◈ 서울특별시고시 제2024-62호

도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획, 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 중곡역 일대에 대하여 2023년 제18차 서울시 도시건축공동위원회(2023.11.22.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획, 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획)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.

2024년 2월 1일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

○ 중곡역지구 지구단위계획 최초고시(서울특별시 제2012-257호, ’12.9.27.) 이후 대규모 개발사업(종합의료복합단지, 화양변전소부지 등) 및 중곡지구중심 신규 지정 등 지역 내 변화된 여건을 반영하여 역세권 복합개발을 통한 중심기능 강화, 노후 이면주거지 정비 등을 위해 지구단위계획을 재정비하고,

○ 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획에 대하여 건축물 기부채납 시설 및 지정용도, 용적률 등을 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)조서

1 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	①	중곡역지구 지구단위계획구역	광진구 중곡역 일대	392,337.0	증)12,097.9	404,434.9	2012.09.27. (서울특별시고시 제2012-257호)	-

■ 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
변 경	중곡역지구 지구단위계획구역	광진구 중곡역 일대	◦면적변경 -기정) 392,337.0 -변경) 404,434.9 증) 12,097.9	◦능동로변 연속성 있는 계획적 관리 유도 및 지구중심 범위를 고려하여 긴고랑로 북측 일부 관리부재지역을 포함하여 구역경계 확장 ◦중곡동 18-16번지(대원빌라) 일원 노후주택지로서 정비가 시급하여 신속한 소규모 주택정비사업 시행을 위해 주민의 구역제척 요구 반영

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		392,237.0	증) 12,097.9	404,434.9	100.0	-
주거지역	소계	392,337.0	증) 12,097.9	404,434.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	-	증) 3,399.4	3,399.4	0.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	219,498.4	감) 7,886.0	211,612.4	52.3	-
	제2종일반주거지역	123,161.3	증) 16,584.5	139,745.8	34.6	-
	준주거지역	49,677.3	-	49,677.3	12.3	

※ 특별계획가능구역의 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
- 능동로변 및 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역

■ 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
-	중곡동 150-25일대	제2종일반 주거지역(7층)	제1종일반 주거지역	3,399.4	140%/150%/ 법적용적률의 2배이하 (기준/허용/상한)	◦당초 누락된 제1종일반주거지역의 면적 반영
-	중곡동 241-16일대	-	제2종일반 주거지역	16,584.5	190%/200%/ 법적용적률의 2배이하 (기준/허용/상한)	◦지구단위계획구역 경계확장에 따른 면적 변경
-	중곡동 18-16 일대	제2종일반 주거지역(7층)	-	4,486.6	-	◦중곡동 18-16번지(대원빌라) 일원 신속한 소규모 주택정비사업 시행을 위한 주민의 구역제척 요구 반영

※ 당초 : 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획결정, 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고 제2012-257호, 2012.9.27.)

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	3	용마산로	조망가로 특화경관지구	망우사거리~중곡동117-11 (중곡동150-72~중곡동297-8)	154,416 (10,581)	5,300 (772)	양측15	2019.4.18 (서고제2019-19호)	
기정	6	능동로	조망가로 특화경관지구	용곡삼거리~중곡동647-15 (용마사거리~중곡동168-1)	36,545 (10,757)	1,300 (720)	양측15	〃	
기정	7	긴고랑로	조망가로 특화경관지구	동곡삼거리~중곡사거리 (중곡1동사거리~중곡동40-13)	31,286 (4,284)	1,100 (288)	양측15	〃	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

■ 도로총괄표(변경)

구분		계		1류		2류		3류	
		노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
계	기정	41	7,971	3	495	8	1,560	30	5,916
	변경	41	7,623	3	495	8	1,301	30	5,827
대 로	변경없음	2	1,460	-	-	-	-	2	1,460
중 로	변경없음	1	589	-	-	-	-	1	589
소 로	기정	38	5,922	3	495	8	1,560	27	3,867
	변경	38	5,574	3	495	8	1,301	27	3,778

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	46	35~48 (28)	주간선 도 로	3,750 (739)	중곡동169	성수동2가 72	일반도로	1973.2.28 (건고제73호)	능동로
기정	대로	3	47	25~28 (25~28)	보조간선 도 로	4,500 (721)	능동 (광로5)	면목동 (대3-42)	일반도로	1976.7.19 (건고제109호)	용마산로
기정	중로	3	57	12	집산도로	1,120 (589)	송정동 62-5	군자동 80-1	일반도로	1976.12.9 (서고제334호)	면목로
기정	소로	1	1	10	국지도로	175 (72)	중곡동 297-15	중곡동 296-1	일반도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	1	2	10	국지도로	312	중곡동 28-1	중곡동 34-8	일반도로	〃	용마산로21길

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	3	10	국지도로	111	중곡동 21-11	중곡동 271-2	일반도로	〃	용마산로22길
변경	소로	1	3	10	국지도로	111	중곡동 521-11	중곡동 771-2	보행자 우선도로	〃	〃
기정	소로	2	1	8~10 (10)	국지도로	261 (15)	중곡동 168-1	중곡동 170-24	일반도로	〃	- (화양변전소부지 2m확장)
기정	소로	2	2	8	국지도로	458	중곡동 167-13	중곡동 164-5	일반도로	〃	
기정	소로	2	3	8	국지도로	29	중곡동 29-56	중곡동 29-55	일반도로	〃	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	121	중곡동 18-67	중곡동 18-136	일반도로	〃	용마산로24길
변경	소로	2	4	8	국지도로	121	중곡동 18-67	중곡동 18-136	보행자 우선도로	〃	〃
기정	소로	2	5	8	국지도로	173	중곡동 18-87	중곡동 18-76	일반도로	〃	-
기정	소로	2	6	8	국지도로	173	중곡동 18-111	중곡동 18-100	일반도로	〃	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	173	중곡동 18-136	중곡동 18-124	일반도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	8	6~10 (8~10)	국지도로	172 (159)	중곡동 29-70	중곡동 266-2	일반도로	〃	용마산로23길
기정	소로	3	1	6	국지도로	111	중곡동 170-25	중곡동 170-12	일반도로	〃	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	226	중곡동 167-1	중곡동 172-59	일반도로	〃	능동로53길
기정	소로	3	3	6	국지도로	48	중곡동 167-4	중곡동 167-19	일반도로	〃	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	170	중곡동 172-16	중곡동 172-54	일반도로	〃	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	48	중곡동 166-41	중곡동 166-17	일반도로	〃	능동로49길
변경	소로	3	5	6	국지도로	48	중곡동 166-41	중곡동 166-17	보행자 우선도로	〃	〃
기정	소로	3	6	6	국지도로	170	중곡동 220-27	중곡동 193-52	일반도로	〃	〃
변경	소로	3	6	6	국지도로	170	중곡동 220-27	중곡동 193-52	보행자 우선도로	〃	〃
기정	소로	3	7	6	국지도로	48	중곡동 165-10	중곡동 165-33	일반도로	〃	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	170	중곡동 221-45	중곡동 230-10	일반도로	〃	-
기정	소로	3	9	6~8 (8)	국지도로	130 (112)	중곡동 170-2	중곡동 171-20	일반도로	〃	- (화양변전소부지 2m확장)
기정	소로	3	10	6	국지도로	173	중곡동 193-1	중곡동 193-41	일반도로	〃	-
기정	소로	3	11	6	국지도로	154	중곡동 221-47	중곡동 221-9	일반도로	〃	긴고랑로11길
변경	소로	3	11	6	국지도로	154	중곡동 221-47	중곡동 221-9	일반도로, 보행자 우선도로	〃	〃

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	12	6	국지도로	154	중곡동 230-1	중곡동 230-8	일반도로	〃	-
기정	소로	3	14	6	국지도로	212	중곡동 31-1	중곡동 34-1	일반도로	〃	능동로50길
변경	소로	3	14	6	국지도로	212	중곡동 31-1	중곡동 34-1	보행자 우선도로	〃	〃
기정	소로	3	15	6	국지도로	212	중곡동 31-38	중곡동 34-8	일반도로	〃	-
기정	소로	3	16	6	국지도로	153	중곡동 31-3	중곡동 31-41	일반도로	〃	-
기정	소로	3	17	6	국지도로	153	중곡동 32-9	중곡동 32-26	일반도로	〃	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	153	중곡동 33-43	중곡동 33-33	일반도로	〃	-
기정	소로	3	19	6	국지도로	87	중곡동 24-2	중곡동 35-47	일반도로	〃	능동로50길
변경	소로	3	19	6	국지도로	87	중곡동 24-2	중곡동 35-47	보행자 우선도로	〃	-
기정	소로	3	20	6	국지도로	182	중곡 150-107	중곡동 35-12	일반도로	〃	-
기정	소로	3	21	6	국지도로	159	중곡동 35-65	중곡동 150-153	일반도로	〃	-
기정	소로	3	22	6	국지도로	134	중곡동 297-15	중곡동 180-2	일반도로	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로28길
변경	소로	3	22	6	국지도로	134 (63)	중곡동 297-15	중곡동 180-2	보행자 우선도로	〃	〃
기정	소로	3	23	6	국지도로	81	중곡동 296-7	중곡동 296-45	일반도로	〃	-
기정	소로	3	24	6	국지도로	102	중곡동 150-72	중곡동 150-422	일반도로	〃	-
기정	소로	3	25	6	국지도로	154	중곡동 271-2	중곡동 150-422	일반도로	〃	-
기정	소로	3	26	6	국지도로	154	중곡동 23-1	중곡동 150-47	일반도로	〃	-
기정	소로	3	27	4	국지도로	198	중곡동 29-29	중곡동 29-41	일반도로	〃	-
기정	소로	3	28	6	국지도로	131	중곡동 29-7	중곡동 29-16	일반도로	〃	용마산로25길

■ 도로 변경사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
소로 1-3	소로 1-3	◦사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	◦통학로 및 지역 커뮤니티가로변을 보행자 중심의 생활가로 조성 및 보행약자 보호를 위한 도로의 사용형태 변경 ◦중곡제일시장 이용객들의 보행안전을 위해 도로의 사용형태 변경
소로 2-4	소로 2-4		
소로 3-5	소로 3-5		
소로 3-6	소로 3-6		
소로 3-11	소로 3-11		
소로 3-14	소로 3-14		
소로 3-19	소로 3-19		
소로 3-22	소로 3-22		

■ 철도(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	연장(m)	규모(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	철도	도시철도 (7호선)	도봉구 도봉동 16일대~구로구 온수동 산2-1 일대	43,760.0	B=10~30m L=43.76㎞	-	중곡역 (7호선)

■ 철도 부대시설(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	철도	도시철도 (정거장)	중곡동 273-2	4,925.73	1991.7.15 (건고 제399호)	중곡역 (7호선)
기정	-	철도	도시철도 환기구	중곡동 166-14 앞	363.0	1992.12.14 (서고 1992-420호)	-

■ 주차장(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27 (서고 제2012-257호)	중복결정 지상 : 공공공지
기정	②	주차장	중곡동221-6	695.0	-	695.0	2009.1.2 (광진구고시 제2008-55호)	노외주차장
기정	③	주차장	중곡동230-12	1,757.4	-	1,757.4	1999.4.27 (광진구고시 제1999-13호)	노외주차장

나. 공간시설 : 변경없음

■ 공원(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	중곡동 30-1	1,276.7	-	1,276.7	-	-

■ 공공공지(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	-	중복결정 지하 : 주차장

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

■ 시장(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	시장	-	중곡동 229-5외 1필지	3,796.3	-	3,796.3	1973.8.18 (건고 제61호)	중곡제일골목시장 (광성시장)

라. 공공 · 문화체육시설 : 변경없음

■ 학교(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	학교	초등학교	중곡동 220-22	5,616.6	-	5,616.6	1982.2.4 (서고 제50호)	중광초등학교

■ 체육시설(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	체육시설	-	중곡동 168-8	3,690.0	-	3,690.0	2004.12.27 (서고 제2004-422호)	중곡문화 체육센터

3 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정(변경)조서

■ 주거지역(변경)

가구번호	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
GR-1	중곡동 168-1 일대	15,301.3	-	15,301.3	준주거지역, 제2종일반주거지역
GR-2	중곡동 167-1 일대	3,086.3	-	3,086.3	제2종일반주거지역
GR-3	중곡동 166-1 일대	8,452.3	-	8,452.3	제2종일반주거지역
GR-4	중곡동 165-1 일대	7,462.7	-	7,462.7	제2종일반주거지역
GR-5	중곡동 16 일대	6,153.3	-	6,153.3	제2종일반주거지역
GR-6	중곡동 29-29 일대	5,118.6	-	5,118.6	제2종일반주거지역
GR-7	중곡동 29-3 일대	5,614.5	-	5,614.5	제2종일반주거지역
GR-8	중곡동 31-1 일대	40,917.7	감) 1,888.9	39,028.8	준주거지역
GR-9	중곡동 31-1 일대	7,612.9	-	7,612.9	제2종일반주거지역
GR-10	중곡동 170-1 일대	7,184.4	-	7,184.4	제2종일반주거지역(7층)
GR-11	중곡동 171-1 일대	5,534.4	-	5,534.4	제2종일반주거지역(7층)
GR-12	중곡동 172-1 일대	10,840.7	증) 30.0	10,870.7	제2종일반주거지역(7층)
GR-13	중곡동 193-1 일대	9,741.1	-	9,741.1	제2종일반주거지역(7층)
GR-14	중곡동 220-1 일대	13,161.2	-	13,161.2	제2종일반주거지역(7층)
GR-15	중곡동 230-1 일대	6,861.9	-	6,861.9	제2종일반주거지역(7층)
GR-16	중곡동 229-1 일대	3,730.2	-	3,730.2	제2종일반주거지역(7층)
GR-17	중곡동 221-1 일대	7,442.5		7,442.5	제2종일반주거지역(7층)
GR-18	중곡동 30-2 일대	11,175.3	-	11,175.3	제2종일반주거지역
GR-19	중곡동 32-1 일대	6,761.8	-	6,761.8	제2종일반주거지역(7층)
GR-20	중곡동 33-1 일대	8,369.0	-	8,369.0	제2종일반주거지역(7층)
GR-21	중곡동 34-1 일대	7,290.7	-	7,290.7	제2종일반주거지역(7층)
GR-22	중곡동 35-1 일대	12,345.4	-	12,345.4	제2종일반주거지역(7층)

가구번호	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
GR-23	중곡동 24-1 일대	7,951.8	-	7,951.8	제2종일반주거지역
GR-24	중곡동 28-1 일대	5,400.7	-	5,400.7	제2종일반주거지역
GR-25	중곡동 21-1 일대	7,058.4	-	7,058.4	제2종일반주거지역(7층)
GR-26	중곡동 23-1 일대	7,109.2	-	7,109.2	제2종일반주거지역(7층)
GR-27	중곡동 271-1 일대	2,723.8	-	2,723.8	제1종일반주거지역
GR-28	중곡동 18-67 일대	3,098.7	-	3,098.7	제2종일반주거지역(7층)
GR-29	중곡동 18-76 일대	5,187.1	-	5,187.1	제2종일반주거지역(7층)
GR-30	중곡동 18-100 일대	5,186.9	-	5,186.9	제2종일반주거지역(7층)
GR-31	중곡동 18-124 일대	2,886.6	-	2,886.6	제2종일반주거지역(7층)
GR-32	중곡동 18-19 일대	8,194.8	-	8,194.8	제2종일반주거지역(7층)
GR-33	중곡동 18-24	14,779.4	-	14,779.4	제2종일반주거지역(7층)
GR-34	중곡동 18-1 일대	2,766.3	증) 1.6	2,767.9	제2종일반주거지역(7층)
GR-35	중곡동 18-2 일대	4,383.0	감) 2,976.2	1,406.8	제2종일반주거지역(7층)
GR-36	중곡동 297-1 일대	2,380.9	-	2,380.9	제2종일반주거지역(7층)
GR-37	중곡동 241-30일대	-	증) 9,646.8	9,646.8	제2종일반주거지역(7층)
GR-38	중곡동 164-1일대	-	증) 2,644.8	2,644.8	제2종일반주거지역

※ 도심공공주택복합사업 추진시, 해당 법률 및 운영기준을 따름

■ 가구 변경사유서

가구번호		위치	변경내용	변경사유
변경전	변경후			
GR-1~36	GR-1~36	능동로, 용마산로, 긴고랑로 일원	◦면적 변경 - 289,149.1㎡ → 284,432.3㎡, 감) 4,716.8㎡	◦ 면적 오기 정정 및 소규모 주택정비사업 시행을 위한 주민민원(구역 제척) 반영
-	GR-37	능동로 47길 일대	◦가구 신설(9,646.8㎡)	◦지구단위계획구역 경계 확장에 따른 가구 신설
-	GR-38	긴고랑로 13길 일대	◦가구 신설(2,644.8㎡)	

■ 공공용지(변경없음)

구분	위치	가구번호	면적(㎡)	비고
기 정	중곡동 168-8대	GR-1	3,690.0	중곡문화체육센터
	중곡동 30-75대	GR-8	187.6	중곡역
	중곡동 30-77대	GR-8	35.8	중곡역
	중곡동 29-1대	GR-8	5,348.8	공공공지(주차장)
	중곡동 220-22학	GR-14	5,616.6	중광초등학교
	중곡동 230-12차	GR-15	1,757.4	주차장
	중곡동 229-5대	GR-16	2,242.6	중곡시장
	중곡동 229-15대	GR-16	1,553.7	중곡시장
	중곡동 221-6차	GR-17	695.0	주차장

나. 획지 결정(변경)조서

■ 특별계획가능구역 및 공동개발 계획(변경)

구분			적용대상	계획내용	비고
기정	특별계획구역 가능지		• 능동로변 (9개소 - 38,744.0㎡)	• 능동로변에 적정개발규모유도 및 기반시설 확보 등을 위해 계획된 일단의 지역으로 향후 별도의 도시관리계획 절차를 거쳐 특별계획 구역으로 지정할 수 있도록 계획	용도지역 상향시 20%이상 공공기여
변경	특별계획 가능구역		• 능동로변 (3개소 - 11,538.6㎡) • 의료복합단지 남측 (1개소 - 17,955.0㎡)	• 능동로변 및 의료복합단지 남측에 적정개발규모 유도 및 기반시설 확보 등을 위해 계획된 일단의 지역으로 향후 별도의 도시관리계획절차를 거쳐 특별계획구역으로 지정할 수 있도록 계획	용도지역 상향시 20%이상 공공기여
기정	공동 개발	지정	• 기 공동개발 필지 및 동일소유 필지 과소필지	• 주변 지역과의 연속성 확보 및 획지 정형화 유도 • 지역 위계에 부합하고 특정용도 입지가 가능하도록 적정개발 규모 확보	-
		권장	• 개발규모의 정형화가 필요한 필지 • 부정형 필지 및 토지이용의 비효율이 예상되는 경우		
변경	공동 개발	지정	• 기 공동개발 필지, 건축물 및 동일소유 필지	• 주변 지역과의 연속성 확보 및 획지 정형화 유도 • 지역 위계에 부합하고 특정용도 입지가 가능하도록 적정개발 규모 확보	-
		권장	• 과소필지 및 적정개발 유도가 필요한 필지		

구분		적용대상	계획내용	비고
기정	자 율 적 공동개발	• 일반주거지역 (특별계획구역, 특별계획가능구역 제외)	• 주변과 연계된 적정개발규모 유도 제외 대상 1. 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시 2. 세장비(장단변의 비)가 1:3이상이 되는 경우 3. 차량진·출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	-
신설	공동개발 (특별지정) 가능구역	• 용마산로 동측변 (40,448.4㎡)	• 아차산자락의 구릉지 저층주거지 특성을 유지하면서, 지역 내 부족한 기반시설 및 보행·녹지공간을 확충·유도할 수 있도록 공동개발(특별지정)가능구역 계획 ※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 주민동의 등에 따라 공동개발(특별지정) 제안 시 구 도시·건축공동위원회 자문(경미한 변경 절차)을 통해 공동개발(특별지정)결정	-

■ 공동개발 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공동개발	◦공동개발 계획 기준 변경 - 지정 : 2개소 → 28개소, 증) 26개소 - 권장 : 46개소 → 43개소, 감) 3개소	◦서울시 지구단위계획 수립기준 및 주변여건 변화를 고려하여 공동개발 검토 - 동일소유자, 과소필지, 기 공동건축물 등을 고려하여 공동개발 조정
공동개발(특별지정) 가능구역	◦공동개발(특별지정)가능구역 신설 - 가구번호 : GR-25~31	◦아차산자락의 구릉지 저층주거지 특성을 유지하면서 지역 내 부족한 기반시설 확충 및 보행·녹지공간 조성 유도를 위해 공동개발(특별지정)가능구역 지정

■ 대지분할 가능선(폐지)

구분	적용대상	계획내용	비고
대지분할 가 능 선	◦대지형태의 정형화 유도가 필요한 대지 ◦주변 현황 등을 고려한 토지이용의 효율성 제고가 필요한 대지	◦대형대지의 분할가능한 위치를 지정	국립서울병원 부지

■ 대지분할 가능선 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
대지분할 가 능 선	◦대지분할 가능선 폐지 - 가구번호 : GR-8	◦특별계획구역ⓐ 조성('21.7.) 및 지적분할('21.6.) 완료에 따른 폐지

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)

– 기정

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
GR-1	1	168-2대	9,497.2	9,497.2	특별계획구역	-
	2	168-3대	152.4	305.1	공동개발(권장)	
		168-4대	152.7			
GR-2	1	167-1대	165.6	634.7	공동개발(권장)	특별계획구역 가능지
		167-11대	152.4			
		167-21대	316.7			
		167-2대	151.4	876.3	공동개발(권장)	
		167-3대	152.4			
		167-4대	163.6			
		167-6대	108.4			
		167-7대	91.9			
		167-8대	93.6			
		167-9대	115.0			
		167-5도	78.3	1,575.3	-	
		167-12도	73.7			
		167-13대	138.8			
		167-14대	130.9			
		167-15대	129.9			
		167-16대	160.3			
		167-17대	170.9			
		167-18대	158.0			
		167-19대	153.4			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		167-20대	133.9			
		167-22대	130.2			
		167-23대	117.0			
GR-3	1	166-3대	127.3	763.0	공동개발(권장)	특별계획구역 가능지
		166-4대	533.9			
		166-34대	101.8			
		166-6대	165.3	406.9	공동개발(권장)	
		166-30대	105.1			
		166-31대	136.5			
		166-7대	160.3	565.3	공동개발(권장)	
		166-8대	186.8			
		166-28대	108.4			
		166-29대	109.8			
GR-3	1	166-1대	142.8	1,841.1	-	특별계획구역 가능지
		166-2대	95.5			
		166-5대	121.7			
		166-21대	113.7			
		166-22대	117.4			
		166-23대	112.4			
		166-24대	98.5			
		166-25대	104.5			
		166-26대	103.1			
		166-27도	246.3			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		166-32대	92.2			
		166-33대	111.1			
		166-46대	103.5			
		166-47대	104.5			
		166-48대	123.0			
		166-49도	50.9			
	2	166-9대	199.0	679.1	공동개발(권장)	특별계획구역 가능지
		166-10대	117.4			
		166-11대	103.5			
		166-38대	115.7			
		166-39대	143.5			
		166-12대	182.5	378.5	공동개발(권장)	
		166-42대	196.0			
		166-13대	1,002.6	1,438.2	공동개발(권장)	
		166-35대	172.2			
		166-36대	133.2			
		166-37대	130.2			
		166-15대	182.8	399.0	공동개발(권장)	
		166-41대	216.2			
		166-19대	1,086.3	1,981.2	-	
		166-16대	156.4			
		166-17대	312.4			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		166-40도	47.6			
		166-43대	196.0			
		166-44대	182.5			
GR-4	1	165-1대	186.4	783.1	공동개발(권장)	특별계획구역 가능지
		165-2대	596.7			
		165-3대	330.6	970.2	공동개발(권장)	
		165-5대	380.5			
		165-6대	259.1			
		165-15대	138.8	1,761.1	-	
		165-16대	170.6			
		165-17대	246.0			
		165-18대	258.8			
		165-19대	149.1			
		165-20대	143.1			
		165-21도	77.0			
		165-22대	149.1			
		165-23대	147.1			
		165-24대	139.5			
		165-25대	142.5			
		165-9대	376.2	683.7	공동개발(권장)	
		165-10대	133.6			
		165-35대	173.9			
		165-7대	333.3	3,264.1	-	
		165-8대	1,814.2			
		165-14대	224.1			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		165-28대	169.9			
		165-30도	49.6			
		165-31대	136.2			
		165-32대	147.4			
		165-33대	215.5			
		165-34대	173.9			
GR-5, GR-6	1	29-56대	515.0	663.4	공동개발(권장)	특별계획구역 가능지
		29-57대	148.4			
		29-58대	149.1	303.8	공동개발(권장)	
		29-82대	154.7			
		29-59대	224.1	377.8	공동개발(권장)	
		29-81대	153.7			
		29-60대	226.1	364.3	공동개발(권장)	
		29-80대	138.2			
		29-61대	116.9	259.7	공동개발(권장)	
		29-79대	142.8			
		29-62대	233.1	373.6	공동개발(권장)	
		29-77대	140.5			
		29-78대	142.1	258.9	공동개발(권장)	
		29-91대	116.8			
GR-5, GR-6	1	16대	508.4	3,923.5	-	특별계획구역 가능지
		29-29대	168.9			
		29-30대	253.2			
		29-31대	125.0			
		29-32대	246.9			
		29-33대	242.0			
		29-34대	230.1			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		29-48대	133.6			
		29-49대	132.9			
		29-50대	134.2			
		29-51대	135.9			
		29-52대	134.5			
		29-53대	133.9			
		29-54대	226.8			
		29-55대	200.0			
		29-85도	560.2			
		29-89대	124.9			
		276-1도	232.1			
	2	29-63대	135.2	391.4	공동개발(권장)	
		29-76대	256.2			
		29-64대	137.5	534.2	공동개발(권장)	
		29-65대	146.8			
		29-75대	249.9			
		29-66대	154.7	404.6	공동개발(권장)	
		29-74대	249.9			
		29-67대	181.2	349.1	공동개발(권장)	
		29-73대	167.9			
		29-68대	187.8	543.5	공동개발(권장)	
		29-71대	147.4			
		29-72대	208.3			
		29-69대	153.1	538.9	공동개발(권장)	
		29-70대	385.8			
		29-35대	128.0	2,893.8	-	
		29-36대	133.9			
		29-37대	135.9			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		29-38대	153.1			
		29-39대	134.5			
		29-40대	135.9			
		29-41대	171.2			
		29-42대	245.0			
		29-43대	285.6			
		29-44대	226.4			
		29-45대	119.9			
		29-46대	221.5			
		29-47대	136.2			
		29-85도	445.1			
		29-88대	119.8			
		29-90대	101.8			
GR-8	1	29-1대	5,348.8	46,266.5	특별계획구역	-
		30-1대	40,414.5			
		276-23도	503.2			
GR-9	1	31-1대	162.6	534.5	공동개발(권장)	특별계획구역 가능지
		31-6대	371.9			
		31-7대	227.8	454.2	공동개발(권장)	
		31-8대	226.4			
		31-9대	158.0	869.1	공동개발(권장)	
		31-11대	165.3			
		31-36대	545.8			
		31-2대	232.7	1,259.0	-	
		31-3대	335.0			
		31-28대	133.6			
		31-29도	89.9			
		31-30대	131.9			
		31-31대	148.8			
		31-32대	126.6			

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
		31-34도	60.5				
	2	31-10대	252.2	451.2	공동개발(권장)		
		31-19대	199.0				
		31-20대	166.6	375.5	공동개발(권장)		
		31-25대	208.9				
		31-21대	166.9	335.5	공동개발(권장)		
		31-24대	168.6				
		31-22대	166.9	338.5	공동개발(권장)		
		31-23대	171.6				
		31-37대	126.3	666.2	공동개발(권장)		
		31-38대	398.7				
		31-40대	141.2				
		31-12대	249.5	2,329.2	-		
		31-13대	161.3				
		31-14대	181.5				
		31-16대	181.5				
		31-17대	181.5				
		31-18대	194.7				
		31-26도	328.9				
		31-33대	148.1				
		31-39도	44.6				
		31-41대	163.6				
		31-42대	248.9				
		31-43대	245.1				
GR-23	1	24-11대	83.6	423.5	공동개발(지정)	공동개발(권장)	-
		150-288대	17.0				
		24-19대	172.6		공동개발(지정)		
		152-1대	23.0				
		24-10대	127.3		-		
	2	150-104대	324.0	430.4	공동개발(권장)		-

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		150-290대	106.4			
	3	150-106대	221.0	442.0	공동개발(권장)	-
		150-107대	221.0			
GR-24	1	28-3대	285.8	515.4	공동개발(권장)	-
		28-26대	229.6			
GR-25	1	21-1대	230.7	461.8	공동개발(권장)	-
		21-2대	231.1			
GR-26	1	23-1대	181.8	366.9	공동개발(권장)	-
		23-2대	185.1			
GR-32	1	18-22대	205.6	581.5	공동개발(권장)	-
		18-55대	175.2			
		18-65대	200.7			
	2	18-26대	168.9	848.2	공동개발(권장)	-
		18-54대	255.2			
		18-61대	168.9			
		18-62대	255.2			
	3	18-27대	387.1	971.9	공동개발(권장)	-
		18-56대	584.8			
	4	18-28대	255.2	439.9	공동개발(권장)	-
		18-29대	99.2			
		18-146대	85.5			
GR-32	4	18-144대	99.0	529.5	공동개발(권장)	-
		18-145대	430.5			
GR-34	1	18-1대	287.6	520.0	공동개발(권장)	-
		18-3대	232.4			
GR-36	1	297-14대	140.5	317.0	공동개발(권장)	-

가구번호	연 번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		297-15대	176.5			

– 변경

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
GR-1	1	168-2대	9,497.2	9,497.2	특별계획구역		-
GR-2	1	167-1대	165.6	634.7	공동개발(권장)		특별계획 가능구역
		167-11대	152.4				
		167-21대	316.7				
	2	167-2대	151.4	876.3	공동개발(권장)		
		167-3대	152.4				
		167-4대	163.6				
		167-6대	108.4				
		167-7대	91.9				
		167-8대	93.6				
		167-9대	115				
	3	167-5도	78.3	1,575.3	-		
		167-12도	73.7				
		167-13대	138.8				
		167-14대	130.9				
		167-15대	129.9				
		167-16대	160.3				
		167-17대	170.9				
		167-18대	158				
		167-19대	153.4				
		167-20대	133.9				
		167-22대	130.2				
		167-23대	117				
GR-3	1	166-3대	127.3	763.0	공동개발(지정)	공동 개발 (권장)	특별계획 가능구역
		166-4대	533.9				

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		166-34대	101.8		-	
		166-6대	165.3	406.9	공동개발(권장)	
		166-30대	105.1			
		166-31대	136.5			
		166-7대	160.3	565.3	공동개발(권장)	
		166-8대	186.8			
		166-28대	108.4			
		166-29대	109.8			
		166-1대	142.8	1,841.1	-	
		166-2대	95.5			
		166-5대	121.7			
		166-21대	113.7			
		166-22대	117.4			
		166-23대	112.4			
		166-24대	98.5			
		166-25대	104.5			
		166-26대	103.1			
		166-27도	246.3			
		166-32대	92.2			
		166-33대	111.1			
		166-46대	103.5			
		166-47대	104.5			
		166-48대	123.0			
		166-49도	50.9			
	2	166-9대	199.0	679.1	공동개발(권장)	특별계획 가능구역
		166-10대	117.4			
		166-11대	103.5			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
		166-38대	115.7				
		166-39대	143.5				
		166-12대	182.5	378.5	공동개발(권장)		
		166-42대	196.0				
		166-13대	1,002.6	1,438.2	공동개발(지정)	공동개발(권장)	
		166-35대	172.2				
		166-37대	130.2				
		166-36대	133.2		-		
		166-15대	182.8	399.0	공동개발(지정)		
		166-41대	216.2				
		166-19대	1,086.3	1,981.2	-		
		166-16대	156.4				
		166-17대	312.4				
		166-40도	47.6				
		166-43대	196.0				
		166-44대	182.5				
GR-4	1	165-1대	186.4	783.1	공동개발(권장)		-
		165-2대	596.7				
	2	165-3대	330.6	970.2	공동개발(권장)		-
		165-5대	380.5				
		165-6대	259.1				
	3	165-14대	224.1	394.0	공동개발(지정)		-
		165-28대	169.9				
	4	165-9대	376.2	683.7	-	공동개발(권장)	-
		165-10대	133.6		공동개발(지정)		
		165-35대	173.9				

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
GR-5	1	29-56대	515.0	663.4	공동개발(권장)	-
		29-57대	148.4			
	2	29-58대	149.1	303.8	공동개발(권장)	-
		29-82대	154.7			
	3	29-59대	224.1	377.8	공동개발(권장)	-
		29-81대	153.7			
	4	29-60대	226.1	364.3	공동개발(권장)	-
		29-80대	138.2			
	5	29-61대	116.9	259.7	공동개발(권장)	-
		29-79대	142.8			
	6	29-62대	233.1	373.6	공동개발(권장)	-
		29-77대	140.5			
	7	29-78대	142.1	258.9	공동개발(권장)	-
		29-91대	116.8			
	8	29-63대	135.2	391.4	공동개발(권장)	-
		29-76대	256.2			
	9	29-64대	137.5	534.2	공동개발(권장)	-
		29-65대	146.8			
		29-75대	249.9			
	10	29-66대	154.7	404.6	공동개발(권장)	-
		29-74대	249.9			
	11	29-67대	181.2	349.1	공동개발(권장)	-
		29-73대	167.9			
	12	29-68대	187.8	543.5	공동개발(권장)	-
		29-71대	147.4			
		29-72대	208.3			
	13	29-69대	153.1	538.9	공동개발(권장)	-
		29-70대	385.8			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
GR-8	1	29-1대	4,875.0	46,257.7	특별계획구역	-
		29-2도	494.4			
		29-92대	473.8			
		30-1대	19,561.3			
		30-78도	694.5			
		30-79공	1,276.7			
		30-80대	18,190.8			
		30-81도	691.2			
GR-9	1	31-1대	162.6	534.5	공동개발(권장)	-
		31-6대	371.9			
	2	31-7대	227.8	454.2	공동개발(지정)	-
		31-8대	226.4			
	3	31-9대	158.0	869.1	공동개발(권장)	-
		31-11대	165.3			
		31-36대	545.8			
	4	31-21대	166.9	674.0	공동개발(권장)	-
		31-22대	166.9			
		31-23대	171.6			
		31-24대	168.6			
	5	31-10대	252.2	826.7	공동개발(권장)	-
		31-19대	199.0			
		31-20대	166.6			
		31-25대	208.9			
	6	31-37대	126.3	666.2	공동개발(권장)	-
		31-38대	398.7			
		31-40대	141.2			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
GR-10	1	170-1대	99.5	267.4	공동개발(지정)	-
		170-41대	167.9			
	2	170-3대	110.4	240.6	공동개발(지정)	-
		170-4대	130.2			
	3	170-11대	92.2	210.9	공동개발(지정)	-
		170-13대	118.7			
	4	170-16대	83.6	207.2	공동개발(권장)	-
		170-17대	123.6			
GR-11	1	171-23대	84.6	203.9	공동개발(지정)	-
		171-25대	119.3			
	2	171-15대	158.7	321.0	공동개발(지정)	-
		171-37대	162.3			
GR-12	1	172-8대	102.8	183.1	공동개발(권장)	-
		172-11대	80.3			
	2	172-20대	74.0	248.2	공동개발(권장)	-
		172-21대	88.6			
		172-22대	85.6			
	3	172-24대	87.3	171.3	공동개발(권장)	-
		172-26대	84.0			
	4	172-27대	168.3	252.9	공동개발(권장)	-
		172-29대	84.6			
	5	172-30대	84.3	176.5	공동개발(권장)	-
		172-31대	92.2			
	6	172-44대	106.1	110.7	공동개발(권장)	-
		172-60대	4.6			
GR-13	1	193-26대	232.7	505.1	공동개발(권장)	-

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
		193-59대	272.4				
	2	193-32대	229.8	409.7	공동개발(권장)	공동개발(권장)	-
		193-62도	13.6				
		193-63도	4.0				
		193-68도	1.7				
		193-33대	155.2		공동개발(지정)		
		193-69도	5.4				
	3	193-47대	99.8	758.0	공동개발(지정)	공동개발(권장)	-
		193-48대	82.0				
		193-49대	290.2		공동개발(권장)		
		193-50대	286.0				
GR-14	1	220-13대	92.2	177.8	공동개발(권장)		-
		220-14대	85.6				
	2	220-15대	78.0	377.2	공동개발(지정)		-
		220-16대	79.7				
		220-69대	108.8				
		220-70대	110.7				
	3	220-18대	82.0	168.9	공동개발(권장)		-
		220-19대	86.9				
	4	220-39대	134.2	140.1	공동개발(권장)		-
		220-89대	5.9				
	5	220-45대	143.8	227.8	공동개발(권장)		-
		220-46대	84.0				
	6	220-63대	172.2	344.4	공동개발(지정)		-
		220-64대	172.2				
GR-15	1	230-8대	252.9	501.8	공동개발(지정)		-
		230-37대	248.9				
	3	230-13대	736.3	925.7	공동개발(권장)		-
		230-14대	189.4				
GR-17	1	221-7대	159.0	339.2	공동개발(지정)		-

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		221-51대	180.2			
	2	221-41대	159.3	318.6	공동개발(지정)	-
		221-42대	159.3			
GR-19	1	32-6대	148.8	317.4	공동개발(지정)	-
		32-20대	168.6			
GR-20	1	33-6대	111.7	218.8	공동개발(지정)	-
		33-7대	107.1			
	2	33-21대	84.6	166.3	공동개발(권장)	-
		33-22대	81.7			
	3	33-37대	252.5	444.3	공동개발(지정)	-
		33-69대	191.8			
	4	33-47대	144.1	287.9	공동개발(지정)	-
		33-50대	143.8			
	5	33-60대	162.3	329.6	공동개발(지정)	-
		33-61대	167.3			
GR-21	1	34-39대	140.2	314.1	공동개발(지정)	-
		34-40대	173.9			
GR-22	1	35-2대	144.1	257.1	공동개발(지정)	-
		150-153대	113.0			
	2	35-8대	127.9	137.0	공동개발(권장)	-
		35-71대	9.1			
	3	35-66대	194.4	239.4	공동개발(지정)	-
		150-417대	45.0			
GR-23	1	24-1대	151.1	261.5	공동개발(지정)	-
		24-35대	110.4			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
	2	24-8대	390.4	820.9	공동개발(지정)	-
		24-10대	127.3			
		24-11대	83.6			
		24-19대	172.6			
		150-288대	17.0			
		150-289도	7.0			
		152-1대	23.0			
	3	24-9대	218.8	395.3	공동개발(지정)	-
		24-30대	176.5			
	4	150-104대	324.0	430.4	공동개발(지정)	-
		150-290대	106.4			
	5	150-151대	66.0	225.0	공동개발(권장)	-
		152-5대	159.0			
GR-25	1	21-1대	230.7	3,847.9	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		21-2대	231.1			
		21-3대	238.0			
		21-4대	292.2			
		21-5대	43.3			
		21-7대	8.3			
		21-8대	123.3			
		21-9대	357.4			
		21-10대	241.0			
		21-11대	600.7			
		21-15대	196.9			
		21-16대	197.0			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		21-17대	175.2			
		150-58대	212.0			
		150-60대	238.8			
		150-61대	231.0			
		150-62대	231.0			
GR-25	2	150-63대	231.0	1,384.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-64대	231.0			
		150-65대	231.0			
		150-66대	231.0			
		150-67대	231.0			
		150-68대	229.0			
	3	150-69대	229.0	1,382.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-70대	231.0			
		150-71대	231.0			
		150-72대	231.0			
		150-73대	231.0			
		150-74대	229.0			
GR-26	1	23-1대	181.8	2,384.3	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		23-2대	185.1			
		23-3도	52.2			
		23-4대	134.5			
		150-14대	318.1			
		150-17대	245.6			
		150-18대	231.0			
		150-19대	36.0			
		150-20대	213.5			
		150-21대	231.0			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		150-22대	231.0			
		284대	324.5			
	2	150-32대	231.0	1,382.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-33대	231.0			
		150-34대	229.0			
		150-35대	231.0			
		150-36대	231.0			
		150-37대	229.0			
	3	150-38대	231.0	1,386.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-39대	231.0			
		150-40대	231.0			
		150-41대	231.0			
		150-42대	231.0			
		150-43대	231.0			
	4	150-44대	231.0	1,386.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-45대	231.0			
		150-46대	231.0			
		150-47대	231.0			
		150-48대	231.0			
		150-49대	231.0			
GR-27	1	150-23대	81.4	2,723.8	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-24대	195.0			
		150-25대	301.0			
		150-27대	314.0			
		150-28대	317.0			
		150-29대	258.0			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		150-30대	237.4			
		150-31대	88.0			
		150-286대	77.6			
		150-422대	8.0			
		271-1대	204.0			
		271-2대	196.4			
		271-3대	269.8			
		271-4대	176.2			
GR-28	1	18-67대	686.6	3,098.7	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-69대	337.5			
		18-70대	337.5			
		18-71대	337.5			
		18-72대	337.5			
		18-73대	337.5			
		18-74대	337.5			
		18-75대	387.1			
GR-29	1	18-76대	218.2	5,187.1	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-77대	215.9			
		18-78대	215.9			
		18-79대	144.0			
		18-81대	215.9			
		18-82대	144.0			
		18-84대	215.9			
		18-85대	215.9			
		18-86대	215.9			
		18-87대	217.5			
		18-88대	216.2			
		18-89대	215.9			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		18-90대	215.9			
		18-91대	215.9			
		18-92대	215.9			
		18-93대	215.9			
		18-94대	215.9			
		18-95대	215.9			
		18-96대	215.9			
		18-97대	215.9			
		18-98대	215.9			
		18-99대	217.2			
		18-148대	143.9			
		18-149대	143.9			
		18-150대	143.9			
		18-151대	143.9			
GR-30	1	18-100대	217.2	5,186.9	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-101대	215.9			
		18-102대	215.9			
		18-103대	215.9			
		18-104대	215.9			
		18-105대	215.9			
		18-106대	144.0			
		18-108대	215.9			
		18-109대	215.9			
		18-110대	215.9			
		18-111대	216.9			
		18-112대	215.2			
		18-113대	215.9			
		18-114대	215.9			
		18-115대	216.2			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		18-116대	216.2			
		18-117대	216.2			
		18-118대	216.2			
		18-119대	216.2			
		18-120대	216.2			
		18-121대	216.2			
		18-122대	216.2			
		18-123대	217.2			
		18-152대	143.9			
		18-153대	143.9			
GR-31	1	18-124대	228.1	2,886.6	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-125대	210.6			
		18-126대	211.6			
		18-127대	213.2			
		18-128대	212.2			
		18-129대	208.6			
		18-130대	213.2			
		18-131대	216.9			
		18-132대	222.8			
		18-133대	221.5			
		18-134대	231.1			
		18-135대	239.3			
		18-136대	257.5			
GR-32	1	18-19대	363.6	804.6	공동개발(권장)	-

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
		18-49대	243.3				
		18-50대	197.7				
	2	18-22대	205.6	581.5	공동개발(권장)		-
		18-55대	175.2				
		18-65대	200.7				
	3	18-26대	168.9	424.1	공동개발(권장)		-
		18-54대	255.2				
	4	18-27대	387.1	1,396.0	공동개발(권장)		-
		18-56대	584.8				
		18-61대	168.9				
		18-62대	255.2				
	5	18-29대	99.2	184.7	공동개발(권장)		-
		18-146대	85.5				
GR-35	1	18-45대	561.6	580.8	공동개발(권장)		-
		18-47대	19.2				
GR-37	3	241-24대	62.5	576.9	공동개발(지정)	공동개발(권장)	-
		241-25대	49.3				
		241-26대	146.4				
		241-27대	233.1				
		241-28대	85.6		-		

다. 대지규모 결정(변경)조서

■ 최대개발규모(변경)

구분		규모	비고
기정	간선부	2,000㎡	능동로 및 용마산로변 일대
기정	이면부	1,000㎡	배후주거지역

※ 기개발지, 동일소유필지, 특별계획구역 및 공동개발계획 필지(권장포함)에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 계획적 개발허용
※ 능동로변은 개별건축시 간선부 2,000㎡ 최대개발규모를 적용하되, 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 최대개발규모를 적용하지 않음
※ (신설) 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상의 공동개발(특별지정) 계획시 최대개발규모의 30% 이내로 완화 적용 가능
※ (신설) 공동주택 건립형 지구단위계획, 정비사업, 역세권사업 등 사업 추진시 해당 관련 법령·운영기준을 따름

■ 최대개발규모 변경사유서

적용지역	변경내용	변경사유
공동개발(특별지정) 가능구역	◦예외조항 변경 - 공동개발(특별지정)가능구역 내 공동개발 시행시 최대개발규모의 30% 이내로 완화 적용	◦아차산자락의 구릉지 저층주거지 특성을 유지하면서 지역 내 부족한 기반시설 확충 및 보행·녹지공간 조성 유도를 위한 공동개발(특별지정)가능구역 지정에 따른 완화 조항 신설

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 불허용도에 관한 계획(변경)

■ 불허용도 결정(변경)조서

구분	분류	용도지역	불허용도	비고
기정	공통사항		◦운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 ◦공장 ◦창고시설 ◦위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) ◦자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) ◦동식물관련시설	-
기정	A	준주거지역	◦단독주택 ◦공동주택 ◦제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) ◦제2종 근린생활시설 중 제조업소 ◦문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦숙박시설	국립서울병원부지 특별계획구역
기정	B	준주거지역	◦단독주택 ◦공동주택	화양변전소부지 특별계획구역

구분	분류	용도지역	불허용도	비고
			◦근린생활시설 중 안마시술소(유사 시설 포함), 제조업소 ◦문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦숙박시설(관광숙박 시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	
변경		준주거지역	◦단독주택 ◦공동주택(주거복합 제외) ◦근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 ◦문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦숙박시설(관광숙박 시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	화양변전소부지 특별계획구역
기정		제2종일반주거지역	◦제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소 ◦문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소	능동로변
기정	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	◦공동주택 중 아파트(단, 주거복합제외) ◦제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소	-
변경	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	◦제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소	-
기정	D	제2종일반주거지역(7층)	◦허용용도 이외의 용도	신향빌라 재건축 정비구역
신설	E	제1종일반주거지역	◦근린생활시설 중 장의사 ◦교육연구시설(도서관 제외)	-

※ 「건축법 시행령」 별표1 적용
※ 주거복합 : 20세대 이상의 공동주택과 주거용 외의 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

■ 불허용도 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	◦불허용도 신설	◦당초 고시(서고 제2012-257호, ' 12.9.27.)에서 누락된 사항 반영
제2종일반주거지역 (7층)	◦불허용도 변경 - 공동주택 중 아파트 폐지	◦배후주거기능 강화 및 도심주택 공급 활성화 유도를 위한 공동주택(아파트) 폐지
준주거지역	◦화양변전소부지 특별계획구역의 불허용도 변경 - 주거복합 허용	◦주거 및 상업 · 업무 기능 도입 유도를 위해 주거복합 예외

※ 당초 : 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획결정, 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고 제2012-257호, 2012.9.27.)

나. 건축물의 권장용도에 관한 계획(변경)

■ 권장용도 결정(변경)조서

구분	분류	용도지역	권장용도	비고
기정	A	준주거지역	◦의료시설 ◦판매시설 ◦업무시설(오피스텔 제외) ◦교육 및 연구시설 ◦문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장	국립서울병원부지 특별계획구역
기정	B	준주거지역, 제2종일반주거지역	◦의료시설(격리병원 제외) ◦판매시설 ◦업무시설(오피스텔 제외) ◦교육 및 연구시설 중 연구원 ◦문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 ◦노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ◦관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	화양변전소부지 특별계획구역, 능동로변
기정	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	◦교육연구시설 ◦문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ◦근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실	-
기정	D	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	◦노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ◦문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	-
신설	E	제2종일반주거지역(7층)	◦의료시설(격리병원, 종합병원 제외) ◦제1종근린생활시설 중 의약품판매점, 한의원, 침술원 등 ◦노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	면목로 간선변
신설	F	제1종일반주거지역	◦근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실	-

※ 「건축법 시행령」 별표1 적용
※ 관광숙박시설 도입시 적용되는 상한용적률의 완화는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용함
※ 권장용도 'B'구간의 관광숙박시설은 특별계획(가능)구역으로 세부개발계획 수립시에만 해당됨
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

■ 권장용도 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	◦권장용도 신설	◦당초 고시(서고 제2012-257호, ' 12.9.27.)에서 누락된 사항 반영
제2종일반주거지역 (7층)	◦면목로 간선변 권장용도 신설 - 생활의료관련시설 추가	◦생활의료시설이 밀집한 지역커뮤니티가로인 면목로변의 생활의료기능 강화를 위해 권장용도 신설

※ 당초 : 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획결정, 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고 제2012-257호, 2012.9.27.)

다. 건축물의 허용용도에 관한 계획 : 변경없음

■ 허용용도 결정조서

구분	분류	용도지역	불허용도	비고
기정	A	제2종 일반주거지역(7층)	•공동주택 및 부대·복리시설	신향빌라 재건축 정비구역

라. 건축물 개발밀도에 관한 계획(변경)

■ 건폐율 결정(변경)조서

구분	용도지역	건폐율	비고
기정	준주거지역	60%이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준수
기정	제2종일반주거지역	60%이하	
신설	제1종일반주거지역	60%이하	

※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

■ 건폐율 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	◦건폐율 체계 신설	◦당초 고시(서고 제2012-257호, ’ 12.9.27.)에서 누락된 사항 반영

※ 당초 : 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획결정, 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고 제2012-257호, 2012.9.27.)

■ 용적률 결정(변경)조서

구분	분류	용도지역	용적률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	A	준주거지역	200%이하	330%이하	400%이하 (480%이하)	국립서울병원부지 특별계획구역, 화양변전소부지 특별계획구역
기정	B	제2종일반주거지역	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
기정	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
기정	D	제2종일반주거지역(7층)	170%이하	190%이하	250%이하	신향빌라 재건축 정비구역

구분	분류	용도지역	용적률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	E	제1종일반주거지역	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	-
신설	F	제1종일반주거지역	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	공동개발(특별지정) 가능구역 내 2필지 이상 공동개발(특별지정) 시행시
		제2종일반주거지역(7층)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	

※ 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 상한용적률 적용(국립서울병원부지 제외)
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용
※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 공동개발시 인센티브 항목 준수에 한해 상한용적률 인센티브를 허용용적률의 1,2배 이하 완화 가능

■ 용적률 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	◦용적률 체계 신설	◦당초 고시(서고 제2012-257호, ' 12.9.27.)에서 누락된 사항 반영
제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층)	◦공동개발(특별지정)가능구역 내 용적률 체계 신설 - 제1종 : 180% 이하 - 제2종(7층) : 240%이하 ※ 허용용적률 1.2배 이내	◦아차산자락의 구릉지 저층주거지 특성을 유지하면서 지역 내 부족한 기반시설 확충 및 보행·녹지공간 조성 유도를 위해 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 공동개발 시 인센티브 항목 적용에 한하여 용적률 완화

※ 당초 : 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획결정, 국립서울병원부지 특별계획구역세부개발계획 결정(서고 제2012-257호, 2012.9.27.)

■ 상한용적률 완화내용

1) 공공시설등 제공시 인센티브

내용
○ 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α현금·건축물) • 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 [권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설] - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 '권역별생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다) [정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설] - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

내용
• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 – 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) – 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중 평균한 용적률)을 산정하여 적용함 – 공공시설 제공부지는 용도지역이 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 • α 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 – 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납시) = 공공시설등 부지 제공면적 × (공공시설등 제공부지의 부지가액 ÷ 용적률을 완화받는 부지의 부지가액) – 건축물 환산부지 면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) ÷ 용적률을 완화받는 부지의 부지가액(원/㎡) – 현금 환산부지 면적(㎡) = 현금 기부채납비용(원) ÷ 용적률을 완화받는 부지의 부지가액(원/㎡)

※ 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름
※ 향후 관련지침 및 법령 개정 시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

2) 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브

내용

○ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)
• ① 및 ② 항목은 중복 적용 불가
• ① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (0.7 × (Σ①~③) ≥ 15% –> 15% 적용)

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급 1++획득하고, 에너지 자립율이 20% 미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증

녹색건축인증 / 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급	9%	6%
1등급	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

• 완화범위 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내

※ 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 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
※ 적용산식 : 허용용적률 × (1+ 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)))
– 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름
※ 향후 관련지침 및 법령 개정 시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

■ 용적률 인센티브 항목 및 내용

1) 유형 1(일반주거지역) · 유형2(특별계획구역)

– 기정

내용 \ 항목				유 형 1 (일반주거지역)	유 형 2 (특별계획구역)	비 고
규제형 (50% 이내)	획지계획	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 × 0.03	–	–
	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.0	–
		벽면한계선	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5	–
	대지내 통로	공공보행통로 /보차혼용통로	조성시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=0.25, 개방형 α=0.4	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=1.0, 개방형 α=1.2	–
	주차계획	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	–
유도형 (30% 이상)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α ※ 필로티형 α=0.3, 개방형 α=0.5	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α ※ 필로티형 α=1.2, 개방형 α=1.5	–
		쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=0.3, 개방형 α=0.5	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=1.2, 개방형 α=1.5	–
		침상형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=0.5, 개방형 α=0.8	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 필로티형 α=1.5, 개방형 α=2.0	–
	건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.3	기준용적률 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 1.0	–
		특정층 개방		–	기준용적률 × (설치면적/해당층 바닥면적) × 1.0	•일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	도시경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		–	기준용적률 × 0.2	–
의무형 (20% 이상)	친환경계획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.2	기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.3	–
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.1	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.2	•녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적÷대지면적) × 0.05	기준용적률 × (설치면적÷대지면적) × 0.1	–

내 용			항 목	유 형 1 (일반주거지역)	유 형 2 (특별계획구역)	비 고
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적× 0.05 또는 대지면적×0.02 이상
		신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
		에너지 절약 계획 도입	1등급	기준용적률 × 0.05	기준용적률 × 0.08	-
			2등급	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	-

※ 의무형 인센티브 친환경 계획 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(20%)에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
※ 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용
※ 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
※ 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
※ 의무형 인센티브는 해당 유형에서 정한 인센티브량(20%)을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
※ 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
※ 능동로변 특별계획구역 가능지는 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 유형 2를 적용하여 인센티브 산정함

– 변경

내 용			항 목	유 형 1 (일반주거지역)	유 형 2 (특별계획구역)	비 고
자율형 (30% 이상)	획지 계획	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률×α ※ 2필지=0.2, 3필지=0.3, 4필지 이상=0.4	–	–
	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.4	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.2	–
	건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.5	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.5	–
계획 유도 (70% 이내)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=0.4, 개방형=0.6	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.2, 개방형=1.5	–
		쌈지형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=0.4, 개방형=0.6	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.2, 개방형=1.5	–
		침상형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=0.6, 개방형=1.0	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.5, 개방형=2.0	–
	도시 경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		–	기준용적률×0.5	–
	대지내 통로	공공보행 통로	조성시	–	기준용적률×(조성면적/연면적)×α ※ 필로티형=1.0, 개방형=1.2	–
	친환경 계획	자연지반	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.15	–
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.05	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.03	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.05	–
		녹색 건축자재	준수시	기준용적률×0.02	기준용적률×0.04	주요 건축부재 6개 중 2개 이상 녹색건축자재 제품을 해당 부재 총 사용량의 50% 이상 사용한 경우

내 용 \ 항 목				유 형 1 (일반주거지역)	유 형 2 (특별계획구역)	비 고
		생태면적률	준수시	기준용적률×(생태면적률 인정면적/대지면적)×0.02	기준용적률×(생태면적률 인정면적/대지면적)×0.04	관련법령상 의무사항은 미적용 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복적용 불가

※ 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30% 이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
※ 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
※ 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여 (단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

2) 유형 3(신향빌라 재건축 정비구역) (변경없음)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>우수디자인</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>장수명주택</td><td>우수등급 이상 | 10%</td></tr>
<tr><td>녹색건축물
에너지효율등급</td><td><table><tr><th>구 분</th><th>에너지 효율인증 1+등급</th><th>에너지 효율인증 1등급</th></tr><tr><td>녹색건축 인증 최우수 등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 인증 우수 등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지 공급률
(건축물의 총 에너지사용량 중
신·재생에너지를 이용하여
공급되는 에너지의 비율)</td><td><table><tr><th>20% 초과</th><th>20% 이하 15% 초과</th><th>15% 이하 10% 초과</th></tr><tr><td>3%</td><td>2%</td><td>1%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>지능형 건축물</td><td><table><tr><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th></tr><tr><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>역사문화보전</td><td>지정 및 등록 문화재 보전
옛길, 물길 등 복원(재현) 등
(위원회에서 인정하는 경우) | 5%</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>최대 20% 이내</td></tr>
</table>

3) 유형 4(공동개발(특별지정)가능구역) (신설)

구분	완화내용				비고
(A) 허용용적률 1.1배 완화 (2개 충족)	의무사항	A-1	주차장 조성시	◦법정주차대수 10%이상 공유주차장 설치(최소 1대 이상)	용마산로22길 · 24길변에 면하지 않는 필지에 한함
		A-2	보행 및 휴게공간	◦전면공지(건축한계선)을 통한 보행 · 차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	용마산로22길 · 24길변에 면한 필지에 한함
	선택사항	A-2	보행 및 휴게공간	◦전면공지(건축한계선)을 통한 보행 · 차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	-
		A-3	건축품질향상 및 안전시설 설치시	◦공용CCTV, 소화전 설치시(사각지역이 없이 최소 3개소 이상) ◦조경 의무대상 면적 제외한 추가 녹화 조성시 (대지면적의 5%이상)	-
		A-4	생활SOC시설 도입시	◦공간제공 협약 체결시 : 증가하는 용적률의 50% - 어린이, 청소년 등 학생을 위한 공간(최소 33㎡ 이상)	-
(B) 허용용적률 1.2배 완화 (A+1개 충족)	선택사항	B-1	주차장 조성시	◦법정주차대수 20%이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	-
		B-2	보행 및 휴게공간	◦소공원 조성시(대지면적의 5% 이상, 최소면적 25㎡)	-

※ A+B 모두 충족에 한하여 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제2조의 상한용적률 인센티브를 허용용적률의 1.2배 이하의 범위 내에서 적용
※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종 결정함

3) 유형 5(특별계획가능구역)

내용 \ 항목				완화내용	비고
주요공공시설(30% 이상)	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.2	-
	건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.5	-
계획유도(70% 이내)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.0, 개방형=1.3	-
		쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.0, 개방형=1.3	-
		침상형공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.2, 개방형=1.5	-
	도시 경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		기준용적률×0.5	-
	친환경 계획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률×(보존면적/연면적)×0.15	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/연면적)×0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.05	-
		녹색 건축자재	준수시	기준용적률×0.04	주요 건축부재 6개 중 2개 이상 녹색건축자재 제품을 해당 부재 총 사용량의 50% 이상 사용한 경우
		생태면적률	준수시	기준용적률×(생태면적률 인정면적/ 대지면적)×0.04	관련법령상 의무사항은 미적용 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복적용 불가

※ 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30%이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
※ 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
※ 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

마. 건축물 높이에 관한 계획(변경)

■ 건축물 높이계획(변경)

구 분	분 류	용도지역	높이		비고
			기준높이	최고높이	
기정	A	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	-	24m	배후주거지역
기정	B	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	-	30m	용마산로변
기정	C	제2종일반주거지역	-	60m	능동로변
기정	D	준주거지역	60m	90m	화양변전소부지 특별계획구역
기정	E	준주거지역	80m	100m	국립서울병원부지 특별계획구역
기정	F	제2종일반주거지역(7층)	-	40m (최고12층이하, 평균10층 이하)	신향빌라 재건축 정비구역
신설	G	제1종일반주거지역	-	20m (4층이하)	-

※ 높이계획 "F"는 신향빌라 재건축 정비구역에 대해 「공동주택건립형 지구단위계획 수립기준」에 따른 층수계획 기준 적용
※ 최고높이 기준 : 1층의 바닥 지표면 기준
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용
※ (신설)용마산로변 간선 · 이면부는 공동주택 건립형 지구단위계획 수립시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 높이 완화
(구릉지 평균 10층/최고 13층이하, 50m이하)

■ 높이계획 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	◦높이계획 신설	◦당초 고시(서고 제2012-257호, ' 12.9.27.)에서 누락된 사항 반영
단서 조항	◦용마산로 간선 · 이면부 높이완화 예외조항 신설	◦주변 여건변화(종합의료복합단지 등) 대응을 위해 공동주택 건립형 지구단위계획 수립에 한하여 높이 완화

※ 당초 : 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획결정, 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고 제2012-257호, 2012.9.27.)

■ 높이 완화항목 및 완화내용(변경없음)

항 목		계 획 내 용
기준높이 완 화	우수디자인	최고높이 범위내에서 건축계획에 따라 심의를 통해 결정
	지하철 출입구 연계	기준높이 × 0.2
	권장용도	기준높이 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적)

※ '우수디자인' 의 적용은 건축위원회 심의를 통하여 우수디자인 건축물로 선정된 경우에 한하여 적용함
※ 높이완화 항목은 용적률 완화항목(허용/상한용적률)과 중복하여 적용할 수 없음

바. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획(변경)

■ 건축물 배치계획(변경)

적용대상			계획내용		비고
			기정	변경	
능동로	능동로변 인접 대지		대지경계선으로부터 3.0m	대지경계선으로부터 3.0m	-
	국립서울병원		대지경계선으로부터 5.0m	대지경계선으로부터 5.0m	-
	화양변전소부지		대지경계선으로부터 3.0m	대지경계선으로부터 3.0m	-
용마산로	용마산로변 인접 대지		대지경계선으로부터 2.0m	대지경계선으로부터 2.0m	-
	국립서울병원		대지경계선으로부터 5.0m	대지경계선으로부터 5.0m	-
면목로	면목로변 인접 대지		대지경계선으로부터 1.0m	대지경계선으로부터 2.0m	-
이면도로	배후주거지역		대지경계선으로부터 1.0m	대지경계선으로부터 1.0m	-
	용마산로23길	국립서울병원	대지경계선으로부터 3.0m	대지경계선으로부터 3.0m	-
		-	대지경계선으로부터 2.0m	대지경계선으로부터 2.0m	-
	용마산로24길		대지경계선으로부터 4.0m	대지경계선으로부터 4.0m	
	능동로49길·50길·51길		대지경계선으로부터 1.0m	대지경계선으로부터 2.0m	
	능동로53길		대지경계선으로부터 1.0m	대지경계선으로부터 1.0m~3.0m	
	긴고랑로13길		대지경계선으로부터 1.0m	대지경계선으로부터 2.0m	-
국립서울병원			대지경계선으로부터 3.0~5.0m	대지경계선으로부터 3.0~5.0m	-
화양변전소부지	능동로변		대지경계선으로부터 3.0m	대지경계선으로부터 3.0m	-
	능동로53길		대지경계선으로부터 1.0~2.0m	대지경계선으로부터 1.0~2.0m	-
신향빌라 재건축 정비구역			대지경계선으로부터 3.0m	대지경계선으로부터 3.0m	-

※ 특별계획가능구역은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 특별계획가능구역 계획지침 적용

■ 건축한계선 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
면목로변 인접대지	◦건축한계선 확대 - 1m → 2m, 증) 1m	◦지역커뮤니티가로변인 면목로의 보행안전 및 보행공간 확보를 위한 건축한계선 확대
능동로49길 · 50길 · 51길 및 긴고랑로13길	◦건축한계선 확대 - 1m → 2m, 증) 1m	◦통학로 및 지역커뮤니티가로변의 보행약자(학생, 노인 등) 보호 및 보행공간 확보를 위한 건축한계선 확대
능동로53길 (일부)	◦건축한계선 확대 - 1m → 2~3m 증) 1~2m	◦특별계획구역ⓑ 와 계획적 연속성 확보 및 보행안전을 위한 건축한계선 확대

사. 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 계획 : 변경없음

■ 주요 가로변 및 역세권 건축물의 적용범위 및 대상(변경없음)

구 분	적 용 범 위	적 용 대 상
주요가로변 및 역세권	◦능동로변 ◦용마산로변 ◦중곡역 일대	◦건축물 : 대로변에 접해있는 건물 ◦건축물 외부공간 : 건축선 후퇴부, 공개공지 ◦공공공간 : 시설물 설치구역, 통행구역, 인접녹지

1) 건축물 계획지침(변경없음)

– 배치, 규모·높이, 형태·외관, 재질, 색채 등은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」 준수

– 옥외광고물은 「옥외광고물 디자인 가이드라인」 및 「서울특별시 광진구 옥외광고물 등 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수

목 표	가 이 드 라 인 (권장사항)
창조적 디자인 유도	◦가각부 건축물은 역세권의 랜드마크로서 창조적 디자인을 유도 (지나친 디자인 지양)
가로활성화를 위한 저층부 계획	◦가로공간을 활성화시키기 위해 저층부에 야외카페 조성, 개방적 입면 계획 등을 유도
옥외광고물 개선	◦상업건축물의 옥외광고물은 건축디자인과 주변과의 조화를 고려하고, 경관에 기여하는 요소가 되도록 함
부속시설물의 시각적 차폐	◦에어컨실외기 등의 건물 부속물은 건축계획시 건물디자인과 연계하여 조화를 이루도록 계획하여 노출되지 않도록 함
휴먼스케일 고려 및 통일감 있는 가로경관 형성	◦2층 높이(6m)로 저층부 높이를 제한하여 휴먼스케일을 고려하고, 중·고층부는 3m 셋백(setback)을 하여 통일감 있는 가로경관 형성을 유도
고층부 후퇴공간에 녹화 유도	◦고층부의 셋백(setback)된 공간에는 녹화공간 조성을 유도함으로써 광진구의 중심 가로로서의 특화된 가로경관을 조성
획일적인 건물외관 지양	◦획일적이거나 과장된 디자인을 지양하고 분절화에 의한 표정이 풍부한 건물외관을 형성하도록 유도
조화로운 재료 및 색채 사용	◦재료가 갖는 질감과 물성이 자연스럽게 드러나는 외장재를 쓰도록 하며, 재료 간의 색채 및 패턴의 조화를 고려함 (광택이 강하거나 반사성 재질은 제한적으로 사용)

2) 건축물 외부공간(전면공지, 공개공지) 계획지침(변경없음)

– 외부공간에 대한 일반사항은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」 준수

목 표	가 이 드 라 인 (권장사항)
건축선 후퇴부 관리	◦건축선 후퇴부에 노상 적재물 방치행위, 주차, 불필요한 시설물 설치 금지 ◦계단출입구등 통행에 불편을 초래하는 시설을 설치 금지
건축물 전면부 녹화공간 조성	◦건물 전면·측면에 화단 등의 녹화공간 조성으로 가로 경관 향상(인접 건축물의 외부 공간과의 연계성 고려)
역세권 가각부에 외부공간 배치	◦가각부 건축물의 경우, 공공공간과 연속성을 갖도록 가각부에 공개공지 등의 외부공간 조성
통합적 보도포장	◦공공공간과의 공간적 연속성을 고려하여 통합적으로 보도를 포장
외부공간 활성화를 위한 공간계획	◦쌈지공원 등 가로활성화 및 가로경관 향상에 기여할 수 있는 공간으로 조성

※ 보도패턴에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0 – 공공공간 디자인 가이드라인」 중 보행가로 부문 준용

3) 공공공간(시설물 설치구역, 통행구역, 인접녹지) 계획지침(변경없음)

– 공공공간에 대한 일반사항은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0 – 공공공간 디자인 가이드라인」 및 「서울특별시 광진구 도시디자인 조례」 준수

목 표	가 이 드 라 인 (권장사항)
역세권 공공공간 통합계획	◦주요 교차점이자 역세권으로서 인지성 강화 및 경관 개선을 위하여 역세권의 공공공간을 통합적으로 계획하여 정비
역세권 광장 조성 및 시설물 통합디자인	◦역세권 공공공간 통합 정비 시에, 휴게기능을 강화하고 장소성을 부각시킬 수 있도록 역세권 광장을 조성하며, 휴게시설 및 수경시설 등을 설치하고 가로시설물은 통합 디자인함
정보제공을 위한 미디어키오스크 설치	◦보행흐름을 방해하지 않는 범위에서 다양한 정보를 제공하는 미디어 키오스크를 설치 하며, 키오스크는 지하철 출입구 등의 기존 가로시설물과 통합디자인함
디자인거리 조성 유도	◦테마가 있는 디자인거리로의 조성을 유도
가로 특성에 맞는 보도포장 디자인	◦가로의 특성을 살리며 가로경관적, 기능적, 환경적 측면에서 충족되는 보도포장을 유도 (민간 건축물의 외부공간과 통합적으로 조성)

※ 광장에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 – 공공공간 디자인 가이드라인」과 「유형별 세부가이드라인(교차점광장)」 준수
※ 가로시설물에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 – 공공시설물 디자인 가이드라인」 및 준수
※ 보도패턴에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 – 공공공간 디자인 가이드라인」 중 보행가로 부문 준수

3. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
기정	ⓐ	특별계획구역 ⓐ (국립서울병원부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 30-1 일대	46,266.5	-	46,266.5	-
기정	ⓑ	특별계획구역 ⓑ (화양변전소부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 168-2 일대	9,497.2	-	9,497.2	-
신설	ⓒ	특별계획구역 ⓒ (신향빌라 재건축 특별계획구역)	광진구 중곡동 18-24	-	증) 15,757.8	15,757.8	-

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	ⓒ	특별계획구역 ⓒ (신향빌라 재건축 특별계획구역)	광진구 중곡동 18-24	15,757.8	◦신향빌라 재건축 정비사업 추진의 합리적이고 구체적 사업구역 설정을 통한 배후 주거기능 강화 및 계획적·체계적 관리를 위한 특별계획구역 지정

■ 특별계획가능구역 결정(변경)조서

– 특별계획구역 가능지(폐지)

도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
①	특별계획구역 가능지 ①	광진구 중곡동 167-1 일대	3,086.3	GR-2
②	특별계획구역 가능지 ②	광진구 중곡동 166-1 일대	3,576.3	GR-3
③	특별계획구역 가능지 ③	광진구 중곡동 166-9 일대	4,876.0	GR-3
④	특별계획구역 가능지 ④	광진구 중곡동 165-1 일대	3,514.9	GR-4
⑤	특별계획구역 가능지 ⑤	광진구 중곡동 165-7 일대	3,947.8	GR-4
⑥	특별계획구역 가능지 ⑥	광진구 중곡동 16 일대	6,525.0	GR-5, 6
⑦	특별계획구역 가능지 ⑦	광진구 중곡동 29-35 일대	5,655.5	GR-5, 6
⑧	특별계획구역 가능지 ⑧	광진구 중곡동 31-1 일대	3,116.8	GR-9
⑨	특별계획구역 가능지 ⑨	광진구 중곡동 31-12 일대	4,496.1	GR-9

※ 특별계획구역 가능지의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

– 특별계획가능구역(신설)

도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
①	특별계획가능구역 ①	광진구 중곡동 167-1 일대	3,086.3	GR-2 (능동로)
②	특별계획가능구역 ②	광진구 중곡동 166-1 일대	3,576.3	GR-3 (능동로)
③	특별계획가능구역 ③	광진구 중곡동 166-9 일대	4,876.0	GR-3 (능동로)
④	특별계획가능구역 ④	광진구 중곡동 30-49 일대	17,955.0	GR-18,24 (의료복합단지 남측)

※ 특별계획가능구역의 면적은 향후 세부개발계획 수립시 조정될 수 있음

■ 특별계획가능구역 변경사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	①	특별계획 가능구역①	중곡동 167-1 일대	3,086.3	◦상위 · 관련계획 및 지역여건을 감안하여 종합의료복합단지와의 기능을 연계하고 지구 중심 기능 강화 및 의료특화거점으로 조성코자 능동로변 특별계획가능구역 지정 ◦또한, 의료관련 종사자 등의 직주근접 실현 및 업무 기능 도입 유도를 위해 종합의료 복합단지 남측으로 특별계획 가능구역 지정 ◦계획의 실현성 증대를 위해 분할시행 가능토록 획지분할가능선 계획
	②	특별계획 가능구역②	중곡동 166-1 일대	3,576.3	
	③	특별계획 가능구역③	중곡동 166-9 일대	4,876.0	
	④	특별계획 가능구역④	중곡동 30-49 일대	17,955.0	

■ 특별계획구역 ⓐ(국립서울병원부지 특별계획구역) 계획지침(변경없음)

구분	계획지침	비고
토지이용	• 종합의료복합단지로서 중곡역 역세권의 지역상권 활성화와 도시환경 정비를 위하여 의료중심의 판매 및 업무기능, 문화기능 중심의 복합개발 유도 및 오픈스페이스 확보	-
면적	• 46,266.5㎡	-
용도지역	• 제2종일반주거지역 → 준주거지역	• 세부개발 계획시 결정
공공기여	• 용도지역 변경에 따른 순부담율 20%이상 확보 • 도로, 공원 및 공공공지, 주차장, 그 밖의 건축물 등 공공시설	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담

구분		계획지침	비고
가구 및 획지		• 병원 환자에 대한 진료 및 입원·치료에 대한 연속성 유지를 위해 단일대지를 분할하여 단계별로 개발토록 함	-
건축 용도	불허 용도	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 및 공동주택 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 숙박시설	-
	권장 용도	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장	-
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/상한용적률	• 200%이하 / 330%이하 / 400%이하 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내	-
	인센티브	• 용적률 인센티브 '유형2' 준용	-
기준 / 최고높이		• 80m/100m이하	• 완화 내용 준수시 최고높이 달성
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 5.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 3.0m	• 보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형 태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장	-
기 타	차량출입 불허구간	• 능동로변 및 용마산로변 일부구간에 지정	-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

■ 특별계획구역 ⓑ(화양변전소부지 특별계획구역) 계획지침

– 기 정

구분		계획지침	비고
토지이용		• 종합의료복합단지 조성 개발에 의한 주변여건 변화 및 중곡문화 체육센터와 연계하여 지역주민 활성화를 위한 복합시설 계획	–
면적		• 9,497.2㎡	–
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 준주거지역	• 세부개발 계획시 결정
기반시설		• 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 확보 • 도로, 공원 및 공공공지, 주차장, 그 밖의 건축물 등 공공시설, 청소년수련시설	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허 용도	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	–
	권장 용도	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	• 판매시설 및 업무시설은 의료 관련시설인 경우만 용적률 인센티브 부여
밀도	건폐율	• 60%이하	–
	기준/허용/ 상한용적률	• 200%이하 / 330%이하 / 400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내	• 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 용적률 적용
	인센티브	• 용적률 인센티브 '유형2' 준용	–
기준 / 최고높이		• 60m / 90m이하	• 완화 내용 준수시 최고높이 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 2.0~3.0m	• 보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형 태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 – 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장	–

구분		계획지침	비고
대지내 공 지	공개공지	• 가로변 연접형 공지 형태로 조성위치 지정	• 능동로변 및 이면도로변
기 타	차량출입 불허구간	• 능동로변에 지정	-
	공공 보행통로	• 대규모 개발지의 능동로변과 이면부간의 원활한 보행동선 유도 • 폭원 최소 4.0m이상	-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

※ 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 도입시 ( )의 상한용적률 적용
※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법은 지구단위계획 수립지침 4-4-2.용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 적용기준에 따름

■ 특별계획구역 ⓑ(화양변전소부지 특별계획구역) 계획지침

– 변 경

구분		계획지침		비고
토지이용		• 종합의료복합단지 조성 개발에 의한 주변여건 변화 및 중곡문화 체육센터와 연계하여 지역주민 활성화를 위한 복합시설 계획 • 획지②는 원활한 관리 및 쾌적한 가로경관을 고려하여 조경 공간으로 조성		-
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 준주거지역		• 세부개발 계획시 결정
공공기여		• 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 확보 • 도로, 공원 및 공공공지, 주차장, 그 밖의 건축물 등 공공시설		• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
가구 및 획지		• 획지① 6,656.1㎡ / 획지② 781.3㎡ / 획지③ 2,059.8㎡		• 안정적인 전력공급 여건 확보를 위해 한국전력 공사에서 관리하는 구간 분리, 획지분할(①,②,③)
건축 용도	불허 용도	획지①	획지③	-
		• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	• 공장 및 창고시설 • 동식물관련시설	

구분		계획지침		비고
	권장 용도	획지①	획지③	• 판매시설 및 업무시설은 의료 관련시설인 경우만 용적률 인센티브 부여
		• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔		
밀도	건폐율	획지①	획지③	-
		• 60%이하		
	기준/허용/상한용적률	획지①	획지③	• 권장용도 중 관광숙박 시설 도입 시 ( )의 용적률 적용
		• 200%이하 / 330%이하 / 400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내		
	인센티브	• 용적률 인센티브 '유형2' 준용		-
기준 / 최고높이		획지①	획지③	• 완화 내용 준수시 최고높이 적용
		• 60m / 90m이하		
건축물 배치	건축한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 2.0~3.0m		• 보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장		-
대지내 공지	공개공지	• 가로변 연접형 공지 형태로 조성위치 지정		• 능동로변 및 이면도로변
기 타	차량출입 불허구간	• 능동로변에 지정		-
	공공 보행통로	• 대규모 개발지의 능동로변과 이면부간의 원활한 보행동선 유도 • 폭원 최소 4.0m이상		-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함		

※ 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 도입시 ( )의 상한용적률 적용
※ 효율적·합리적인 공공기여 계획 등을 위해 건축물 내 기부채납 시설(도서관 및 주차장)은 획지①에 설치
※ 추후 측량성과에 따라 면적 변경 가능
※ 획지②는 안정적인 전력공급 여건 확보를 위해 획지로 구분하여 한국전력공사에서 관리

■ 특별계획구역 ⓒ(신향빌라 재건축 특별계획구역) 계획지침(신설)

구분		계획지침	비고
토지이용		• 노후·불량건축물이 밀집한 공동주택지에 대해 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위한 공동주택 계획	-
면적		• 15,757.8㎡(획지:14,779.4㎡/ 도로:978.4㎡)	-
용도지역		• 제2종일반주거지역(7층)	-
기반시설		• 학교통학시, 장애인을 위한 엘리베이터 및 브릿지 등을 대상지 내 계획	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	-
	허용 용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/ 상한용적률	• 170%이하 / 190%이하 / 250%이하 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물·현금)이내	• 「2025 서울시 도시 및 주거 환경정비기본계획」에 따른 용적률 체계 적용
	인센티브	• 용적률 인센티브 '유형3' 준용	-
기준 / 최고높이		• - / 40m이하(최고12층이하, 평균10층이하)	• 완화 내용 준수시 최고높이 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	• 대지경계선으로부터 3.0m • 용마산로24길변으로부터 4.0m	• 보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형 태	• 학교통학로 조성(공공기여) • 개방형시설 배치구간 - 용마산로24길 및 학교변에 공공개방 커뮤니티 시설을 배치 • 근린생활시설 배치구간 - 용마산로24길변에 근린생활시설을 설치	• 배치구간은 지침도를 따름
대지내 공 지	전면공지	• 건축한계선이 지정된 대지에 조성 - 보도연접형, 도로연접형, 공원녹지형	• 용마산로24길 4m 공지 - 도로연접형(보도형)
기 타	차량출입 불허구간	• 용마산로24길변에 지정	-
	입체적 통경구간	• 용마산로변에서 용곡초등학교 방향으로 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관 공유 • 입체적 통경구간은 가급적 건축배치를 지양하고, 건축물 배치시 용곡초등학교 운동장	-

구분		계획지침	비고
		레벨(+68.5m) 이하로만 가능	
	보행동선	• 남측 보행출입구는 용마산로22길과 위치를 맞춰서 연결	• 보행출입구에 건축물배치 지양
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

※ 개별법(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 따라 변경 가능

■ 특별계획구역 계획지침 결정(변경) 사유서

구분		변 경 내 용	변 경 사 유
특별계획구역ⓑ	토지이용	• 획지② 토지이용계획으로 조경공간 조성	• 획지②는 전력공급의 원활한 관리 및 쾌적한 가로경관을 위해 조경공간 조성
	가구 및 획지	• 특별계획구역 내 획지 분할 - 획지① : 6,656.1㎡ - 획지② : 781.3㎡ - 획지③ : 2,059.8㎡	• 안정적인 전력공급 여건 확보를 위하여 한국전력공사에서 관리하는 구간(획지②)을 분리, 특별계획구역 내 획지 분할 계획 수립
	건축한계선	• 이면부 : 도로경계선으로부터 1.0~2.0m → 도로경계선으로부터 2.0~3.0m 로 변경	• 이면부 건축한계선 2.0~3.0m 계획에 따라 계획지침 반영(오기사항 정정)
특별계획구역ⓒ		• 특별계획구역 계획지침 신설	• 신향빌라 재건축 정비사업 추진의 합리적이고 구체적 사업구역 설정을 통한 배후주거기능 강화 및 체계적· 계획적 관리를 위해 특별계획구역 지정

■ 특별계획가능구역 계획지침(안)

□ 능동로변 특별계획구역 가능지(폐지)

구분	계획지침	비고
토지이용	• 종합의료복합단지 조성 개발에 의한 주변여건 변화 및 중곡역 역세권 활성화를 위한 관광, 업무, 문화복합 기능 강화	-
용도지역	• 제2종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발 계획시 결정
기반시설	• 용도지역 변경에 따른 순부담율 20%이상 확보 • 도로, 공원 및 공공공지, 주차장, 그 밖의 건축물 등 공공시설 • 지하철 출입구 및 환기구 이전	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담

구분		계획지침	비고
건축 용도	불허 용도	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	-
	권장 용도	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구소 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	판매시설 및 업무시설은 의료 관련시설인 경우만 용적률 인센티브 부여
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/ 상한용적률	• 200%이하 / 330%이하 / 400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내	권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 용적률 적용
	인센티브	• 용적률 인센티브 '유형2' 준용	-
기준 / 최고높이		• - / 60m이하	-
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 2.0m	보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형 태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장	-
기 타	차량출입 불허구간	• 능동로변에 지정	-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

※ 추후 관련법규 및 조례 등의 제·개정 등에 따라 교육환경보호구역 내 관광숙박시설의 설치가 허용되는 경우, 관광숙박시설 중 관광호텔 및 한국전통호텔을 권장용도로 지정
※ 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 도입시 ( )의 상한용적률 적용
※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법은 지구단위계획 수립지침 4-4-2.용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 적용기준에 따름

□ 능동로변 특별계획가능구역(신설)

구분		계획지침	비고
토지이용		• 종합의료복합단지와 연계한 의료특화거점 조성을 위해 의료산업·업무 기능 도입 및 중곡역 역세권 활성화 유도	-
면적		특별계획가능구역① / 특별계획가능구역② / 특별계획가능구역③ • 3,086.3㎡ / • 3,576.3㎡ / • 4,876.0㎡ ①-1 1,516.1 ①-2 1,570.2 / ②-1 1,494.3 ②-1 2,082.0 / ③-1 2,567.5 ③-1 2,308.5	분할시행 가능
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발 계획시 결정
공공기여		• 용도지역 상향에 따른 공공기여율 20%이상 확보 • 도로, 문화시설 등 지역 내 부족한 공공시설 확보 • 지하철 출입구 및 연결통로 신설, 환기구 이전 : 특별계획가능구역 ①, ②, ③	기반시설 설치 및 조성은 사업 시행자가 부담
건축 용도	불허용도	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외), 동식물관련시설 • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	-
	권장용도	• 의료시설(격리병원 제외) • 한국표준산업분류 기준 보건산업관련 업종 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구소 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	업무시설은 의료 관련시설인 경우만 용적률 인센티브 부여
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/상한용적률	• 200%이하 / 330%이하 / 400%(480%)이하 • ※상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 1.0 ~ 1.2×α건축물 + 1.0×α현금)이내 • [건축물 기부채납계수 1.2 적용하는 경우] - 건물(대지) 내 지하철 출입구를 설치하는 경우, 용적률 적용 산정식에서 기부채납계수 1.2 적용 ※ 보행환경이 열악한 역세권 내에서 지하철 출입구(연결통로 포함) 설치를 공공기여로 우선 검토	권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 용적률 적용
기준 / 최고높이		• 60m이하 / 70m이하	권장용도 도입시 한하여 높이 완화 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 2.0m	보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형 태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 • - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장	-
교통처리계획		• 간선변(능동로) 차량불입불허	-

구분		계획지침			비고
기 타	전면공지	• 간선변 : 도로경계선으로부터 3.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 2.0m			보행공간 및 휴게공간 확보
	공개공지 (위치권장)	1개소 (분할시 2개소)	- (분할시 1개소)	2개소 (분할시 3개소)	-
	통로계획	-	공공보행통로(폭2m) (분할시 공공보행통로 (폭2m))	공공보행통로(폭2m) (분할시 공공보행통로 (폭2, 4m))	계획지침도 참조
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함			

※ 교육환경구역 내 절대보호구역에서는 관광숙박시설 중 관광호텔 및 한국전통호텔의 조성을 금지하며, 상대보호구역 내에서는 관련 법규 및 조례 등에 따라 관광호텔의 설치가 가능함
- 추후 관련법규 및 조례 등의 제·개정 등에 따라 교육환경보호구역 내 관광숙박시설의 설치가 허용되는 경우, 관광숙박시설 중 한국전통호텔을 권장용도로 지정
※ 관광용도 중 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 도입시 ( )의 상한용적률 적용
※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법은 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 메뉴얼 3-4. 용적률 계획을 따름
※ 역세권 사업(역세권 장기전세주택사업, 역세권 활성화사업 등)적용시 해당 사업의 법률 및 운영기준 적용
※ 향후 특별계획구역 수립을 위한 구체적인 건축계획 등 검토시 조망가로특화경관지구 안에 속하는 건축물 부분의 높이는 「서울특별시 도시계획 조례」를 따름

□ 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역(신설)

구분		계획지침						비고
토지이용		• 종합의료복합단지 조성 개발에 의한 주변여건 변화 및 중곡역 역세권 활성화를 위한 업무, 문화복합 기능 강화 및 양질의 주거공간 확충						-
면적		• 17,955.0㎡						분할시행 가능
		④-1	5,660.0㎡	④-2	5,471.0㎡	④-3	5,368.0㎡	
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 준주거지역						세부개발 계획시 결정
기반시설		• 용도지역 상향에 따른 순부담률 20%이상 확보 • 능동로50길변 도로 4m 확폭 • 노인여가복지시설, 오픈스페이스(공원 등) 지역 내 부족시설 확보						기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허용도	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 • 숙박시설						-

구분		계획지침	비고
	권장용도	• 의료시설(격리병원 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 판매시설 ※ 전체 연면적 중 비주거 비율 10% 이상 확보	-
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/상한용적률	• 200%이하 / 330%이하 / 400%이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금)이내	-
기준 / 최고높이		• 60m이하 / 70m이하	권장용도 도입시 한하여 높이 완화 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선변·이면부 : 도로경계선으로부터 3.0m	보행공간, 유효한 전면 공지확보
교통처리계획		• 간선변(용마산로) 차량출입불허 • 능동로50길변 보차분리 및 보행자우선도로 폐지 등 안전한 보행 공간 조성 ※보행자우선도로 폐지시, 보행약자의 안전편의를 위해 보행공간 확보 및 활성화를 유도하고 능동로 49길 등과 계획적 연속성 확보	-
기 타	전면공지	• 간선변·이면부 : 도로경계선으로부터 3.0m	보행공간 확보
	공개공지 (위치지정)	1개소 - / - / (분할시 1개소)	-
	시설배치구간	• 간선변(용마산로), 이면부(능동로50길)로 근린생활시설 및 주민이용시설 배치권장 • 보행결절부 및 간선변(용마산로)·이면부(능동로50길)로 공공시설(복지시설, 공원 등) 배치 권장	-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

※ 역세권 사업(역세권 장기전세주택 사업, 역세권 활성화사업 등) 적용시 해당 사업의 법률 및 운영기준 적용
※ 향후 특별계획구역 수립을 위한 구체적인 건축계획 등 검토시 조망가로특화경관지구 안에 속하는 건축물 부분의 높이는 「서울특별시 도시계획 조례」를 따름

■ 특별계획가능구역 해제시 적용

□ 능동로변 특별계획가능구역 해제시 일반지침

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제2종일반주거지역	-
공동개발	지정	• 3개소 - 기 공동개발 필지, 건축물 및 동일 소유 필지	-
	권장	• 8개소 - 적정개발 유도가 필요한 필지	-
건축용도	불허용도	• 근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소, • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소	-
	권장용도	• 의료시설(격리병원 제외) • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 관광숙박 시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	-
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/상한용적률	• 190%이하 / 200%이하 / 상한용적률의 2배 이하	-
기준 / 최고높이		• - / 60m이하	-
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선변(능동로) : 도로경계선으로부터 3.0m • 이면부(긴고랑로13길 등) : 도로경계선으로부터 2.0m	-
교통처리계획		• 간선변(능동로)제한적 차량출입불허 • 공동주차출입구 3개소	-
기 타	전면공지	• 간선변 : 3.0m / 이면부 : 2.0m	-

□ 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역 해제시 일반지침

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제2종일반주거지역	-
용도	불허	• 근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소	-
	권장	• (이면주거지) 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • (용마산로변) 근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 교육연구시설	-

구분		계획내용	비고
밀도	건폐율	• 60%이하	-
	기준/허용/ 상한용적률	• 기준 190%이하 / 200%이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	-
높이 (기준/최고)		• 간선변(용마산로) : - / 30m 이하 • 이면부 : - / 24m 이하	-
건축물 배 치	건 축 한계선	• 간선변(용마산로)·능동로50길변 : 도로경계선으로부터 2.0m • 이면부 : 도로경계선으로부터 1.0m	-
교통처리계획		• 간선변(용마산로) 차량출입불허 및 공동주차출입구·주차출입구 위치 지정	-
기 타	전면공지	• 간선변 : 2.0m / 이면부 : 1.0~2.0m	-

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지계획(변경)

구분	항목	적 용 목 표	적 용 대 상 및 적 용 기 준	비 고
기정	전면공지	• 가로보행 환경제고 • 일체적 보행공간 확보 및 조성	• 건축한계선이 지정된 대지 • 보도·도로 연접형 • 공원 녹지형	-
기정	공개공지	• 가로보행 환경개선 • 가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 가로변 연접형 공지 형태로 조성 위치 권장	• 지정 : 5개소 • 권장 : -개소
변경	공개공지	• 가로보행 환경개선 • 가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 가로변 연접형 공지 형태로 조성 위치 권장 • 중곡역 출입구변 • 도로결절부 및 가각부	• 지정 : 5개소 • 권장 : 5개소
기정	쌈지형공지	• 이면부 주거환경 개선 및 휴게공간 확보	• 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	-
기정	침상형공지	• 지하철역과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 지하철과 연계 가능한 필지 중곡역 주변필지	-
폐지	공원 및 공공공지	• 휴게공간 및 오픈 스페이스 확보	• 특별계획구역 등 대규모 개발부지	-
			• 특별계획구역 가능지 위치권장	-

■ 대지내 공지 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공개공지	• 공개공지(권장) 신설(5개소)	• 통학로 및 지하철출입구 등 주변으로 시민의 휴식공간 제공 및 쾌적한 도시환경 조성을 위해 공개공지(권장) 신설
공원 및 공공공지	• 폐지	• 공원 및 공공공지는 기반시설로서 대지내 공지에 해당하지 않아 오기정정

나. 교통처리계획(변경)

■ 교통처리 계획(변경)

구 분	적 용 목 표	적 용 대 상
보 행 자 우선도로	• 보행자의 안전을 위해 보행자 우선도로를 설치 • 보행의 안전, 쾌적성 확보	• 대상구역내 통학로 및 주요 보행지역
차량출입 불허구간	• 간선부 차량진출입을 최소화하여 교통흐름 원활 유도 • 이면부 차량 진·출입 유도	• 주요 간선도로변 (능동로변, 용마산로변) • 용마산로24길(신향빌라 재건축 정비구역)
제 한 적 차량출입 불허구간	• 간선가로변 차량진출입 최소화 유도	• 특별계획가능구역 • 간선가로변 공동개발 권장사항 필지
공동주차 출 입 구	• 간선가로변 차량흐름 방해 최소화 및 보행안전성 증진	• 이면부의 도로개설이 어려운 지역
공 공 보행통로	• 주요시설 및 대형건축물과의 보행연계 및 보행동선 단축	• 화양변전소부지 등 대규모 개발부지 • 대규모 개발시 주변과 연계계획 필요에 따라 설치
보 차 혼용통로	• 이면도로의 원활한 보행 및 교통동선 유도 • 보행 및 차량을 위한 통로 개설	• 대규모 개발시 주변과 연계계획 필요에 따라 설치
보행동선	• 신향빌라 재건축 정비구역 남측 보행출입구는 용마산로22길과 위치를 맞춰서 연결 ※ 보행출입구에 건축물 배치 지양	• 신향빌라 재건축 정비구역

※ 용어변경
- 특별계획구역 가능지 → 특별계획가능구역으로 용어 변경
- 제한적 차량출입허용구간 → 제한적 차량출입불허구간으로 용어 변경

■ 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간에 관한 결정(변경)

구분		도면번호	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
기정	차량출입불허구간	-	간선가로변 및 이면도로변 일부구간	• 간선도로(능동로, 용마산로)변 및 이면도로 (용마산로24번길)변 차량출입불허구간 계획	-
기정	제한적 차량출입 허용구간	-	간선도로변 일부구간	• 이면도로로부터 차량진출입이 불가능한 경우 차량출입허용 계획	-
변경	제한적 차량출입불허구간	-	간선도로변 일부구간	• 이면도로로부터 차량진출입이 불가능한 경우 차량출입허용 계획	-

■ 차량출입불허구간 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
제한적 차량출입불허구간	• 명칭 변경 - 제한적차량출입허용구간 → 제한적 차량출입불허구간	• 서울시 지구단위계획 수립기준 적용 및 용어 통일	-

■ 보행자우선도로에 관한 결정(변경)

구분	도면 표시 번호	위 치	계 획 내 용	지 정 사 유
기정	-	중곡동 18-75 일대 (용마산로22길)	• B = 10.0m, L = 115.0m	• 인접 학교(대원외고, 대원고) 학생 및 지역주민 보행 안전을 위하여 지정
기정	-	중곡동 18-29 일대 (용마산로24길)	• B = 8.0m, L = 120.0m	• 인접 학교(용곡중) 학생 및 지역주민 보행 안전을 위하여 지정
기정	-	중곡동 18-1 일대 (용마산로28길)	• B = 6.0m, L = 130.0m	• 인접 학교(용곡초) 학생 및 지역주민 보행 안전을 위하여 지정
변경	-	중곡동 18-1 일대 (용마산로28길)	• B = 6.0m, L = 63.0m	• 인접 학교(용곡초) 학생 및 지역주민 보행 안전을 위하여 지정 및 대원빌라(중곡동 18-16) 일대 소규모 주택정비사업 시행을 위한 주민민원(구역 제척) 반영에 따른 연장 축소
신설	-	중곡동 275-4 일대 (능동로49길, 50길)	• B = 6.0m, L = 519.0m	• 학생 및 지역주민 보행 안전을 위하여 지정
신설	-	중곡동 221-15일대 (긴고랑로 11길)	• B = 6.0m, L = 154.0m	• 중곡제일시장 이용객들의 보행안전을 위하여 지정

※ 능동로변50길변 일부는 특별계획가능구역 ④가 세부개발계획수립시 폐지하되, 능동로49길과 계획적 연속성 확보

2. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경없음)

가. 신향빌라 재건축 정비구역

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법적상한 용적률 완화
합계	305	100.0	15	-	15	4.9	-	100.0
60㎡이하	178	58.4	15	-	15	4.9	-	100.0
60㎡초과~85㎡이하	75	24.6	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	52	17.0	-	-	-	-	-	-

■ 공공주택 배치계획

○ 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 서울특별시(공공주택)과 동일 · 동시에 '공개추첨제' 를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

3. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

■ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항

1. 단위 도시계획시설 부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
3. 대지의 분할·교환에 관한 사항
4. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
5. 전면공지의 조성방법의 변경
6. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
7. 구역과 연접한 필지의 공동개발(공동개발하는 필지의 지구단위계획의 지침을 따를 것을 전제함)
8. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
9. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

Ⅲ. 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)조서

1 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)조서

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	ⓑ	특별계획구역ⓑ (화양변전소부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 168-2	9,497.2	-	9,497.2	-

주) 추후 측량성과에 따라 면적 변경 가능

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		9,497.2	-	9,497.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	234.4	-	234.4	2.5	-
	준주거지역	9,262.8	-	9,262.8	97.5	-

■ 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	6	조망가로특화 경관지구	용곡삼거리 ~ 중곡동 647-15	36,545 (1,006)	1,300 (67)	양측 15	2019.4.18. (서고 제129호)	능동로

주) ( )는 특별계획구역 내 면적 및 연장임

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 교통시설

– 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	1	8~10 (10)	국지 도로	261 (15)	중곡동 168-1	중곡동 170-24	일반 도로	1964.1.24. (건고제768호)	-
기정	소로	3	9	6~8 (8)	국지 도로	130 (112)	중곡동 170-2	중곡동 171-20	일반 도로	1964.1.24. (건고제768호)	-

주) ( )는 특별계획구역내 폭원 및 연장임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

■ 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

– 기정

구분	특별계획구역 계획지침				세부개발계획				비고
	가구 번호	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	가구 번호	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
특별 계획 구역	GR-1	168-2대	9,497.2	9,497.2	GR-1	168-2대	9,497.2	9,497.2	공공시설 (도로) 234.4㎡

– 변경

구분	특별계획구역 계획지침					세부개발계획					비고
	가구 번호	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)		가구 번호	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
특별 계획 구역	GR-1	168-2대	9,497.2	①	6,656.1	GR-1	168-2대	9,497.2	①	6,656.1	공공시설 (도로) 234.4㎡
				②	781.3				②	781.3	
				③	2,059.8				③	2,059.8	

주1) 추후 측량성과에 따라 면적 변경 가능

주2) 획지②는 조경을 설치하고, 세부사항은 "5) 획지② 조성에 관한 계획" 에 따른다.

– 변경 사유서

구분	변경내용		변 경 사 유
	기 정	변 경	
가구 및 획지	• 획지 9,497.2㎡	• 획지① 6,656.1㎡ • 획지② 781.3㎡ • 획지③ 2,059.8㎡	• 안정적인 전력공급 여건 확보를 위하여 한국전력공사에서 관리하는 구간(획지②)을 분리, 특별계획구역 내 획지 분할계획 수립

나. 건축물에 관한 결정조서(변경)

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

1) 불허·권장·지정용도 결정조서

– 기정

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축 용도	불허 용도 (B)	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 • 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 • 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	–
	권장 용도 (B)	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	–
	지정 용도 (A)	–	• 수련시설[주1)] • 노유자시설 중 어린이집[주2)]	–

주1) 건물내 청소년수련시설을 공공시설등으로 기부채납 함에 따라 지정용도로 결정한 사항이며, 규모·용도 등은 'Ⅳ.-1-4.-라. 공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획' 내용 참조, 청소년수련시설 연면적은 향후 건축계획에 따라 총 기반시설 순부담률 20%이상 범위에서 조정될 수 있음.

주2) 어린이집의 위치 및 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 거친 'Ⅳ.-3 건축계획(안)' 내용을 기준으로 하되, 향후 건축 인·허가시 관련부서 협의 및 건축심의 등에 의해 조정된 위치 및 면적으로 변경될 수 있음.

– 변경

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축 용도	불허 용도 (B)	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 • 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 단독주택 • 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	획지①, 획지③
	권장 용도 (B)	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	획지①, 획지③

– 변경 사유서

구분	변경내용		변 경 사 유
	기 정	변 경	
지정 용도	• 수련시설 • 노유자시설 중 어린이집	-	• 기존 건축물내 청소년수련시설을 공공시설 등으로 기부채납함에 따라 지정용도로 결정된 사항을 건축물 기부채납 용도변경 및 유연한 시설도입을 위해 지정용도 삭제

■ 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 건폐율·용적률 결정조서(변경)

– 기정

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
밀도	건폐율	60%이하	60%이하	-
	기준/허용/상한용적률	• 200%이하/330%이하/400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3× 가중치 ×α)이내	• 200%이하/330%이하/388.3%이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α)이내	-
	인센티브	• 용적률인센티브 '유형2' 준용	• 용적률인센티브 '유형2' 준용	-

– 변경

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
밀도	건폐율	60%이하	60%이하	획지①, 획지③
	기준/허용/상한용적률	• 200%이하/330%이하/400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α)이내	• 200%이하/330%이하/400%이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α)이내	
	인센티브	• 용적률인센티브 '유형2' 준용	• 용적률인센티브 '유형2' 준용	

– 변경 사유서

구분	변경내용		변 경 사 유
	기 정	변 경	
용적률	• 상한용적률 388.3%이하	• 상한용적률 400%이하	• 법정 상한용적률 범위내 유연성 부여를 위해 변경

– 용적률 인센티브 항목 및 내용 – ‘유형2’

내용 \ 항목				유 형 2(특별계획구역)	비 고
규제형(50% 이내)	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	–
		벽면한계선	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5	–
	대지내 통로	공공보행통로/ 보차혼용통로	조성시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ 피로티형 α=1.0, 개방형 α=1.2	–
	주차 계획	공동주차 통로 및 출입구	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	–
유도형(30% 이상)	대지내 공 지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 피로티형 α=1.2, 개방형 α=1.5	–
		쌈지형 공 지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α ※ 피로티형 α=1.2, 개방형 α=1.5	–
		침상형 공 지	조성형태, 규모준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α ※ 피로티형 α=1.5, 개방형 α=2.0	–
유도형(30% 이상)	건축물 용 도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×1.0	–
		특정층 개방		기준용적률×(설치면적/해당층 바닥면적)×1.0	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	도시 경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		기준용적률×0.2	–
의무형(20% 이상)	친환경 계 획	자연지반 보 존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.3	–
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2	• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.1	–
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률×0.05	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물이용 시설설치	준수시	기준용적률×0.05	• 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투 시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축 면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담

내 용 \ 항 목				유 형 2(특별계획구역)	비 고
		에너지절약 계획도입	1등급	기준용적률×0.08	-
			2등급	기준용적률×0.05	-

주1) 의무형 인센티브 친환경 계획 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(20%)에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
주2) 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용
주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
주4) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
주5) 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
주6) 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
주7) 의무형 인센티브는 해당 유형에서 정한 인센티브량(20%)을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
주8) 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
주9) 능동로변 특별계획구역 가능지는 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 유형 2를 적용하여 인센티브 산정함
※ 특별계획구역 계획지침에 의해 화양변전소부지 특별계획구역은 권장용도 중 판매시설 및 업무시설은 의료관련시설인 경우만 용적률 인센티브를 부여함

2) 건축물의 높이 결정조서 : 변경없음

– 높이 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고	
기준 / 최고높이	60m / 90m 이하	60m / 75m주1) 이하	완화내용 준수시 최고높이 적용	획지①, 획지③

주1) 높이 완화항목 중 '우수디자인'의 적용은 건축위원회 심의를 통하여 우수디자인 건축물로 선정된 경우에 한한다.

– 높이 완화항목 및 완화내용

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
기준 높이 완화	우수디자인	• 최고높이 범위내에서 건축계획에 따라 심의를 통해 결정	• 우수디자인 적용시 : 75m 이하 – 60m + 15m = 75m ≤ 75m • 우수디자인 미적용시 : 60m 이하	-
	지하철 출입구 연계	• 기준높이 × 0.2	-	-
	권장용도	• 기준높이 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적)	-	-

주1) '우수디자인'의 적용은 건축위원회 심의를 통하여 우수디자인 건축물로 선정된 경우에 한하여 적용함
주2) 높이완화항목은 용적률 완화항목(허용/상한용적률)과 중복하여 적용할 수 없음

■ 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 배치 및 형태계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 배치	건축 한계선	• 간선부 : 대지경계선으로부터 3m • 이면부 : 대지경계선으로부터 2~3m	• 능동로변 : 대지경계선으로부터 3m • 능동로53길 : 대지경계선으로부터 2~3m	획지①, 획지③
	건축물 형태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 능동로변에 인접배치 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계를 위해 능동로변에 공개공지와 연접배치 하여, 이용 편의성 향상	획지①

■ 기타사항에 관한 결정조서(변경)

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

- 대지내 공지 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	• 건축한계선이 지정된 대지 - 보도/도로/공원 연접형	• 건축한계선이 지정된 대지 - 가로변 2~3m : 보도연접형	획지①, 획지③
공개공지	• 건축법상 설치대상 필지 • 가로변 연접형 공지 형태로 조성위치 지정	• 건축법상 설치대상 (대지의 7%이상) • 가로변 연접형 공지 형태로 조성 - 능동로 : 지하철 출입구 및 중곡문화체육센터와 연계하여 가로활성화 유도 - 면목로12길 : 공공보행통로와 연계하여 휴게공간 제공	획지①, 획지③

2) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획 : 변경없음

- 건축물 계획

구 분	특별계획구역 계획지침 (권장사항)	세부개발계획	비 고
창조적 디자인	• 가각부 건축물은 역세권의 랜드마크로서 창조적 디자인을 유도(지나친 디자인 지양)	• 해당사항 없음	-
저층부 계획	• 가로공간을 활성화시키기 위해 저층부에 야외카페 조성, 개방적 입면 계획 등을 유도	• 가로공간을 활성화시키기 위해 저층부에 판매시설 도입, 공개공지를 연도형으로 계획	-
옥외광고물	• 상업건축물의 옥외광고물은 건축디자인과 주변과의 조화를 고려하고, 경관에 기여 하는 요소가 되도록 함	• 상업건축물의 옥외광고물은 건축디자인과 주변과의 조화를 고려하고, 경관에 기여 하는 요소가 되도록 계획	-

구 분	특별계획구역 계획지침 (권장사항)	세부개발계획	비 고
부속시설물	• 에어컨실외기 등의 건물 부속물은 건축계획시 건물디자인과 연계하여 조화를 이루도록 계획하여 노출되지 않도록 함	• 에어컨실외기 등의 건물 부속물은 건축계획시 건물디자인과 연계하여 조화를 이루도록 계획하여 노출되지 않도록 계획	-
휴먼스케일 및 가로경관	• 2층 높이(6m)로 저층부 높이를 제한하여 휴먼스케일을 고려하고, 중·고층부는 3m 셋백(setback)을 하여 통일감 있는 가로경관 형성을 유도	• 저층부를 3층으로 계획하여 휴먼스케일을 고려하고, 중·고층부는 일부 셋백(setback)하여 통일감 있는 가로경관 형성 유도하도록 계획	-
고층부 후퇴공간	• 고층부의 셋백(setback)된 공간에는 녹화공간 조성을 유도하여 광진구의 중심 가로로서 특화된 가로경관을 조성	• 고층부의 셋백(setback)된 공간에는 녹화공간 및 휴게공간을 계획하여 광진구의 중심 가로로서 특화된 가로경관을 조성하도록 계획	-
건물외관	• 획일적이거나 과장된 디자인을 지양하고 분절화에 의한 표정이 풍부한 건물외관을 형성하도록 유도	• 획일적이거나 과장된 디자인을 지양하고 분절화에 의한 표정이 풍부한 건물외관을 형성하도록 계획	-
재료 및 색채	• 재료가 갖는 질감과 물성이 자연스럽게 드러나는 외장재를 쓰도록 하며, 재료 간의 색채 및 패턴의 조화를 고려함 (광택이 강하거나 반사성 재질은 제한적으로 사용)	• 재료가 갖는 질감과 물성이 자연스럽게 드러나는 외장재를 쓰도록 계획 • 재료 간의 색채 및 패턴의 조화를 고려하여 광택이 강하거나 반사성 재질은 제한적으로 사용하도록 계획	-

– 건축물 외부공간(전면공지, 공개공지) 계획

구 분	특별계획구역 계획지침 (권장사항)	세부개발계획	비 고
건축선 후퇴부	• 건축선 후퇴부에 노상 적재물 방치행위, 주차, 불필요한 시설물 설치 금지 • 계단출입구등 통행에 불편을 초래하는 시설을 설치 금지	• 건축선 후퇴부에 노상 적재물 방치행위, 주차, 불필요한 시설물 설치 금지하도록 계획 • 계단출입구등 통행에 불편을 초래하는 시설을 설치 금지하도록 계획	-
건축물 전면부	• 건물 전면·측면에 화단 등의 녹화공간 조성으로 가로경관 향상 (인접 건축물의 외부공간과의 연계성 고려)	• 건물 전면·측면에 화단 등의 녹화공간 조성으로 가로경관 향상하도록 계획 (인접 건축물의 외부공간과의 연계성 고려)	-
역세권 가각부	• 가각부 건축물의 경우, 공공공간과 연속성을 갖도록 가각부에 공개공지 등의 외부공간 조성	• 해당사항 없음	-
보도포장	• 공공공간과의 공간적 연속성을 고려하여 통합적으로 보도를 포장	• 공공공간과의 공간적 연속성을 고려하여 통합적으로 보도를 포장하도록 계획	-
공간계획	• 쌈지공원 등 가로활성화 및 가로경관 향상에 기여할 수 있는 공간으로 조성	• 가로활성화 및 가로경관 향상에 기여할 수 있도록 공개공지를 연도형으로 계획	-

– 공공공간(시설물 설치구역, 통행구역, 인접녹지) 계획

구 분	특별계획구역 계획지침 (권장사항)	세부개발계획	비 고
역세권 공공공간	• 주요 교차점이자 역세권으로서 인지성 강화 및 경관 개선을 위하여 역세권의 공공공간을 통합적으로 계획하여 정비	• 주요 교차점이자 역세권으로서 인지성 강화 및 경관 개선을 위하여 중곡역과 인접한 공개공지 및 공공보행통로를 통합적으로 계획	–
역세권 광장 및 시설물	• 역세권 공공공간 통합 정비 시에, 휴게기능을 강화하고 장소성을 부각시킬 수 있도록 역세권 광장을 조성하며, 휴게시설 및 수경시설 등을 설치하고 가로시설물은 통합 디자인함	• 주변 공개공지를 연계하여 휴게기능을 강화하고 장소성을 부각시켜 역세권 광장역할을 할 수 있도록 계획 • 휴게시설 및 수경시설 등을 설치하고 가로시설물은 통합적으로 계획	–
미디어 키오스크	• 보행흐름을 방해하지 않는 범위에서 다양한 정보를 제공하는 미디어 키오스크를 설치하며, 키오스크는 지하철 출입구 등의 기존 가로시설물과 통합디자인함	• 해당사항 없음	–
디자인거리	• 테마가 있는 디자인거리로의 조성을 유도	• 테마가 있는 디자인거리로 계획	–
보도포장 디자인	• 가로의 특성을 살리며 가로경관적, 기능적, 환경적 측면에서 충족되는 보도포장을 유도(민간 건축물의 외부공간과 통합적으로 조성)	• 가로의 특성을 살리며 가로경관적, 기능적, 환경적 측면에서 충족되는 보도포장으로 계획 • 민간 건축물의 외부공간과 통합적으로 계획	–

3) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

– 차량출입불허구간에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입불허구간	능동로변에 지정	능동로변에 지정	획지①

– 공공보행통로 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
공공보행통로	• 대규모 개발지의 능동로변과 이면부간의 원활한 보행동선 유도 • 폭원 최소 4.0m 이상	• 대상지 북측에 설치 • 폭원 7.0m 이상	획지①

4) 공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획(변경)

– 기정

시 설	규 모	용 도	비 고
도 로	234.4㎡	-	• 부지면적의 2.5%, 도시계획시설 결정
청소년수련시설	연면적 5,730.0㎡주1)	수련시설	• 부지면적의 21.7%(부속토지 포함 제공)
합 계			• 부지면적의 24.2%

주1) 청소년수련시설 연면적은 전용 · 공용 · 부대시설을 합한 예시면적이며, 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20%이상) 범위에서 조정될 수 있음. 또한 제공위치, 성능수준, 설비 등은 향후 인수자와 협의하여 사업계획승인, 건축허가시 확정하여 기부채납 한다.

– 변경

시 설	규 모	용 도	비 고
도 로	234.4㎡	-	• 부지면적의 2.5%, 도시계획시설 결정
공공시설	연면적 4,003.8㎡주1)	도서관	• 부지면적의 21.0%(부속토지 포함 제공)
	연면적 302.7㎡주1)	주차장	• 부지면적의 1.3%(부속토지 포함 제공)
합 계			• 부지면적의 24.8%

주1) 도서관 및 거주자우선주차장 연면적은 전용 · 공용 · 부대시설을 합한 예시면적이며, 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20%이상) 범위에서 조정될 수 있음. 또한 제공위치, 성능수준, 설비 등은 향후 인수자와 협의하여 사업계획승인, 건축허가시 확정하여 기부채납 한다.
주2) 효율적·합리적인 공공기여 계획을 위해 화양변전소부지 특별계획구역 내 일괄 산정 및 적용

– 변경 사유서

구분	변경내용		변 경 사 유
	기 정	변 경	
건축물 기부채납	• 청소년수련시설 - 연면적 5,730.0㎡	• 공공시설 - 도서관 : 연면적 4,003.8㎡ - 주차장(거주자우선) : 연면적 302.7㎡	• 자치구 필요시설 도입 및 특별계획구역의 실현성 제고를 위하여 도서관 및 주차장 도입

– 공공시설 설치계획

구 분		내 용	비 고
공공 시설 (도서관, 주차장)	시설 연면적	4,306.5㎡ (도서관 4,003.8㎡, 주차장 302.7㎡)	• 건축물 내 공공시설 계획 연면적(공공시설 전체 획지①에 설치) - 획지① 제공 : 연면적 1,316.1㎡ - 획지③ 제공 : 연면적 2,990.4㎡
	공사비	3,540,000원/㎡, 2,574,545.5원/㎡	• 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(부가세제외) : 도서관 2천㎡이상~6천㎡미만 / 공영주차장 1,000㎡ 미만

구 분		내 용	비 고
	설치비용	14,952,766,909원	• (공사비×공공시설 연면적) - 획지① 설치비용 : 3,540,000원/㎡×1,013.4㎡+2,574,545.5원/㎡×302.7㎡ = 4,366,667,328.7원 - 획지③ 설치비용 : 3,540,000원/㎡×2,990.4㎡ = 10,586,099,580.4원
	부지가액	10,908,000원/㎡	• 중곡동 168-2번지 2023년 공시지가(5,454,000원/㎡)의 2배
	환산부지면적	1,370.8㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 획지① = 4,366,667,328.7원 ÷ 10,908,000원/㎡ = 400.3㎡ - 획지③ = 10,586,099,580.4원 ÷ 10,908,000원/㎡ = 970.5㎡
	시설지분면적	748.3㎡	• 획지① 대지면적 × (공공시설 연면적 ÷ 획지① 전체 연면적) = 6,534.9㎡ × (4,306.5㎡ ÷ 37,611.2㎡)
합 계		2,119.1㎡	• 총 기부채납 면적(순부담율 22.3%)

주1) 상기 내역은 "2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인"에 의거 산정되었으며, 조성계획은 추후 변경될 수 있음

○ 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위 치	대지면적(대지지분) (㎡)	규모(연면적 등)	채납행정청 (관리청)
1	문화시설	중곡동 168-2	695.6	1,995.0 (연면적 4,003.8)	광진구
2	주차장		52.6	124.1 (연면적 302.7)	

※ 기부채납되는 공공시설등에 대한 설치비용 산정기준 및 검증*, 건축계획 등에 따라 공공시설등의 규모, 위치 등 변경될 수 있으며, 세부 용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

* 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인'(도시계획과-8893호, 2021.7.5.)을 적용함.

※ '기부채납시설 채납행정청 지정 합의서' 결정도서에 첨부

5) 획지② 조성에 관한 계획(신설)

– 획지② 조성계획

구 분	조성계획	비고
조성목적	• 전력시설 운영·관리 및 양호한 주거환경을 조성하기 위해 상부를 조경으로 계획	-
조성 방법	• 관목 울타리, 교목 식재 등을 통해 조경공간 조성 • 능동로변은 주변 공개공지 등과 연계성을 고려하여 조성 • 하부 전력시설의 유지·관리를 위해 상부에 거주자 등의 출입을 차단하여 안전한 주거환경 조성 • 필요시 유지관리를 위한 출입구 별도 설치	-
유지 및 관리	• 상부 조경공간의 유지·관리 의무는 한국전력공사에 있으며, 주기적 유지·관리를 통해 상부 조경공간이 유지될 수 있도록 함 • 하부 전력구 및 관련시설의 유지·관리는 한국전력공사 유지관리 기준에 따름	-

– 결정 사유서

구분	결 정 사 유
획지② 조성계획	• 안정적인 전력공급 여건 확보를 위해 3개 획지로 분리, 한국전력공사에서 관리하는 획지②에 대한 세부 조경공간 조성 계획 수립

■ 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정조서(변경)

– 기정

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
토지이용		• 종합의료복합단지 조성 개발에 의한 주변여건 변화 및 중곡문화 체육센터와 연계하여 지역주민 활성화를 위한 복합시설 계획	• 복합시설 계획, 역세권 기능 및 지역주민 교류 활성화를 위하여 저층부판매시설 도입, 공개공지 조성, 도로확폭, 청소년수련시설, 어린이집 도입	-
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 준주거지역	• 준주거지역	-
기반시설		• 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 확보 • 도로, 공원 및 공공공지, 주차장, 그 밖의 건축물 등 공공시설	• 순부담률 20%이상 확보 - 도로(토지) 및 청소년수련시설(건축물 및 부속토지)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허용도	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설 • 단독주택 및 공동주택 (단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설 • 단독주택 및 공동주택 (단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소	-

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
		(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	(주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	
	권장용도	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	판매시설 및 업무시설은 의료 관련시설인 경우만 용적률 인센티브 부여
	지정용도	-	• 수련시설 • 노유자시설 중 어린이집	-
밀도	건폐율	60% 이하	60% 이하	-
	용적률	• 200%이하/330%이하/400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내	• 200%이하/330%이하/388.3%이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내	-
	인센티브	• 용적률인센티브 '유형2' 준용	• 용적률인센티브 '유형2' 준용	-
기준 / 최고높이		60m / 90m 이하	60m / 75m 이하	완화내용 준수시 최고높이 적용
건축물 배치	건축 한계선	• 능동로변 : 대지경계선으로부터 3m • 능동로53길 : 대지경계선으로부터 1~2m	• 능동로변 : 대지경계선으로부터 3m • 능동로53길 : 대지경계선으로부터 2~3m	보행공간, 유효한 전면공지 확보
	건축물 형태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 능동로변에 인접배치 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계	-
대지내 공지	공개공지	• 건축법상 설치대상 필지 • 가로변 연접형 공지 형태로 조성위치 지정	• 가로변 연접형 공지 형태로 조성 • 능동로 : 지하철 출입구 및 중곡문화 체육 센터와 연계하여 가로활성화 유도 • 면목로12길 : 공공보행통로변 이면가각부에 계획하여 접근성·인지성 개선	능동로변 및 이면도로변
기타	차량출입 불허구간	능동로변에 지정	능동로변에 지정	-
	공공보행 통로	• 대규모 개발지의 능동로변과 이면부간의 원활한 보행동선 유도 • 폭원 최소 4.0m 이상	• 대상지 북측에 설치 • 폭원 7.0m 이상	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
운영기준	• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능함	• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 : 청소년수련시설 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능함	-

※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법은 지구단위계획 수립지침 4-4-2.용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 적용기준에 따름

– 변경

구 분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획		비 고
토지이용		• 종합의료복합단지 조성 개발에 의한 주변여건 변화 및 중곡문화 체육센터와 연계하여 지역주민 활성화를 위한 복합시설 계획 • 획지②는 원활한 관리 및 쾌적한 가로경관을 고려하여 조경공간으로 조성		• 안정적인 전력공급 여건 확보를 위해 구역 내 획지분할, 복합시설 계획, 역세권 기능 및 지역주민 교류 활성화를 위하여 저층부판매시설 도입, 공개 공지 조성, 도로확폭, 도서관 및 주차장 도입, 획지② 조경공간 조성		-
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 준주거지역		• 준주거지역		-
공공기여		• 용도지역 변경에 따른 순부담률 20%이상 확보 • 도로, 공원 및 공공공지, 주차장, 그 밖의 건축물 등 공공시설		• 순부담률 20%이상 확보 - 도로(토지) 및 도서관(건축물 및 부속 토지)		기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축용도	불허용도	획지①	획지③	획지①	획지③	-
		• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설 (주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설	• 단독주택 및 공동주택 (단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	• 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설 (주차장, 세차장 제외) • 동식물관련시설	• 단독주택 및 공동주택 (단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소 • 숙박시설(단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	
	권장용도	획지①	획지③	획지①	획지③	판매시설 및 업무시설은 의료 관련시설인 경우만 용적률 인센티브 부여
		• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	• 의료시설 • 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 교육 및 연구시설 중 연구원	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	

구 분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획		비 고
밀도	건폐율	획지①	획지③	획지①	획지③	-
		60% 이하		60% 이하		
	용적률	획지①	획지③	획지①	획지③	-
		• 200%이하/330%이하/400%(480%)이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내		• 200%이하/330%이하/400%이하 • 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내		
	인센티브	획지①	획지③	획지①	획지③	-
		• 용적률인센티브 '유형2' 준용		• 용적률인센티브 '유형2' 준용		
기준 / 최고높이		획지①	획지③	획지①	획지③	완화내용 준수시 최고높이 적용
		60m / 90m 이하		60m / 75m 이하		
건축물 배치	건축 한계선	• 간선부 : 대지경계선으로부터 3m • 이면부 : 대지경계선으로부터 2~3m		• 능동로변 : 대지경계선으로부터 3m • 능동로53길 : 대지경계선으로부터 2~3m		보행공간, 유효한 전면공지 확보
	건축물 형태	• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장		• 일반인의 이용 접근성이 향상될 수 있도록 능동로변에 인접배치 - 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계		-
대지내 공지	공개공지	• 건축법상 설치대상 필지 • 가로변 연접형 공지 형태로 조성위치 지정		• 가로변 연접형 공지 형태로 조성 • 능동로 : 지하철 출입구 및 중곡문화 체육 센터와 연계하여 가로활성화 유도 • 면목로12길 : 공공보행통로변 이면가각부에 계획하여 접근성·인지성 개선		능동로변 및 이면도로변
기타	차량출입 불허구간	능동로변에 지정		능동로변에 지정		-
	공공보행 통로	• 대규모 개발지의 능동로변과 이면부간의 원활한 보행동선 유도 • 폭원 최소 4.0m 이상		• 대상지 북측에 설치 • 폭원 7.0m 이상		-
운영기준		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능함		• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 • 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 : 도서관 및 주차장 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능함		-

– 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
토지이용	• 특별계획구역 내 획지 분할 • 획지② 조경공간 조성 • 청소년 수련시설 제외, 도서관 및 거주자우선주차장 도입	• 안정적인 전력공급 여건 확보를 위해 한국전력공사 에서 관리하는 구간(획지②) 분리, 획지 분할 계획 • 획지②는 전력공급의 원활환 관리 및 가로 경관을 위해 조경 공간 조성 계획
공공기여	• 건축물 기부채납 공공시설로 도서관 및 거주자우선주차장 도입	• 자치구 필요시설 도입 및 특별계획구역 사업 실현성 제고를 위하여 도서관 및 주차장 도입
지정용도	• 지정용도 삭제	• 기존 건축물내 청소년수련시설을 공공시설 등으로 기부채납함에 따라 지정용도로 결정된 사항을 건축물 기부채납 용도변경 및 유연한 시설도입을 위해 지정용도 삭제
용적률	• 상한용적률 변경	• 법정 상한용적률 범위내 유연성 부여를 위해 변경
주거 대 비주거 용적률 배분 (주거복합건축물 건립 시)	• 주거복합건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분 기준 삭제	• 관련지침 개정으로 인해 용적률 배분 관련 기준 삭제

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

Ⅵ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7682)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

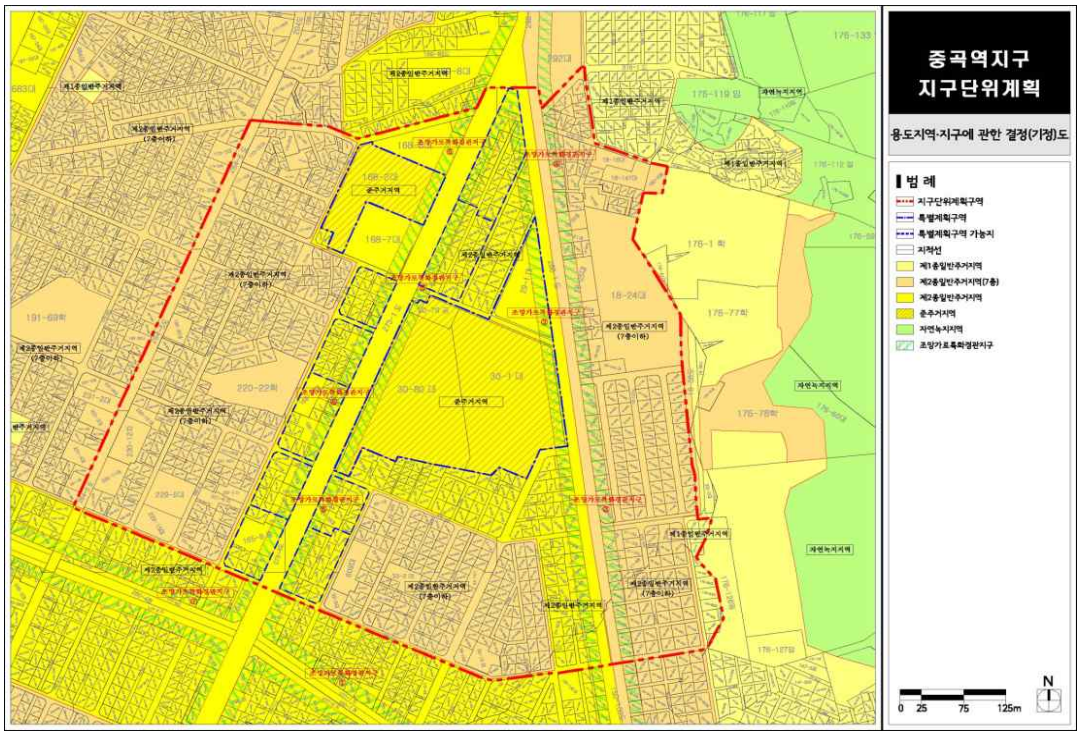
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획, 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면

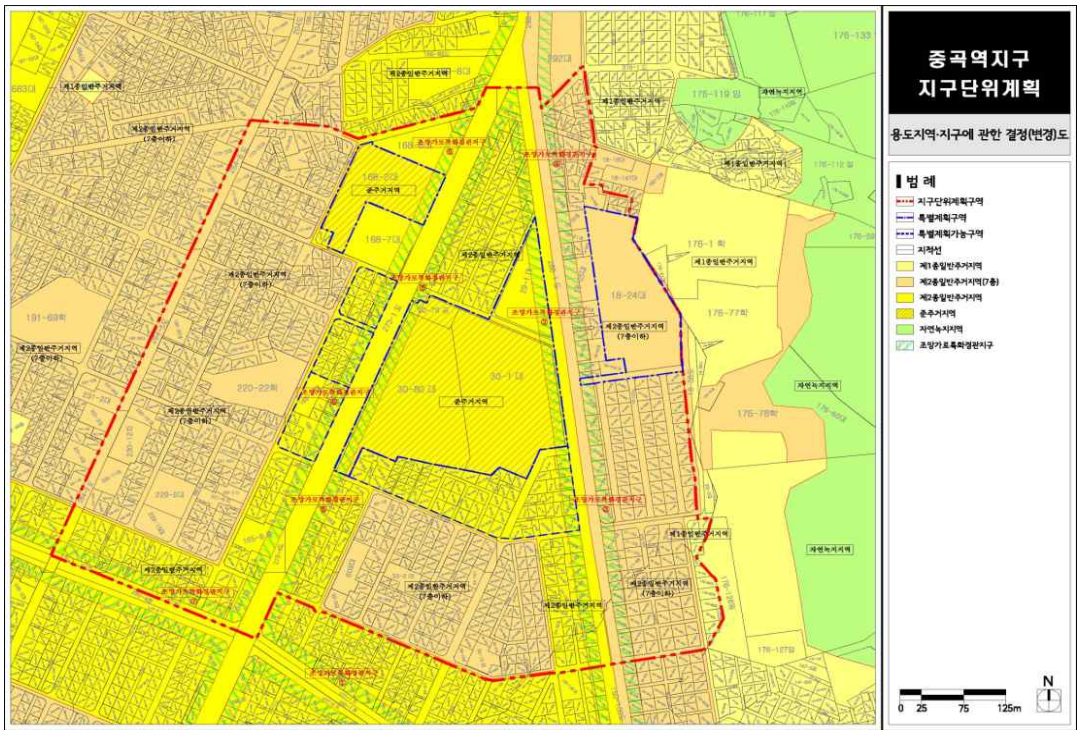
■ 중곡역지구 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도

■ 중곡역지구 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

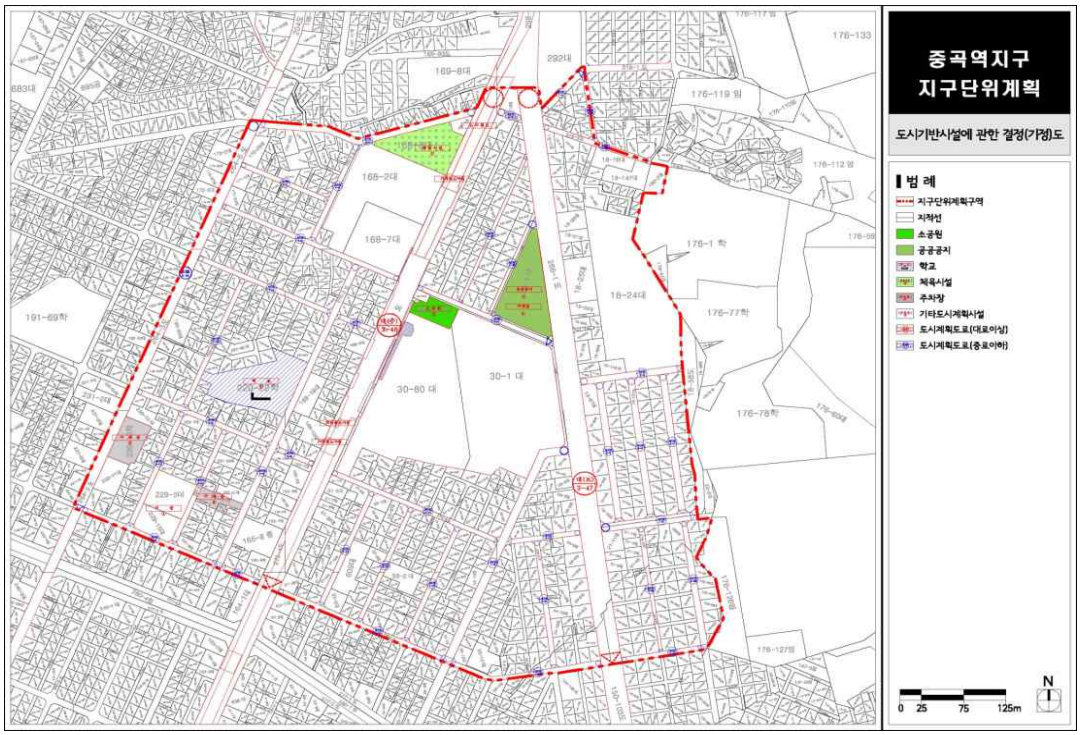
■ 중곡역지구 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



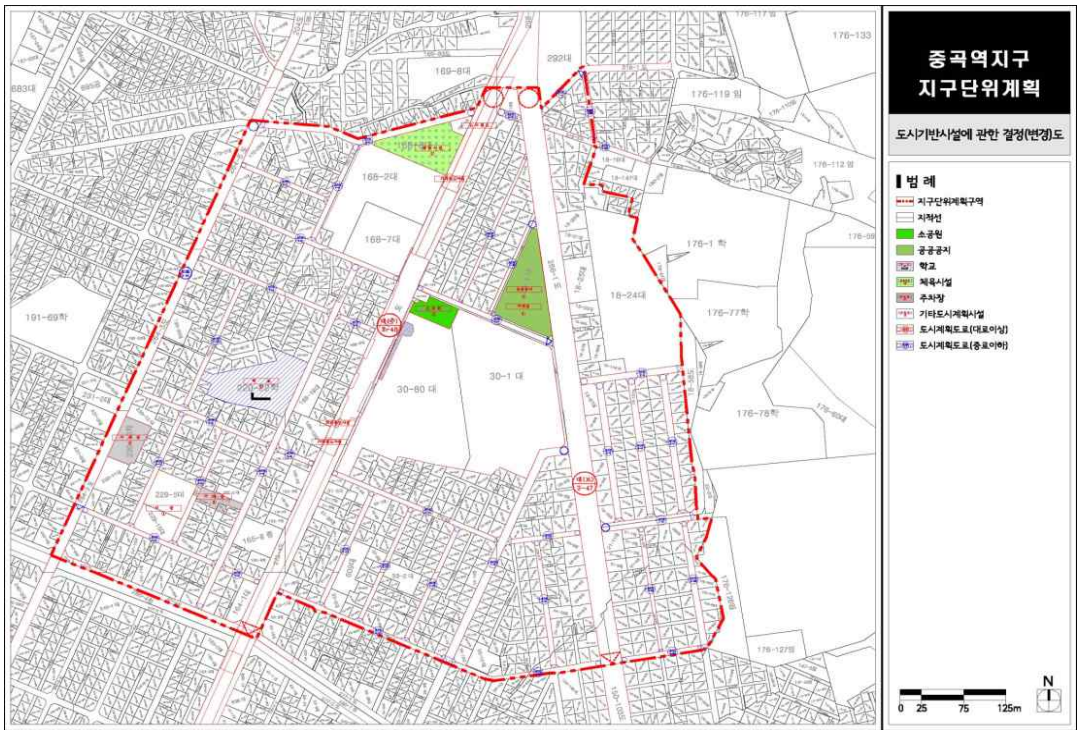
■ 중곡역지구 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



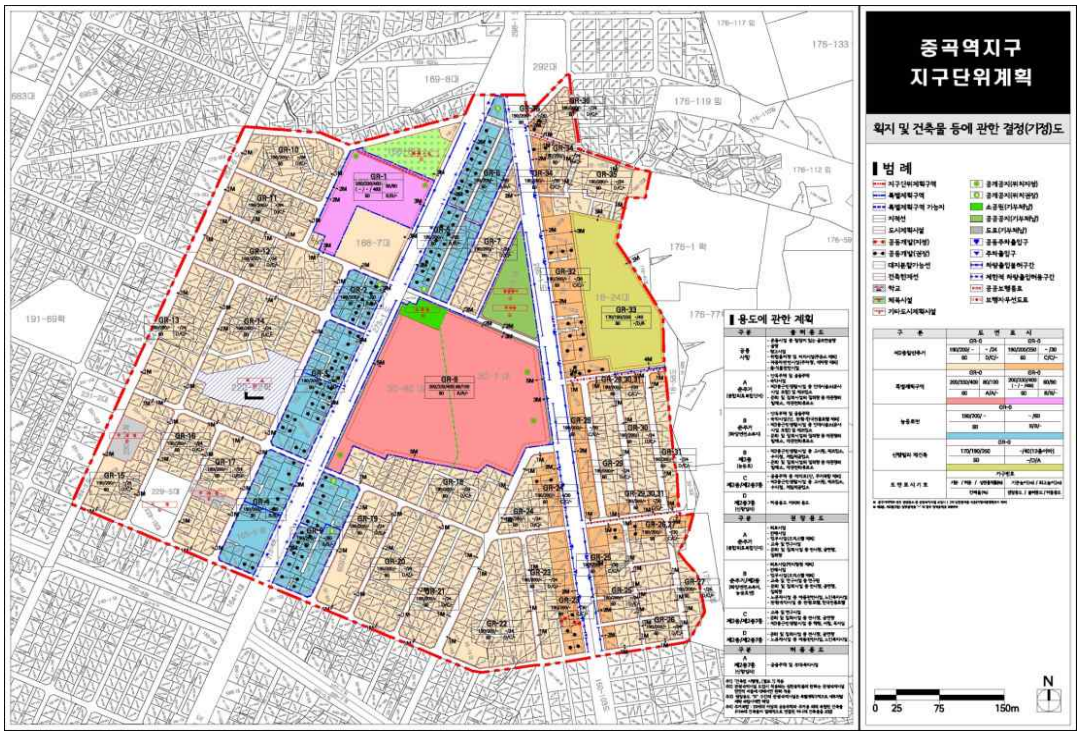
■ 중곡역지구 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



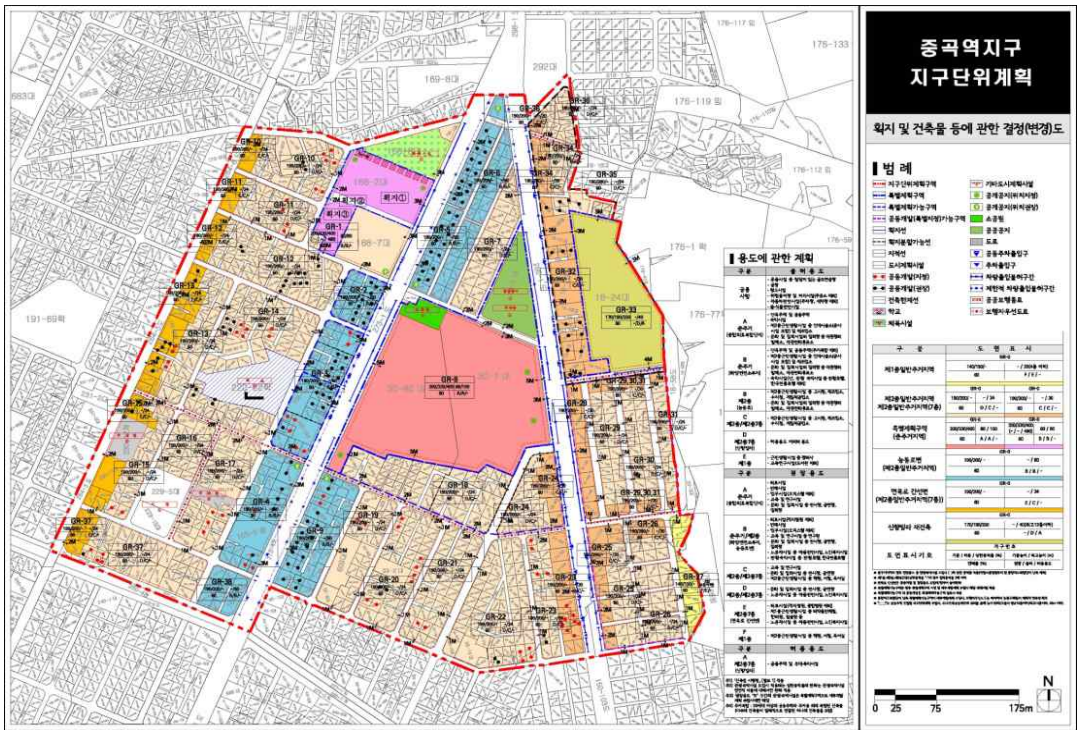
■ 중곡역지구 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



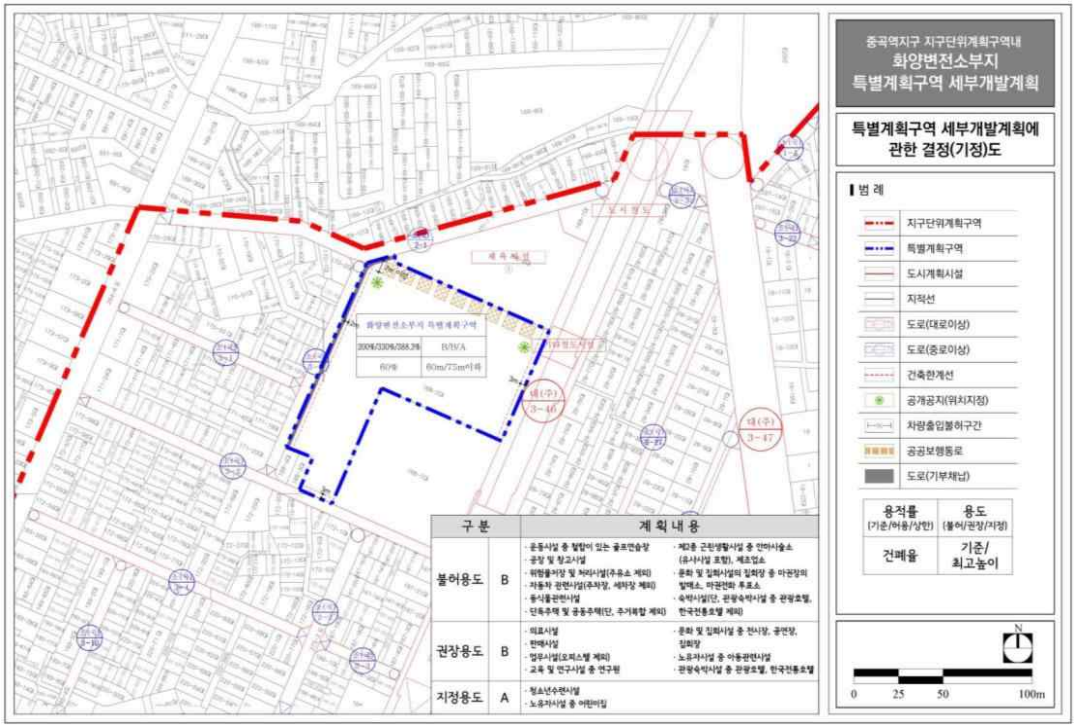
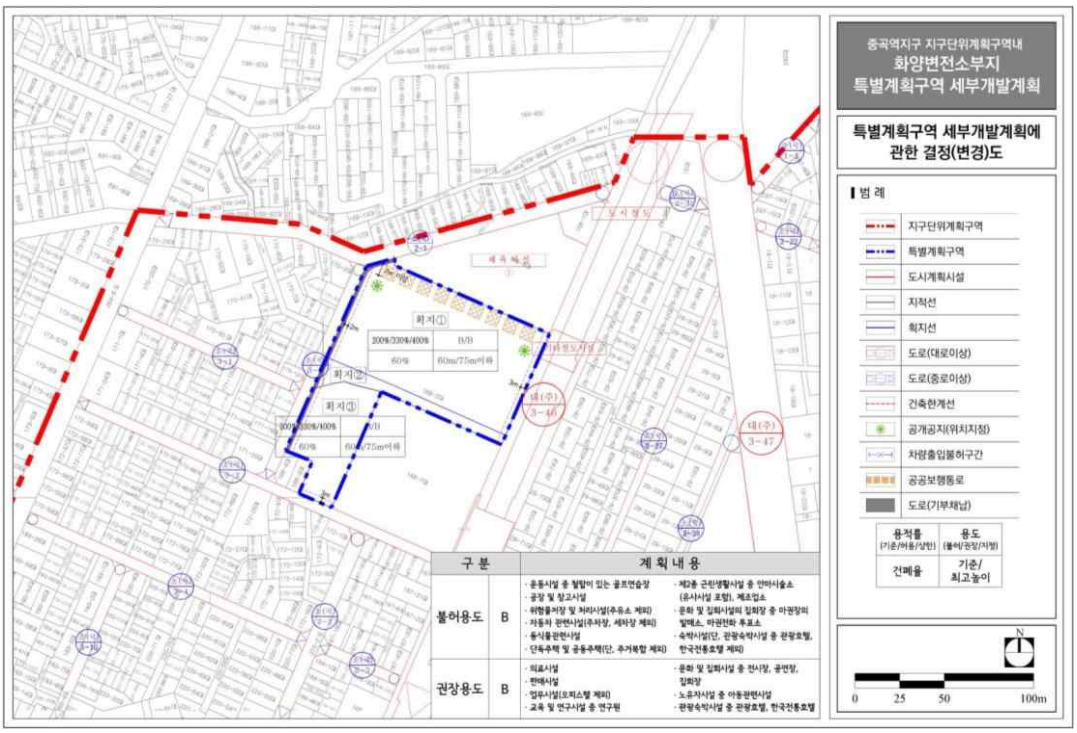
■ 중곡역지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 중곡역지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획 지침도(기정)



■ 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획 지침도(변경)