

**도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고**  
**[양재지구중심 지구단위계획구역 외 100개 구역]**

1. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률)에 따라 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률에 대한 사항과 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률을 완화하는 사항을 지구단위계획구역에 적용할 수 있도록 양재지구중심 지구단위계획구역 외 100개 구역에 대한 지구단위계획을 일부 변경하고자
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견청취를 위하여 다음과 같이 공고하고 관련도서를 열람합니다.
3. 본 도시관리계획(지구단위계획) 변경(결정)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2019년 5월 2일  
서울특별시 장

**I. 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)(안)**

**① 지구단위계획구역 결정(안)**

- 서울특별시 지구단위계획구역 중 상업지역을 포함하는 양재지구중심 지구단위계획 구역 외 100개 구역
- 민간임대주택에 관한 특별법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도시 및 주거환경정비법 등 별도의 개별법령에 따라 계획된 구역은 해당 계획을 따름

자치구	구역수	구역명
강남구	6개소	양재지구중심(강남구), 국제교류복합지구, 926정거장 주변, 테헤란로제2지구, 수서택지개발지구, 개포택지개발지구
강동구	2개소	천호지구, 고덕택지지구
강북구	1개소	수유·번동지구
강서구	6개소	까치산역지구중심, 공항지구중심, 화곡역지구중심, 서울발산지구, 기양택지개발지구, 공항로(등촌동)
관악구	4개소	신림지구중심, 대림지역중심(관악구), 난곡사거리지구중심, 봉천지역중심

자치구	구역수	구역명
광진구	5개소	면목지구중심, 군자역지구(중곡지구), 건대입구역지구, 화양1지구, 구의지구
구로구	2개소	구로디지털단지, 구로역 및 신도림역세권
금천구	3개소	가산지구, 독산지구, 금천구심
노원구	4개소	공릉지구, 중계지구, 중계2지구, 상계지구
도봉구	2개소	방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	6개소	장한평지구(동대문구), 전농지구중심, 회기구역지구, 경희대앞지구, 신설지구, 이문생활권중심
동작구	5개소	대림지구(동작구), 신대방지구, 노량진지구, 상도지구, 사당·이수지구(동작구/서초구)
마포구	8개소	수색지구, 신촌지구일대(신촌지구, 마포지구, 신촌지역중심 포함), 합정지구, 성산지구, 경의선·공덕역 복합역사개발, 아현지구중심, 아현2지구, 마포지구
서대문구	2개소	천연지구, 충정지구
서초구	3개소	양재지구중심, 서초로, 양재택지개발지구
성동구	2개소	왕십리부도심권, 장한평지구(성동구)
성북구	3개소	성북동 역사문화지구, 동선지구중심, 석관지구중심
송파구	1개소	잠실광역중심 제1지구·제2지구
양천구	3개소	신정네거리, 서울목동지구, 목동중심지구
영등포구	3개소	대림지구, 영등포지역 부도심권, 영등포1지구
용산구	3개소	한남지구, 서계동지구, 용산지구
은평구	4개소	응암지구중심, 연신내지구, 불광지구, 응암로지구
종로구	14개소	송인지구, 성균관대주변지구, 송인2(구 동대문)지구, 율곡로, 종로2·3지구, 종로4·5지구, 돈화문로, 북촌지구, 경복궁서측, 운현궁 주변지구, 인사동지구, 세종로, 대학로, 동대문지구 (창신동·역사도심포함)
중구	8개소	주교지구, 수표지구, 회현지구, 퇴계로변지구, 북창지구, 남대문시장, 동대문역사문화공원 주변지구, 명동관광특구
중랑구	1개소	목동지구중심

## II. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거복합 건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거의 용도 비율은 도시계획 조례제55조제3항 [별표 3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용한다.
- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부문 용적률(400%) / 상업지역 용적률\*\*) × 지구단위계획 허용용적률

\* 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하

\*\* 도시계획 조례 제55조제1항7호부터 9호까지의 용적률

### <구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시>

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역 (역사도심 외)	400%	660%	800%

주거용으로 사용되는 부분의 용적률  
= (400% / 800%) × 660% = 330%이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 330% 이하

- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표 3] 제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.
  - 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

**임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률=(주거부문 용적률(500~600%)\* / 상업지역 용적률\*\*) × 지구단위계획 허용용적률**

\*도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하

\*\*도시계획 조례 제55조제1항7호부터 9호까지의 용적률

**<구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시>**

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역 (역사도심 외)	400%	660%	800%

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률  
 = (600% / 800%) × 660% = 495%이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 495% 이하

**<구역별 권장용도 면적 산정예시>**

△△ 지구단위계획구역						
용도지역	권장용도 확보비율	허용 용적률	주거 용적률	임대주택 추가확보시 주거용적률	임대주택 추가확보시 주거부문 증가용적률	임대주택 추가확보시 비주거용적률
일반상업지역 (역사도심 외)	30%	800%	400%	600%	200%	200%



○ 권장용도 도입 가능한 비주거 용적률 = 800%×30% = 240%  
 ○ 권장용도 부족분 = 240%-200% = 40%  
 → 임대추가 추가 확보에 따른 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적을 권장용도 부족분 40%에 해당하는 면적에 포함하여 산정

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준”을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

**Ⅱ. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간**

**Ⅲ. 열람장소 : 서울시청 도시관리과(☎ 2133-8381) 및 25개 자치구 지구단위계획 관련 부서**

**Ⅳ. 관계도서 : 게재생략(열람장소에 비치된 도서 참조)**

**Ⅴ. 기타사항**

- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획(지구단위계획) 변경을 위한 절차 진행 중에 일부 변경될 수 있습니다.
- 서울특별시 도시관리과(FAX : 2133-0738) 및 자치구별 지구단위계획 관련 부서에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.