

2022 - 134

[. ()]

중랑구 공고 제2020-924호(2020.9.3.)로 열람공고한 도시관리계획[면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획] 결정(안)에 대하여 2022년 제1차 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획]을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2022년 3월 31일
서울특별시

I. 결정 취지

- 면목패션(봉제) 특정개발진흥지구 지정 후 권장업종 집적화 등 패션(봉제)산업 활성화 계획의 실현성의 확보를 위해 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획구역에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	중랑구 상봉동 109-34번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	중랑구 상봉동 109-34, 109-37	907.0	감) 907.0	-	서고2019-342 (2019.10.17.)	-
변경	중랑구 상봉동 109-28일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	중랑구 상봉동 109-28 일원	4,069.0	감) 4,069.0	-	서고2021-316 (2021.07.01.)	-
신설	면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구 지구단위계획구역	중랑구 봉우재로 20가길 58일대	-	증) 321,121.1	321,121.1	-	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	중랑구 상봉동 109-34, 109-37	907.0	•면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구 지구단위계획구역 결정(신설)을 위해 구역 내 포함

구분	도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	중랑구 상봉동 109-28 일원	4,069.0	
신설	-	중랑구 봉우재로 20가길 58일대	321,121.1	「면목 패션(봉제) 특정개발진흥지구」로 결정 (서울시 고시 제2016-129호 '16.04.28.) 되어, 이에 따른 진흥계획이 승인 고시 (중랑구 고시 제2017-50호 '17.07.24.) 된 대상지의 원활한 진흥계획 실현 유도 - 면목·상봉지역 지역산업의 특성을 반영한 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립

III. 지구단위계획 결정에 관한 사항

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		321,121.1	-	321,121.1	100.0	-
주거지 역	제1종일반주거지역	11,288.7	-	11,288.7	3.5	-
	제2종일반주거지역 (7층)	162,492.1	-	162,492.1	50.6	-
	제3종일반주거지역	141,745.0	-	141,745.0	44.1	-
	준주거지역	1,526.3	-	1,526.3	0.5	-
상업지 역	일반상업지역	4,069.0	-	4,069.0	1.3	-

나. 용도지구 결정 : 변경없음

1) 경관지구

■ 경관지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	경관지구	조망가로 특화	중랑초교사거리 ~ 우림시장오거리	60,115 (12,438)	2,400 (513)	양측 15	서고129 (19.04.18.)	봉우재로
기정	②	경관지구	조망가로 특화	중랑천 ~ 겸재삼거리	43,926 (3,729)	1,600 (313)	양측 15	서고129 (19.04.18.)	겸재로

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2) 개발진흥지구

■ 개발진흥지구 결정조서

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	면목패션(봉제) 특정개발진흥지구	특정개발 진흥지구	중랑구 봉우재로 20가길 58일대 (면목동 136번지일대)	292,000	서고 제2016-129 (16.04.28.)	-

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	31	20,525 (6,325)	520,912 (42,621)	1	1,260 (68)	77,665 (197)	3	8,141 (1,531)	211,114 (3,152)	27	11,124 (4,726)	232,133 (39,272)
대로	3	13,700 (1,516)	415,242 (17,312)	-	-	-	1	6,500 (714)	206,527 (1,458)	2	7,200 (802)	208,715 (15,854)
중로	1	1,260 (68)	77,665 (197)	1	1,260 (68)	77,665 (197)	-	-	-	-	-	-
소로	27	5,565 (4,741)	28,005 (25,112)	-	-	-	2	1,641 (817)	4,587 (1,694)	25	3,924	23,418

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	42	25~28	주간선도로	5,400 (323)	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내IC	중랑구고시 제2003-24호 (03.04.21.)	겸재로
기정	대로	3	53	25	보조 간선 도로	1,800 (479)	면목동 (대2-23 교점)	망우동 (대3-42 교점)	일반 도로	-	건고 제2493호 (66.06.21.)	봉우재로
기정	대로	2	23	30~39	주간선도로	6,500 (714)	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고 제738 (63.12.24.)	동일로
기정	중로	1	206	20~25	보조간선도 로	1,260 (68)	면목동 (중 2-82)	면목동 131 (대3-51)	일반 도로	-	-	면목천로
기정	소로	2	-	8~10	-	830 (6)	면목동 1508-1	면목동 1503-7	일반 도로	-	서고 제210호 (79.05.16.)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	346	면목동 145-9	면목동 282-8 (대 3-53)	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	토지구획정리 사업으로 조성된 기반시설 (도로)을 도시계획시설 로 관리
기정	소로	3	2	6	국지 도로	156	면목동 148-16	면목동 148-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	81	면목동 143-3	면목동 143-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	56	면목동 145-10	면목동 145-9	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	55	면목동 134-8	면목동 134-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	54	면목동 144-16	면목동 144-6	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	176	상봉동 126-25	상봉동 126	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	292	면목동 134-37	면목동 133-39	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	9	6	국지 도로	97	면목동 147-24	면목동 147-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	토지구획정리 사업으로 조성된 기반시설 (도로)을 도시계획시설 로 관리
기정	소로	3	10	6	국지 도로	56	상봉동 126-20	상봉동 126-51	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	11	6	국지 도로	115	면목동 139-1	면목동 140-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	12	7	국지 도로	178	상봉동 125-19	상봉동 125-14	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	13	6	국지 도로	53	면목동 141-40	면목동 141-35	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	247	상봉동 124-87	상봉동 124-3	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	15	6	국지 도로	50	면목동 141-43	면목동 141-47	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	16	6	국지 도로	139	상봉동 110-39	상봉동 110-6	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	17	6	국지 도로	60	면목동 142-5	면목동 142-43	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	230	상봉동 122-74	상봉동 122-76	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	19	6	국지 도로	160	상봉동 111-79	상봉동 111-5	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	20	6	국지 도로	229	면목동 140-18	면목동 140-66	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	21	6	국지 도로	451	면목동 142-15	면목동 136-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	22	6	국지 도로	293	면목동 143-68	면목동 135-29	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	23	6	국지 도로	180	상봉동 125-1	상봉동 122	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	24	6	국지 도로	125	면목동 137-1	면목동 133-2	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	45	면목동 138-15	면목동 138-3	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	
기정	소로	2	1	9	국지 도로	811	면목동 146-73	면목동 132-1	일반 도로	-	서공고 제71호 (76.03.31.)	

※ 구 도시계획법 부칙(2002.02.04.)제12조, 제15조 : 구 도시계획법에 의하여 결정된 도시계획(토지구획정리사업)은 구 국토계획법으로 결정된 도시계획시설로 간주.

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	-	면목동 146-1일대	2,179.3	-	2,179.3	중랑구고시 제2007-5호 (07.02.01.)	도시계획 시설 (체육시설) 중복결정
폐지	-	주차장	노외주차장 (지상)	상봉동 110-38	1,141.7	감) 1,141.7	-	중랑구고시 제2000-99호 (00.11.20.)	-

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	· 주차장 폐지 : 1,141.7㎡	· 기존 공영주차장 부지를 활용한 봉제스마트앵커 조성을 위한 주차장 폐지

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	면목동 137-14	865.9	-	865.9	건설부고시 제11호 (67.01.21.)	-
기정	②	공원	어린이 공원	면목동 142-15	1,190.6	-	1,190.6	건설부고시 제11호 (67.01.21.)	-
기정	③	공원	어린이 공원	상봉동 122-31	1,052.7	-	1,052.7	건설부고시 제11호 (67.01.21.)	-

다. 공공문화체육시설 : 변경없음

1) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	-	상봉동 126번지 일대	1,379.5	-	1,379.5	중랑구고시 제2013-67호 (13.10.31.)	도시계획시설 (도서관)중복결정 상봉2동 복합청사

2) 체육시설

■ 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	체육시설	-	면목동 146-1일대	2,179.3	-	2,179.3	중랑구고시 제2007-80호 (07.12.13.)	도시계획시설 (주차장)중복결정

3) 도서관

■ 도서관 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	도서관	-	상봉동 126번지 일대	1,379.5	-	1,379.5	중랑구고시 제2013-67호 (13.10.31.)	도시계획시설 (공공청사)중복결정 상봉2동 복합청사

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경계획

■ 환경친화적 건축물계획 결정조서

구분	계획내용	비고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	-
옥상녹화	• ‘서울특별시 옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침’ (2013.02.)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’ 에 따라 설치토록 권장	-
증수도 및 빗물이용시설	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 에 따라 설치하도록 권장	-
신·재생 에너지시설	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’ 의 기준에 따라 설치하도록 권장	-
녹색주차장	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 에 따라 설치토록 권장	-
생태면적률	• 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04.)’ 에 따라 건축유형별 생태면적률 적용 권장	-

나. 방재안전계획 : 해당사항 없음

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정조서

구분	적용위치				계획내용	비고
최대 개발 규모	제3종 일반주거	전면	봉우재로변, 동일로변	2,000㎡ 이하	• 최대개발규모 적용 예외 ① 기존 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 기 공동개발 된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초 과하는 경우	일반 주거 지역
			겸재로변	1,500㎡ 이하		
		후면		1,000㎡ 이하		
	제2종 일반주거	동일로 114길		1,000㎡ 이하		
		이면부		600㎡ 이하		

※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다

※ 최대개발규모 10% 이내의 변경은 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐서 완화 가능

※ 타 법제에 따른 사업(소규모 주택정비사업 등)을 진행할 경우 관련 법령에 따른 절차를 이행토록 함

나. 획지

■ 획지의 규모 및 구성에 관한 결정조서

획지 번호	면적	획지		비고
		위치	면적	
1	907㎡	상봉동 109-34	852.8㎡	역세권 청년주택
		상봉동 109-37	54.2㎡	
2	4,069㎡	상봉동 109-53	875.5㎡	역세권 청년주택, 패션(봉제)집적센터
		상봉동 109-28	1,818.4㎡	
		상봉동 109-62	669.6㎡	
		상봉동 109-29	705.5㎡	

다. 공동개발

■ 공동개발 결정조서

구분	적용위치	계획기준	비고
공동개발 (지정)	도면표기	• 구역으로 포함된 역세권 청년주택 지구단위계획 내용 반영	-
		• 스마트앵커부지	-
자율적 공동개발	전체구역	• 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 연결한 대지의 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 • 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불 가하나 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세정비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우	결정도서 참조

※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다.

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

가. 불허용도

■ 불허용도 결정조서

도면표시	불허용도		비고
불허1	전층	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 안마시술소, 종교시설 중 봉안당, 집회장 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 등, 위험물 저장 및 처리시설, 수련시설, 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설	동일로 114길변
불허2	전층	• 불허1의 불허용도 • 자동차 관련시설 중 검사장 정비공장 • 교정 및 군사시설 중 교정시설, 갱생보호시설, 장례식장	겸제로변, 이면부
불허3	전층	• 불허2의 불허용도 • 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외)	동일로변, 봉우제로변
불허4	전층	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외), 제2종근생 중 단란주점, 안마시술소, 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원, 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외), 장례식장, 자동차 관련시설, 교육연구시설 중 학교, 숙박시설	상봉동 109-34번지 일원
불허5	전층	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 • 안마시술소 • 자동차 관련시설, 자원순환 관련시설 • 묘지관련시설, 장례시설, 야영장시설 • 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 교정 및 군사시설, 발전시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 위락시설, 공장, 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 숙박시설 중 일반숙박시설	상봉동 109-28 번지 일원

※ 조망가로특화경관지구에 해당하는 경우 「서울특별시 도시계획 조례」 제 44조의 2 제1항에 따른 건축제한 적용

※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

나. 권장용도

■ 권장용도 결정조서

도면표시	내용	준수여부	비고
권장1	• 진흥계획에서 제시한 76개 권장업종	건축물 연면적의 20% 이상 확보한 경우	-
권장2	• 진흥계획에서 제시한 권장업종 중 가죽·가방 및 신발제품, 섬유제품, 의복·의복액세서리 및 모피제품 제조업 59개 권장업종		-

※ 권장용도계획은 용적률 완화 및 높이 완화계획과 연동됨

※ 진흥계획에서 제시한 76개 권장업종은 서울특별시고시 제2016-129호(16.04.28.)을 참고하며, 진흥계획이 변경되는 경우 그에 따름

※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

<별첨> 특정개발진흥지구 진흥계획 상 권장업종 76종

구 분	업 종
도매 및 상품중개업 (12개)	• 섬유, 의복, 신발 가죽제품 중개업, 커튼 및 침구용품 도매업, 유아용 의류 도매업, 가죽 및 모피제품 도매업, 기타 의복제조업, 방직용 섬유 및 사 도매업, 가정용 섬유 및 실 도매업, 셔츠 및 외의 도매업, 내의 도매업, 의복액세서리 및 모조장식품 도매업, 신발 도매업, 직물 도매업
소매업 : 자동차차외 (9개)	• 가정용 직물제품 소매업, 남녀용 정장 소매업, 내의 소매업, 기타 섬유 직물 및 의복액세서리 소매업, 가방 및 기타 가죽제품 소매업, 한복 소매업, 유아용 의류 소매업, 셔츠 및 기타 의복 소매업, 신발 소매업
의복·의복액세서리 및 모피제품 제조업 (17개)	• 남자용 정장 제조업, 내의 및 잠옷 제조업, 셔츠 및 체육복 제조업, 가죽의복 제조업, 그외 기타 봉제의복 제조업, 천연모피제품 제조업, 편조의를복 제조업, 기타 편조의를복 액세서리 제조업, 그외 기타 의복액세서리 제조업, 여자용 정장 제조업, 한복 제조업, 근무복, 작업복 및 유사의를복 제조업, 유아용 의복 제조업, 원모피 가공업, 인조모피 및 인조모피 제품 제조업, 스타킹 및 기타양말 제조업, 모자 제조업
가죽·가방 및 신발제품 제조업 (7개)	• 원피가공 및 가죽 제조업, 가방 및 기타 보호용 케이스 제조업, 구두류 제조업, 신발부분품 제조업, 핸드백 및 지갑 제조업, 기타 가죽제품 제조업, 기타 신발 제조업
섬유제품 제조업 : 의복제외(1) (26개)	• 면 방직업, 화학섬유 방직업, 기타 방직업, 모직물 직조업, 견직물 직조업, 침구 및 관련제품 제조업, 커튼 및 유사제품 제조업, 직물포대 제조업, 편조원단 제조업, 정리 및 마무리 가공업, 끈 및 로프 제조업, 세폭직물 제조업, 특수사 및 코드직물 제조업, 그외 기타 분류안된 섬유제품 제조업, 모 방직업, 연사 및 가공사 제조업, 면직물 직조업, 화학섬유직물 직조업, 특수직물 및 기타직물 직조업, 자수제품 및 자수용재료 제조업, 천막 및 기타 캔버스 제품 제조업, 기타 직물제품 제조업, 편조제품 제조업, 카펫, 마루덮개 및 유사제품 제조업, 어망 및 기타 끈가공품 제조업, 부직포 및 펠트 제조업, 적층 및 표면처리 직물 제조업
섬유제품 제조업 : 의복제외(2) (5개)	• 솜 및 실 염색가공업, 날염 가공업, 기타 섬유제품 염색, 직물 및 편조원단 염색 가공업, 섬유사 및 직물 호부처리업

다. 지정용도

■ 지정용도 결정조서

도면표시	내용	비고
지정1	• 공동주택(주거복합)	-

※ 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

라. 용도완화

■ 용도완화 결정조서

도면표시	내용				비고
완화1	전층	상봉동 110-38외 1필지	제2종 근린생활시설 중 제조업	접도조건 완화 (6m이상 도로에 접한 경우)	봉제스마트앵커
			공장	접도조건 완화 (6m이상 도로에 접한 경우)	
완화2	전층	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종 근린생활시설 중 제조업	접도조건 완화 (6m이상 도로에 접한 경우)	-
완화3	전층	제3종일반주거지역	공장	접도조건 완화 (6m이상 도로에 접한 경우)	-

※ 제2종근린생활시설 중 제조업, 공장은 특정개발진흥지구 진흥계획 상 권장업종 76종 중 제조업에 한함(진흥계획 변경 시 변경된 내용에 따름)

※ 공동개발 등을 통해 해당 접도조건을 충족하는 경우 용도완화 적용 가능

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

가. 건폐율계획

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제 54조
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

나. 용적률 계획

1) 용적률계획

■ 용적률계획 결정조서

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제2종일반주거지역 (7층이하)	200% 이하	200% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-
준주거지역	400% 이하	법적용적률 이하		
		※ 상한용적률은 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준에 의거하여 적용함		
일반상업지역	680% 이하	960% 이하		

※ 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조제11항제11호'에 의거 용적률 120% 이내 가능(최고높이 중복원화 가능)

2) 상한용적률 완화

■ 상한용적률 인센티브 적용 항목

구분	완화조건	비고
공공시설등 제공 시	- 허용용적률 $\times (1+1.3) \times \text{가중치} \times \text{a토지} + 0.7 \times \text{a건축물}$ - 세부 기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	구역전체
권장업종 확보 시	- 완화 범위는 허용용적률의 최대 1.2배 이내로 함 - 권장업종 확보면적은 「면목패션(봉제) 특정개발진흥지구 진흥계획」에 따라 지정된 권장업종 예정시설의 연면적으로 인정	
	권장업종 확보면적	상한용적률 산정
	건물 연면적의 20%이상 30%미만	허용용적률 $\times 1.05$
	건물 연면적의 30%이상 40%미만	허용용적률 $\times 1.10$
	건물 연면적의 40%이상 50%미만	허용용적률 $\times 1.15$
	건물 연면적의 50%이상	허용용적률 $\times 1.20$

※ 최고높이 및 용적률 완화항목은 중복하여 적용 가능

※ 추후 「면목패션(봉제) 특정개발 진흥계획」의 권장업종시설 관리방안 등에 따라 권장업종 확보 인센티브를 공공시설 등 제공 인센티브로 대체할 경우 제공하는 공공시설등의 용도는 구역 내 권장업종 활성화를 위한 용도로 우선 검토

※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

■ 용적률 적용 [의무사항] (획지1)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공기여율 10%에 해당 하는 공공시설 설치 및 제공 (주)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 55.61㎡ (6.33%) • 공공청사(건축물+부속토지): 7.14% - 건축물 연면적: 163.93㎡ ※ 환산부지면적: 32.69㎡ (3.72%) - 부속토지면적: 30.07㎡ (3.42%) • 공공기여율: 6.33%+7.14%=13.47% - 부속토지면적: 85.68㎡ - 건축물 연면적: 163.93㎡	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 총괄 하여야 함 (종량구 상봉동 109-34 번지 일원 역세권 청년 주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 15% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율: 11.26%(394.86㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 • 공공지원민간 임대주택 - 전용 60㎡이하	• 주거 : 비주거 = 3,112.84(88.74%) : 394.86㎡(11.26%) - 비주거비율 15% 이하(용적률 기준) • 공공임대(6세대) : 공공지원민간임대(77세대) = 7.22% : 92.78% • 공공임대주택 : 전용 17.51㎡, 31.59㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 17.51㎡, 17.10㎡, 31.59㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커 뮤니티 지원시설의 설치계 획, 에너지 효율 건축물, 친 환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위 해 100㎡ 이상의 주민커뮤 니티 시설 설치	• 지상 8층에 104.51㎡ 계획		

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침내에서 건축인허가시 변동될 수 있음

※ 공공청사 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공청사 관리부서와 협의 후 결정

※ 공공청사의 공공기여량 산출근거는 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의하며, 건축물 및 그 부속토지를 기부채납한 것으로 봄

■ 용적률 적용 [의무사항] (획지2)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본 공공기여율 - 25%(1,017.25㎡) 이상 • 추가 공공기여율 - 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	• 공공임대주택 대지지분 - 31.38%(1,276.82㎡) • 공공시설 대지지분 - 5.27(214.47㎡) • 총 공공기여 - 36.65%(1,491.29㎡)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 총족 하여야 함 (중랑구 상봉동 109-28 번지 일원 역세권 청년 주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 10% 이상	• 5,048.73㎡ (12.93%) - 지상 연면적 기준		
	주거비율	• 90% 이하	• 34,011.22㎡ (87.07%) - 지상 연면적 기준		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 18㎡ 이상 민간임대주택 - 전용 60㎡ 이하	• 공공임대 : SH선매입 : 민간임대 (232세대) (63세대) (487세대) = 29.67% : 8.06% : 62.28% • 공공임대주택 : 전용 23㎡, 48㎡ • 민간임대주택 : 전용 23㎡, 39㎡, 48㎡		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적 용		
주민 공동 이용 시설	「주택건설 기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택조례」	• 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 - (세대수 - 299) × 2.5㎡ × 1.25 = 1,509.38㎡	• 주민 공동시설 설치 면적 = 1,518.94㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

■ 공공기여 계획 (획지1)

구분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종 일반주거 지역 → 준주거 지역	400% 이하	법정 용적률 이하	• 기본공공기여율 : 대 지면적의 10% 이상 - 87.85㎡ (10.00%)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 55.61㎡ (6.33%) • 공공청사(건축물+부속토지) : 7.14% - 건축물 연면적 : 163.93㎡ ※ 환산부지면적 : 32.69㎡ (3.72%) - 부속토지면적 : 30.07㎡ (3.42%) • 공공기여율 : 6.33% + 7.14% = 13.47% - 부속토지면적 : 85.68㎡ - 건축물 연면적 : 163.93㎡	• 중랑구 상봉동 109-34번지 일 원 역세권 청년주 택에 한함

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※ 공공청사 등 건축물로 설치·제공하는 공공시설등은 비주거 비율에 포함

다. 높이계획

■ 건축물 높이계획

도면표시	최고높이	비고
1	60m 이하	• 가로구역 최고높이 동일로 간선부 72m 이하를 준용
2	25m 이하	• 제2종일반주거지역 • 권장업종 유치 시 최고높이 완화(120% 이내)
3	42m 이하	• 제3종일반주거지역 • 권장업종 유치 시 최고높이 완화(120% 이내)
4	30m 이하	• 상봉동 109-34, -37번지(역세권청년주택)
5	95m 이하	• 상봉동 109-28 일원(역세권청년주택, 패션(봉제)집적센터)

※ 최고높이 완화 시 건축물 권장용도 준수하여야 함

※ 상이한 지침이 적용될 경우에는 위계가 높은 도로(폭원이 넓은 도로)에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

■ 최고높이 완화계획

구분	완화 조건	비고
특정개발진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20~50% 이상)	완화 높이 = 최고높이 x (1.05 ~ 1.2)	• 전제조건 : 상생협약 체결

권장업종 유치비율	50% 이상	40% 이상 50% 미만	30% 이상 40% 미만	20% 이상 30% 미만
최고높이 완화	최고높이 120%	최고높이 115%	최고높이 110%	최고높이 105%

※ 최고높이 완화 시 건축물 권장용도 준수하여야 함

※ 최고높이 및 용적률 완화항목은 중복하여 적용 가능

※ 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 건축물 높이 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 시행령 제46조제8항에 의거 건축물 높이 120%이내 가능(용적률 중복완화 가능)

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축물 배치에 관한 결정

■ 배치계획 결정조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
건축 한계선	봉우재로변, 동일로변, 겸재로변	• 간선가로변 및 간선가각부 : 폭 3m	보도형조성 (가로변 보행공간 확보)
	동일로 114길변	• 건축한계선 : 폭 1m	상봉역에 인접한 근린생활가로
	획지1 상봉동 109-34 일원	• 대상지 동측, 남측 : 폭 3m • 대상지 서측 : 폭 1.5m	상봉 재정비촉진지구 경계부
	획지2 상봉동 109-28 일원	• 대상지 북측, 서측, 남측 : 폭 3m	-
고층부 벽면한계선	봉우재로변, 겸재로변	• 고층부(7~8층) 벽면한계선 : 폭 5m	조망가로 특화경관지구 건축물 층수 제한(6층 이하) 완화 시 가로 개방감 확보

나. 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정조서

■ 건축물 형태계획 결정조서

구분	계획내용	비고	구분
봉제업체 입주기준	•권장업종확보에 따라 용적률·높이 완화를 받은 경우, 전체 연면적 대비 지하 연면적 비율 이상은 지하층에 봉제업체를 배치할 수 없음. 단, 자치구 심의를 통해 완화 가능	간선부 이면부1	규제
상하차 공간	• 주차장의 화물차량 진출입을 위해 지하층 천정과 확보(H=2.7m)	간선부	권장
	• 화물차량 주차 및 상하차 작업을 위해 필로티층 천정과 확보(H=2.7m)	이면부1	
	• 소형화물 운송을 위해 이륜차주차장 1면 이상 설치		
	• 건축물의 고층부는 특화디자인을 통해 변화있는 건축형태를 권장	간선부	
	• 도시구조 보존을 위해 가로에 순응하게 건축물을 배치	이면부1 이면부2	
	• 건축물의 도로에 면하는 부분은 사선형 및 계단형 형태를 지양	이면부2	
	• 건축물의 1층을 사인존, 원도우존, 차양존으로 구성하고 인접건물과 조화를 권장	간선부 이면부2	
수평 분할요소	• 건축물의 1층을 사인존, 원도우존, 차양존으로 구성하고 인접건물과 조화를 권장	간선부 이면부2	
1층 바닥높이	• 주출입구 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 단차계획을 지양	이면부1 이면부2	
필로티 공간	• 필로티 공간의 일부에 입주민 편의를 위한 시설 설치를 권장	이면부2	

■ 건축물 외관계획 결정조서

구분	계획내용	비고	구분
창호설치	• 인접대지에 주거용도 건축물인 경우, 인접대지경계선변 창호설치 금지.	간선부 이면부1	권장
산업설비 시설설치	• 환기·공조 등을 위한 시설은 건축물 1층을 제외한 도로 방면에 계획	간선부 이면부1	
차양시설 설치	• 인접도로변에 차양시설을 설치하여 물류환경 개선	이면부1	
투시벽 및 투시형 서터	• 건축물의 1층 벽면의 50%이상을 투시벽으로 설치하고, 서터를 설치하는 경우에는 투시형 서터를 권장	간선부 이면부2	
외벽면 (재료, 색채)	• 저층부에 시각적 깊이와 입체감 있는 보행친화형 재료를 사용을 권장 • 고층부는 단일재료 사용을 지양	간선부	
	• 과도한 반사성 재료 사용을 지양 • 일부 외벽의 벽면녹화를 계획 권장	이면부2	
창호 및 발코니계획	• 창호 및 발코니의 크기, 형태, 색상등의 변화를 통해 입면디자인 권장	이면부2	

■ 가로경관계획

구분	계획내용	비고	구분
옥외 광고물	• 「서울시 옥외광고물 가이드라인 기준」 준수 • 채널형(문자형) 간판 사용을 통해 가로변 옥외광고물 통일성 권장	간선부	권장

구분	계획내용	비고	구분
	• 「면목패션(봉제) 특정개발진흥지구 도시재생활성화 사업」의 옥외광고물 디자인(안)을 준수	이면부1	
옥외 시설물	• 차량출입구를 제외한 부분에 담장, 화단 등의 설치 권장 • 평지붕 건축물의 옥상 공간 녹화를 권장	이면부2	
보행 공간변	• 전면도로변 녹지공간 및 가로시설물 설치를 권장	이면부2	

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

가. 보행동선

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	봉우재로변, 동일로변, 검재로변	• 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량출입 불허	도면 표기
제한적 차량출입 불허구간	봉우재로변, 동일로변, 검재로변	• 간선도로에서의 진출입이 불가피할 경우 제한적으로 차량 진출입 허용	도면 표기

2. 특정개발진흥지구 권장업종 특별관리사항

가. 권장업종시설 지정에 대한 절차

1단계	권장업종 예정시설 지정신청서 제출 - 상생협약서 제출(중랑구⇌건축주)		건축주→기업지원과	
	서류심사 및 현장실사		기업지원과	
	권장업종 예정시설지정 및 지정증 교부		기업지원과→건축주	
2단계	건축허가 신청		건축주→건축과	
	관계부서 협의 및 건축심의		건축과, 도시계획과	
	건축허가		건축과	
	건축물 준공		-	
3단계	권장업종 업체(임차) 지정신청서 제출 - 상생협약서 제출(건축주⇌임차인)		임차인→기업지원과	
	서류심사 및 현장실사		기업지원과	
	권장업종 업체지정 및 지정증 교부		기업지원과→업체	
	권장업종 시설에 업체(임차인) 입주		(건축주⇌임차인)	
	권장업종 시설지정 신청서 제출		건축주→기업지원과	
	서류심사 및 현장실사		기업지원과→건축주	
	권장업종 시설지정 및 지정증 교부		기업지원과	
4단계	권장업종 실태조사(정기 및 수시조사)		기업지원과	
	적합시	권장업종 유치(비율)위반시		
		벌금납부		임차인지정
		시정명령 고발조치		
		기부채납 유도변경 요청시		
		정상운영		
권장업종 지정취소				

나. 권장업종 지정(특정개발진흥지구 내)

- 지정근거 : 서울시 전략사업 육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제7조
- 권장업종 지정 : 면목패션(봉제) 특정개발진흥지구 내

주업종(45개)	보조업종(31개)
도매 및 상품증개업(12개), 소매업 : 자동차제외(9개), 의복·의복 액세서리 및 모피 제품 제조업(17개), 가죽·가방 및 신발제품 제조업(7개)	섬유제품 제조업 : 의복제외 (31개)

다. 권장업종 예정 시설(신축, 증개축)의 신청 절차

- 대상 : 권장업종 시설(신축, 증개축)을 설치하려고 하는 자
- 지정절차



라. 상생협약 체결 의무화 추진사항

1. 상생협약 체결 및 임대료 안정화 추진

가. 권장업종(예정)시설의 지정기준에 상생협약 체결 반영

- 상생협약서 제출 : 권장업종(예정)시설 지정 신청시
- 상생협약 체결 : 중량구⇔건축주(건물주)
 - 지구단위계획(권장업종 시설의 지정기준·처리절차)에 따른 건축물 신축 및 증·개축시상생협약서 체결
- 상생협약(주민협정) 내용
 - 권장업종 유치비용 준수 등의 이행 사항
 - 권장업종 유치비용 위반시 조치 사항
 - 중량구에서 권장업종 임차인을 지정 및 임대차계약 체결
 - 건축주는 시중 임대료의 60~70%로 권장업종에게 제공(의무 5년, 이후 연장 검토)
 - 인센티브 환수방안 미 이행시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 조치
 - 건축주의 용도변경 요청시구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 기부채납 할 경우 허용
 - 차임과 차임인상율, 임대차 기간, 계약갱신 요구권 등 임대료 안정을 위한 제반사항

나. 권장업종의 지정기준에 상생협약 체결 반영

- 상생협약서 제출 : 권장업종 업체 지정 신청시
- 상생협약 체결 : 임대인(건물주)⇔임차인(권장업종)
 - 지구단위계획(권장업종 도입 및 인센티브 적용)에 따른 신축 및 증·개축 건축물 임대차계약시 상생협약 체결 반영
- 상생협약(주민협정) 내용

- 차임과 차임인상을, 임대차 기간, 계약갱신 요구권 등 임대료 안정을 위한 제반사항 포함
- 다. 건축신고(허가)시 상생협약 의무화 반영
 - 건축신고시 인센티브 신청내역 표기
 - 건축허가시(준공) 인센티브 적용 사항 표기 : 건축물대장 표기
- 2. 권장업종 모니터링 체계 구축·운영
 - 권장업종 유치실태 정기조사 : 년 1회 이상 실시
 - 권장업종 유치실태 수시조사 : 필요시 조사 실시
 - ※ 별도의 권장업종유치실태 조사계획을 수립하여 시행

※ 권장업종 유치비용 위반 시 인센티브 환수방안은 「중랑구 지역상권 상생협력 조례」(예정)를 근거로 하며, 기부채납 면적(증가된 연면적의 80%), 공공임대 공간 임대료(건축주 60~80%, 임차인 60~70%)는 근거 법령의 제·개정 시 변경사항에 따른다.

⑤ 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정

- 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

- 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 전체 연면적 대비 지하 연면적 비율 이상 지하층 봉제업체 배치에 관한 사항
2. 대지의 분할·교환에 관한 사항
3. 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
4. 전면공지의 조성방법의 변경
5. 수종·조경시설물 등의 설치 계획의 변경
6. 최대개발규모를 10% 이내에서 완화하는 경우

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

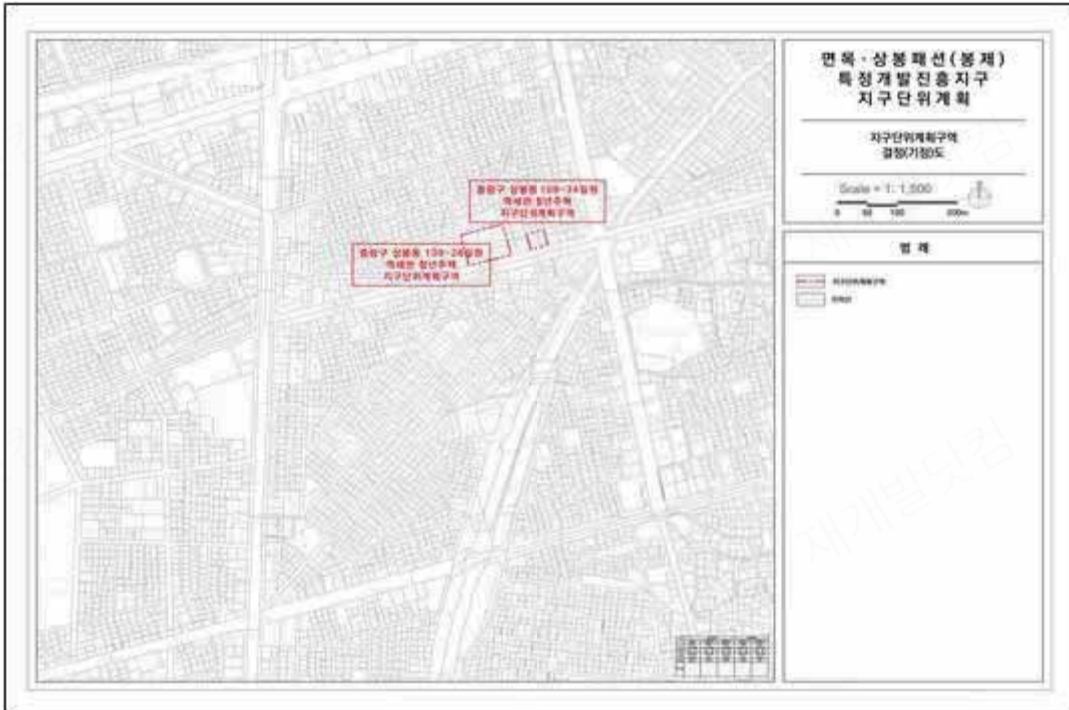
IV. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8397)와 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2182)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

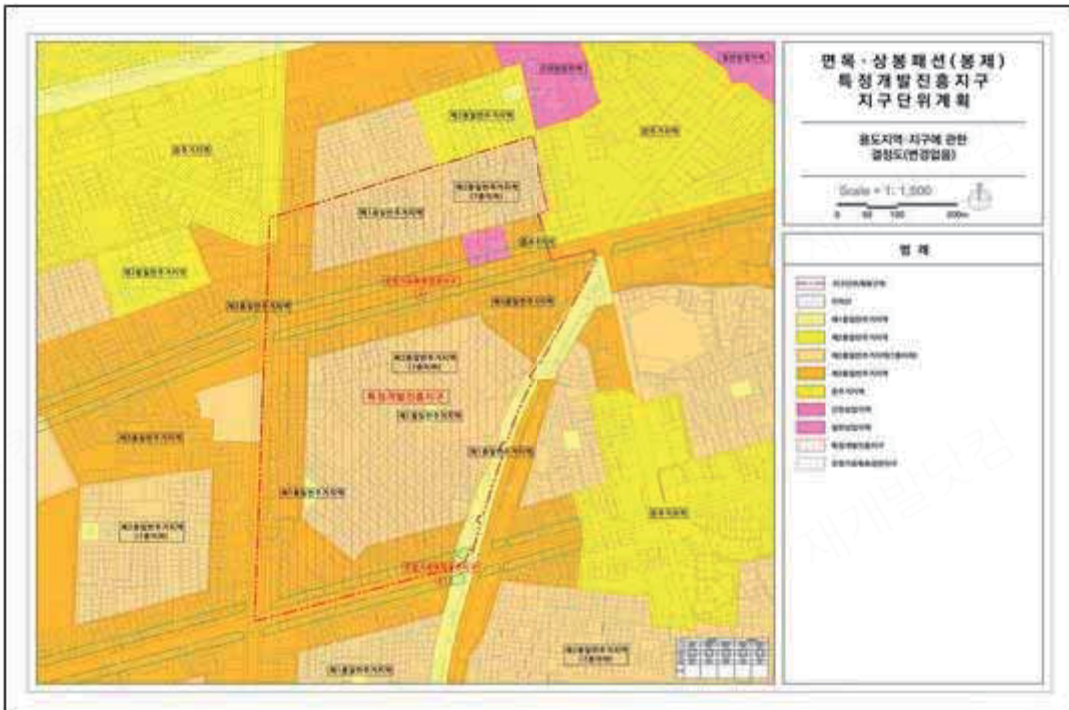
■ 지구단위계획구역 결정(기정) 및 지형도면



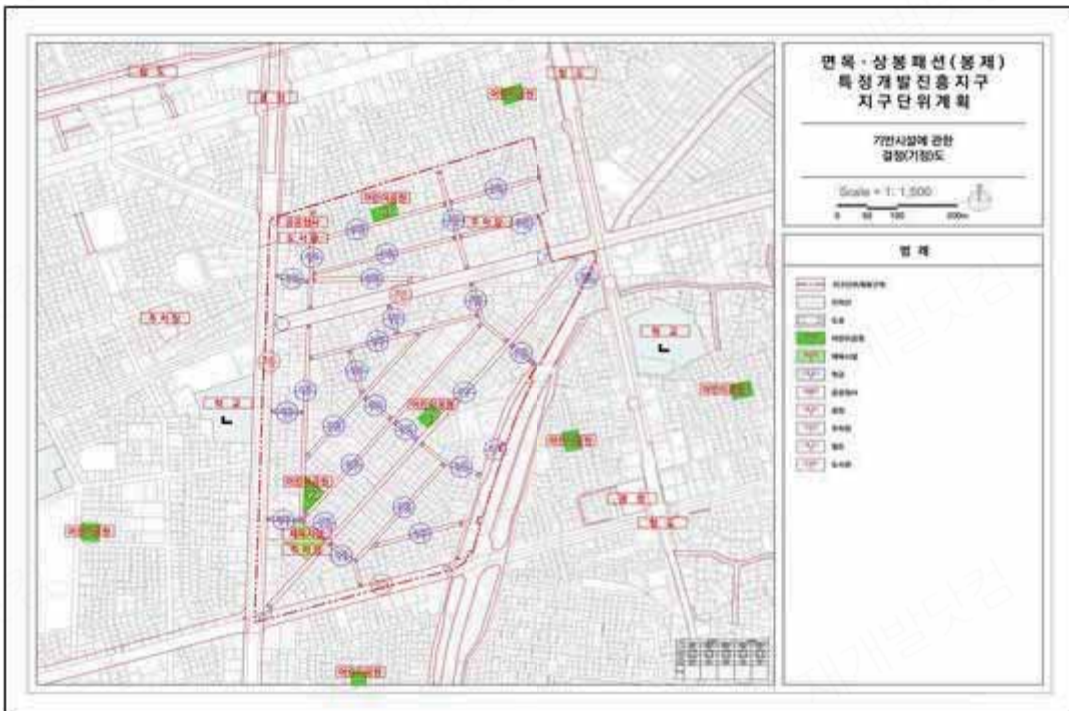
■ 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음) 및 지형도면



■ 기반시설 결정(기정) 및 지형도면



[illegible][illegible]