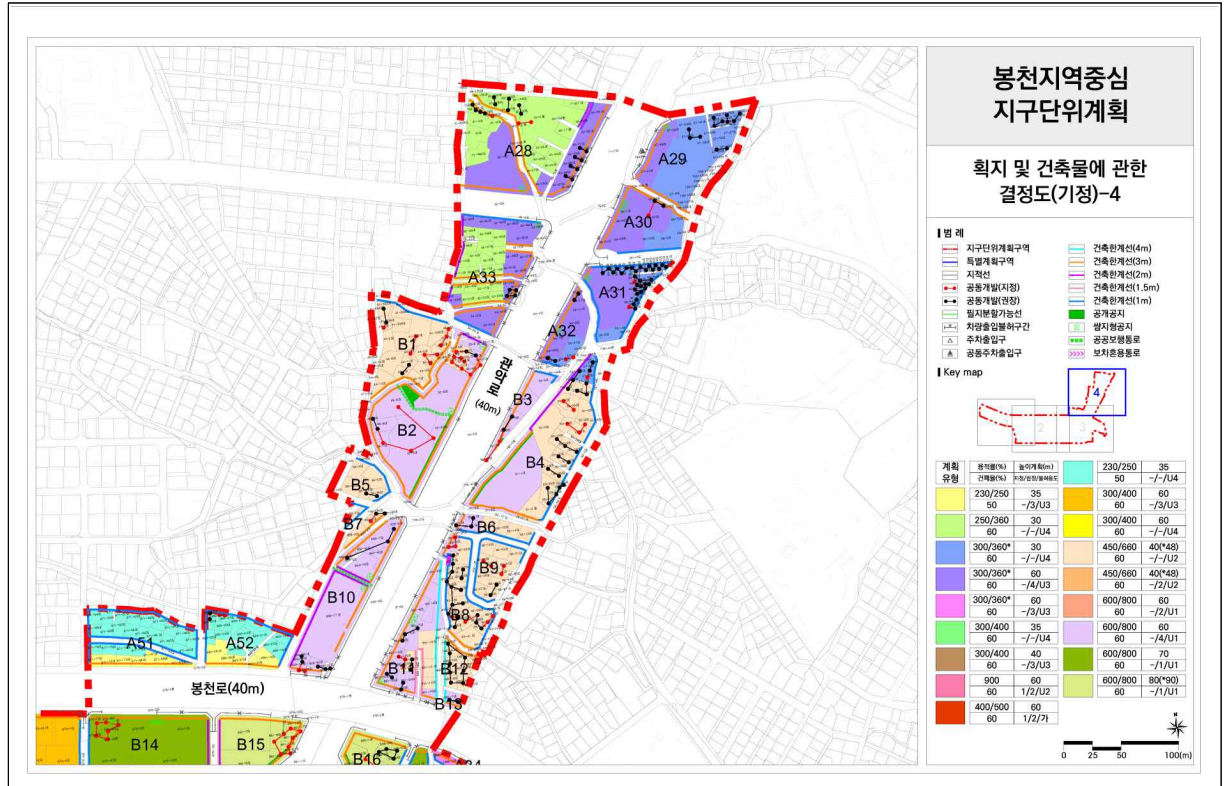
▶ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정) -2



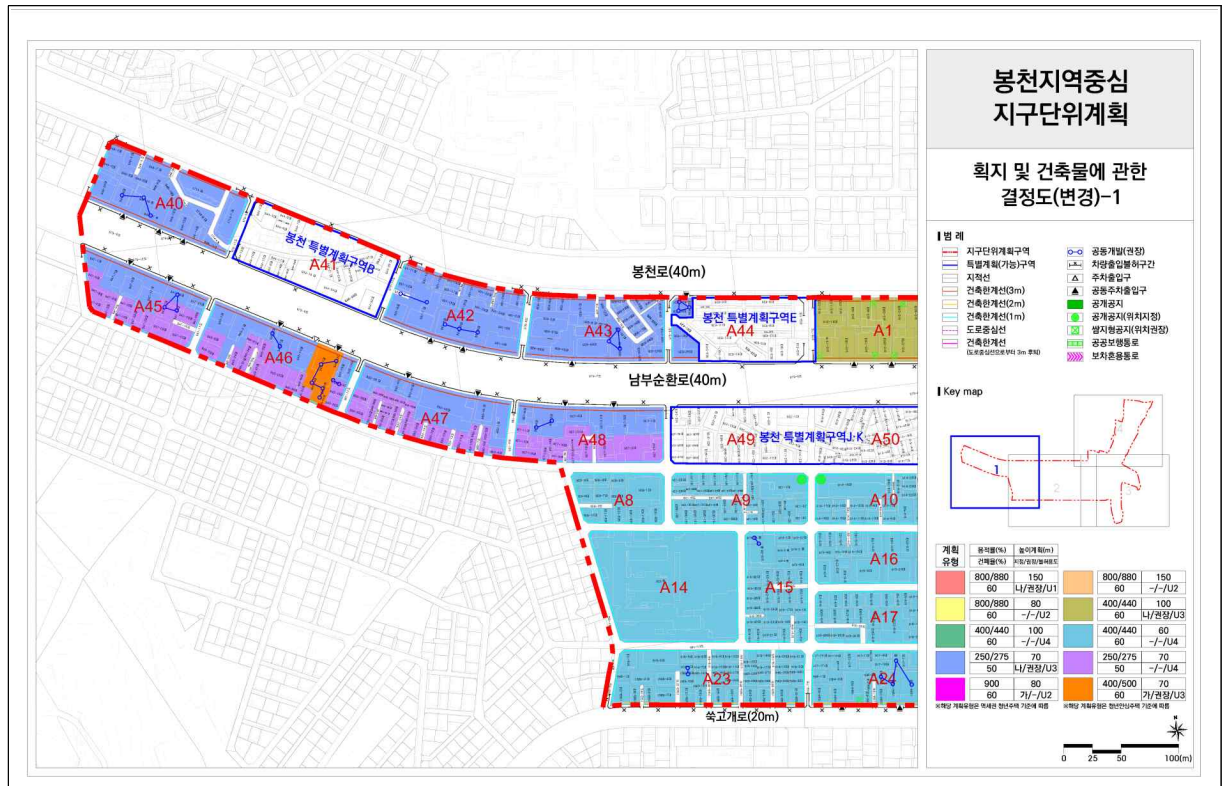
▶ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정) -3



▶ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정) -4



▶ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경) -1



봉천지역중심 지구단위계획

획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)-2

I 범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획(가)지구역
- 지적선
- 건축완개선(3m)
- 건축완개선(2m)
- 건축완개선(1m)
- 도로중선선
- 건축완개선
- 공공계림(공장)
- 노수
- 주차용입구
- 공동주차용입구
- 공공공지
- 공공공지(임시지정)
- 생지(임시지정)
- 공공보행도로
- 봉천순환도로

II Key map

계획 유형

용도	면적(㎡)	높이(계)	건축물(㎡)	건축물(㎡)
800/880	150	800/880	150	800/880
60	나/관정/U1	60	나/관정/U1	60
800/880	80	400/440	100	400/440
60	나/관정/U3	60	나/관정/U3	60
400/440	100	400/440	60	400/440
60	나/관정/U4	60	나/관정/U4	60
250/275	70	250/275	70	250/275
50	나/관정/U3	50	나/관정/U3	50
900	80	400/500	70	400/500
60	가/나/관정/U2	60	가/나/관정/U2	60

※ 계획 유형별 건축물 높이는 건축물 높이에서 지면까지 측정
※ 계획 유형별 건축물 면적은 건축물 면적에서 지면까지 측정

0 25 50 100(m)

봉천지역중심 지구단위계획

획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)-3

범례

- 지구단위계획구역
- 특정계획(가능)구역
- 지계선
- 건축완개선(3m)
- 건축완개선(2m)
- 건축완개선(1m)
- 건축완개선
- 도로완개선
- 도로완개선으로부터 3m 종횡
- 공동개발(권장)
- 차량출입통행구간
- 주차용입구
- 공동주차용입구
- 공동공지
- 공동공지(유치지정)
- 평지용공지(임시결정)
- 도로용공지
- 보치용용도로

Key map

계획 유형

용적률(%)	높이제한(m)	용적률(%)	높이제한(m)
800/880	150	800/880	150
60	4/완장/U1	60	4/완장/U2
800/880	80	400/440	100
60	4/완장/U2	400/440	60
400/440	100	60	4/완장/U3
60	4/완장/U4	60	4/완장/U4
250/275	70	250/275	70
60	4/완장/U3	60	4/완장/U4
900	80	400/500	70
60	4/완장/U2	60	4/완장/U3

비고: 계획부담률 140% 이하의 용적률에 대한 적용
비고: 계획부담률 140% 초과 용적률에 대한 적용

▶ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경) -4

