

◆ 서울특별시고시 제2020-235호

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

서울특별시고시 제2004-384호(2004.11.25.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2007-428호(2007.11.22.)로 지구단위계획 결정된 아차산역지구 지구단위계획구역 및 계획에 대하여 2020년 제2차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 심의(2020.2.26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 11일
서울특별시

I. 결정 취지

- 아차산역지구 지구단위계획구역 및 연접지역의 여건변화에 효율적으로 대응하고, 관련지침 개정 및 지구단위계획 재정비 시기도래에 따라 기존 계획의 실효성을 개선하여 실현가능한 지구단위계획 수립을 도모하기 위하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	아차산역지구 지구단위계획구역	광진구 중곡동 115-8번지 일원	127,126	감) 54	127,072	서울특별시고시 제2004-384호('04.11.25)	-

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유서
• 지구단위계획 구역 일부 제척	• 능동근린공원(어린이대공원)은 공원조성계획을 통해 관리되고 있어, 계획 일원화를 위해 지구단위계획과 중첩된 공원 일부(54㎡)를 금회 지구단위계획구역에서 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
계			127,126	감) 54	127,072	100	-
주거지역	전용주거지역		49	-	49	0.1	-
	일반 주거지역	제1종일반주거지역	6,935	감) 54	6,881	5.4	-
		제3종일반주거지역	118,524.6	-	118,524.6	93.3	-
		준주거지역	1,617.4	-	1,617.4	1.2	-

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
• 구역계 변경에 따른 제1종일반주거지역 면적 조정	• 능동근린공원(어린이대공원) 구역 제척에 따른 제1종일반주거지역 면적 54㎡ 축소

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 고도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	고도 지구	최고 고도지구	광진구 군자동, 능동, 구의동 일대	16m이하 단, ①공원경계로부터 30m이내 지역은 13m이하 ② 아차산역 지구단위계획구역 내로서 문화예술용도 50%이상 유치시 20m이하	219,000 (6,879)1)	서고 제1996-195호 (' 96.7.5)	· 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필 로터부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범 위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

주1) ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 도시관리계획(최고고도지구) 변경결정(서고시 제2014-110호, 2014.3.27.)

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 결정(변경)조서 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

구 분	계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	1,037	42,837	1	86	1,740	2	759	36,756	2	192	4,341
광로	1	714	36,392	-	-	-	1	714	36,392	-	-	-
대로	2	192	4,341	-	-	-	-	-	-	2	192	4,341
소로	2	131	2,104	1	86	1,740	1	45	364	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	5	50~60 (50~56)	주 간선	16,500 (714)	제1청계교	상일동 시계	일반 도로	내고449 (1958.1.3)	천호대로
변경	광로	2	5	50~60 (50~53)	주 간선	16,500 (714)	제1청계교	상일동 시계	일반 도로	내고449 (1958.1.3)	천호대로 (일부구간 폭원변경)
기정	대로	3	47	25~28	보조 간선	4,500 (137)	능동(광로5)	면목동(대3-42)	일반 도로	건고738 (1963.12.24)	용마산로
변경	대로	3	47	25	보조 간선	4,500 (137)	능동(광로5)	면목동(대3-42)	일반 도로	건고738 (1963.12.24)	용마산로 (일부구간 폭원축소)

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	90	25~31	주 간선	1,650 (55)	모진동(광로5)	능동(대1-16)	일반 도로	건고198 (1971.4.7)	자양로
변경	대로	3	90	25	보조 간선	1,650 (55)	화양동(광로5)	능동(대1-16)	일반 도로	건고198 (1971.4.7)	자양로 (일부구간 폭원축소)
기정	소로	1	-	10~20	집산 도로	890 (86)	구의동 57-62 (천호대로)	구의동 18	일반 도로	-	자양로
기정	소로	2	-	8	국지 도로	48	구의동 95-5	구의동 95-5	일반 도로	서고 제2015-223호 (2015.7.30.)	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	45	구의동 95-5	구의동 95-5	일반 도로	서고 제2015-223호 (2015.7.30.)	광로 2-5 시설변경에 따른 연장 축소

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유 서
광로 2-5	광로 2-5	- 도로 폭원 확대 - 구간 : 구의동 75-36~구의동 75-12 - 폭원 : 50m → 53m - 도로 폭원 축소 - 구간 : 구의동 73-1~구의동 73-2 - 구의동 73-17~구의동 73-5 - 폭원 : 56m → 53m - 도로 폭원 축소 - 구간 : 중곡동 116-6~중곡동 116-7 - 폭원 : 53m → 50m	- 간선도로변 원활한 교통흐름 및 도로의 연속성 확보를 위해 기부채납된 국공유지(3m)구간을 금회 도시계획시설로 결정 10년 이상 미집행된 도시계획도로 확폭 계획을 금회 기존 폭원으로 환원 - 현행 도로폭원(50~53m)으로도 원활한 교통처리가 가능하여 과도한 확폭계획 폐지
대로 3-47	대로 3-47	- 도로 폭원 축소 - 구간 : 중곡동 116-4~중곡동 116-6 - 폭원 : 28m → 25m	10년 이상 미집행된 도시계획도로 확폭 계획을 금회 기존 폭원으로 환원 - 차선계획 조정을 통한 1개 차선 추가확보 및 전면공지와 연계한 보도 확보를 통해 당초 교차로 처리능력 제고를 위한 도로 확폭 계획 목표를 기달성
대로 3-90	대로 3-90	- 도로 폭원 축소 - 구간 : 구의동 74-2~구의동 74-1 - 구의동 73-1~구의동 73-3 - 폭원 : 31m → 25m	10년 이상 미집행된 도시계획도로 확폭 계획을 금회 기존 폭원으로 환원 - 차선계획 조정을 통한 1개 차선 추가확보 및 전면공지와 연계한 보도 확보 계획
소로 2-	소로 2-	- 도로 연장 축소 - 구간 : 구의동 95-5~구의동 95-5 - 연장 : 48m → 45m	광로 2-5의 일부구간 폭원 확대에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경

나) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	도시철도 5호선 아차산역	광진구 능동 256일대	6,716.75	건고 제695호(90.10.13)	철도(5호선)

2) 도시공간시설 결정(변경)조서 : 변경

가) 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	공공공지	구의동 76-9	123.4	-	123.4	서고 제2007-428호 (2007.11.22.)	-
폐지	-	공공공지	중곡동 116-6	45.0	감) 45.0	-	서고 제2007-428호 (2007.11.22.)	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유 서
-	공공공지	• 시설 폐지	• 당초 아차산 삼거리 도로 확폭과 연계한 공공공지 계획으로 금회 도로 확폭계획 취소에 따른 시설 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

(1) 가구 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구번호		대상필지	비 고
	기정	변경		
제3종일반주거지역 (SR)	SR1	SR1	•중곡동 116-7호 일대	-
	SR2	SR2	•중곡동 93-2호 일대	-
	SR3	SR3	•중곡동 115-8호 일대	-
	SR4	SR4	•구의동 53-6호 일대	-
	SR5	SR5	•구의동 54-6호 일대	-
	SR6	SR6	•능동 255-18호 일대	-
	SR7	SR7	•능동 256-3호 일대	-
	SR8	SR8	•구의동 74-1호 일대	-
	SR9	SR9	•구의동 73-1호 일대	-
	-	SR10	•구의동 57-62호 일대	특별계획구역 해제에 따른 가구 유형 및 번호 변경(SPD→SR10)
복수용도지역(SGR) (제1종+준주거지역, 제1.3종일반주거지역)	SGR1	SGR1	•구의동 76-1호 일대	-
	SGR2	SGR2	•구의동 75-1호 일대	-
특별계획구역	SPD	-	-	특별계획구역 해제에 따른 가구 유형 및 번호 변경(SPD→SR10)

■ 변경 사유서

구 분	도면표시번호	변경전	변경후	변 경 내 용	비 고
가 구	①	SPD	SR10	특별계획구역 해제에 따른 가구 유형 및 번호 변경	SPD→SR10

2) 획지 결정(변경)조서 : 변경

가) 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음

구 분	최대개발규모(㎡)	적용대상지
간선도로변 (25m이상 도로 접도)	2,000	• 아차산역사 주변 • 천호대로변, 자양로변, 용마산로변
이면도로변 (25m미만 도로 접도)	1,200	•이면부 대지

※ 인접 소필지 또는 맹지를 포함하는 등 계획적 필요성에 의하여 최대개발규모를 초과하여 공동개발하도록 본 계획에서 정한 경우는 최대개발규모의 적용에서 제외한다.

※ 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우, 공공시설면적을 제외한 면적을 최대개발규모로 한다.

※ 향후 특별계획구역역을 지정하여 세부개발계획을 수립하는 경우 최대개발규모는 적용하지 아니한다.

나) 획지계획 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

구 분	가구번호	대상필지	면적(㎡)	획지 결정(변경) 사유
폐지	SR1	중곡동 116-7	1,574.9 (1,405.9)	• 교차로변 도시계획도로 확폭 계획 폐지에 따라 획지계획 폐지
		중곡동 116-5, 중곡동 116-21	456.5 (380.5)	• 116-21번지는 116-5번지와 합병후 말소(2009년)되어 획지 계획 불필요
		중곡동 116-4	762 (695)	• 교차로변 도시계획도로 확폭 계획 폐지에 따라 획지계획 불필요
	SR5	구의동 54-5, 구의동 54-20, 구의동 54-21	1,081.4 (864.4)	• 토지소유자가 각각 다르고, 소유자간 공동개발 협의가 되지 않은 획지계획으로 로써 금회 획지계획 폐지
	SR6	능동 255-2, 능동 255-3	634.4	• 기 공동개발된 동일소유자 토지로써 금회 공동개발(지정)계획으로 전환을 위 해 획지계획 폐지
	SR7	능동 256-4, 능동 256-51	870.8	• 토지소유자가 각각 다르고, 소유자간 공동개발 협의가 되지 않은 획지계획으로 로써 금회 획지계획 폐지
	SR9	구의동 73-17, 구의동 73-5	609.5 (548.5)	• 기 공동개발된 동일소유자 토지로써 금회 공동개발(지정)계획으로 전환을 위 해 획지계획 폐지
	SPD	구의동 57-62외 66필지	9,554.1 (8,855.1)	• 특별계획구역 해제에 따른 획지계획 폐지

※ ()는 도로, 공공공지 등 공공시설 제공면적을 제외한 면적임.

다) 대지의 분할 : 변경

■ 대지의 분할에 관한 결정(변경)조서

가구번호	대상필지	계획내용		비 고
		기정	변경	
SR3	중곡동 115-4	대지분할가능선	대지분할가능선	•인접지 필지규모와 정합화
SR9	구의동 73-16	대지분할가능선	-	•공동개발(권정) 계획 폐지에 따라 불필요한 계획 요소 폐지
SPD ↓ SR10	구의동 57-62	대지분할가능선	-	•특별계획구역 해제에 따라 불필요한 계획 요소 폐지
	구의동 57-61			
	구의동 57-60			
	구의동 57-113			
	구의동 57-55			
	구의동 57-48			
	구의동 57-29			
	구의동 57-47			
	구의동 57-46			
	구의동 57-89			
	구의동 57-45			

■ 공동개발에 관한 결정(변경)조서

- 83 -

기정		중곡동	93-4호	981.3	●공동개발(권장)	
		중곡동	93-9호			
		중곡동	93-15호			
변경		중곡동	93-4호	332.9	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-9호	543.9	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-15호	104.5	●공동개발(권장) 폐지	
기정		중곡동	93-35호	428.1	●공동개발(권장)	
		중곡동	93-36호			
변경		중곡동	93-35호	246	●공동개발(권장) 폐지	
		중곡동	93-36호	182.1	●공동개발(권장) 폐지	
기정		중곡동	93-5호	417.9	●공동개발(권장)	
		중곡동	93-34호			
변경		중곡동	93-5호	213.9	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-34호	204	●공동개발(권장) 폐지	
기정		중곡동	93-6호	799.4	●공동개발(권장)	
		중곡동	93-37호			
		중곡동	93-38호			
		중곡동	93-39호			
		중곡동	93-40호			
		중곡동	93-41호			
		중곡동	93-42호			
기정		중곡동	93-7호	749.1	●공동개발(권장)	
		중곡동	93-49호			
		중곡동	93-50호			
기정		중곡동	93-51호	2,590	●공동개발(권장)	
		중곡동	93-10호			
		중곡동	93-11호			
변경		중곡동	93-13호	2,196.1	●공동개발(지정) ●기개발된 동일소유자 필지	
		중곡동	93-54호			
		중곡동	93-55호			
		중곡동	93-13호			
		중곡동	93-38호			
변경		중곡동	93-39호	127.6	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-6호			
변경		중곡동	93-7호	177.5	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-10호	406.9	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-11호	407.9	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-37호	104.5	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-40호	104.5	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-41호	127.6	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-42호	99.5	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-49호	188.8	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-50호	167.6	●공동개발(권장) 폐지	
변경		중곡동	93-54호	30	●공동개발(권장) 폐지	
기정	SR3	중곡동	115-27호	349.8	●공동개발(지정) ●기개발된 동일소유자 필지	
중곡동		115-28호				
기정			중곡동	115-3호	1,617.5	●공동개발(권장) ●115-4번지 1,599.7㎡ 중 1,436.7㎡면적
			중곡동	115-4호		
기정			중곡동	115-2호	897.2	●공동개발(권장) ●115-4번지 1,599.7㎡ 중 163.0㎡면적
			중곡동	115-4호		
			중곡동	115-6호		
			중곡동	115-13호		
변경			중곡동	115-2호	294.5	●공동개발(권장) 폐지
변경			중곡동	115-3호	180.8	●공동개발(권장) 폐지
변경			중곡동	115-4호	1,599.7	●공동개발(권장) 폐지
변경			중곡동	115-6호	228.8	●공동개발(권장) 폐지
변경			중곡동	115-13호	210.9	●공동개발(권장) 폐지
기정			중곡동	115-8호	1,393.8	●공동개발(권장)
중곡동		115-16호				
변경			중곡동	115-8호	1,169.7	●공동개발(권장) 폐지
변경			중곡동	115-16호	224.1	●공동개발(권장) 폐지
기정			중곡동	115-9호	833.4	●공동개발(권장)
			중곡동	115-19호		
			중곡동	115-20호		
변경			중곡동	115-9호	501.2	●공동개발(권장) 폐지
변경			중곡동	115-19호	162	●공동개발(권장) 폐지
			중곡동	115-20호	170.2	●공동개발(권장) 폐지
기정			중곡동	115-17호	749.4	●공동개발(권장)

		중곡동	115-18호		
		중곡동	115-21호		
		중곡동	115-22호		
		중곡동	115-23호		
변경		중곡동	115-17호	138.5	•공동개발(권장) 폐지
변경		중곡동	115-18호	131.9	•공동개발(권장) 폐지
변경		중곡동	115-21호	189.4	•공동개발(권장) 폐지
변경		중곡동	115-22호	194.7	•공동개발(권장) 폐지
변경		중곡동	115-23호	94.9	•공동개발(권장) 폐지
기정		구의동	53-13호		
		구의동	53-14호	497.5	•공동개발(권장)
변경		구의동	53-13호	264.8	•공동개발(권장) 폐지
변경		구의동	53-14호	232.7	•공동개발(권장) 폐지
기정	SR4	구의동	53-1호		
		구의동	53-12호		
		구의동	53-15호	1,956.6	•공동개발(지정) •기개발된 동일소유자 필지
		구의동	53-16호		
		구의동	53-2호		
기정		구의동	53-3호	798	•구의동 53-3, 53-8 공동개발(지정) •구의동 53-2, (53-3, 53-8) 공동개발(권장)
		구의동	53-8호		
변경		구의동	53-2호	282.3	•공동개발(권장) 폐지
변경		구의동	53-3호		
		구의동	53-8호	515.7	•공동개발(지정) •기개발된 동일소유자 필지
		구의동	53-4호		
		구의동	53-6호		
기정		구의동	53-9호	1,229.1	•공동개발(권장)
		구의동	53-4호		
변경		구의동	53-6호	1,229.1	•공동개발(특별지정) •건물 내 지하층역 출입구설치
		구의동	53-9호		
기정	SR5	구의동	54-3호		
		구의동	54-9호		
		구의동	54-19호	1,211.2	•공동개발(권장)
변경		구의동	54-3호	606.3	•공동개발(권장) 폐지
변경		구의동	54-9호	332.2	•공동개발(권장) 폐지
변경		구의동	54-19호	272.7	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	54-5	132.9	
		구의동	54-20	201.9	
		구의동	54-21	529.3	•획지계획
변경		구의동	54-5		
		구의동	54-20		
		구의동	54-21	864.1	•구의동 54-5, 54-20 공동개발(지정) - 간선도로 가각부 필지의 이면부 차량출입 유도를 위한 공동개발 지정 •구의동 54-21, (54-5, 54-20) 공동개발(권장) - 자양로변 적정 개발규모 유도
		구의동	54-4호		
		구의동	54-11호		
기정		구의동	54-12호	1,867.8	•공동개발로 지정한 3개 그룹 (구의동 54-13, 54-14 및 54-4, 54-11, 54-12, 54-16 및 54-17, 54-18)을 공동개발 권장 •도시계획도로 확폭
		구의동	54-13호		
		구의동	54-14호		
		구의동	54-16호		
		구의동	54-17호		
변경	SR6	구의동	54-18호		
		구의동	54-4호		
		구의동	54-11호	356.1	•구의동 54-4, 54-11 공동개발(지정) - 도시계획도로 확폭에 따른 최소개발규모 미달 •구의동 54-12, (54-4, 54-11) 공동개발(권장) - 자양로변 적정 개발규모 유도
		구의동	54-12호		
변경		구의동	54-13호	526.3	•공동개발(지정) 폐지
변경		구의동	54-14호	113.6	•공동개발(지정) 폐지
변경		구의동	54-16호	193.7	•공동개발(지정) 폐지
변경		구의동	54-17호	180.8	•공동개발(지정) 폐지
변경		구의동	54-18호	188.1	•공동개발(지정) 폐지
기정		능동	255-5호		
		능동	255-7호	1,298.2	•공동개발(지정)
변경		능동	255-5호	1,086.6	•공동개발(지정) 폐지
변경		능동	255-7호	211.6	•공동개발(지정) 폐지
기정		능동	255-8호	631.8	•공동개발(권장)
		능동	255-15호		
변경		능동	255-8호	330.6	•공동개발(권장) 폐지
변경		능동	255-15호	301.2	•공동개발(권장) 폐지
기정		능동	255-13호	429.4	•공동개발(권장)
		능동	255-14호		
변경		능동	255-13호	216.2	•공동개발(권장) 폐지

변경	기정	농림	255-14호	213.2	•공동개발(권장) 폐지
		농림	255-2호		
		농림	255-3호	634.4	•획지계획
변경	SR7	농림	255-2호	634.4	•공동개발(지정)
		농림	255-3호		•기 개발된 동일소유자
		농림	256-1호		
		농림	256-2호	894.6	•농동 256-1, 256-2 공동개발(지정)
		농림	256-12호		•농동 256-12, (256-1, 256-2) 공동개발(권장)
		농림	256-11호		
		농림	256-17호	463.5	•공동개발(권장)
		농림	256-1호	252.6	•공동개발(지정) 폐지
		농림	256-2호	324.3	•공동개발(지정) 폐지
		농림	256-11호	231.7	•공동개발(권장) 폐지
		농림	256-12호	317.7	•공동개발(권장) 폐지
		농림	256-17호	231.8	•공동개발(권장) 폐지
		농림	256-4호		
		농림	256-51호	870.7	•획지계획
변경	SR8	농림	256-4호	870.7	•건축불가 필지(256-51)로 공동개발(지정)
		농림	256-51호		
		구의동	74-1호		
		구의동	74-6호	1,689.3	•구의동 74-1, 74-6, 74-7 공동개발(지정)
		구의동	74-7호		•구의동 74-8, (74-1, 74-6, 74-7) 공동개발(권장)
		구의동	74-8호		
		구의동	74-1호		
		구의동	74-6호	1,689.3	•공동개발(지정)
		구의동	74-7호		•기 개발된 동일소유자
		구의동	74-8호		
		구의동	74-2호		
		구의동	74-9호	1,148.9	•공동개발(지정)
		구의동	74-10호		
변경	SR9	구의동	74-2호	597.1	•공동개발(지정) 폐지
		구의동	74-9호	220.2	•공동개발(지정) 폐지
		구의동	74-10호	331.6	•공동개발(지정) 폐지
		구의동	74-12호		
		구의동	74-13호	591.4	•공동개발(지정)
		구의동	74-12호	245.6	•공동개발(지정) 폐지
		구의동	74-13호	345.8	•공동개발(지정) 폐지
		구의동	73-1호		
		구의동	73-2호	925	•공동개발(지정)
		구의동	73-3호		•기 개발된 동일소유자
		구의동	73-4호		
		구의동	73-6호	790.1	•공동개발(지정)
		구의동	73-21호		•기 개발된 동일소유자
		구의동	73-22호	636.3	•공동개발(권장)
변경	SGR1	구의동	73-21호	332.6	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-22호	303.7	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-7호		
		구의동	73-9호	946.1	•공동개발(권장)
		구의동	73-13호		•73-16 331.2㎡ 중 158㎡ 편입
		구의동	73-16호		
		구의동	73-14호		
		구의동	73-15호	646.6	•공동개발(권장)
		구의동	73-16호		•73-16 331.2㎡ 중 173.2㎡ 편입
		구의동	73-25호		
변경		구의동	73-7호	293.2	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-9호	377.5	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-13호	117.4	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-14호	122.3	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-15호	123.3	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-16호	331.2	•공동개발(권장) 폐지, 편입 해제
		구의동	73-25호	227.8	•공동개발(권장) 폐지
		구의동	73-5호		
		구의동	73-17호	609.5	•획지계획
변경	기정	구의동	73-5호	609.5	•공동개발(지정)
		구의동	73-17호		•기 개발된 동일소유자
기정	SGR1	구의동	76-2호	883.7	•공동개발(권장)
		구의동	76-12호		

변경	SGR2	구역동	76-2호	430	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	76-12호	453.7	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	76-13호	1,292.5	●공동개발(권장)
		구역동	76-14호		
변경		구역동	76-13호	553.6	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	76-14호	738.9	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-10호	206.9	●공동개발(권장)
		구역동	75-11호		
변경		구역동	75-10호	107.1	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-11호	99.8	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-13호	1,517.1	●구역동 75-13, 75-14, 75-16, 75-19 공동개발(지정) ●구역동 75-18, (75-13, 75-14, 75-16, 75-19) 공동개발(권장)
		구역동	75-14호		
		구역동	75-16호		
		구역동	75-18호		
		구역동	75-19호		
변경		구역동	75-13호	1,302.2	●공동개발(지정) ●기 개발된 공동소유자
		구역동	75-14호		
		구역동	75-16호		
		구역동	75-19호		
변경		구역동	75-18호	214.9	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-6호	271.4	●공동개발(권장)
		구역동	75-7호		
변경		구역동	75-6호	135.9	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-7호	135.5	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-8호	264.4	●공동개발(권장)
		구역동	75-9호		
변경		구역동	75-8호	134.5	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-9호	129.9	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-5호	564	●공동개발(권장)
		구역동	75-20호		
변경		구역동	75-5호	282	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-20호	282	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-26호	653.2	●공동개발(권장)
		구역동	75-27호		
변경		구역동	75-26호	277.7	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-27호	375.5	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-25호	468.1	●공동개발(권장)
		구역동	75-30호		
		구역동	75-31호		
변경		구역동	75-25호	211.9	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-30호	209.9	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-31호	46.3	●공동개발(권장) 폐지
기정		구역동	75-32호	779.9	●공동개발(권장)
		구역동	75-33호		
		구역동	75-35호		
변경		구역동	75-32호	209.3	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-33호	253.2	●공동개발(권장) 폐지
변경		구역동	75-35호	317.4	●공동개발(권장) 폐지
기정	SPD	구역동	57-29호	128.6	●아차산특별계획구역 : 9,554.1㎡
		구역동	57-44호	823.8	
		구역동	57-45호	176.2	
		구역동	57-46호	135.9	
		구역동	57-47호	128.6	
		구역동	57-48호	186.2	
		구역동	57-49호	141.2	
		구역동	57-50호	164	
		구역동	57-51호	62.5	
		구역동	57-52호	62.1	
		구역동	57-53호	73.1	
		구역동	57-54호	79.7	
기정		구역동	57-55호	159.5	●아차산특별계획구역 : 9,554.1㎡
		구역동	57-56호	134.5	
		구역동	57-57호	125	
		구역동	57-58호	128.6	
		구역동	57-59호	170.2	
		구역동	57-60호	115.6	
		구역동	57-61호	207.5	
		구역동	57-62호	432.6	

		구역동	57-63호	263.8	
		구역동	57-64호	99.5	
		구역동	57-65호	128.6	
		구역동	57-66호	106.5	
		구역동	57-67호	158.7	
		구역동	57-68호	171.2	
		구역동	57-69호	88.9	
		구역동	57-70호	38.8	
		구역동	57-71호	138.6	
		구역동	57-72호	78.9	
		구역동	57-73호	253.4	
		구역동	57-74호	113.1	
		구역동	57-75호	113.7	
		구역동	57-76호	141.5	
		구역동	57-77호	42	
		구역동	57-78호	100.2	
		구역동	57-79호	129.1	
		구역동	57-80호	287.4	
		구역동	57-81호	26.8	
		구역동	57-83호	119.3	
		구역동	57-84호	119.3	
		구역동	57-85호	129.6	
		구역동	57-86호	133.9	
		구역동	57-87호	102.1	
		구역동	57-88호	39	
		구역동	57-89호	165.6	
		구역동	57-90호	110.7	
		구역동	57-91호	171.9	
		구역동	57-92호	212.9	
		구역동	57-93호	191.1	
		구역동	57-95호	99.2	
		구역동	57-97호	4.7	
		구역동	57-98호	106.4	
		구역동	57-99호	114.7	
		구역동	57-100호	114.7	
		구역동	57-101호	111.1	
		구역동	57-102호	109.8	
		구역동	57-103호	109.1	
		구역동	57-104호	113.1	
		구역동	57-111호	101.9	
		구역동	57-112호	102.8	
		구역동	57-113호	140	
		구역동	57-114호	10.8	
		구역동	57-117호	12.1	
		구역동	57-118호	8.5	
		구역동	57-121호	87.2	
		구역동	57-122호	113	
		구역동	57-123호	75.6	
		구역동	57-125호	156.6	
		구역동	57-126호	22	
		구역동	57-127호	40.9	
		구역동	57-128호	36.1	
		구역동	57-129호	39.9	
		구역동	57-130호	78.3	
		구역동	57-132호	22	
		구역동	57-133호	7.6	
제10 지구	SR10	구역동	57-134호	0.6	
		구역동	57-136호	4.9	
		구역동	57-29호		
		구역동	57-48호		
		구역동	57-49호		
		구역동	57-51호		
제10 지구		구역동	57-52호		
		구역동	57-53호		
제10 지구		구역동	57-54호		
		구역동	57-62호		
제10 지구		구역동	57-81호		
		구역동	57-55호		
제10 지구		구역동	57-111호		
		구역동	57-111호		

변경	구의동	57-112호		
		57-113호		
		57-60호		
변경	구의동	57-61호		
		57-70호		
		57-71호		
변경	구의동	57-72호		
		57-114호		
변경	구의동	57-76호		
		57-77호		
변경	구의동	57-44호	823.8	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-45호	176.2	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-46호	135.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-47호	128.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-50호	164	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-56호	134.5	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-57호	125	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-58호	128.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-59호	170.2	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-63호	263.8	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-64호	99.5	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-65호	128.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-66호	105.5	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-67호	158.7	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-68호	171.2	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-69호	88.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-73호	253.4	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-74호	113.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-75호	113.7	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-78호	100.2	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-79호	129.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-80호	287.4	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-83호	119.3	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-84호	119.3	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-85호	129.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-86호	133.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-87호	102.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-88호	39	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-89호	165.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-90호	110.7	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-91호	171.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-92호	212.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-93호	191.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-95호	99.2	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-97호	4.7	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-98호	106.4	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-99호	114.7	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-100호	114.7	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-101호	111.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-102호	109.8	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-103호	109.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-104호	113.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-117호	12.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-118호	8.5	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-121호	87.2	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-122호	113	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-123호	75.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-125호	156.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-126호	22	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-127호	40.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-128호	36.1	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-129호	39.9	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-130호	78.3	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-132호	22	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-133호	7.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-134호	0.6	●아차산특별계획구역 해제
변경	구의동	57-136호	4.9	●아차산특별계획구역 해제

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

구 분		전 총 불 허 용 도		비고
		기 정	변 경	
제3종 일반 주거 지역	간선 도로변 (A)	•제3종일반주거지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축할 수 없음 - 제2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장, 종교집회장 - 종교시설 - 문화집회시설 중 동식물원 - 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 및 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 및 자동차관련시설(건축물 부설주차장은 허용) - 동물 및 식물관련시설, 발전시설 - 교정 및 군사시설 중 교정시설, 갯생보호시설, 그밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설		
	이면 도로변 (B)	•제3종일반주거지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축할 수 없음 - 제2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 - 종교시설 - 문화집회시설 중 동식물원 - 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 및 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 및 자동차관련시설(주차장은 허용) - 동물 및 식물관련시설, 발전시설 - 교정 및 군사시설 중 교정시설, 갯생보호시설, 그밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설		
제1종 일반 주거지역	이면 도로변 (C)	•제1종일반주거지역에서 불허하는 시설은 건축할 수 없음. 단, 본 계획에서 용도완화 적용한 문화예술관련시설은 허용 •제1종일반주거지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축할 수 없음 - 제2종근린생활시설 중 종교집회장 - 종교시설		
준주거 지역	구의동 76-1번지 일대 특별계획 구역 (D)	•준주거지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축할 수 없음 - 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장은 제외한다) - 의료시설 중 격리병원		

※ 공통사항 : 교육환경보호에 관한 법률 제8조제1항, 제9조 및 시행령 제22조의 상대 및 절대보호구역내 불허용도 불허

- 절대정화구역 : 학교출입문으로부터 직선거리 50m이내 지역
- 상대정화구역 : 학교경계선으로부터 직선거리 200m이내 지역
(단, 상대정화구역은 지역위원회 심의를 득한 경우 제외)

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•간선부 및 이면부 적용필지 변경	•공동개발계획 변경에 따른 간선부 및 이면부 적용필지 변경
•아차산 특별계획구역 해제지역 불허용도계획 변경	•아차산 특별계획구역 해제에 따라 주변 지역과 동일한 불허용도계획 적용

2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서 : 변경

구 분		권 장 용 도		비 고
		기정	변경	
제3종 일반 주거 지역	상업업무 용도 (1)	•업무시설 •판매시설 중 소매시장 ¹⁾ , 상점 ²⁾ •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	•업무시설(오피스텔 제외) •판매시설 중 소매시장 ¹⁾ , 상점 ²⁾ •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	생활권 중심육성
	주거지원 용도 (2)	•건축법상 문화예술관련시설 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조의 2에 의한 문화시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설 •노유자시설 중 아동관련시설	•건축법상 문화예술관련시설 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조 제2항에 의한 문화시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설 •노유자시설 중 아동관련시설	배후 주거 지원
	문화예술 관련용도 (3)	•건축법상 문화예술관련시설 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조의 2에 의한 문화 시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설	•건축법상 문화예술관련시설 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조 제2항에 의한 문화시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설	문화 예술 육성
제1종 일반 주거 지역	문화예술 관련용도 (3)	•건축법상 문화예술관련시설 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조의 2에 의한 문화 시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설	•건축법상 문화예술관련시설 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조 제2항에 의한 문화시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설	문화 예술 육성
준주거 지역	구의동 76-1번지 일대 특별계획구역 (4)	•판매시설 중 소매시장 ¹⁾ , 상점 ²⁾ , 업무시설, 문화 및 집 회시설 중 전시장, 공연장, 노유자시설 중 아동관련시설	•판매시설 중 소매시장 ¹⁾ , 상점 ²⁾ , 업무시설, 문화 및 집 회시설 중 전시장, 공연장, 노유자시설 중 아동관련시설	-

주 1) 소매시장은 「유통산업발전법」에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그에 소재한 근린생활시설을 포함한다. 이 경우 조례에 의한 건축바닥면적의 규모제한은 적용하지 아니한다.

2) 상점은 근린생활시설을 포함하며 ① 건축법시행령 별표1 제3호 가목에 해당하는 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것과 ② 건축법시행령 별표1 제4호 아목에 해당하는 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 것을 말한다. 이 경우 조례에 의한 건축바닥면적의 규모제한은 적용하지 아니한다.

3) 권장용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우 인센티브를 부여 한다.

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•업무시설 중 오피스텔 제외	•자발적 수요가 충분한 권장계획요소 삭제
•간선부 및 이면부 적용필지 변경	•공동개발계획 변경에 따른 간선부 및 이면부 적용필지 변경
•아차산 특별계획구역 해제지역 권장용도계획 기준 변경	•아차산 특별계획구역 해제에 따라 주변지역과 동일한 권장용도계획 기준 적용

3) 건축물의 지정용도 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		지 정 용 도	비 고
구의동 76-1번지 일대 특별계획구역	(가)	•건축법상 문화예술관련시설 지상 연면적의 10%이상 조성 -문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 -제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소 극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 •문화예술진흥법 시행령 제2조 제2항에 의한 문화시설 -공연시설, 전시시설, 도서관, 지역문화활동시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설	

4) 건축물의 건폐율·용적률 결정(변경)조서 : 변경

가) 건폐율 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획 조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	

나) 건폐율의 완화 : 변경

구 분	기 정	변 경	비고
건폐율 완화 기준	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항의 규정에 의하여 다음의 경우 건폐율 70%이하 범위에서 아래의 산식에 따라 건폐율을 완화하여 적용한다. - 문화예술관련용도가 권장된 대지에 한하여 공공시설을 설치하여 제공한 후 권장용도를 수용(주차장을 제외한 건축면적의 30%)한 경우	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제1항의 규정에 의하여 다음의 경우 건폐율 70%이하 범위에서 아래의 산식에 따라 건폐율을 완화하여 적용한다. - 문화예술관련용도가 권장된 대지에 한하여 공공시설을 설치하여 제공한 후 권장용도를 수용(주차장을 제외한 건축면적의 20%)한 경우	
완화 산식	- 완화되는 건폐율 = 당해지역에 적용되는 건폐율 $\times (1 + \alpha)$ * α : 공공시설을 설치조성하여 제공하는 면적 $\div$ 제공전 대지면적		

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
- 건폐율 완화를 위한 문화예술관련용도 도입 비율 조정 - 건축면적의 30%→20%(주차장 제외)	- 당초 기부채납 이외에도 과도한 권장용도 비율(30%) 충족시에만 건폐율 완화가 가능하여 실현성 부족 - 계획 실현성 제고를 위해 도입 비율 조정

다) 용적률 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	기 정			변 경			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종 일반주거지역	150% 이하	-	200% ¹⁾ 이하	150% 이하	-	200% ¹⁾ 이하	
제3종 일반주거지역	200% 이하	230% 이하	250% 이하	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
준주거지역	200% 이하	330% ²⁾ 이하	400% 이하	200% 이하	330% ²⁾ 이하	400% 이하	
상한용적률	- 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - 가중치 = 공공시설부지 용적률 $\div$ 사업부지 용적률 - α (기부채납율) = 공공시설을 설치조성하여 제공하는 면적 / 제공후 대지면적						

주1) 권장용도 50%이상 충족시 200%이하범위이며, 권장용도 20%이상~50%미만은 180%이하 범위에서 적용

2) 인센티브에 의한 용적률 완화는 특별계획구역 용적률 완화기준 적용

3) 지구단위계획구역안에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다.

■ 준주거지역으로 상향된 지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

구분	용적률 적용기준	비고
•제3종일반주거지역 → 준주거지역	•용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 용적률 완화 적용기준' (서울특별시고시 제2019-313호)에 따름	

■ 주거복합 건축물 건축시 주거 대 비주거 용적률 배분기준

구 분	상한용적률 배분	
	주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times a/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - a)/\beta$
	a : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

■ 준주거지역내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준

• 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 도시·건축공동위원회(자치구 포함)를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능
※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 도시·건축공동위원회(자치구 포함)에서 인정한 경우 제외
※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미

5) 건축물의 높이 결정(변경)조서 : 변경

가) 건축물의 높이 결정(변경)조서 : 변경

구 분			기 정		변경		비고
			기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	
제3종 일반 주거 지역	간선도로변	교차로 가각부	40m 이하	50m 이하	40m 이하	45m 이하	
		간선변 기타지역	-	40m 이하			
		어린이대공원 연접부	-	30m 이하	-	30m 이하	
	이면블럭						
	특별계획구역 해제지역	간선변	50m 이하	60m 이하	40m 이하	45m 이하	
		이면부			-	30m 이하	
제1종일반주거지역		이면부	12m(3층) 이하	20m(4층) 이하	16m 이하	20m 이하	
		공원경계 30m 이내			13m 이하	20m 이하	

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 교차로 가각부·간선변 기타지역 높이계획 기준 변경	• 도시계획시설(도로) 폐지에 따른 교차로 가각부 높이계획 변경 • 자율적 공동개발을 통해 간선변 차량출입구간을 이면부로 전환 시 최고높이 완화(5m)항목 신설
• 아차산 특별계획구역 해제지역 높이계획 기준 변경	• 아차산 특별계획구역 해제에 따라 주변지역과 동일한 높이계획 기준 적용
• 제1종일반주거지역 높이계획 기준 변경	• 도시관리계획(최고고도지구) 결정 사항(서고 제2014-110호) 준용 단, 향후 도시관리계획(최고고도지구) 변경 시 변경되는 내용 준용

나) 기준높이의 완화 : 변경

구 분	지침내용		비고
	기 정	변 경	
특별계획구역, 도시계획도로 계획부지	• 특별계획구역지정 및 기부채납시 • 획지계획(공동개발)준수 및 기부채납시 -기준높이×(공공시설 제공면적/ 제공전 대지면적)×2.5	-	-
용도지역 조정가능지	-	• 특별계획구역 지정 및 기부채납 시 -기준높이×(공공시설 제공면적/ 제공전 대지면적)×2.5	-
간선변	-	• 이면부 필지와의 공동개발을 통한 차량출입구 이면부 개설시 5m	-
제1종일반주거지역 (최고고도지구)	• 문화예술훈용도 50%이상 도입시 8m	• 문화예술훈용도 50%이상 도입시 4m (공원 경계 30m이내 지역은 7m)	-

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 특별계획구역, 도시계획도로 계획부지 기준높이 완화 폐지 • 용도지역 조정가능지 특별계획구역 지정 시 높이완화항목 신설 • 간선변 차량출입구 이면부 전환에 따른 높이완화 항목 신설	• 아차산 특별계획구역 해제 및 도시계획도로 확폭 계획 폐지 • 특별계획구역 지정에 따라 토지 및 건축물 기부채납시 기준높이 완화 • 간선변 차량진출입의 이면부 유도를 위해 이면부 필지와 자율적 공동개발을 통해 차량진출입구 이면부 전환시 높이 5m 완화 (자율적 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 별도 적용)

6) 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 결정(변경) 조서 : 변경

■ 기 정

도면표시 번호	위 치	구 분	계 획 내 용		
1	가구번호 SR1	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1	
		건폐율	• 50%이하		
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%	
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40m / 50m이하		
2		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1	
		건폐율	• 50%이하		
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%	
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하		
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2	
		건폐율	• 50%이하		
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%	
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하		
2	가구번호 SR2	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1	
		건폐율	• 50%이하		
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%	
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하		
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2	
		건폐율	• 50%이하		
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%	
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하		
2	가구번호 SR3	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1	
		건폐율	• 50%이하		
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%	
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하		
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2	

		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
2	가구번호 SR4	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하	
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR5	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40m / 50m이하	
2		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하	
2	가구번호 SR6	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하	
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR7	용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
2		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 3
		건폐율	• 50%이하 (기부채납 및 문예용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR8	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40m / 50m이하	
2		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하	
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR9	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40m / 50m이하	
2		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 40m이하	
3		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
5	가구번호 SGR1	용도	• 불허용도 : C	• 권장용도 : 3
		건폐율	• 60%이하 (기부채납 및 문예용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 150%	• 허용용적률 : -
		높이	• 기준높이/최고높이 : 12m(3층) / 20m(4층)이하	
4	가구번호 SGR2	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 3
		건폐율	• 50%이하 (기부채납 및 문예용도 도입시 70%이하)	

5		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : C	• 권장용도 : 3
		건폐율	• 60%이하 (기부채납 및 문예용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 150%	• 허용용적률 : -
		높이	• 기준높이/최고높이 : 12m(3층) / 20m(4층)이하	
6	가구번호 SPD	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 330%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 50m/60m이하	
7	구의동 76-1번지 일대 특별계획구역	용도	• 불허용도 : D	• 권장용도 : 4
		건폐율	• 60%이하(건폐율완화 미적용, 주거복합시설의 경우 50%이하)	• 지정용도 : 가
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 330%
		높이	• 기준높이/최고높이 : -/30m이하	

■ 변경

도면표시 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
1	가구번호 SR1	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
2		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR2	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
2		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR3	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
2		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR4	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
2		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR5	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
2		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
1	가구번호 SR6	용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
2		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2

		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
2	가구번호 SR7	건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 3
3		건폐율	• 50%이하 (기부채납 및 문화예술관련용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
1	가구번호 SR8	건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
2		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
1	가구번호 SR9	건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
2		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 1
1	가구번호 SR10	건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : 40 / 45m이하	
		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 2
2		건폐율	• 50%이하	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
5	가구번호 SGR1	용도	• 불허용도 : C	• 권장용도 : 3
		건폐율	• 60%이하 (기부채납 및 문화예술관련용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 150%	• 허용용적률 : -
		높이	• 기준높이/최고높이 : 13m / 20m이하	
		용도	• 불허용도 : A	• 권장용도 : 3
3		건폐율	• 50%이하 (기부채납 및 문화예술관련용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : B	• 권장용도 : 3
4	가구번호 SGR2	건폐율	• 50%이하 (기부채납 및 문화예술관련용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 230%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	
		용도	• 불허용도 : C	• 권장용도 : 3
6		건폐율	• 60%이하 (기부채납 및 문화예술관련용도 도입시 70%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 150%	• 허용용적률 : -
		높이	• 기준높이/최고높이 : 16m / 20m이하	
		용도	• 불허용도 : D	• 권장용도 : 4
				• 지정용도 : 가
7	구의동 76-1번지 일대 특별계획구역	건폐율	• 60%이하 (건폐율완화 미적용, 주거복합시설의 경우 50%이하)	
		용적률	• 기준용적률 : 200%	• 허용용적률 : 330%
		높이	• 기준높이/최고높이 : - / 30m이하	

7) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가) 건축선 결정(변경)조서 : 변경

구 분	적용지역	적용기준		비고
		기정	변경	
건축한계선	간선도로변	6m	3m	
	이면도로변	1m ~ 3m	1m ~ 2m	
벽면한계선	지하철출입구 주변	6m	6m	구의동 53-1, 53-16
	아차산 특별계획구역	3m	-	아차산 특별계획구역 해제

■ 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유 서
건축한계선	- 간선도로변 6m → 3m - 이면도로변 1~3m → 1~2m	특별계획구역 및 공동개발을 전제로 과도하게 지정된 건축한계선 재조정
벽면한계선	아차산 특별계획구역 내 벽면한계선 폐지	아차산 특별계획구역 해제에 따른 벽면한계선 계획 폐지

나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
건축물 형태	도로 폭 25m이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조형시설의 설치를 권장	-
아간조명	10층 이상으로 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 아간조명 등의 설치를 권장	-
옥외광고물	외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물 규제	-
담장 및 옹벽	- 폭15m이상 도로에 접한 대지에 설치하는 담장은 생울타리 또는 투시형으로 설치 - 레벨차에 의한 축대나 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 처리	-

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 대지 내 공지 및 통로에 대한 결정(변경)조서 : 변경

가) 공개공지 : 변경

가구번호	계획내용		비고
	기정	변경	
SR1	1개소	1개소	가각부쪽 위치 이동
SR2	1개소	1개소	변경없음
SR3	1개소	1개소	변경없음
SR4	2개소	2개소	가각부쪽 위치 이동
SR5	1개소	1개소	변경없음
SR7	-	1개소	어린이대공원 연결부 1개소 신설
SR10	1개소	-	아차산특별계획구역 해제에 따른 폐지
SGR1	1개소	1개소	변경없음

나) 공공보행통로 : 변경

구 분	계획내용		비고
	기정	변경	
SR3	폭6m(1개소)	폭3~6m(1개소)	- 공공보행통로 조성으로 인한 맹지발생 - 일부구간을 변경하여 공공보행통로 조성
SR4	폭6m(1개소)	폭6m(1개소)	변경없음(공공보행통로 기 조성)
SGR1	폭4m(1개소)	폐지	기존 어린이대공원 연결계획 폐지로 인한 공공보행통로 계획 폐지

다) 보차혼용통로 : 폐지

구 분	계획내용		비 고
	기정	변경	
SR2	폭6m(1개소)	폐지	• 기계발 및 공동소유자의 공동개발 지정으로 보차혼용통로 폐지

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가) 차량출입불허구간 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
교차로	교차로의 원활한 교통흐름을 위해 가각부에서 10m 이내 차량출입불허구간 설정	
간선도로변	폭 25m이상 도로에서 직접 대지로의 진출입은 원칙적으로 불허	

나) 공동주차출입구 및 주차출입구 결정(변경)조서 : 변경

가구번호	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
SR1	•주차출입구 : 2개소	•공동주차출입구 : 2개소 •주차출입구 : 1개소	•116-5,6번지 공동주차출입구 지정 •116-8,25번지 공동주차출입구 지정 •116-7번지 주차출입구 지정
SR2	•주차출입구 : 1개소	•공동주차출입구 : 2개소	•93-2,33번지 공동주차출입구 지정 •93-10,11번지 공동주차출입구 지정
SR3	•주차출입구 : 1개소	•주차출입구 : 1개소	•115-12번지 주차출입구 지정
SR5	•주차출입구 : 1개소	•주차출입구 : 1개소	•54-9번지 주차출입구 지정
SR6	•공동주차출입구 : 1개소 •주차출입구 : 1개소	•공동주차출입구 : 1개소 •주차출입구 : 1개소	•255-3,18번지 공동주차출입구 지정 •255-4번지 주차출입구 지정
SR7	•공동주차출입구 : 1개소	•공동주차출입구 : 2개소	•256-1,2번지 공동주차출입구 지정 •256-3,4번지 공동주차출입구 지정
SR8	•주차출입구 : 1개소	•주차출입구 : 1개소	•74-2번지 주차출입구 지정
SR9	•공동주차출입구 : 1개소	•공동주차출입구 : 1개소 •주차출입구 : 1개소	•73-6,17번지 공동주차출입구 지정 •73-7번지 주차출입구 지정
SR10	-	•주차출입구 : 2개소	•57-61번지 주차출입구 지정 •57-80번지 주차출입구 지정

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 공동주차출입구 및 주차출입구 개소 및 위치 변경	• 공동개발계획 변경 및 아차산특별계획구역 해제에 따라 간선변 차량 진출입이 불가 피한 필지에 한해 주차출입구 및 공동주차 출입구 허용

라. 인센티브 운영계획 결정(변경)조서 : 변경

1) 허용용적률 인센티브(기정)

항 목 \ 내 용		완화조건	완화용적률(%)	비 고
획지	획지단위개발	획지선준수시	기준용적률 $\times \alpha$	•1필지: $\alpha = 0.1$ •2필지이상: $\alpha = 0.15$
공동개발	자율적 공동개발	공동개발준수시	기준용적률 $\times \alpha \times 0.05$	•2필지: $\alpha = 0.1$ •3필지: $\alpha = 0.15$ •4필지이상: $\alpha = 0.2$

건축물 용도	권장용도1)A (생활권중심용도)	권장사항준수시	기준용적률 × (권장용도면적/건축면적) × 0.25	•건축면적의 30%이상 준수시 인정
	권장용도B (주거지원 용도)	권장사항준수시	기준용적률 × (권장용도면적/건축면적) × 0.5	
	권장용도C (문화예술관련용도)	권장사항준수시	기준용적률 × (권장용도면적/건축면적) × 0.5	
대지내 공지	공개공지위치	권장사항준수시	10%	•지정위치 조성
	공개공지2) 섬지형공지	조성시	기준용적률 × {(조성면적 -설치의무면적)/대지면적} × α	•피로티구조: α=0.5 •지상형구조: α=1.0 •침상형구조: α=1.5
보행 동선	공공보행통로 보차혼용통로	권장사항준수시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	•피로티구조 α=1 •공공보행통로: α=2 •보차혼용통로: α=2.5 •지정외에 추가조성시는 구도시계획위원회에서 인정하는 경우
지하철 연계 개발	지하철연결통로3) (출입구)개설	권장사항준수시	30%	•지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치시
차량동선 /주차	공동주차통로 공동주차장	자율적설치시	30%	•구도시계획위원회에서 인정하는 경우
건축물 배치	건축한계선 벽면한계선	준수시	기준용적률 × (준수면적/대지면적) × α	•벽면한계선 α=1.0 •건축한계선 α=1.5
환경 친화적 건축물	자연지반보존녹화	보존시	기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적)	
	옥상녹화	권장사항준수시	기준용적률 × (옥상녹화면적/대지면적) × 0.5	•서울시 옥상녹화기준 적합시
	녹색주차장	권장사항준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.5	•서울시 기준 적합시
	중수도	권장사항준수시	30%	•빗물이용시설제외
	빗물이용시설	권장사항준수시	20%	•구 도시계획위원회에서 인정하는 경우
	신·재생에너지 (대체에너지)	권장사항준수시	30%	•총 건축공사비의 1%이상 신· 재생에너지 시설설비에 투자 한 경우 또는 계획 총 에너지 사용량의 1%이상 신·재생 에너지를 이용할 경우

주) 용적률 완화사항 중 둘이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용

- 1) 권장용도면적은 각 권장용도 바닥면적의 합으로 계산하며, 용적률완화는 주차장을 제외한 건축면적의 30%이상을 권장용도면적으로 계획한 경우에 한하여 완화적용
- 2) 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상 설치의무면적(공개공지 설치의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) 이상을 확보할 경우 적용 (미관지구내의 건축선후퇴부분과 공개공지설치 의무면적은 인센티브 완화적용 제외)
- 3) 대지내·외의 미개설 통로의 개설 및 지상연결로 등 이와 유사한 기능을 하는 시설의 수평투영면적을 조성면적으로 보며, 이때 침상형 공개공지설치를 권장한다.
- 4) 환경친화적요소는 최소한 하나의 항목이상을 의무적으로 적용한다.

2) 허용용적률 인센티브(변경)

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. (단, 간선도로에 접하지 않은 대지에서 지상층 연면적 500㎡미만의 소규모 건축물을 신축하는 경우 계획유도

- 인센티브 항목의 친환경 인센티브 대체 적용을 허용한다.)
- 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기 공동개발된 동일 소유자의 경우에는 인센티브를 적용하지 아니한다. 공동개발(특별지정)에 의하여 상한용적률을 완화 받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화가 불가하다.
 - 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
 - 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
 - 건축법 제46조 제2항 및 동법시행령 제31조 제2항에 의거하여 지정고시된 건축선보다 추가하여 건축 한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(천호대로, 용마산로, 자양로 도로경계선에서 3m 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
 - 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 중복하여 계상할 수 없다.
 - 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상할 수 있다.
 - 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로폭이 넓은 도로에 면하거나 동일 도로에 면할 경우 면적이 큰 필지의 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 한다.
 - 건축물 내 공익시설 설치시 건축물 개방의 목적에 부합할 수 있도록 저층부에 설치하여야 하며, 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조에 따라 기부채납하여 상한용적률에 적용될 경우 중복하여 인센티브를 적용하지 아니한다.
 - 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	원화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	
	중수도 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면 적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	· 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	· 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	· 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	- 기준용적률 x 0.05 이내

가) 용적률 인센티브 적용 유형

구 분	건폐율	용적률		유형	계획방향
		기준	허용		
제3종 일반주거지역	50%	200%	230%	A1	●생활권 중심기능 육성 및 간선변 가로활성화 - 권장용도, 공지 확보, 건축물 형태, 자율적 공동개발
				A2	●문화예술기능 육성 및 간선변 가로활성화 - 권장용도, 공지 확보, 자율적 공동개발
				A3	●배후 주거 지원기능 강화 - 권장용도, 자율적 공동개발

나) 용적률 인센티브 유형

■ 제3종일반주거지역(A1)

구 분			계획내용	
용도지역			●제3종일반주거지역	
위치			●간선변(천호대로,용마산로,자양로)	
건폐율			●50%	
기준/허용용적률			●200%/230%	
인센티브 유도계획			●권장용도, 공지 확보, 건축물 형태, 자율적 공동개발	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.1$ •3필지 $\alpha=0.15$ •4필지 이상 $\alpha=0.2$
		자율적 공동개발 ¹⁾	기준용적률× $\alpha\times0.8$	
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	•개방형 $\alpha=1.5$ •침상형 $\alpha=1.5$ •필로티 $\alpha=0.75$
		건축한계선	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.5	•20%이상(주차장 제외)
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.15	
	경관개선	건축물 형태	기준용적률×0.1	•1층 전면부 투시형처리 70% 이상 계획시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

■ 제3종일반주거지역(A2)

구 분		계획내용		
용도지역		●제3종일반주거지역		
위치		●간선변(어린이대공원 연접블럭)		
건폐율		●50%		
기준/허용용적률		●200%/230%		
인센티브 유도계획		●권장용도, 공지 확보, 자율적 공동개발		
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	기준용적률× α	•2필지 α=0.1 •3필지 α=0.15 •4필지 이상 α=0.2
		자율적 공동개발 ¹⁾	기준용적률× α×0.8	
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	•개방형 α=1.5 •침상형 α=1.5 •필로티 α=0.75
		건축한계선	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.5	•20%이상(주차장 제외)
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.15	
	경관개선	건축물 형태	기준용적률×0.1	•1층 전면부 투시형처리 70% 이상 계획시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

■ 제3종일반주거지역(A3)

구 분		계획내용	
용도지역		●제3종일반주거지역	
위치		●이면부	
건폐율		●50%	
기준/허용용적률		●200%/230%	
인센티브 유도계획		●권장용도, 공지 확보, 자율적 공동개발	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발 (지정)	기준용적률 $\times \alpha$
		자율적 공동개발 ¹⁾	기준용적률 $\times \alpha \times 0.8$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{전체 연면적}) \times 0.5$
	보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.15$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차출입구 설치

3) 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브 계획

■ 상한용적률 산정

구 분	적용대상	계획내용		비고
		공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	
공동개발 특별지정	구의동 53-4, 53-6, 53-9	3필지 (1,229.1㎡)	20%	● 서울특별시 도시계획조례에서 규정하고 있는 용도지역 용적률의 1.2배를 초과할 수 없음

■ 상한용적률 운용기준

1. 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 건축물 내 지하철 출입구를 개설하는 경우 적용
2. 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니하며, 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브는 별도로 적용함(기부채납 공공시설에 대하여는 토지주의 개발시점에서 구청장이 도시계획시설 결정절차 이행)
3. 동일소유 필지, 기공동개발된 필지, 시행규칙 개정 후 분할된 필지는 하나의 필지로 본다. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외한다.
4. 토지소유자가 공공시설로 제공(기부채납)을 원하지 않을 경우 공동개발에 따른 상한용적률은 적용하지 아니한다.
5. 부득이한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하나, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함 (단, 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외)

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	1	구의동 76-1번지 일대 특별계획구역	광진구 구의동 76-1번지 일대	1,666.4	-	1,666.4	세부개발계획 수립 (서울특별시 고시 제2015-223호)
폐지	-	아차산 특별계획구역	광진구 구의동 57-62일대	9,554.1	감) 9,554.1	-	-

■ 변경 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
폐지	아차산 특별계획구역	광진구 구의동 57-62일대	9,554.1	장기간 사업 미추진에 따른 주민의견조사 결과를 반영하여 특별계획구역 해제

- 이 하 여 백 -

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

■ 구의동 76-1번지 일대 특별계획구역

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	세부개발계획 서울특별시 고시 제2015-223호(2015.7.30)	
위치		●구의동 76-1 일대		
면적		●1,666.4㎡		
용도지역		●제3종일반주거지역→준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	●불허용도 분류표상의 D ●단독 및 공동주택(주거복합시설은 허용), 의료시설 중 의료시설의 부속시설 장례식장 추가 ●지하층, 간선도로(25m이상도로변) 1층~3층 주거용도 불허		
	권장용도	●권장용도 분류표상의 4 중 다음시설 － 판매시설 중 소매시장, 상점, 업무시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 노유자시설 중 아동관련시설		
	지정용도	-	●건축법상 문화예술관련시설 지상연면적의 10%이상 조성 － 문화 및 집회시설 중 전시장,공연장 － 제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 비슷한 것을 말한다.), 화랑, 화실, 스튜디오, 예술재료판매점, 예술계학원 － 문화예술진흥법 시행령 제2조 2항에 의한 문화시설 중 공연시설, 전시시설, 도서시설, 지역문화복지시설, 문화보급전수시설, 종합시설, 그 밖의 문화시설	
	건폐율		●60% 이하	
	용 적 률	기준	●200% 이하	
		허용	●330% 이하 － 인센티브에 의한 용적률 완화는 특별계획구역 용적률 완화기준 적용 － 주거복합건축물의 경우 주거용도 구성비율은 60%이하 적용	
		상한	●400% 이하	
	높 이		●최고높이 30m 이하	
	배 치	건축한 계선	●간선변 : 6m(도시계획도로 확폭부분은 3m이상) ●이면부 : 2m이상 ●어린이대공원변 : 1m	
공개공지		●공개공지 조성시 주요 보행결절지에 공개공지 배치		
교통처리계획		●간선도로변(폭 25m이상 도로) 차량진출입 불허		
공공시설 및 제공		●구역면적의 15%이상 설치	●구역면적의 15%이상 설치(계획 16.8%) － 대상지 북측으로 공공공지(123.4㎡) 및 도로 (157.0㎡)를 사업자가 조성하여 공공에 기부채납	
기타사항에 관한 사항	건축물 형태	-	●쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치	
	야간조명	-	●가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 설치	
	옥외광고물	-	●외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물 규제	
	담장/옹벽	-	●담장은 생울타리 또는 투시형으로 설치 ●레벨차에 의한 축대나 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 처리	

■ 구의동 76-1번지 일대 특별계획구역 용적률 완화기준

구 분		내 용	완화조건	완화용적률(%)	비 고
획지	획지	획지단위개발	획지단위 공동개발	50%	•특별계획구역을 획지계획으로 함
건축물 용도	권장용도 ¹⁾	권장사항준수시		기준용적률 × (권장용도면적/건축면적) × 0.3	•건축면적의 30%이상 준수시 인정
대지내 공지	공개공지 ²⁾ 섬지형공지	조성시		기준용적률 × {(조성면적 -설치의무면적)/대지면적} × α	•피로티구조: α=0.5 •지상형구조: α=1.0 •침상형구조: α=1.5
보행 동선	공공보행통로 보차혼용통로	조성시		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	•피로티구조 α=1 •공공보행통로: α=2 •보차혼용통로: α=2.5
지하철 연계 개발	지하철연결통로 ³⁾ (출입구)개설	권장사항준수시		40%	•지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물 배치	건축한계선 벽면한계선	준수시		기준용적률 × (준수면적/대지면적) × α	•벽면한계선 α=1.0 •건축한계선 α=1.5
환경 친화적 건축물	자연지반보존녹화	보존시		기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적)	
	옥상녹화	권장사항준수시		기준용적률 × (옥상녹화면적/대지면적) × 0.5	•서울시옥상녹화기준 적합시
	녹색주차장	권장사항준수시		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.5	•서울시 기준 적합시
	중수도	권장사항준수시		30%	•빗물이용시설제외
	빗물이용시설	권장사항준수시		20%	•구 도시계획위원회에서 인정하는 경우
	신재생에너지 (대체에너지)	권장사항준수시		30%	•총건축공사비의 1%이상 신재생에너지 설설비에 투자한 경우 또는 계획 총에너 지사용량의 1%이상 신재생에너지를 이 용할 경우

주) 용적률 완화사항 중 둘이상의 동일사항에 대한 인센티브적용시 선택적 인센티브 적용

- 1) 권장용도면적은 각 권장용도 바닥면적의 합으로 계산하며, 용적률완화는 주차장을 제외한 건축면적의 30%이상을 권장용도면적으로 계획한 경우에 한하여 완화적용
- 2) 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상 설치의무면적(공개공지 설치의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)이상을 확보할 경우 적용(미관지구내의 건축선후퇴부분과 공개공지설치 의무면적은 인센티브 완화적용 제외)
- 3) 대지내.외의 미개설 통로의 개설 및 지상연결로 등 이와 유사한 기능을 하는 시설의 수평투영면적을 조성면적으로 보며, 이때 침상형 공개공지설치를 권장한다.

5. 용도지역 조정가능지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 용도지역 조정가능지에 대한 계획 기준

■ 기정

구 분			계 획 내 용	비고
명 칭			•기타 필지 특별계획구역	
용도지역			•제3종일반주거지역→준주거지역 - 특별계획구역지정이 가능하며, 세부개발계획(공공기여 포함) 수립시 준주거지역으로 용도지역 변경	
공공시설계획			•구역면적의 15%이상 설치	
건축물의 용도· 밀도에 관한	용도	불허용도	•불허용도 분류표상의 A - 단독 및 공동주택(주거복합시설은 허용), 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 의료시설 중 정례식장 추가 - 지하층, 간선도로(25m이상도로)변 1층~3층 주거용도 불허	

계획	권장용도	●판매시설 중 소매시장, 상점, 업무시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 노유자시설 중 아동관련시설	
	건폐율(%)	●60%이하(건폐율 완화 미적용, 주거복합시설의 경우 50%이하)	
	용적률	기준 용적률(%)	●200%이하
		허용 용적률(%)	●330%이하 ※ 인센티브에 의한 용적률 완화는 특별계획구역 용적률 완화기준 적용 ※ 주거복합건축물의 경우 주거용도 구성비율은 60%이하로 적용
		상한 용적률(%)	●400%이하 ●기부채납시 완화 ●산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) -가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 -α는 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율
배치	건축물높이	●간선도로변 : 기준높이 40m이하, 최고높이 60m이하 ●어린이대공원주변 : 최고높이 30m이하	
		●간선도로변은 기부채납시 최고높이이하 범위에서 높이계획의 기준높이 완화지침에 따라 완화적용하되, 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 결정 ※지구단위계획구역내 사전제한을 배제하고, 건축법 제51조에 의한 가로구역별 최고높이로 설정, 관련법상의 높이완화규정도 불구하고 최고높이 완화 및 경미한 변경사항을 적용하지 아니한다.	
배치	건축한계선	●간선변 : 6m이상(도시계획도로 확폭부분은 3m이상) ●이면부 : 2m이상	
	공개공지	●공개공지 조성시 주요 보행결절지에 공개공지 배치	
	교통처리계획	●간선변에서 차량출입불허	
	최소개발규모	●2,000㎡이상 (잔여대지면적 2,000㎡이상)	

주 1) 주거복합건축물을 신축하고자 하는 경우 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조의 규정에 의한 건축물의 수 및 노후도 산정 기준을 만족해야 함

2) 기타 세부사항은 특별계획구역지정 및 세부개발계획 수립시 도시관리계획 결정내용에 따름

■ 변경

구 분		계 획 내 용	비고
명 칭		●용도지역 조정가능지	
지정 기준		●특별계획구역은 향후 블록(가구)단위로 지정하는 것을 원칙으로 하되, 예시도를 참고로 하여 정형화된 형태로 지정 요건 동시 만족시 지정 가능 - 최소개발규모 1,500㎡ 이상(구역 지정 이후 블록의 잔여면적 최소 1,500㎡ 이상) - 간선도로변 차량출입 불허 - 이면부는 간선변 필지를 우선적으로 포함 - 부정형·돌출형 개발 불허 (단변의 길이는 장변의 2/3 이상)	
용도지역		●제3종일반주거지역→준주거지역 - 특별계획구역 세부개발계획(공공기여 포함) 수립시 용도지역 변경	
공공시설계획		●구역면적의 15%이상 설치(지역 필요시설(토지·건축물) 우선 도입 검토) ※ 건축물내 공공시설 설치관련 사항에 대해서는 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	●불허용도 분류표상의 A - 단독 및 공동주택(주거복합시설은 허용), 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 의료시설 중 정례식장 추가 - 지하층, 간선도로(25m이상도로)변 1층~3층 주거용도 불허
		권장용도	●판매시설 중 소매시장, 상점, 업무시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 노유자시설 중 아동관련시설
	건폐율(%)		●60%이하 (건폐율 완화 미적용, 주거복합시설의 경우 50%이하)
	용적률	기준 용적률(%)	●200%이하

	허용 용적률(%)	●330%이하 ●용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용 ※ 주거부분의 허용용적률은 서울시 지구단위계획 수립기준 개정시 개정된 지침 적용 ※ 주거복합건축물 건축시 주거 대 비주거 용적률 배분은 서울시 지구단위계획수립기준에 따름 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 “준주거지역 내 공공 임대주택 확보시 용적률 완화 적용기준” (서울특별시고시 제2019-313호)에 따름 ●준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주거 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안하여 도시·건축공동위원회(자치구 포함)를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능 - 용적률 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미	
	상한 용적률(%)	●400%이하	
구 분		계 획 내 용	비고
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	건축물높이	●간선도로변 : 기준높이 40m이하, 최고높이 60m이하 ●어린이대공원주변 : 최고높이 30m이하	
		●기부채납 시 최고높이 이하 범위에서 높이계획의 기준높이 완화지침에 따라 완화적용하되, 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 결정 ※관련법상의 높이완화 규정에도 불구하고 최고높이 완화 및 경미한 변경사항을 적용하지 아니한다.	
배치	건축한계선	●간선변 : 3m이상 ●이면부 : 2m이상	
공개공지		●공개공지 조성 시 주요 보행결절지에 공개공지 배치	
교통처리계획		●간선변에서 차량출입불허	

- 주 1) 주거복합건축물을 신축하고자 하는 경우 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조의 규정에 의한 건축물의 수 및 노후도 산정 기준을 만족해야 함
- 2) 기타 세부사항은 특별계획구역지정 및 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 결정내용에 따름
- 3) 역세권 청년주택으로 사업할 경우 「서울특별시 역세권 청년주택공급지원에 관한 조례」 우선 적용
- 4) 역세권 활성화사업은 향후 관련 내용 개정사항에 따라 추진 가능

- 이 하 여 백 -

나. 용도지역 조정가능지 용적률 완화 기준

■ 기 정

구 분		내 용	완화조건	완화용적률(%)	비 고
획지	획지단위개발	획지단위 공동개발		50%	•특별계획구역은 획지계획으로 함
건축물 용도	권장용도 ¹⁾	권장사항준수시		기준용적률 × (권장용도면적/건축면적) × 0.3	•건축면적의 30%이상 준수시 인정
대지내 공지	공개공지 ²⁾ 섬지형공지	조성시		기준용적률 × {(조성면적 -설치의무면적)/대지면적} × α	•피로티구조: α = 0.5 •지상형구조: α = 1.0 •침상형구조: α = 1.5
보행 동선	공공보행통로 보차혼용도로	조성시		기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	•피로티구조 α = 1 •공공보행통로: α = 2 •보차혼용도로: α = 2.5
지하철 연계개발	지하철연결도로 ³⁾ (출입구)개설	권장사항준수시		40%	•지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물 배치	건축한계선 벽면한계선	준수시		기준용적률 × (준수면적/대지면적) × α	•벽면한계선 α = 1.0 •건축한계선 α = 1.5
환경 친화적 건축물	자연지반보존녹화	보존시		기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적)	
	옥상녹화	권장사항준수시		기준용적률 × (옥상녹화면적/대지면적) × 0.5	•서울시옥상녹화기준 적합시
	녹색주차장	권장사항준수시		기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.5	•서울시 기준 적합시
	중수도	권장사항준수시		30%	•빗물이용시설제외
	빗물이용시설	권장사항준수시		20%	•구 도시계획위원회에서 인정하는 경우
	신재생에너지 (대체에너지)	권장사항준수시		30%	•총건축공사비의 1%이상 신재생에너지시설 설비에 투자한 경우 또는 계획 총에너지사 용량의 1%이상 신재생 에너지를 이용할 경 우

주) 용적률 완화사항 중 둘 이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용

- 1) 권장용도 면적은 각 권장용도 바닥면적의 합으로 계산하며, 용적률 완화는 주차장을 제외한 건축면적의 30% 이상을 권장용도 면적으로 계획한 경우에 한하여 완화 적용
- 2) 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상 설치의무면적(공개공지 설치의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) 이상을 확보할 경우 적용(미관지구내의 건축선 후퇴부분과 공개공지설치 의무면적은 인센티브 완화 적용 제외)
- 3) 대지내·외의 미개설 통로의 개설 및 지상연결로 등 이와 유사한 기능을 하는 시설의 수평투영면적을 조성면적으로 보며, 이때 침상형 공개지설치를 권장한다.

■ 변경

구 분		계획내용		
용도지역		•제3종일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		•60%		
기준/허용용적률		•200%/330%		
인센티브 유도계획		•획지단위개발, 권장용도, 공지 확보		
항목	세분	완화기준	비고	
계획 유도	획지	획지단위개발	기준용적률 × 0.25	•특별계획구역
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) /대지면적} × α	•개방형 α = 1.5 •침상형 α = 2.0 •필로티 α = 0.5

		건축한계선	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지 면적}×2.0	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.5	●20%이상(주차장 제외)
	경관개선	건축물 형태	기준용적률×0.15	●1층 전면부 투시형처리 70%이상 계획시
	보행개선	지하철 연결통로 (출입구)개설	기준용적률×0.1	
환경 친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증		최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	●녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ●서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증		에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	중수도 시설설치		기준용적률 × 0.04	
	빗물관리 시설설치		기준용적률 × 0.04	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ●침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	●법정 조경으로 산입된 면적 제외 ●녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존		기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	●자연토양 및 투수성 포장 ●지하구조물 미설치시
	녹색주차장		기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	●기준용적률 × 0.05 이내

6. 경미한 변경에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울시 도시계획 조례」 제18조 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호」 규정에 의한 지구단위 계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

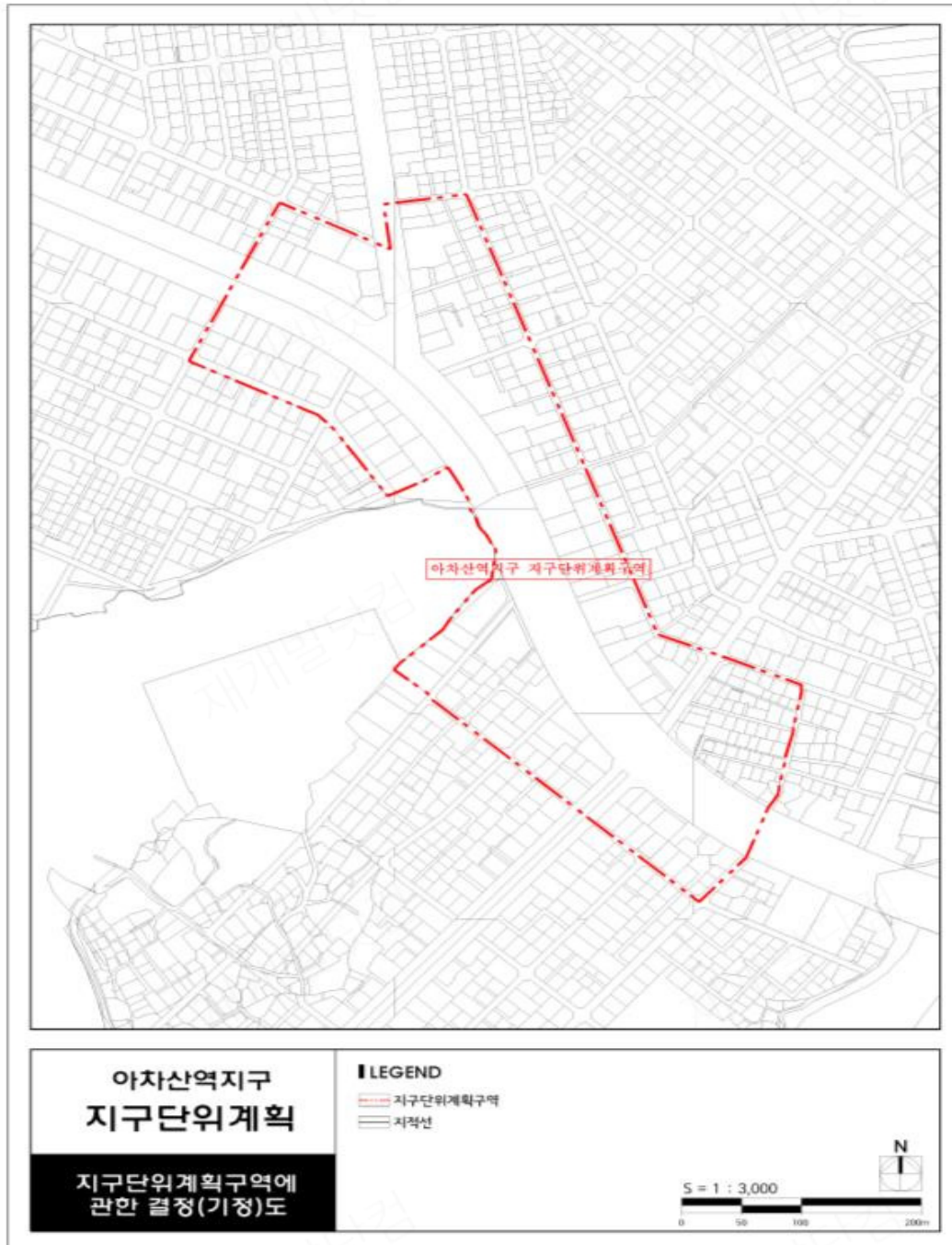
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법의 변경 (신설·폐지 포함)
3. 공동개발 변경시 차량출입불허구간의 변경
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
5. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
6. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
7. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
8. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
9. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

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

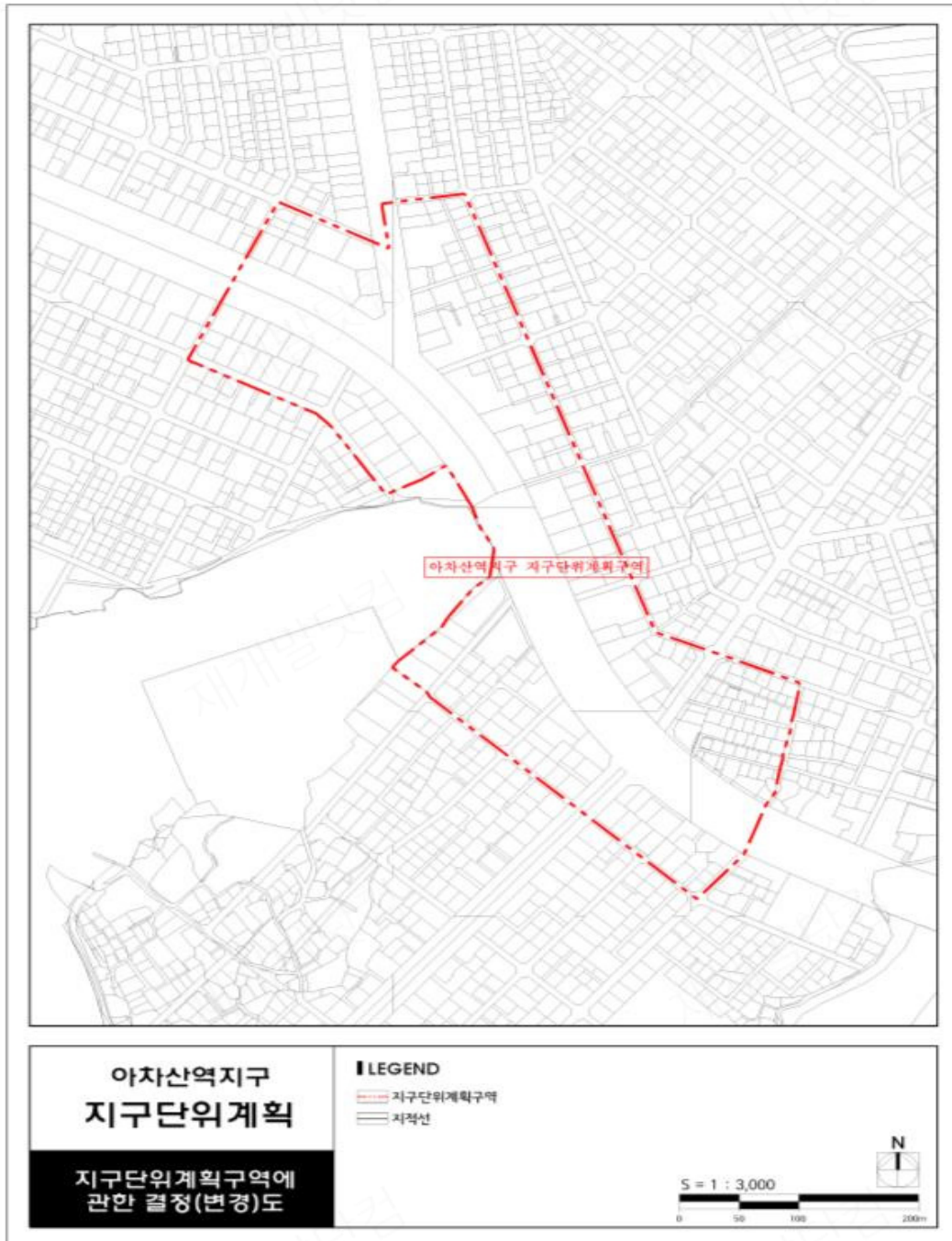
※첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎2133-8382) 및 광진구 도시계획과(☎450-7682)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

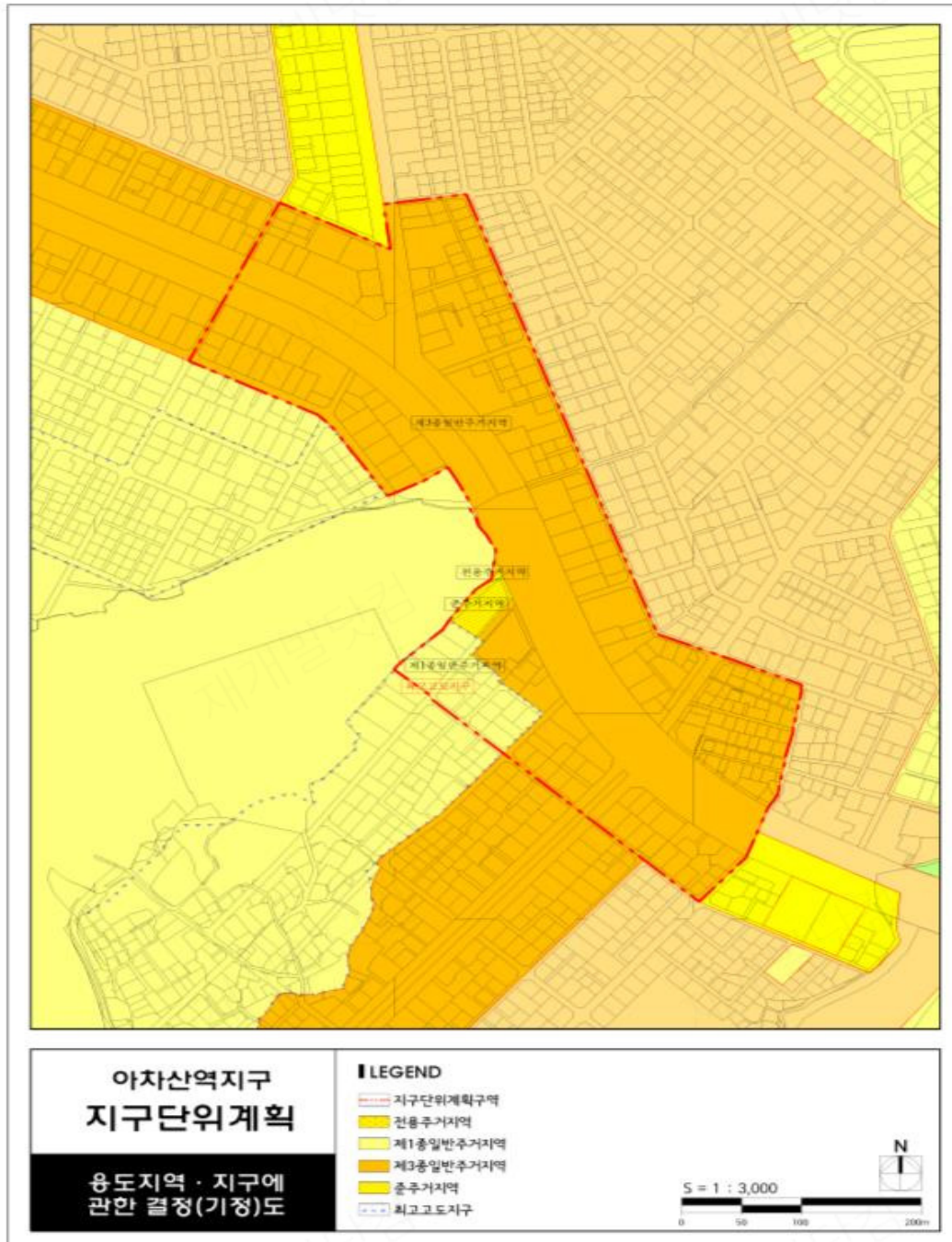
■ 아차산역지구 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



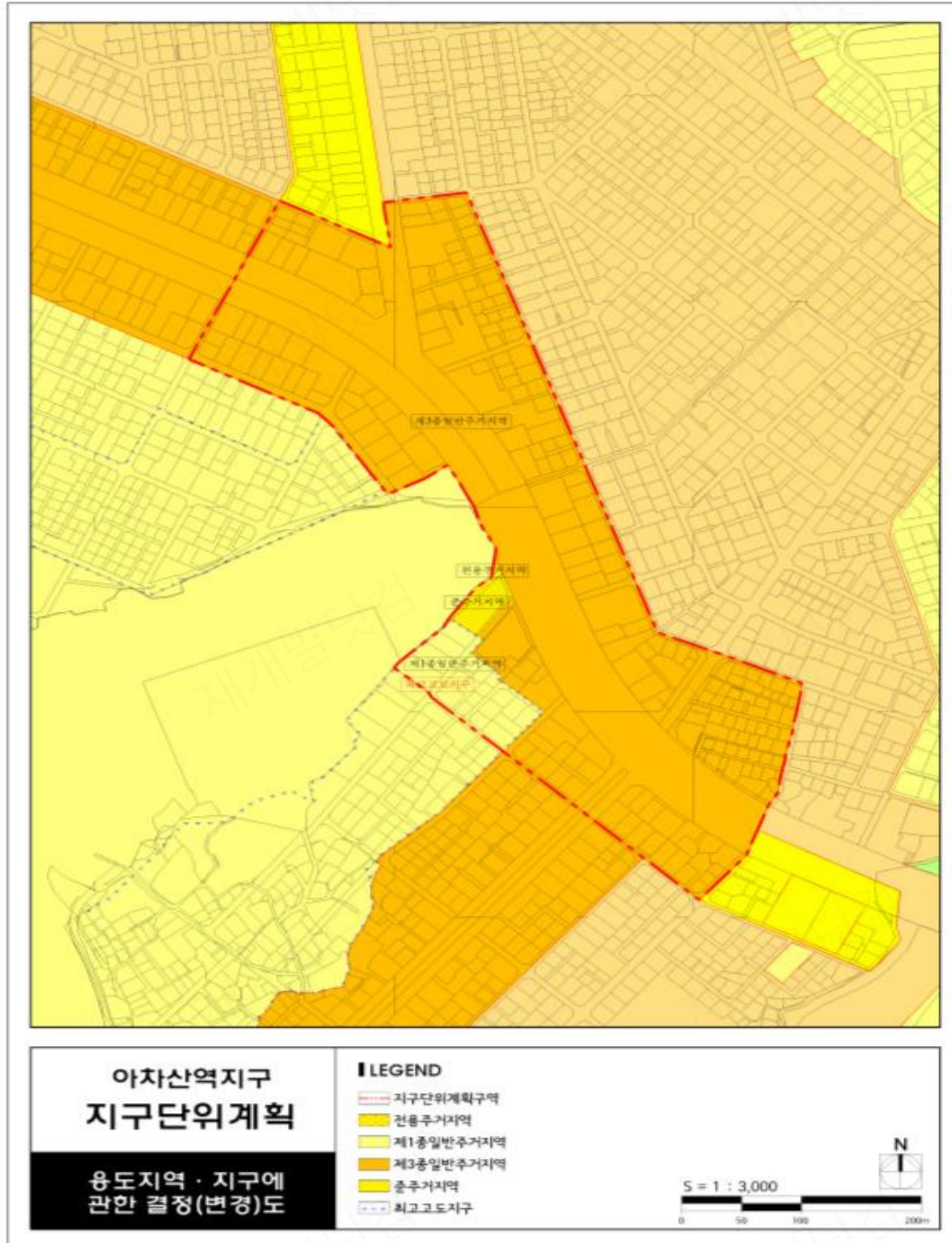
■ 아차산역지구 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



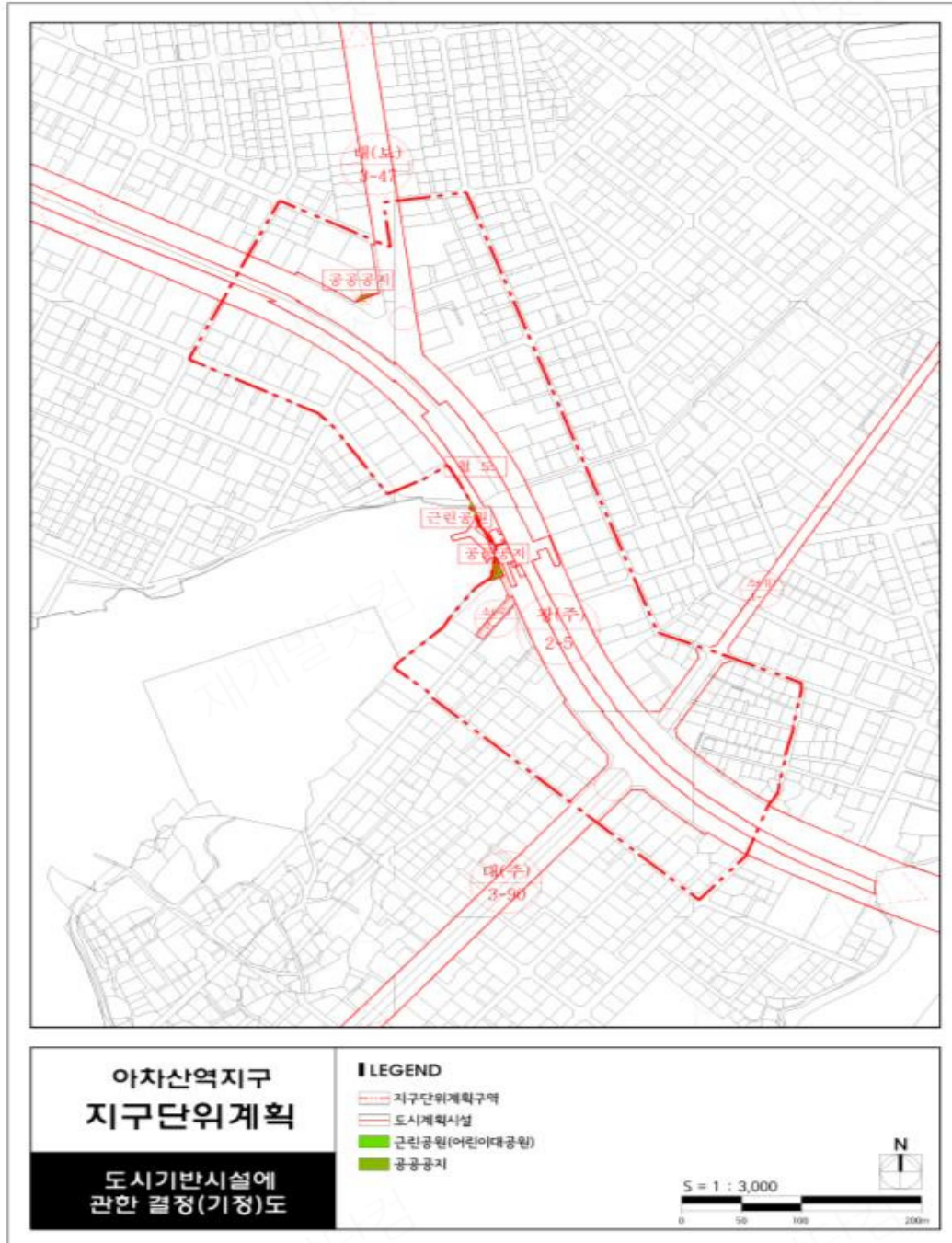
■ 아차산역지구 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



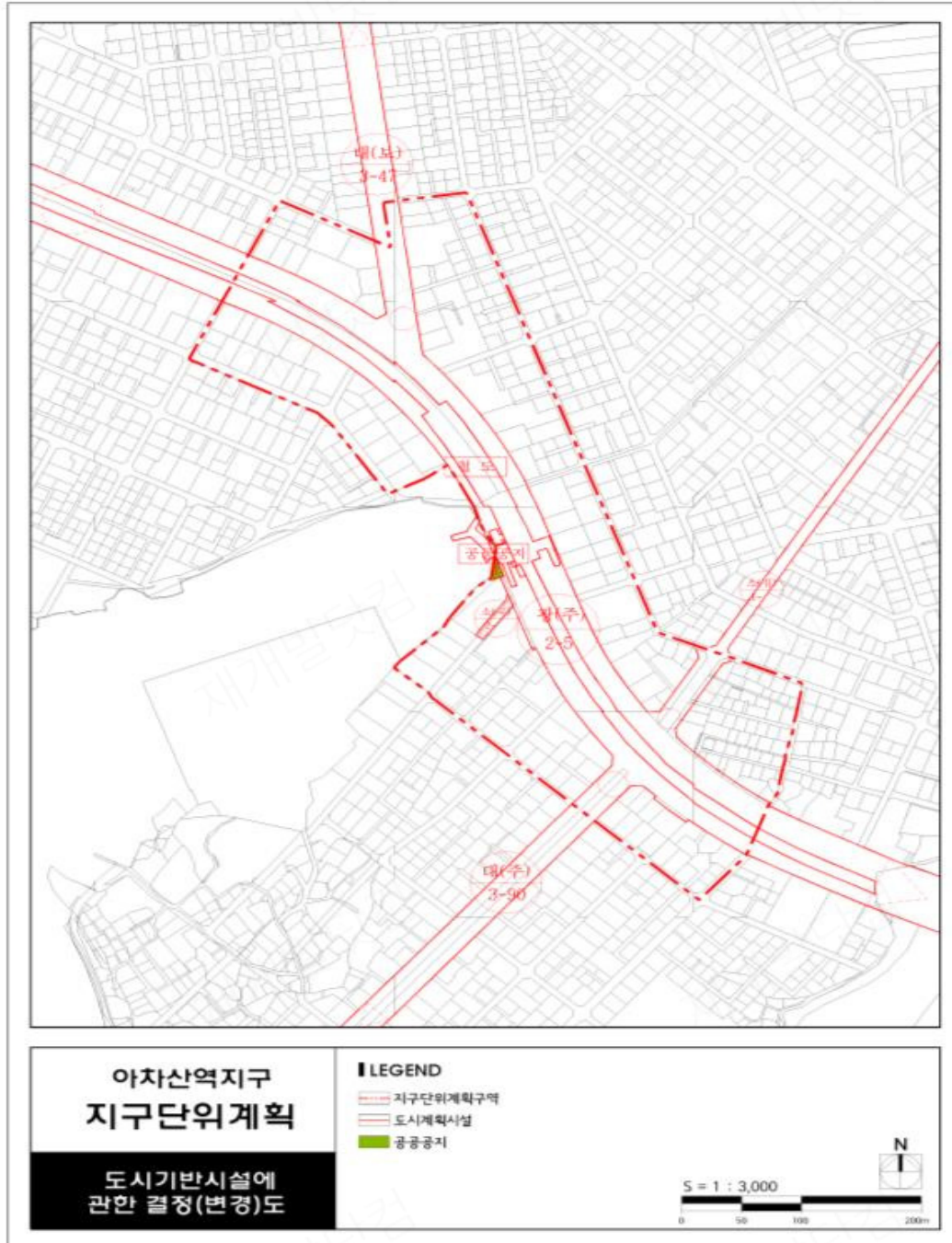
■ 아차산역지구 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



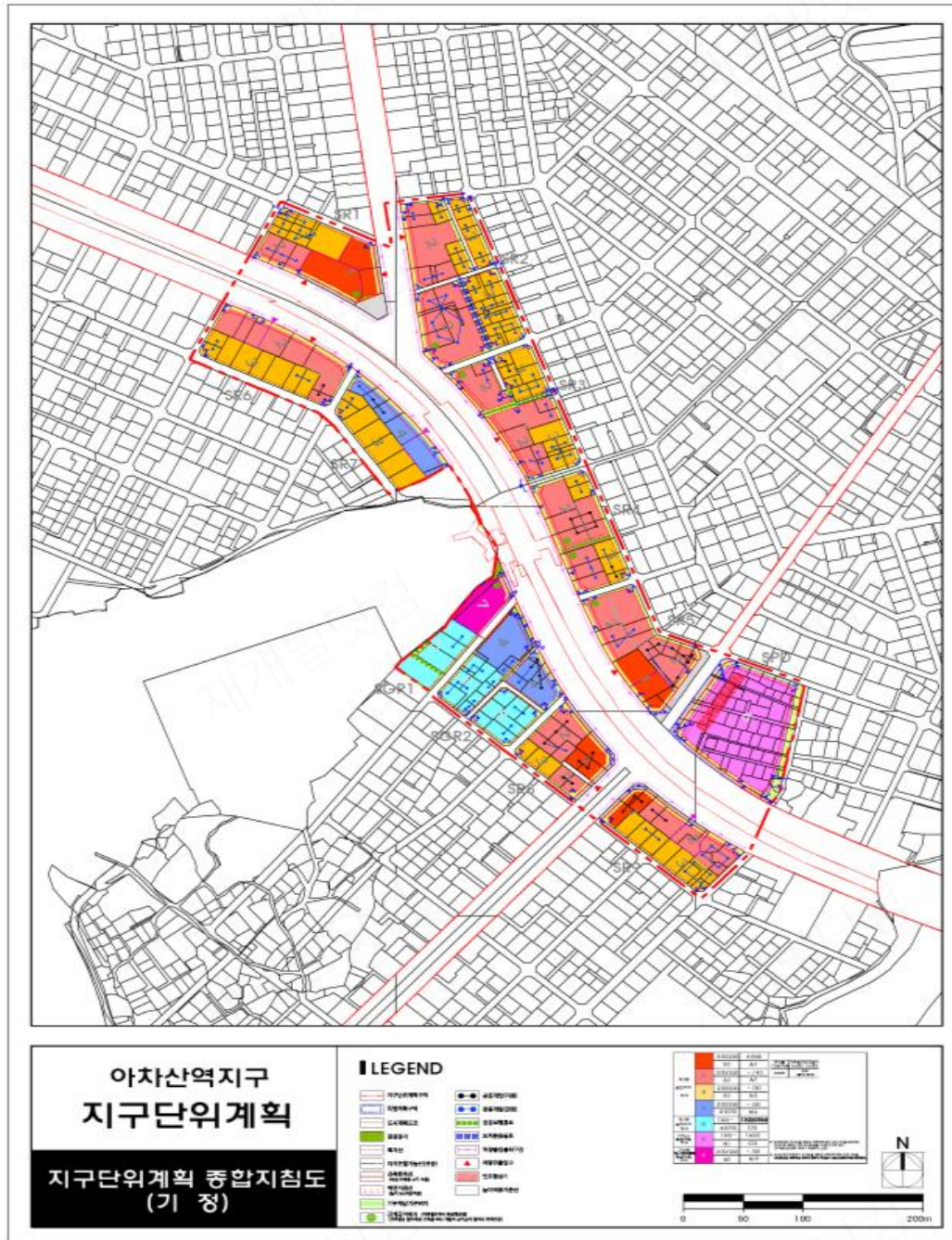
■ 아차산역지구 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 아차산역지구 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 아차산역지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 아차산역지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

