

◆ 서울특별시고시 제2024-592호

도시관리계획(면목지구중심 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-308호(1996.11.20.)로 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2000-226호(2000.08.16.), 제2008-291호(2008.08.28.), 제2016-196호(2016.07.07.)로 결정(변경)된 중랑구 면목동 634번지 일대 「면목지구중심 지구단위계획」에 대하여 2024년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.07.10.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(면목지구중심 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 5일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 사가정적 일대 면목지구중심 지구단위계획구역에 대해 주변 사회적·물리적 여건 변화를 반영하고 역세권 통합개발 유도 및 주요 보행축 활성화를 통해 지구 중심성 강화를 실현하고자 도시관리계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 면목지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	면목지구중심 지구단위계획구역	중랑구 면목동 634번지 일대	125,000	-	125,000	서울특별시고시 제1996-308호 (1996.11.20.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	125,000.0	-	125,000.0	100.0	서울특별시고시 제2024-502호 (2024.10.24.)
준주거지역	85,667.2	-	85,667.2	68.5	
근린상업지역	39,332.8	-	39,332.8	31.5	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18)에 따른 미관지구 일괄 폐지

※ 서울특별시고시 제2024-504호(2024.10.24)에 따른 방화지구 폐지

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

가) 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	5	1,366	23,900	-	-	-	3	887	18,206	2	479	5,694
대로	1	505	15,150	-	-	-	1	505	15,150	-	-	-
중로	1	470	5,640	-	-	-	-	-	-	1	470	5,640
소로	3	391	3,110	-	-	-	2	382	3,056	1	9	54

※ 상기사항은 구역 내 해당사항임

나) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	100	30~38	보조 간선	1,660 (505)	장안3거리 (중1-148)	용마산길 (대3-47)	일반 도로	-	서울특별시고시 제1978-387호 (1978.8.3.)	-
기정	중로	3	57	12	집산 도로	3,760 (470)	대2-25	대3-42	일반 도로	-	서울특별시고시 제1976-334호 (1976.12.9.)	-
기정	소로	3	5	6	국지 도로	152 (9)	면목동 534-60	면목동 532-15	일반 도로	면목 지구	서울특별시고시 제1974-2호 (1974.1.14.)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	234	면목동 608	면목동 608	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제1968-268호 (1968.12.17.)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	148	면목동 662	면목동 662	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제1968-268호 (1968.12.17.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 대로 2-100호선 폭원 변경사항 반영(서울특별시고시 제2007-326호)

※ 소로 3-1호선 장기미집행 도시계획시설 폐지(서울특별시고시 제2020-268호)

※ 기결정사항에 미반영되었던 소로 2-1, 소로 2-2 보행자우선도로 반영

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공공공지

가) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉓	공공공지	면목7동 636-2일대	326.2	-	326.2	서울특별시고시 제2000-226호 (2000.8.16.)	-
기정	㉔	공공공지	면목동 634-1일대	255.3	-	255.3	서울특별시고시 제2000-226호 (2000.8.16.)	-
기정	㉕	공공공지	면목7동 611-2일대	343.6	-	343.6	서울특별시고시 제2000-226호 (2000.8.16.)	-
기정	㉖	공공공지	면목3동 496-6일대	1,710.5	-	1,710.5	서울특별시고시 제2000-226호 (2000.8.16.)	-
기정	㉗	공공공지	면목7동 618-12일대	308.4	-	308.4	서울특별시고시 제2000-226호 (2000.8.16.)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호		비고
	기정	변경	
가구	A1~A6	A1~A6	-
	B1~B3	B1~B3	-
	C1~C5, C7	C1~C6	-
	D1~D7	D1~D7	-
	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	세부개발계획 수립시 특별계획구역 계획지침 적용

■ 변경사유서

- 중랑구 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 신설에 따른 가구번호 변경

나. 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

1) 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

■ 기 정

구분	최대개발규모	비고
간선부	2,500㎡	- 최대개발규모 적용 예외 ① 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 특별계획구역
이면부	1,500㎡	

■ 변 경

구분	최대개발규모	비고
간선부	2,500㎡	- 최대개발규모 적용 예외 ① 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 특별계획(가능)구역
이면부	1,500㎡	

※ 근린상업지역은 최대개발규모 2,500㎡ 적용(최대개발규모에 관한 결정도 참고)

다. 가구 및 확지에 관한 결정(변경)조서

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
획지계획		획지계획은 지양하고 공동개발(지정/권장) 유도계획	최동	해당 없음
공동 개발	지정	31개소 - 기존 공동개발(동일소유자) - 불합리한 토지여건개선(과소필지, 맹지 등)	35개소 - 기존 공동개발(동일소유자) - 기 개발 건축물	31개소→35개소
	권장	52개소 - 준주거지역 - 간선부 : 주차출입구 최소화 유도 및 적정규모의 개발 유도가 필요한 필지 - 이면부 : 자율적 공동개발 유도 - 근린상업지역 - 적정규모의 개발유도가 필요한 필지	33개소 - 불합리한 토지여건 개선 - 과소필지 해소, 부정형 필지 등 - 적정 개발규모 유도 - 보행자우선도로변 차량진출입 최소화	52개소→33개소 - 실현률이 낮은 공동개발 권장 삭제에 따라 변경
자율적 공동개발		- 주변과 연계된 적정개발규모 유도 - 제외대상 - 부정형(요철형, 과소형)대지 발생 시 - 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 차량진출입 불가능 대지를 발생 시킬 우려가 있는 경우	최동	전구역
특별계획 가능구역		-	적정 개발규모 유도 및 기반시설 확보 등을 위해 계획된 일단의 지역으로 향후 별도의 도시 관리계획 절차를 거쳐 특별계획구역으로 지정할 수 있도록 계획	3개소

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	노후된 면목시장 개발유도를 위한 계획	좌동	1개소

■ 변경사유서

- 불합리한 토지여건을 개선하고 적정규모의 개발유도 등을 위해 공동개발 지정 및 권장, 자율적 공동개발계획 수립
- 특별계획가능구역 3개소 신설

라. 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

1) 필지별 공동개발에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
A1	1,861.7	좌동	497-2	182.2	공동개발(권장):497-25	-	
			497-5	106.8	-	-	
			497-12	103.5	-	-	
			497-14	100.2	-	-	
			497-15	129.9	-	-	
			497-16	185.8	-	-	
			497-17	149.8	-	-	
			497-18	153.1	-	-	
			497-22	142.8	공동개발(권장):497-24	-	
			497-23	217.2	-	-	
			497-24	177.2	공동개발(권장):497-22	-	
			497-25	213.2	공동개발(권장):497-2	-	
A2	2,325.2	좌동	496-12	189.8	-	-	
			496-14	126.6	공동개발(권장): 496-15,496-22,496-23	-	
			496-15	126.6	공동개발(권장): 496-14,496-22,496-23	-	
			496-16	126.6	공동개발(권장):496-21	-	
			496-17	123.3	공동개발(권장):496-20	-	
			496-18	123.3	공동개발(권장):496-19	-	
			496-4	611.6	공동개발(지정):496-19	공동개발(지정):496-19	기 공동개발

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			496-19	139.8	공동개발(지정):496-4 공동개발(권장):496-18	공동개발(지정):496-4	기 공동개발
			496-20	139.8	공동개발(권장):496-17	-	
			496-21	139.8	공동개발(권장):496-16	-	
			496-22	139.8	공동개발(권장): 496-14,496-15,496-23	-	
			496-23	139.8	공동개발(권장): 496-14,496-15,496-22	-	
			496-24	94.9	공동개발(권장):496-25	-	
			496-25	103.5	공동개발(권장):496-24	-	
A3	953.4	좌동	601-2	261.4	-	-	
			601-16	124.6	-	-	
			601-17	132.2	-	-	
			601-18	91.6	-	-	
			601-19	82.6	-	-	
			601-20	82.6	-	-	
			601-21	82.6	-	-	
			601-22	95.8	-	-	
A4	3,677.3	좌동	601-1	119.3	-	공동개발(권장) : 601-29	부정형 필지
			601-3	127.5	-	공동개발(권장) : 601-6	부정형 필지
			601-4	200.5	-	-	
			601-6	89.2	-	공동개발(권장) : 601-3	부정형 필지
			601-7	101.8	-	-	
			601-8	102.8	-	-	
			601-9	91.9	-	-	
			601-11	96.5	-	-	
			601-12	173.1	-	공동개발(권장) : 601-14	부정형 필지
			601-13	329.9	-	-	
			601-14	160.5	-	공동개발(권장) : 601-12	부정형 필지
			601-24	94.8	-	-	
			601-25	86	-	-	
			601-26	86	-	-	
			601-27	86	-	-	
			601-28	99.2	-	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			601-29	132.6	-	공동개발(권장) : 601-1	부정형 필지
			601-30	109.4	-	-	
			601-31	132.6	-	-	
			601-33	132.6	-	-	
			601-34	109.4	-	-	
			601-35	109.4	-	-	
			601-36	132.6	-	-	
			601-38	132.6	-	-	
			601-39	109.4	-	-	
			601-40	155.7	-	공동개발(지정):601-44	기 공동개발
			601-41	175.5	-	-	-
			601-44	200.5	-	공동개발(지정):601-40	기 공동개발
A5	4,636.0	4,596.4	605-1	105.1	-	-	
			605-2	77.4	-	공동개발(지정):605-7	기 공동개발
			605-3	165.3	-	-	
			605-4	361.3	-	-	
			605-5	273.4	공동개발(권장):605-32	-	
			605-6	319.3	-	-	
			605-7	77	-	공동개발(지정):605-2	기 공동개발
			605-8	77	-	-	
			605-10	74.7	-	-	
			605-11	72.4	-	-	
			605-12	73	-	-	
			605-13	106.4	-	-	
			605-15	73	-	-	
			605-16	67.4	-	-	
			605-17	72	-	-	
			605-18	70.4	-	-	
			605-19	86	-	-	
			605-22	69.4	-	-	
			605-23	138.8	-	-	
			605-26	68.4	-	-	
			605-27	68.4	-	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			605-28	68.4	-	-	
			605-30	75	-	-	
			605-31	73.7	-	-	
			605-32	367.9	공동개발(권장):605-5	-	
			605-33	70.4	-	-	
			605-34	70.4	-	-	
			605-36	115.7	-	-	
			605-37	102.4	-	-	
			605-38	540.5	-	-	
			605-39	331.6	공동개발(권장):605-41	-	
			605-41	284.3	공동개발(권장):605-39	-	
A6	4,710.5	좌동	604-1	69.4	공동개발(권장): 604-14, 604-15	-	
			604-2	228.4	-	-	
			604-7	330.9	-	-	
			604-3	104.4	공동개발(권장):604-8	좌동	특별계획 가능구역3 계획지침에 따름
			604-4	162	공동개발(권장):604-5	좌동	
			604-5	191.4	공동개발(권장):604-4	좌동	
			604-6	165.2	공동개발(지정): 604-27,604-28,604-29	공동개발(권장): 604-27,604-28,604-29	
			604-27	110	공동개발(지정): 604-6,604-28,604-29	공동개발(권장): 604-6,604-28,604-29	
			604-28	28.8	공동개발(지정): 604-6,604-27,604-29	공동개발(권장): 604-6,604-27,604-29	
			604-29	121.3	공동개발(지정): 604-6,604-27,604-28	공동개발(권장): 604-6,604-27,604-28	
			604-8	130.2	공동개발(권장):604-3	좌동	
			604-9	126.2	공동개발(권장):604-10	좌동	
			604-10	101.2	공동개발(권장):604-9	좌동	
			604-11	126.2	공동개발(권장): 604-12,604-13	좌동	
			604-12	188.4	공동개발(권장): 604-11,604-13	좌동	
			604-13	114.7	공동개발(권장): 604-11,604-12	좌동	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			604-30	79.3	공동개발(지정): 604-31, 604-32, 604-33	공동개발(권장): 604-31, 604-32, 604-33	
			604-31	36.4	공동개발(지정): 604-30, 604-32, 604-33	공동개발(권장): 604-30, 604-32, 604-33	
			604-32	77	공동개발(지정): 604-30, 604-31, 604-33	공동개발(권장): 604-30, 604-31, 604-33	
			604-33	118	공동개발(지정): 604-30, 604-31, 604-32	공동개발(권장): 604-30, 604-31, 604-32	
			604-14	79.6	공동개발(권장): 604-1, 604-15	-	
			604-15	79.6	공동개발(권장): 604-1, 604-14	-	
			604-17	79.6	공동개발(권장): 604-18, 604-19	-	
			604-18	79.6	공동개발(권장): 604-17, 604-19	-	
			604-19	76.4	공동개발(권장): 604-17, 604-18	-	
			604-20	26.4	-	-	
			604-21	76.4	공동개발(권장): 604-22, 604-23	공동개발(지정): 604-22, 604-23	기 공동개발
			604-22	79.6	공동개발(권장): 604-21, 604-23	공동개발(지정): 604-21, 604-23	기 공동개발
			604-23	82	공동개발(권장): 604-21, 604-22	공동개발(지정): 604-21, 604-22	기 공동개발
			604-24	145.8	-	-	
			604-25	79.6	공동개발(권장): 604-26	-	
			604-26	73	공동개발(권장): 604-25	-	
			604-35	137.5	-	공동개발(지정): 604-36	기 공동개발
			604-36	102.4	-	공동개발(지정): 604-35	기 공동개발
			604-38	330.6	-	-	
			604-39	162.6	공동개발(지정): 604-44	공동개발(권장): 604-44	부정형 필지
			604-44	165.6	공동개발(지정): 604-39	공동개발(권장): 604-39	부정형 필지
			604-41	244.8	-	-	
B1	3,996.7	3,950.4	459-1	328.3	-	-	
			459-2	79.3	-	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			459-3	331.9	-	-	
			459-4	126.3	-	-	
			459-5	328.3	-	-	
			459-7	230.1	-	-	
			459-8	138.5	-	-	
			459-9	343.1	공동개발(권장):459-10	-	
			459-10	232.7	공동개발(권장):459-9	-	
			459-12	325	공동개발(권장):459-13	-	
			459-13	319.3	공동개발(권장):459-12	-	
			459-14	350.7	공동개발(권장):459-15	-	
			459-15	402.6	공동개발(권장):459-14	-	
			459-16	79.3	-	-	
			459-17	78.4	-	-	
			459-18	78.4	-	-	
			459-20	172.6	-	-	
			459-21	5.6	-	-	
B2	7,473.0	7,341.3	472-4	120.7	-		
			472-5	900.4	공동개발(지정):1326-13	좌동	기 공동개발
			472-8	1,411.9	공동개발(지정): 472-9,472-15,472-36, 472-46,472-47,472-54	좌동	기 공동개발
			472-9	447.9	공동개발(지정): 472-8,472-15,472-36, 472-46,472-47,472-54	좌동	기 공동개발
			472-10	194.4	공동개발(권장):472-18	좌동	부정형 필지
			472-11	14.2	-	-	
			472-12	194.4	-	-	
			472-13	256.5	-	-	
			472-15	99.2	공동개발(지정): 472-8,472-9,472-36, 472-46,472-47,472-54	좌동	기 공동개발
			472-17	126.3	-	-	
			472-18	185.5	공동개발(권장):472-10	좌동	부정형 필지
			472-27	84	-	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			472-32	124	-	-	
			472-33	72.4	-	-	
			472-36	104.1	공동개발(지정): 472-8, 472-9, 472-15, 472-46, 472-47, 472-54	좌동	기 공동개발
			472-44	462.2	-	-	
			472-45	109.1	공동개발(지정): 472-50	좌동	동일소유자, 기 공동개발
			472-46	79.3	공동개발(지정): 472-8, 472-9, 472-15, 472-36, 472-47, 472-54	좌동	기 공동개발
			472-47	76	공동개발(지정): 472-8, 472-9, 472-15, 472-36, 472-46, 472-54	좌동	기 공동개발
			472-50	92.6	공동개발(지정): 472-45	좌동	동일소유자, 기 공동개발
			472-51	95.9	-	-	
			472-52	132.6	-	-	
			472-53	183.1	-	-	
			472-54	99.5	공동개발(지정): 472-8, 472-9, 472-15, 472-36, 472-46, 472-47	좌동	기 공동개발
			472-55	132.9	공동개발(권장): 472-62	-	
			472-56	233.8	-	공동개발(지정): 1326-9	기 공동개발 (472-68, 472-70과 합병)
			472-59	94.6	-	-	
			472-60	94.6	-	-	
			472-62	228	공동개발(권장): 472-55	-	
			472-69	34.3	-	공동개발(지정): 1110-9	기 공동개발
			1110-9	373	-	공동개발(지정): 472-69	기 공동개발
			1326-9	234	-	공동개발(지정): 472-56	기 공동개발
			1326-11	2	-	필지분할가능선	1개소
			1326-12	6.9	-	필지분할가능선	2개소
			1326-13	241	공동개발(지정): 472-5	좌동	기 공동개발

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
B3	2,686.6	2,632.7	473-1	169.6	공동개발(권장): 473-2,473-11	-	
			473-2	135.9	공동개발(권장): 473-1,473-11	-	
			473-3	120.0	공동개발(권장):473-4	-	
			473-4	157.4	공동개발(권장):473-3	-	
			473-5	82.0	공동개발(권장): 473-6,473-13,473-14	-	
			473-6	198.0	공동개발(권장): 473-5,473-13,473-14	-	
			473-8	330.2	공동개발(지정): 473-9,473-12,473-16,473-17	-	
			473-9	207.9	공동개발(지정): 473-8,473-12, 473-16,473-17	공동개발(권장) : 473-16	부정형 필지
			473-10	241.6	공동개발(지정):473-15	-	
			473-11	117.4	공동개발(권장): 473-1,473-2	-	
			473-13	97.8	공동개발(권장): 473-5,473-6,473-14	-	
			473-15	241.6	공동개발(지정):473-10	-	
			473-16	262.2	공동개발(지정): 473-8,473-9, 473-12,473-17	공동개발(권장) : 473-9	부정형 필지
			473-17	271.1	공동개발(지정): 473-8,473-9, 473-12,473-16	-	
C1	3,189.5	3,104.2	637-2	57.8	공동개발(지정): 637-3,637-8, 637-9,637-10	좌동	기 공동개발
			637-5	261.1	공동개발(권장):637-6	-	
			637-6	245.5	공동개발(권장):637-5	-	
			637-8	200	공동개발(지정): 637-2,637-3, 637-9,637-10	좌동	기 공동개발
			637-3	191.4	공동개발(지정): 637-2,637-8, 637-9,637-10	좌동	기 공동개발

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			637-9	88.2	공동개발(지정): 637-2, 637-3, 637-8, 637-10	좌동	기 공동개발
			637-10	52.3	공동개발(지정): 637-2, 637-3, 637-8, 637-9	좌동	기 공동개발
			637-14	52	공동개발(지정): 637-15	공동개발(권장): 637-15	과소필지 해소
			637-15	89.2	공동개발(지정): 637-14	공동개발(권장): 637-14	과소필지 해소
			637-16	104.8	공동개발(권장): 637-17	-	
			637-4	92	공동개발(지정): 637-29, 637-32, 637-33, 637-34	좌동	기 공동개발
			637-29	705.6	공동개발(지정): 637-4, 637-32, 637-33, 637-34	좌동	기 공동개발
			637-32	152.4	공동개발(지정): 637-4, 637-29, 637-33, 637-34	좌동	기 공동개발
			637-33	119.6	공동개발(지정): 637-4, 637-29, 637-32, 637-34	좌동	기 공동개발
			637-34	147.8	공동개발(지정): 637-4, 637-29, 637-32, 637-33	좌동	기 공동개발
			637-17	105.8	공동개발(권장): 637-16	-	
			637-18	99.2	공동개발(지정): 637-20	공동개발(권장): 637-20	과소필지 해소
			637-20	64	공동개발(지정): 637-18	공동개발(권장): 637-18	과소필지 해소
			637-23	64.9	공동개발(지정): 637-24	공동개발(권장): 637-24	과소필지 해소
			637-24	98.2	공동개발(지정): 637-23	공동개발(권장): 637-23	과소필지 해소
			637-25	112.4	-	-	
C2	1,952.4	1,873.7	636-4	446.5	공동개발(권장): 637-18	-	
			636-18	297.6	공동개발(권장): 637-4	-	
			636-5	335.2	공동개발(지정): 636-16	좌동	기 공동개발
			636-16	37.4	공동개발(지정): 636-5	좌동	기 공동개발
			636-7	105.1	공동개발(권장): 636-8, 636-9, 636-11, 636-12	공동개발(지정): 636-8	기 공동개발

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			636-8	121.6	공동개발(권장): 636-7, 636-9, 636-11, 636-12	공동개발(지정): 636-7	기 공동개발
			636-11	118.3	공동개발(권장): 636-7, 636-8, 636-9, 636-12	-	
			636-12	134.8	공동개발(권장): 636-7, 636-8, 636-9, 636-11	-	
			636-13	148.1	공동개발(권장): 636-14	-	
			636-14	129.1	공동개발(권장): 636-13	-	
C3	6,614.2	6,307.5	634-2	573	공동개발(권장): 634-3	-	특별계획 가능구역2 계획지침에 따름
			634-3	906.8	공동개발(권장): 634-2	-	
			634-17	117.4	공동개발(권장): 634-18	좌동	
			634-18	206	공동개발(권장): 634-17	좌동	
			634-19	123.3	공동개발(지정): 634-23, 634-26, 634-28	공동개발(권장): 634-23, 634-26, 634-28	
			634-23	99.2	공동개발(지정): 634-19, 634-26, 634-28	공동개발(권장): 634-19, 634-26, 634-28	
			634-26	107.3	공동개발(지정): 634-19, 634-23, 634-28	공동개발(권장): 634-19, 634-23, 634-28	
			634-28	117.4	공동개발(지정): 634-19, 634-23, 634-26	공동개발(권장): 634-19, 634-23, 634-26	
			634-4	108.8	-	-	과소필지
			634-5	723.6	공동개발(권장): 634-7	좌동	
			634-7	62.4	공동개발(권장): 634-5	좌동	과소필지
			634-8	683	-	-	
			634-10	532.8	-	-	
			634-11	164	공동개발(권장): 634-30	-	
			634-12	131.2	-	-	
			634-13	134.2	-	-	
			634-15	131.2	-	-	
			634-16	133.8	-	-	
			634-21	151	-	공동개발(지정): 634-32	기 공동개발
			634-30	100.2	공동개발(권장): 634-11	-	
			634-32	97.5	-	공동개발(지정): 634-21	기 공동개발

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			634-34	97.2	공동개발(권장):634-35	-	
			634-35	151	공동개발(권장):634-34	-	
			634-41	125.8	공동개발(권장):634-42	-	
			634-42	125.8	공동개발(권장):634-41	-	
			634-43	125.8	공동개발(권장):634-44	공동개발(지정):634-44	기 공동개발
			634-44	125.8	공동개발(권장):634-43	공동개발(지정):634-43	기 공동개발
			634-45	152	-	-	
C4	1,061.7	좌동	649-13	132.2	-	-	
			649-14	102.8	-	-	
			649-15	109.4	-	-	
			649-16	106.1	-	-	
			649-17	165	-	-	
			649-18	152	-	-	
			649-19	142.2	-	-	
			649-20	152	-	-	
C5	3,412.4	좌동	649-1	222.2	-	-	
			649-2	322.9	-	-	
			649-3	664.1	-	-	
			649-4	473.7	-	-	
			649-5	112.7	-	-	
			649-6	318.2	-	-	
			649-8	99.5	-	-	
			649-9	96.2	-	-	
			649-10	96.2	-	-	
			649-11	99.5	-	-	
			649-21	526.7	-	-	
			649-22	380.5	-	-	
-	2,332.8	좌동	650	2,332.8	특별계획구역	특별계획구역	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역
C6	4,043.3	좌동	633-1	442	공동개발(권장):633-2	-	(기정 C7 → 변경 C6)
			633-2	208.2	공동개발(권장):633-1	-	
			633-3	263.1	-	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			633-4	717	-	-	
			633-5	440.3	-	-	
			633-7	351.7	-	-	
			633-8	176.5	-	-	
			633-9	568.9	공동개발(권장):633-11	-	
			633-11	158.6	공동개발(권장):633-9	-	
			633-12	717	-	-	
D1	1,596.4	좌동	611-3	411.2	공동개발(지정):611-4	공동개발(권장):611-4	특별계획 가능구역1 계획지침에 따름
			611-4	342.4	공동개발(지정):611-3	공동개발(권장):611-3	
			611-5	512.4	공동개발(권장):611-7	-	
			611-7	330.4	공동개발(권장):611-5	-	
D2	3,489.1	좌동	617-1	286.9	-	-	
			617-2	1,225.2	-	-	
			617-3	598.6	-	-	
			617-4	201	-	공동개발(권장):617-5	부정형 필지
			617-5	182.8	-	공동개발(권장):617-4	부정형 필지
			617-6	120	-	-	
			617-7	632	-	-	
			617-9	127.9	-	공동개발(지정):617-11	기공동개발
			617-11	114.7	-	공동개발(지정):617-9	기공동개발
D3	5,435.0	좌동	626-1	218.5	-	-	
			626-2	174.9	-	공동개발(권장):626-34	부정형 필지
			626-3	316	-	-	
			626-4	184.8	-	공동개발(권장):626-30	부정형 필지
			626-5	180.8	-	공동개발(권장):626-29	부정형 필지
			626-6	158.2	-	-	
			626-7	158.4	-	-	
			626-8	168.6	공동개발(권장): 626-9,626-22	-	
			626-9	157	공동개발(권장): 626-8,626-22	-	
			626-10	414.8	-	-	
			626-11	378.5	-	-	
			626-12	171.6	공동개발(권장):626-31	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			626-13	196.6	-	-	
			626-14	195	-	-	
			626-15	133.6	-	-	
			626-16	132.8	-	-	
			626-17	184.4	공동개발(지정):626-18	좌동	기공동개발
			626-18	202.3	공동개발(지정):626-17	좌동	기공동개발
			626-19	126.6	-	-	
			626-20	129.2	-	-	
			626-22	176.2	공동개발(권장): 626-8,626-9	-	
			626-23	116.6	-	-	
			626-24	116	-	-	
			626-25	140.8	-	-	
			626-27	178	-	-	
			626-28	138.5	-	-	
			626-29	139.8	-	공동개발(권장):626-5	부정형 필지
			626-30	137.2	-	공동개발(권장):626-4	부정형 필지
			626-31	168.2	공동개발(권장):626-12	-	
			626-34	141.1	-	공동개발(권장):626-2	부정형 필지
D4	4,568.8	4,577.6	618-1	392.7	-	-	
			618-2	235.7	-	-	
			618-3	239	-	-	
			618-4	114.4	-	공동개발(권장):618-13	부정형 필지
			618-5	113.4	-	공동개발(권장):618-29	부정형 필지
			618-6	546.1	-	-	
			618-7	125.6	-	공동개발(권장):618-15	부정형 필지
			618-8	133.2	-	-	
			618-9	131.6	-	-	
			618-10	150.4	-	공동개발(권장):618-11	부정형 필지
			618-11	133.2	-	공동개발(권장):618-10	부정형 필지
			618-13	126.3	-	공동개발(권장):618-4	부정형 필지
			618-15	152	-	공동개발(권장):618-7	부정형 필지
			618-16	135.8	-	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			618-17	132.6	-	-	
			618-18	242	-	-	
			618-19	128.6	-	-	
			618-37	128.6	-	공동개발(권장):618-20	부정형 필지
			618-20	160.3	-	공동개발(권장):618-37	부정형 필지
			618-21	137.2	-	공동개발(권장):618-22	부정형 필지
			618-22	169.1	-	공동개발(권장):618-21	부정형 필지
			618-25	110.1	-	-	
			618-27	110.1	-	-	
			618-29	113.4	-	공동개발(권장):618-5	부정형 필지
			618-30	113.4	-	공동개발(권장):618-31	부정형 필지
			618-31	136.2	-	공동개발(권장):618-30	부정형 필지
			618-32	166.6	-	-	
D5	3,596.1	좌동	616-1	167.9	-	-	
			616-2	114.4	-	-	
			616-3	104.1	-	-	
			616-5	103.1	-	-	
			616-6	101.8	-	공동개발(지정): 616-7,616-32,616-37	기공동개발
			616-7	91.9	-	공동개발(지정): 616-6,616-32,616-37	기공동개발
			616-8	10.9	-	-	
			616-10	92.8	-	공동개발(지정):616-11	기 공동개발
			616-11	104.1	-	공동개발(지정):616-10	기 공동개발
			616-12	100.5	-	-	
			616-13	102.2	-	-	
			616-14	117	-	-	
			616-15	113.7	-	-	
			616-17	229.4	-	-	
			616-18	116	-	-	
			616-19	109.4	-	공동개발(지정):616-28	기 공동개발
			616-20	114.4	-	공동개발(지정):616-26	기 공동개발
			616-21	111.4	-	공동개발(지정): 616-25,616-22	기 공동개발

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			616-22	116.7	-	공동개발(지정): 616-21, 616-25	기 공동개발
			616-23	105.8	-	-	
			616-25	105.4	-	공동개발(지정): 616-21, 616-22	기 공동개발
			616-26	100.2	-	공동개발(지정): 616-20	기 공동개발
			616-28	101.8	-	공동개발(지정): 616-19	기 공동개발
			616-29	114.7	-	-	
			616-30	134.6	-	-	
			616-31	134.6	-	-	
			616-32	106.8	-	공동개발(지정): 616-6, 616-7, 616-37	기 공동개발
			616-33	94.8	-	공동개발(지정): 616-35	기 공동개발
			616-34	98.2	-		
			616-35	230.7	-	공동개발(지정): 616-33	기 공동개발
			616-37	146.8	-	공동개발(지정): 616-6, 616-7, 616-32	기 공동개발
D6	4,220.6	4,270.6	532-12	10	공동개발(지정): 612-35	좌동	기 공동개발
			532-13	119	공동개발(지정): 612-36	좌동	기 공동개발
			532-14	99	공동개발(지정): 612-37	좌동	기 공동개발
			532-15	87	공동개발(지정): 612-47	좌동	기 공동개발
			612-5	113	공동개발(권장): 612-21	-	
			612-6	113.7	-	공동개발(지정): 612-21, 612-22, 612-24, 612-50, 612-51	기 공동개발
			612-7	78.4	공동개발(권장): 612-49, 612-58	공동개발(지정): 612-49, 612-58	기 공동개발
			612-10	50.4	공동개발(지정): 612-11, 612-12, 612-13, 612-14(A)	공동개발(권장): 612-11, 612-12, 612-13, 612-14(A)	과소필지
			612-11	59.6	공동개발(지정): 612-10, 612-12, 612-13, 612-14(A)	공동개발(권장): 612-10, 612-12, 612-13, 612-14(A)	과소필지
			612-12	93.8	공동개발(지정): 612-10, 612-11, 612-13, 612-14(A)	공동개발(권장): 612-10, 612-11, 612-13, 612-14(A)	과소필지

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			612-13	106.8	공동개발(지정): 612-10,612-11, 612-12,612-14(A)	공동개발(권장): 612-10,612-11, 612-12,612-14(A)	과소필지
			612-14 (A)	33.0	공동개발(지정): 612-10,612-11, 612-12,612-13 필지분할가능선	공동개발(권장): 612-10,612-11, 612-12,612-14(A) 필지분할가능선	· 과소필지 · 필지분할가능선 · 필지분할가능선 을 중심으로 양쪽 1m 범위 내에서 필지를 분할하여야 함
			612-14 (B)	25.0	필지분할가능선	좌동	
			612-15	275.3	공동개발(권장): 612-17,612-33,612-41	-	
			612-17	156.9	공동개발(권장): 612-15,612-33,612-41	-	
			612-18	96.9	공동개발(권장):612-19	-	
			612-19	99.7	공동개발(권장):612-18	-	
			612-21	68.4	공동개발(권장):612-5	공동개발(지정): 612-6,612-22,612-24, 612-50,612-51	기 공동개발
			612-22	113.3	공동개발(권장):612-24	공동개발(지정): 612-6,612-21,612-24, 612-50,612-51	기 공동개발
			612-24	99.8	공동개발(권장):612-22	공동개발(지정): 612-6,612-21,612-22, 612-50,612-51	기 공동개발
			612-33	101.4	공동개발(권장): 612-15,612-17,612-41	-	
			612-34	118	-	-	
			612-35	99.2	공동개발(지정):532-12	좌동	기 공동개발
			612-36	6	공동개발(지정):532-13	좌동	기 공동개발
			612-37	26.4	공동개발(지정):532-14 공동개발(권장):612-38	공동개발(지정):532-14	기 공동개발
			612-38	92.6	공동개발(권장):612-37	-	
			612-39	96.8	공동개발(권장):612-40	-	
			612-40	92.6	공동개발(권장):612-39	-	
			612-41	79.3	공동개발(권장): 612-15,612-17,612-33	-	
			612-43	112.4	공동개발(권장): 612-44,612-48	-	

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			612-44	105.8	공동개발(권장): 612-43,612-48	-	
			612-47	163.9	공동개발(지정):532-15	좌동	기 공동개발
			612-48	155.4	공동개발(권장): 612-43,612-44	-	
			612-49	79.3	공동개발(권장): 612-7,612-58	공동개발(지정): 612-7,612-58	기 공동개발
			612-50	80.3	공동개발(권장):612-51	공동개발(지정): 612-6,612-21,612-22, 612-24,612-51	기 공동개발
			612-51	97.5	공동개발(권장):612-50	공동개발(지정): 612-6,612-21,612-22, 612-24,612-50	기 공동개발
			612-55	22.9	공동개발(지정):612-56	공동개발(권장):612-56	과소필지
			612-56	109.8	공동개발(지정):612-55 공동개발(권장):612-57	공동개발(권장):612-55	과소필지
			612-57	89.6	공동개발(권장):612-56	-	
			612-58	88.2	공동개발(권장): 612-7,612-49	공동개발(지정): 612-7,612-49	기 공동개발
			612-61	140.5	-	-	
			612-62	158.4	-	-	
			612-63	255.3	-	-	
D7	1,572.6	1,538.1	532-8	54	공동개발(지정):612-28	좌동	기 공동개발
			532-9	50	공동개발(지정):612-29	좌동	기 공동개발
			532-10	83	공동개발(지정):612-30	좌동	기 공동개발
			532-11	106	-	-	
			535-1	126	공동개발(지정):536-10 공동개발(권장):536-5	-	
			535-3	138	-	-	
			535-4	136	공동개발(지정): 535-10,536-9	공동개발(지정):535-10	기 공동개발
			535-5	185	-	-	
			535-10	3	공동개발(지정): 535-4,536-9	공동개발(지정):535-4	기 공동개발
			536-5	165	공동개발(지정):536-11 공동개발(권장):535-1	공동개발(권장): 536-9,536-10,536-11	과소필지해소
			536-7	143	공동개발(지정):536-8	공동개발(지정): 536-13,536-14	기 공동개발 (536-8과 합병)
			536-9	3	공동개발(지정): 535-4,535-10	공동개발(권장): 536-5,536-10,536-11	과소필지해소
			536-10	53	공동개발(지정):535-1	공동개발(권장): 536-5,536-9,536-11	과소필지해소

가구 번호	면적(㎡)		필지		계획내용		비고
	기정	변경	위치	면적(㎡)	기정	변경	
			536-11	59	공동개발(지정):535-5	공동개발(권장): 536-5,536-9,536-10	과소필지해소
			536-13	76	-	공동개발(지정): 536-7,536-14	기 공동개발
			536-14	79	-	공동개발(지정): 536-7,536-13	기 공동개발 (536-15와 합병)
			612-28	26.2	공동개발(지정):532-8	좌동	기 공동개발
			612-29	43	공동개발(지정):532-9	좌동	기 공동개발
			612-30	9.9	공동개발(지정):532-10	좌동	기 공동개발

※ 도로 및 구거는 가구 및 획지 면적에 미포함하였으며, 필지분할가능선에 따른 면적은 분할측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 계획

1) 불허용도에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

구분	도면표시	계획내용	비고
불허 용도	불허용도A (전구역)	- 공장, 창고시설, 운수시설, 교정 및 군사시설 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 - 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 위락시설 및 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 동물 및 식물 관련시설 - 방송통신시설(방송국, 전신전화국제외) - 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 - 제2종근린생활시설 중 성인전용업소(성인전용전화방, 성인전용PC방, 성기구 취급점 등)	-
	불허용도B (사가정길 남측구역)	- 문화 및 집회시설 중 예식장 / 자동차 관련시설(주차장 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소	-
	불허용도C (사가정길변, 면목등길변)	- 상업지역 : 지상층 1~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함) - 준주거지역 : 지상층 1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	-

■ 변경

구분	도면표시	계획내용	비고
불허 용도	불허용도A (전구역)	- 건축법 시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 예식장, 마권 장외 발매소, 마권, 전화투표소, 관람장 - 건축법 시행령 별표1제8호의 운수시설 - 건축법 시행령 별표1제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법 시행령 별표1제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법 시행령 별표1제24호의 방송통신시설(방송국, 전신전화국제외) - 건축법 시행령 별표1제28호의 장례시설 - 건축법 시행령 별표1제16호의 위락시설 중 청소년보호법 제2조제5호가목8) 및 9)에 따라 여성가족부장관이 고시 하는 청소년 출입·고용금지업(성인PC방, 성인용품점 등)	-
	불허용도B (사가정로변, 면목로변)	- 상업지역 : 지상층 1~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함) - 준주거지역 : 지상층 1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	-

■ 변경사유서

- 미관지구 일괄폐지(서울특별시고시 제2019-129호)에 따른 미관지구 내 불허용도 삭제
- 건축법 시행령[별표1] 개정에 따른 제2종근린생활시설 성인전용업소 삭제 및 위락시설 변경

2) 권장용도에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

구분	도면표시	계획내용	비고
권장 용도	권장용도a (전구역)	· 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 · 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) · 노유자시설 중 아동관련시설 / 업무시설 · 자동차 관련시설 중 주차장(보행자 우선도로 연결필지 제외) · 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정길변)	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 제외

■ 변경

구분	도면표시	계획내용	비고
권장 용도	권장용도a (간선변)	· 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점 및 교습소 · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 · 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점(다목적 1)만 해당) · 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 격리병원 제외) · 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원 및 교습소 · 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설 · 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 · 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) · 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정로변) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장(보행자우선도로 연결필지 제외)	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 제외
	권장용도b (이면부)	· 간선변 권장용도 포함 · 건축법 시행령 별표1 제3,4호의 제1,2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 의원, 치과의원, 한의원 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 공연장, 서점, 금융업소, 사무소	

■ 변경사유서

- 지구중심성 강화를 위한 교육시설, 판매시설 권장용도 부여
- 이면부 소규모 필지를 고려한 권장용도 부여

3) 지정용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시	계획내용	비고
지정 용도	지정용도1 (1층)	- 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

※ 1층부 지정용도는 바닥면적의 50% 이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

■ 지정사유서

- 면목동 650번지 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 재입점 소매상인 고려 및 먹거리 특화거리 활성화를 위한 1층부 지정용도 지정

나. 건축물의 개발밀도 및 높이에 관한 계획

1) 건축물의 건폐율

가) 건축물의 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	건폐율	비고
근린상업지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-

2) 건축물의 용적률

가) 건축물의 용적률에 관한 결정(변경)조서

구 분		기 정			변 경			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
근린 상업지역	간선변	300%	500%	600%	300%	500%	법적용적률의 2배이하	-
	이면부							
	이면부	360%		600%	360%		600%	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함
준주거 지역	간선변	300%	360%	400%	300%	360%	법적용적률의 2배이하	-
	이면부	250%			250%			-

주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 제1항 관련 [별표16]을 따르되 다음 기준을 적용함

- 근린상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다.([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)

- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간(2025.3.27.)이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 [별표16] 제2호 나목, 다목을 적용하여 주거용적률은 500% 이하로 한다.

주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

주3) 용적률 완화에 대한 사항은 민간부문 시행지침 참조

- 주4) 친환경 항목 적용시 상한용적률은 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내에서 적용
 주5) 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역의 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.
 주6) 역세권 활성화사업을 위한 면목동 650번지에 한하여 비주거용도 비율은 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 충족해야 함
 (「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용)

■ 변경사유서

- ‘서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼’에 따른 용적률 체계 적용에 따라 준주거지역 및 근린상업지역 상한용적률 조정

나) 상한용적률 완화기준

구분	완화조건	산 식	비고
기정	상한 용적률	기존 or 허용용적률 × (1+1.3×가중치×a)	- 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 - a란 공공시설부지 제공후의 대지면적에 대한 공공 시설부지로 제공하는 면적의 비율
변경	기부 채납시	허용or기존용적률×(1+1.3×가중치×a토지+1.0×a건축물,현금)	

※ 인센티브 계수 적용 시 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0

*건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

※ 세부기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

다) 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브 계획

적용 대상	항목	적용 산식	비고
서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 ② 녹색건축 인증 ③ 재활용 건축자재 사용 ④ 정수명주택인증	$\text{허용용적률} + \text{법적용적률} \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화 비율}(\beta)$	서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용

※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

라) 허용용적률 완화기준

(1) 허용용적률 인센티브 계획

■ 기정

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	친환경 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	유도 및 규제 항목 준수시 (70% 이내)	친환경 계획 준수시 (30% 이상)	공공시설 부지 제공시 등

■ 변경

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행시 (70% 이내)	중점계획 항목 이행시 (30% 이상)	공공시설 부지 제공시 등

(2) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 허용용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
- ② 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함
(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
- ③ 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

- 1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함
- 2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획의 목적 달성을 위한 유도가 필요한 항목을 말함
- 3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목을 준수 시 적용받는 인센티브 용적률을 말함
- 4) 해당 인센티브량이라 함은 허용용적률에서 기준용적률을 뺀 값을 말함(허용용적률-기준용적률)

■ 지정

구분	원화항목	
준주거 지역	공동개발	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 필지분할, 필지교환
	건축물 용도	권장용도
	대지내공지	건축한계선, 벽면선, 공개공지, 씀지형공지, 침상형공지, 공공보행통로, 보차혼용통로
	보행개선	지하철 연결통로 및 지중화시설등
	주차계획	공동주차통로, 공동주차장
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치
근린상업 지역	공동개발	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 필지분할, 필지교환
	건축물 용도	권장용도
	대지내공지	건축한계선, 벽면선, 공개공지, 씀지형공지, 침상형공지, 공공보행통로, 보차혼용통로
	보행개선	지하철 연결통로 및 지중화시설등
	주차계획	공동주차통로, 공동주차장
	건축물 개방	건축물 내 공익시설설치
친환경 인센티브 항목	친환경	녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증, 신재생에너지보급 확대, 중수도시설 설치, 빗물이용시설 설치, 옥상녹화, 자연지반보존, 녹색주차장

■ 변경

구분	용적률				완화항목	
	기준	허용	상한			
유형A (준주거 간선변)	300%	360%	-	-	계획유도	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적 공동개발(500㎡ 미만), 권장용도, 건축한계선
					중점사항	자율적공동개발(500㎡ 이상), 친환경
유형B (준주거 이면부)	250%	360%	-	-	계획유도	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발(500㎡ 미만), 권장용도, 건축한계선
					중점사항	자율적공동개발(500㎡ 이상), 친환경
유형C (근린상업 간선변)	300%	500%	-	-	계획유도	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 권장용도, 건축한계선, 공개공지
					중점사항	지하주차장, 친환경
유형D (근린상업 이면부)	300%	500%	-	-	계획유도	공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적공동개발, 권장용도, 건축한계선
					중점사항	지하주차장, 친환경
유형E (특별계획 가능구역1)	300%	630%	-	-	계획유도	권장용도, 건축한계선, 공개공지
					중점사항	보행 및 가로경관개선, 지하주차장, 친환경
유형F (특별계획 가능구역2,3)	300%	630%	-	-	계획유도	권장용도, 건축한계선, 공개공지
					중점사항	지하주차장, 친환경
친환경	-	-	용도 지역 유지	용도 지역 상향시	적용대상 : 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무인증 기준을 초과 획득 한 건축물 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×△친환경 건축물 인증 · 완화 비율 β)	
			법적 2배	시행령 1.2배		

■ 기정 - 계획유도 인센티브 항목(준주거지역)

완화항목		완화조건	완화기준	비고
공동 개발	공동개발(지정)	준수시	• 기준용적률×0.20	-
	공동개발(권장)	준수시	• 기준용적률×0.15	-
	자율적공동개발, 필지분할, 필지교환	준수시	• 기준용적률×0.20 × α	• 4필지미만 : α = 0.5 • 4필지이상 : α = 1.0
건축물 용도	권장용도	준수시	• 기준용적률×(권장용도 면적:연면적)	• 20% 이상 설치시 - 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차 장면적 제외

완화항목		완화조건	완화기준	비고
대지 내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times 2.0$	제공면적 산정시 미관지구 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함
	벽면선	준수시		
	공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적} \times \alpha\}$	- 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ - 침상형구조 : $\alpha = 0.8$ - 개방형구조 : $\alpha = 1.0$
	공공보행통로	준수시	기준용적률 $\times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 3.0$	-
	보차혼용통로	준수시		
보행 개선	지하철 연결통로 및 지중화시설 등	준수시	기준용적률 $\times 0.5$	건물내부 또는 대지내 설치시
주차 계획	공동주차통로 공동주차장	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	지구단위계획을 통해 위치를 결정할 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{연면적}) \times 4.0$	- 공익시설 - 어린이집, 유치원 등의 영유아 보육시설, 장애인 · 노인요양원 등의 사회복지시설, 도서관 및 공공청사, 기타 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 시설

주) 1. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선에서 추가하여 후퇴하는 경우 해당부분에 한해 인센티브를 부여한다.

- '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적' 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '전면공지', '대지 내 통로'와 도로후퇴부분 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음

2. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치'와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음.

3. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외한다.

4. 건축물 내 공익시설 설치에 공공에 사용권(구분지상권)을 제공해야 함.

- 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장 등 공공시설을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의를 하여야 함.

■ 기정 - 계획유도 인센티브 항목(근린상업지역)

완화항목		완화조건	완화기준	비고
공동 개발	공동개발(지정)	준수시	• 기준용적률 $\times 0.35$	-
	공동개발(권장)	준수시	• 기준용적률 $\times 0.30$	-
	자율적공동개발, 필지분할, 필지교환	준수시	• 기준용적률 $\times 0.30 \times \alpha$	4필지미만 : $\alpha = 0.5$ 4필지이상 : $\alpha = 1.0$
건축물 용도	권장용도	준수시	• 기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 $\div$ 연면적)	20% 이상 설치시 - 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
대지 내 공지	건축한계선	준수시	• 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적) $\div$ 대지면적} $\times 3.0$	• 제공면적 산정시 미관지구 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함
	벽면선	준수시		
	공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적) $\div$ 대지면적 $\times \alpha$ }	- 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ - 침상형구조 : $\alpha = 0.8$ - 개방형구조 : $\alpha = 1.0$
	공공보행통로	준수시	• 기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times 4.0$	-
	보차혼용통로	준수시		
보행 개선	지하철 연결통로 및 지중화시설 등	준수시	• 기준용적률 $\times 0.5$	• 건물내부 또는 대지내 설치시
주차 계획	공동주차통로 공동주차장	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 지구단위계획을 통해 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	• 기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 연면적) $\times 4.0$	- 공익시설 - 어린이집, 유치원 등의 영유아 보육시설, 장애인 · 노인요양원 등의 사회복지시설, 도서관 및 공공청사, 기타 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 시설

주) 1. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선에서 추가하여 후퇴하는 경우 해당부분에 한해 인센티브를 부여한다.

- '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적' 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '전면공지', '대지 내 통로'와 도로후퇴부분 등은 중복하여 계상할 수 없음

- '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음
- 2. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치'와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음.
- 3. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외한다.
- 4. 건축물 내 공익시설 설치는 공공에 사용권(구분지상권)을 제공해야 함.
 - 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장 등 공공시설을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의의를 하여야 함.

■ 기 정 - 친환경 인센티브 항목(공통사항)

완화항목		완화기준		비고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 - 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 - 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 적용 - 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		-
	신재생 에너지 보급확대	- 신재생에너지 공급률 20%초과 - 기준용적률 × 0.12이내 - 신재생에너지 공급률 20%이하~15%초과 - 기준용적률 × 0.10이내 - 신재생에너지 공급률 15%이하~10%초과 - 기준용적률 × 0.08이내 - 신재생에너지 공급률 10%이하~5%초과 - 기준용적률 × 0.06이내 - 신재생에너지 공급률 5%이하~3%초과 - 기준용적률 × 0.04이내		
	중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04		
	빗물관리 시설 설치	기준용적률 × 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.1	- 법정조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용	

완화항목		완화기준	비고
자연지반 보존	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	• 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.05	• 기준용적률 × 0.05 이내

- 주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 친환경 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용 용적률 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 인정되지 않으며 준수한 친환경 인센티브량만 인정한다. 반면, 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달 량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다. 다만, 소규모 대지(90㎡이하)의 경우 계획유도 인센티브량은 100분의 90 이내, 친환경 인센티브량은 100분의 10 이상으로 계획할 수 있다.
- 친환경인센티브 항목은 해당인센티브 항목의 100분의 30이상을 준수해야 함.
3. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외함.

■ 변경 - 유형 A : 준주거지역 간선변(기준:300%/허용:360%)

구분	항목		산정식	비고
계획 유도 인센 티브	획지계획	공동개발(지정)	• 기준용적률×0.15	• 기공동개발 필지 제외
		공동개발(권장)	• 기준용적률×0.1	• 준수 시
		자율적 공동개발	• 기준용적률×0.1	• 500㎡ 미만 • 2개 필지 이상 개발 시 • 중점인센티브 자율적공동개발 항목과 중복적용 불가
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×2 .0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적) ×0.2	• 30% 이상 설치시 - 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차 장면적 제외
중점 인센 티브	획지계획	자율적 공동개발	• 기준용적률×0.2	• 500㎡ 이상(단일필지제외) • 계획유도 인센티브 자율적 공동개발 항목 과 중복적용 불가
	친 환 경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04 • 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외

구분	항목			산정식	비고
			중수도	• $\text{기준용적률} \times 0.04$	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• $\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	- 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원 순환	녹색건축자재	• $\text{기준용적률} \times 0.04$	재활용 건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	• $\text{기준용적률} \times (\text{생태면적률 인정면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	- 관련법상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색 주차장과 중복 적용 불가

- 주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.
 2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.
 단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.
 (중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
 3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 변경 - 유형 B : 준주거지역 이면부(기준:250%/허용:360%)

구분	항목		산정식		비고
계획 유도 인센 티브	획지계획		공동개발(지정)	• 기준용적률×0.2	• 기공동개발 필지 제외
			공동개발(권장)	• 기준용적률×0.15	• 준수 시
			자율적 공동개발	• 기준용적률×0.15	• 500㎡ 미만 • 2개 필지 이상 개발 시 • 중점인센티브 자율적공동개발 항목과 중복적용 불가
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×2 .0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함	
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적) ×0.6	• 20% 이상 설치시 - 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차 장면적 제외	
중점 인센 티브	획지계획		자율적 공동개발	• 기준용적률×0.3	• 500㎡ 이상 (단일필지제외) • 계획유도 인센티브 자율적 공동개발 항목 과 중복적용 불가
	친 환 경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	• 기준용적률×0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적) ×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원 순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용 건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색 주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.

2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.

단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.

(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)

3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 변경 - 유형 C : 근린상업지역 간선변(기준:300%/허용:500%)

구분	항목		산정식	비고
계획 유도 인센 티브	획지계획	공동개발(지정)	• 기준용적률 $\times 0.2$	• 기공동개발 필지 제외
		공동개발(권장)	• 기준용적률 $\times 0.15$	• 준수 시
		자율적공동개발	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 4필지 미만 : $\alpha = 0.15$ • 4필지 이상 : $\alpha = 0.2$
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times 2.0$	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
		공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	• 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha\}$	• 조성형태 및 규모 준수시 - 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ - 침상형구조 : $\alpha = 0.8$ - 개방형구조 : $\alpha = 1.0$
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률 $\times (\text{권장용도 면적} \div \text{연면적}) \times 0.6$	• 30% 이상 설치시 - 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차 장면적 제외
중점 인센 티브	주차계획	지하주차장	• 기준용적률 $\times 0.4$	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친 환 경	물환경	빗물이용시설 • 기준용적률 $\times 0.04$	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또 는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		중수도	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 총 사용량의 10%이상 처리 시설 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		옥상녹화	• 기준용적률 $\times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자원 순환	녹색건축자재	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태면적률	• 기준용적률 $\times (\text{생태면적률 인정면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.

2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.

단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.

(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)

3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 변경 - 유형 D : 근린상업지역 이면부(기준:300%/허용:500%)

구분	항목		산정식	비고
계획 유도 인센 티브	획지계획	공동개발(지정)	• 기준용적률×0.2	• 기공동개발 필지 제외
		공동개발(권장)	• 기준용적률×0.15	• 준수 시
		자율적공동개발	• 기준용적률× α	• 4필지 미만 : $\alpha = 0.15$ • 4필지 이상 : $\alpha = 0.2$
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×3 .0	• 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 • 차량진출입구 면적은 제외함
	건축물용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도 면적÷연면적) ×0.9	• 20% 이상 설치시 - 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차 장면적 제외
중점 인센 티브	주차계획	지하주차장	• 기준용적률×0.4	• 법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친 환 경	물환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.04
			중수도	• 기준용적률×0.04
		육상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자원 순환	녹색건축자재	• 기준용적률×0.04	• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면 적)×0.1	• 관련법상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 육상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.

2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.

단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.

(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)

3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 변경 - 유형 E : 특별계획가능구역 1(기준:300%/허용:630%)

구분	항목		산정식	비고	
계획 유도 인센 티브	대지내 공지	건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×4.0	- 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 - 차량진출입구 면적은 제외함	
		공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×a	- 조성형태 및 규모 준수시 - 피로티구조 : a= 0.5 - 침상형구조 : a= 0.8 - 개방형구조 : a= 1.0	
	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×1.0	40% 이상 설치시 - 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외	
중점 인센 티브	보행 및 가로경관 개선		지하철 연결통로 및 지하철출입구 설치 시	- 기준용적률×0.5 - 건물 내부 및 대지 내 설치 시	
	주차계획		지하주차장	- 기준용적률×0.4 - 법정주차대수의 50% 이상 설치 시	
	친 환 경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.04	- 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 - 관련법 상 의무시설인 경우 제외
			증수도	기준용적률×0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	- 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원 순환	녹색건축자재	기준용적률×0.04	재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	- 관련법상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.

2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.

단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.

(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)

3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

■ 변경 - 유형 F : 특별계획가능구역 2,3(기준:300%/허용:630%)

구분	항목		산정식		비고
계획 유도 인센 티브	대지내 공지		건축한계선 (전면공지 조성지침에 의하여 조성)	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×4.0	- 제공면적 산정시 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외함 - 차량진출입구 면적은 제외함
			공개공지, 섬지형공지, 침상형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}× <i>a</i>	- 조성형태 및 규모 준수시 - 피로티구조 : <i>a</i> = 0.5 - 침상형구조 : <i>a</i> = 0.8 - 개방형구조 : <i>a</i> = 1.0
	건축물 용도		관장용도	기준용적률×(관장용도 면적÷연면적) ×1.2	40% 이상 설치시 - 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
중점 인센 티브	주차계획		지하주차장	기준용적률×0.4	법정주차대수의 50% 이상 설치 시
	친 환 경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.04	- 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 설계 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
			중수도	기준용적률×0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1	- 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자원 순환	녹색건축자재	기준용적률×0.04	재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
		열환경	생태면적률	기준용적률×(생태면적률 인정면적÷대지면적)×0.1	- 관련법상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분하여 계획한다.

2. 허용용적률 산정 시, 중점 인센티브의 합은 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획할 수 있다.

단, 중점 인센티브량 미 달성 시 계획유도 인센티브 100분의 70 이내 까지 완화 가능함.

(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)

3. 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제함

3) 용적률 적용기준 - 의무사항(사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함)

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 적용

구분		적용기준	원화내용	비고
공공기여	공공기여율	• 부지면적의 25.0% 이상 (준주거지역 → 근린상업지역 20%, 시장해제 5%)	기준(허용) 용적률 360%	모든 항목을 충족하여야함
	시설종류	• 공공주택 / 지역필요시설(생활서비스시설)		
건축물 용도 구분	비주거비율	• 지상 용적률 10% 이상		
		• 전체 연면적 20% 이상		
	주거비율	• 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 적용		
주택건설 기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하 • 민간분양주택 : 기준 없음		
건축물 형태		• 3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존(해당 시)	상한 용적률 600% 부여	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치 (필요시 층별 면적 분할 설치)		

주1) 「유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장)관리방안」 준용

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」(2023.08.04. 기준) 준용

4) 건축물의 높이

가) 건축물의 높이에 관한 결정(변경)조서

위치		최고높이		비고
		기정	변경	
간선변	교차각각부(근린상업지역)	80m	80m	건축물 최고높이 적용
	사가정로변(근린상업지역)	70m	70m	
	사가정로변(준주거지역)	60m	60m	
	면목로변	45m	45m	
이면부	근린상업지역	30m	45m	
	준주거지역	24m	30m	
특별계획구역		65m	65m	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함
특별계획가능구역		-	90m	-

※ 건축물 높이 산정 기준은 건축법에 따라 산정한다.

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립시 건축물 높이에 관한 사항은 「특별계획구역에 관한 결정조서」 참조

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	- 최고높이 변경 - 근린상업지역 이면부 : 기정 30m → 변경 45m - 준주거지역 이면부 : 기정 24m → 변경 30m	허용용적률 도달을 위한 최소 필지규모의 건축물 높이 시물레이션 검토 결과를 반영하여 준주거지역 이면부 및 근린상업지역 이면부의 최고높이를 완화하였음

다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건축 한계선		• 사가정길변 : 3m(공공공지 인접대지 제외) • 면목동길변 북측 : 3m • 면목동길변 남측 : 2m • 이면부 : 1m • 특별계획구역 : 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m	• 사가정로 : 3m(공공공지 인접대지 제외) • 면목로 : 3m • 이면부 : 1m • 특별계획구역 : 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m • 특별계획가능구역 : 1m, 3m	-
벽면 한계선	1층	• 사가정로52길(동측) : 건축한계선 으로 부터 1m¹⁾	• 좌동	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

주1) 코어부분 적용 제외

■ 변경사유서

- 특별계획(가능) 구역 신설에 따른 건축한계선 조정
- 면목로변 남측은 면목로 북측과의 연계성을 위해 건축한계선 3m 조정

2) 건축물의 형태에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
건축물 형태	1층부	좌동	-
	- 폭 12m이상의 도로에 면한 상업 및 업무 용도의 건축물은 1층부전면 벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로처리 - 폭 12m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용을 권장	좌동	-

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
	인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함	좌동	-
	-	보행자우선도로변에 면한 건축물은 필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태여야 한다. 다만, 전면부 필로티 노출을 지양하기 위해 1층부 시설을 전면부에 배치하여야 한다.	신설
외벽	폭 12m이상의 도로 및 교차로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨	좌동	-

※ 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따른다.

■ 변경사유서

- 보행자우선도로변 1층부 필로티 설치를 지양하고 활성화를 위한 건축물 형태 계획

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 대지내 공지계획

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
대지내 공지	- 특별계획구역 : 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m - 사가정길변 : 3m - 면목동길변 : 북측 3m, 남측 2m - 이면부 : 1m	- 사가정로 : 3m - 면목로 : 3m - 이면부 : 1m - 특별계획구역 : 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m - 특별계획가능구역 : 1m, 3m	-
	- 서울시 건축조례상 공개공지 설치 대상은 공개공지 설치 1개소	좌동	-

※ 전면공지 조성방법은 시행지침을 따르며, 허가권자가 거리활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우(골목형 상점가 지정 공고 등) 옥외영업 가능

■ 변경사유서

- 전면공지 : 특별계획(가능)구역 신설 및 면목로변 건축한계선 연계를 위한 전면공지 폭 변경

나. 차량동선 및 주차계획

1) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)조서

구 분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량진출입 불허구간	• 폭 12m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구 단위계획에서 정하지 않은 구간에서는 원칙적 금지 • 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획 구역 개발시 사가정로52길(폭 8m 도로) 차량진출입 불허	• 폭 12m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구 단위계획구역에서 정하지 않은 구간에서는 원칙적 금지 • 특별계획(가능)구역 개발시 면목로변 차량 진·출입 불허 • 중랑구 면목동 650번지 사가정역 역세권활성화사업 특별계획구역 개발시 사가정로52길(폭 8m도로) 차량진출입 불허	결정도 참고
주차출입구, 공동주차 출입구	• 주차출입구표시 위치에 설치 • 공동개발에 의해 2개 이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로 폭원이 작은 도로변에 주차출입구 설치 • 27개소	• 주차출입구표시 위치에 설치 • 공동개발에 의해 2개 이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로 폭원이 작은 도로변에 주차출입구 설치 (주차출입구 설치 시 2개 이상 도로와 접할 경우 도로 폭원 선정 시 건축한계선은 제외) • 34개소(주차출입구 : 11개소, 공동주차 출입구 : 23개소)	결정도 참고
보행자 우선도로	• 상업기능 활성화를 위한 주활동축으로 도로 포장의 재질·형태 및 문양 등을 이용하여 쾌적한 보행환경 조성	• 좌동	-
공공보행통로	• 1개소, 폭원 4m	• 좌동	-

■ 변경사유서

- 특별계획(가능)구역 신설에 따른 차량진출입 불허구간 변경

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

1) 경관 및 환경친화요소에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용	비고
옥상녹화	• '서울특별시 옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침' (2013.02.)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• '서울특별시 도시구조물 벽면녹화기법'에 의하여 설치토록 권장	-
생태면적률	• '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'을 적용할 것을 권장	-
신·재생 에너지시설 도입	• 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생 에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장	-

■ 변경

구분	계획내용	비고
자연지반 보존	지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	-
옥상녹화	「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)」에 따라 조성할 것을 권장	-
벽면녹화	「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」에 따라 조성할 것을 권장	-
중수도	서울특별시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률에 따라 설치할 것을 권장	-
빗물이용시설	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 및 서울특별시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률에 따라 설치할 것을 권장	-
녹색주차장	「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치할 것을 권장	-
생태면적률	건축물의 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10.)」에 따라 건축유형별 생태면적률 적용 권장	-

■ 변경사유서

- 관련 법률 개정에 따른 변경

4. 특별계획구역에 관한 사항

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	중랑구 면목동 650	2,332.8	-	2,332.8	-

나. 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 계획지침

「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 적용

구분			계획내용	비고
위치			• 면목동 650	-
면적			• 2,332.8㎡	-
용도지역			• 준주거지역 → 근린상업지역	-
공공시설계획			• 용도지역 상향 시 공공기여방안 준수하여 기부채납(부지면적의 25% 이상) ※ 용도지역 상향에 따른 공공기여 : 20% (준주거지역 → 근린상업지역) ※ 도시계획시설(시장) 폐지에 따른 공공기여 : 5%	-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		지정용도	• 지정용도 분류표상 1	-
	건폐율		• 60%	-
	용적률	기준(허용)	• 360%	-
		상한	• 600%	-
	건축물 높이		• 최고높이 65m	-
배치	건축한계선		• 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m • 사가정로52길(동측) : 3m	결정도 참조
	벽면한계선(1층)		• 사가정로52길(동측) : 건축한계선으로부터 1m ¹⁾	
대지안의 공지	전면공지		• 건축한계선 지정구간 내 보도형 전면공지 조성(북측, 서측 2m/동측 3m)	
	공개공지		• 대상지 남측 면목골목시장과 연계한 공개공지 계획, 1개소 위치 지정 • 45㎡ 이상 확보	
건축물 형태	건축물 입면		• 통일적 요소와 특징적 요소로 구분하여 디자인 - 건축물 외벽은 주변 건축물과 조화를 이루는 규모·소재 추구 - 주요 가로에 면한 건축물은 도로로부터 전면으로 인식되도록 계획 - 저층부 입면은 수직분절요소, 개방형 벽면 등을 활용하여 다채로운 입면 디자인 유도	-
	건축물 저층부	저층부 입면	• 주요 가로에 면한 건축물의 저층부는 다채로운 파사드 조성을 위하여 원도우존, 사인존으로 분할 되는 수평분할요소 적용 - 1층부 : 원도우존 - 출입문 및 투시형 벽면(벽면적 50% 이상) 설치 인접대지에 지구단위계획 에 따른 건축물이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함 - 1~3층부 : 사인존 - 옥외광고물 설치	-
		가로 활성화 공간	• 사가정로52길(보행자우선도로)변 1층부에 건축한계선으로부터 1m 후퇴하여 조성	-

구분		계획내용	비고
옥외광고물		- 주변 건축물과 조화되는 색채 및 소재 사용 - 가로형 간판은 3층 이하의 업소에 한해 설치할 수 있고 폭은 해당 업소의 가로폭 이내로 제한	-
교통처리	차량출입불허구간	사가정로52길(폭 8m 도로) 차량진출입 불허	결정도 참조
운용기준		본 특별계획구역 계획지침은 면목동 650번지 역세권 활성화사업의 사업추진시 적용되는 계획지침으로, 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 조정이 가능함	-

주1) 코어부분 적용 제외

다. 공공기여 계획 : 변경없음

라. 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 결정조서: 변경없음

5. 특별계획가능구역에 관한 사항

가. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	1	특별계획가능구역 1	면목동 611-3 일대	-	증)1,596.4	1,596.4	-
	2	특별계획가능구역 2	면목동 634-19 일대	-	증)2,205.4	2,205.4	-
	3	특별계획가능구역 3	면목동 604-5 일대	-	증)1,980.7	1,980.7	-

■ 지정사유서

- 역세권의 규모있는 개발을 위해 특별계획가능구역으로 지정

나. 특별계획가능구역1에 관한 사항

1) 특별계획가능구역1 계획지침

구 분	계획내용	비고
위 치	면목동 611-3 일대	-
면 적	1,596.4㎡	-
용도지역	근린상업지역 → 일반상업지역	-
공공시설계획	용도지역 상향 시 공공기여 방안을 준수하여 도로 및 건축물 기부채납(15% 이상)	용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 공공기여 등을 고려

구 분			계획내용	비고
			- 총 공공기여 면적(240㎡) 이상 : 도로 98㎡ (3m) 이외 면적 공공시설 대체 설치	하여 상향 검토
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		권장용도	• 권장용도 분류표상 a	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 630%	-
		상한	• 800%	-
	건축물 높이		• 90m 이하	-
배치	건축한계선	• 1m	-	
기타에 관한 사항	대지 내 공지	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성	-	
교통처리계획			• 면목로변, 사가정로변 : 차량진출입불허구간 지정	-

※ 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함

단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장가능

※ 사전협상형 지구단위계획 기준 준용 시 공공기여 15% 이상

※ 역사권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

2) 특별계획가능구역1 해제시 일반지침

구 분			계획내용	비고
위 치			• 면목동 611-3 일대	-
면 적			• 1,596.4㎡	-
용도지역			• 근린상업지역	-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		권장용도	• 권장용도 분류표상 a	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 500%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-
	건축물높이		• 80m 이하	-
배치	건축한계선	• 면목로변 3m	종합결정도 선형에 따름	
		• 이면부 1m		
기타에 관한 사항	대지 내 공지	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성		-

※ 특별계획가능구역 해제 시 일반지침으로 관리함

※ 특별계획가능구역 해제 시 개별 필지 건축행위가 가능하며, 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

※ 역사권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

다. 특별계획가능구역2에 관한 사항

1) 특별계획가능구역2 계획지침

구 분			계획내용	비고
위 치			• 면목동 634-19 일대	-
면 적			• 2,205.4㎡	• 세부개발계획 수립 시 분할 가능선에 따라 구역분할 가능
용도지역			• 근린상업지역 → 일반상업지역	-
공공시설계획			• 용도지역 상향 시 공공기여 방안을 준수하여 도로 및 건축물 기부채납(15% 이상) - 총 공공기여 면적(331㎡) 이상 : 도로 158㎡ (3m) 이외 면적 공공시설 대체 설치	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		권장용도	• 권장용도 분류표상 a	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 630%	-
		상한	• 800%	-
	건축물높이(m)		• 90m 이하	-
배치	분할가능선	• 분할가능선에 의하여 2개 획지로 분할시행 가능	-	
	건축한계선	• 면목로변 : 1m, 이면부 : 1m	-	
기타에 관한 사항	대지 내 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성	-
교통처리계획			• 면목로변, 사가정로변 : 차량진출입불허구간 지정	-

※ 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함

단, 주민요청(대상 토지면적의 1/20이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장가능

※ 사전협상형 지구단위계획 기준 준용 시 공공기여 15% 이상

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

2) 특별계획가능구역2 해제시 일반지침

구 분			계획내용	비고
위 치			• 면목동 634-19 일대	-
면 적			• 2,205.4㎡	-
용도지역			• 근린상업지역	-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		권장용도	• 권장용도 분류표상 a	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 500%	-

구 분		계획내용	비고
배치	상한	• 법적용적률의 2배 이하	-
	건축물높이	• 80m 이하	-
	건축한계선	• 면목로변 : 3m • 이면부 : 1m	종합결정도 선형에 따름
기타에 관한 사항	대지 내 공지	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성	-

※ 특별계획가능구역 해제 시 일반지침으로 관리함

※ 특별계획가능구역 해제 시 개별 필지 건축행위가 가능하며, 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

라. 특별계획가능구역3에 관한 사항

1) 특별계획가능구역3 계획지침

구분			계획내용	비고
위치			• 면목동 604-5 일대	-
면적			• 1,980.7㎡	-
용도지역			• 근린상업지역 → 일반상업지역	-
공공시설계획			• 용도지역 상향 시 공공기여방안 준수하여 도로 및 건축물 기부채납 (15% 이상) - 총 공공기여 면적(298㎡) 이상	• 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 공공기여 등을 고려 하여 상황 검토
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		권장용도	• 권장용도 분류표상 a	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 630%	-
		상한	• 800%	-
	건축물높이(m)		• 90m 이하	-
배치	건축한계선	• 사가정로 : 3m	-	
		• 이면부 : 1m	-	
기타에 관한 사항	대지 내 공지	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성	-	
교통처리계획			• 사가정로변 : 차량진출입불허구간 지정	-

※ 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획 가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함

단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장가능

※ 사전협상형 지구단위계획 기준 준용 시 공공기여 15% 이상

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

2) 특별계획가능구역3 해제시 일반지침

구분			계획내용	비고
위치			• 면목동 604-5 일대	-
면적			• 1,980.7㎡	-
용도지역			• 근린상업지역	-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 A,B	-
		권장용도	• 간선부 : 권장용도 분류표상 a	-
			• 이면부 : 권장용도 분류표상 b	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 300%	-
		허용	• 500%	-
		상한	• 법적용적률의 2배 이하	-
	건축물높이(m)		• 간선부 : 70m 이하	-
• 이면부 : 45m 이하			-	
배치	건축한계선	• 사가정로변 : 3m	종합결정도 선형에 따름	
		• 이면부 : 1m		
기타에 관한 사항		대지 내 공지	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성	-

※ 특별계획가능구역 해제 시 일반지침으로 관리함

※ 특별계획가능구역 해제 시 개별 필지 건축행위가 가능하며, 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

④ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
- 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

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

- 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형 공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능성의 변경

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

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

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

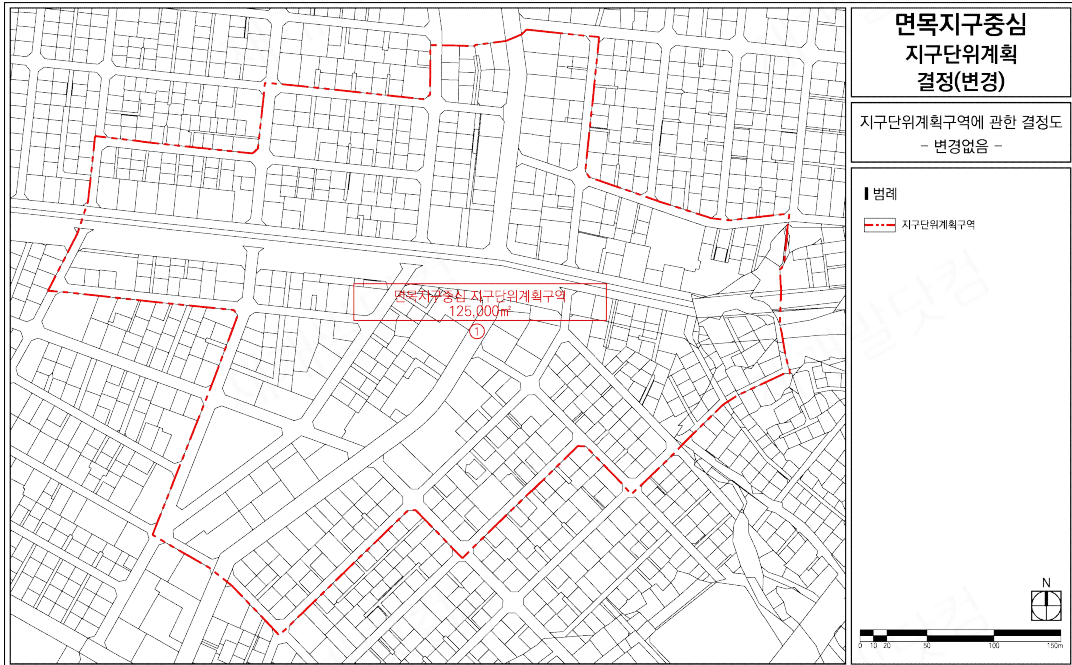
Ⅳ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조 : 생략(비치도서와 같음)

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

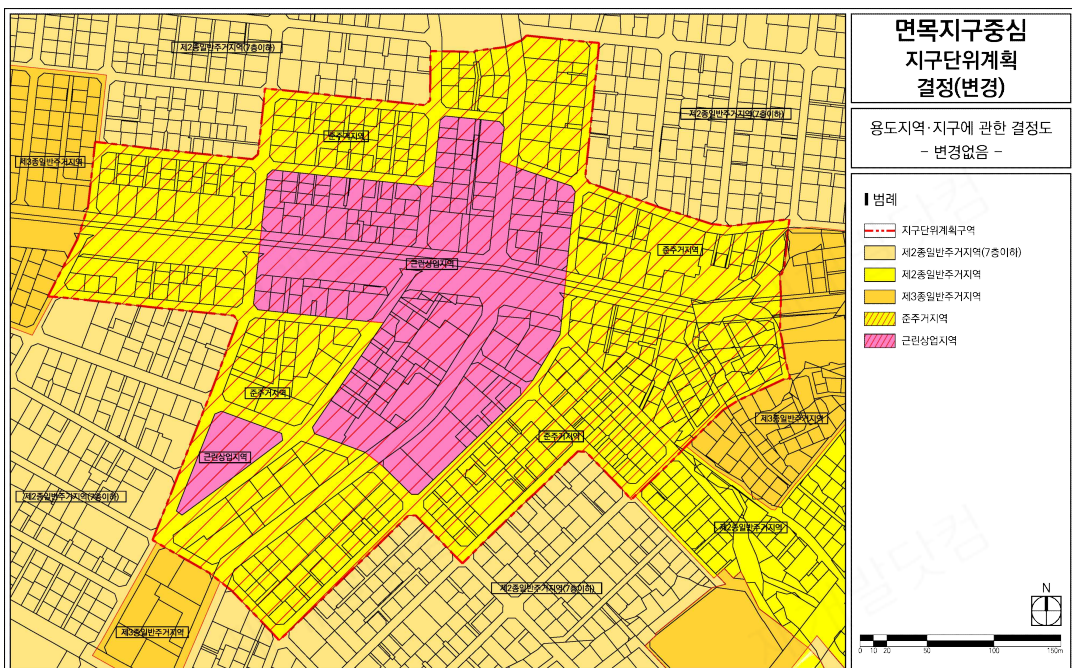
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)등에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

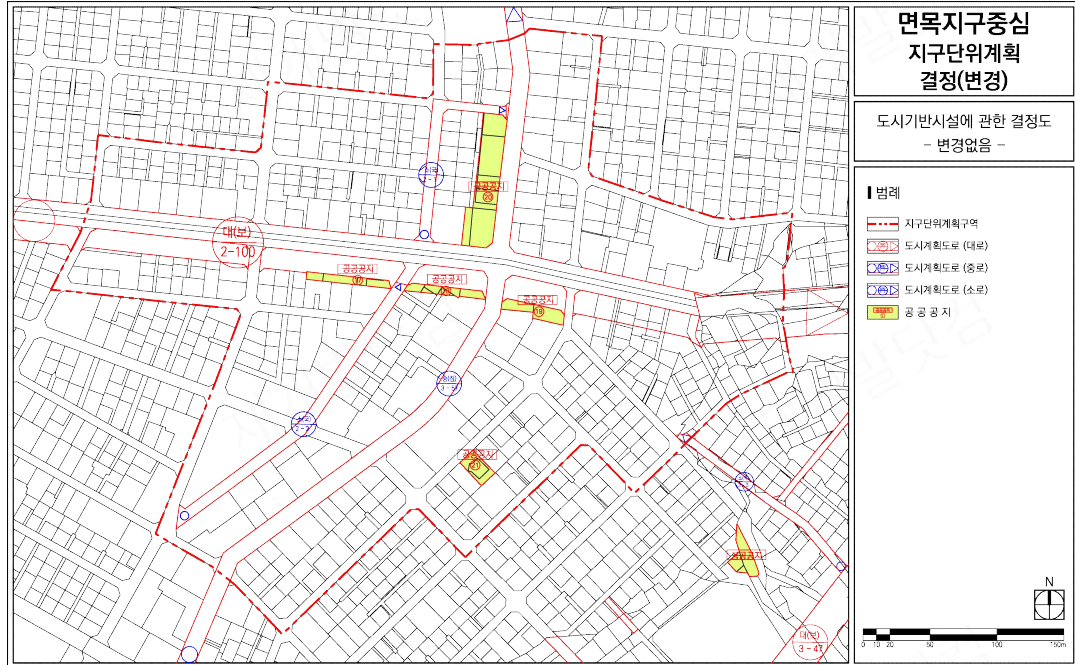
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



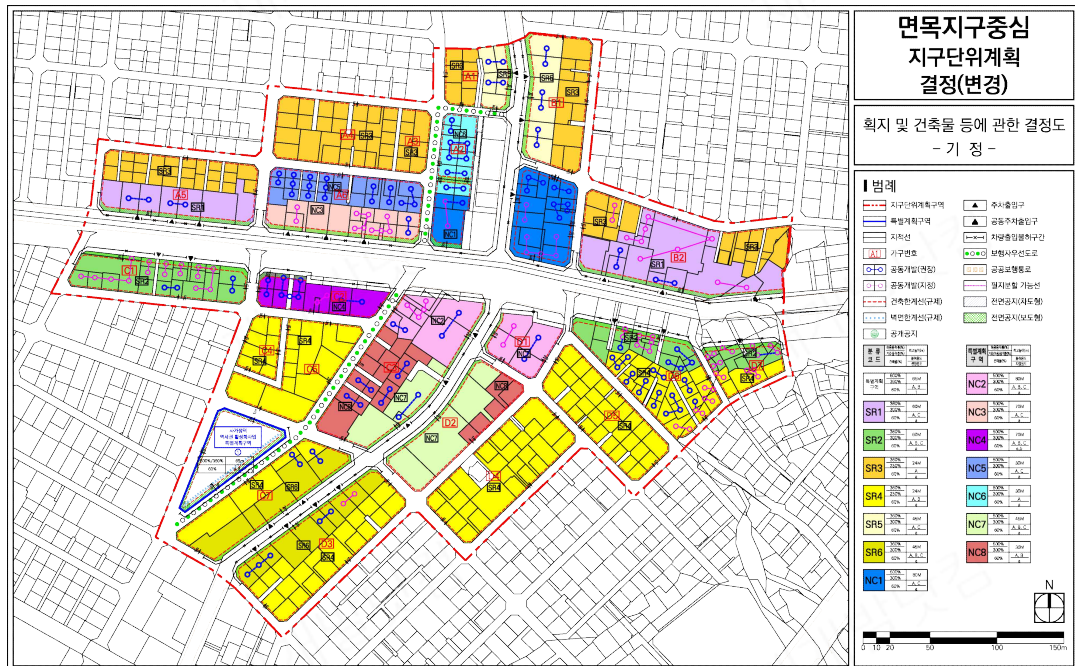
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



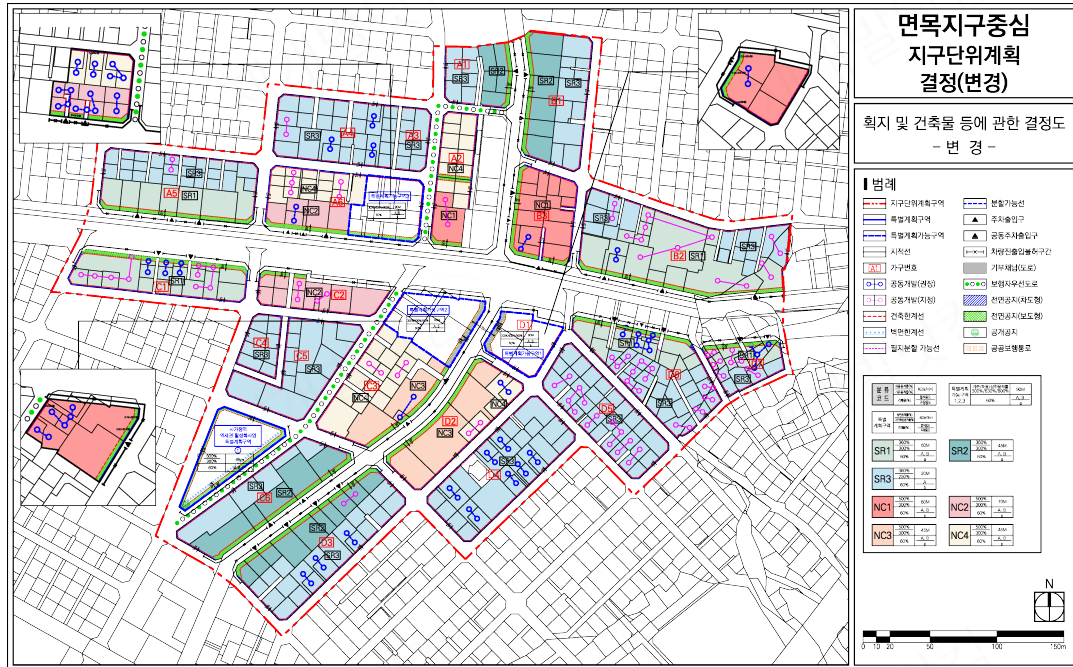
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



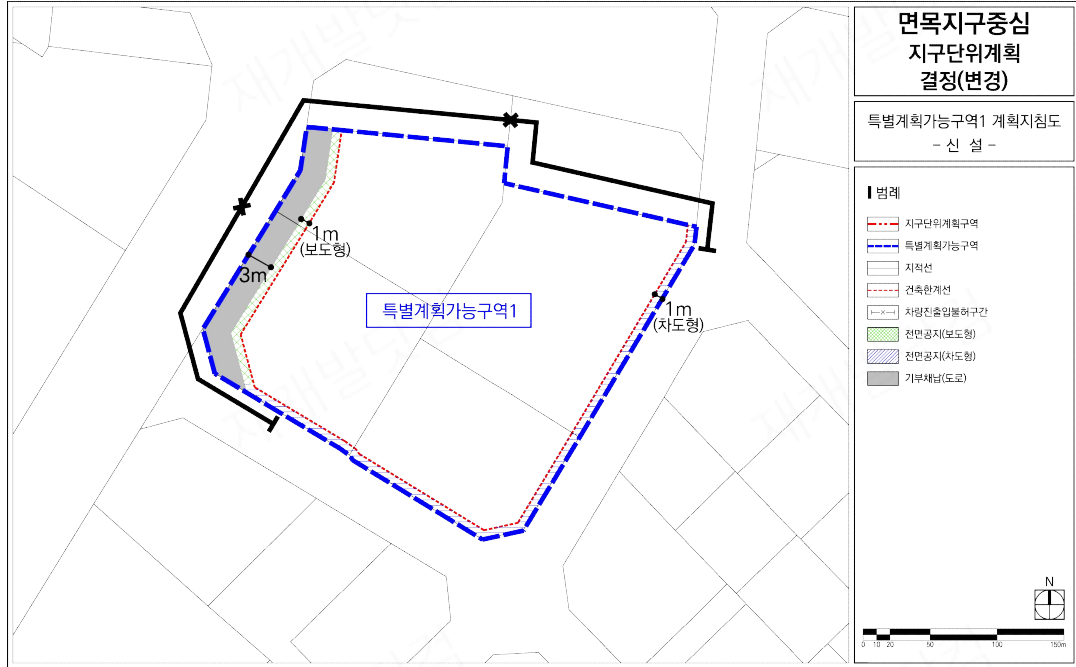
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



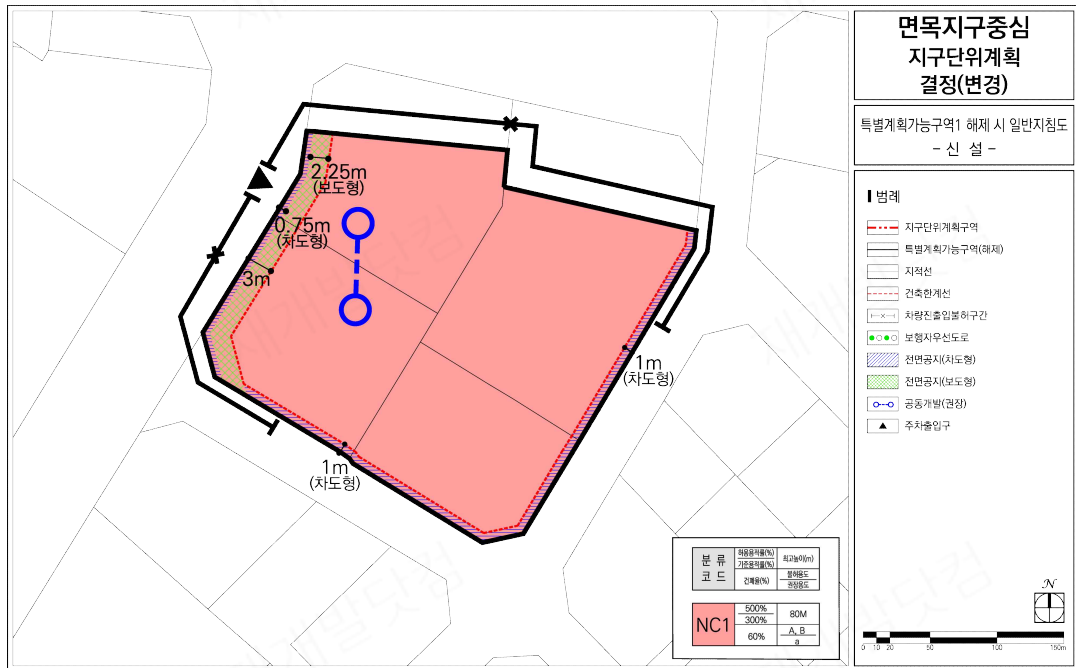
■ 사가정역 역세권활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도



■ 특별계획가능구역1 계획지침도



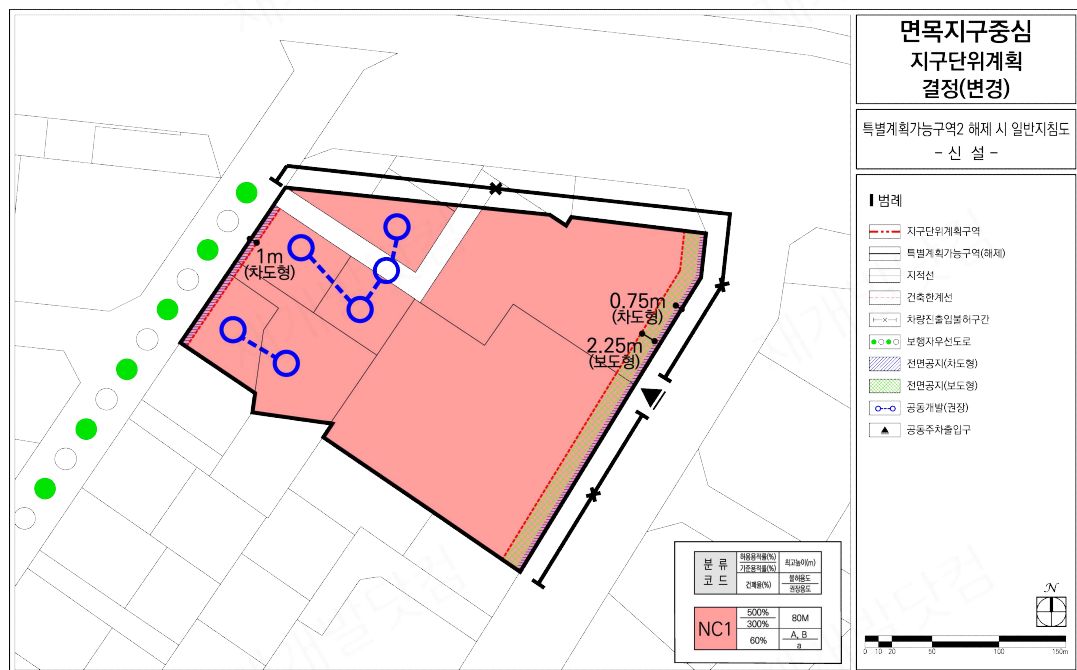
■ 특별계획가능구역1 해제 시 일반지침도



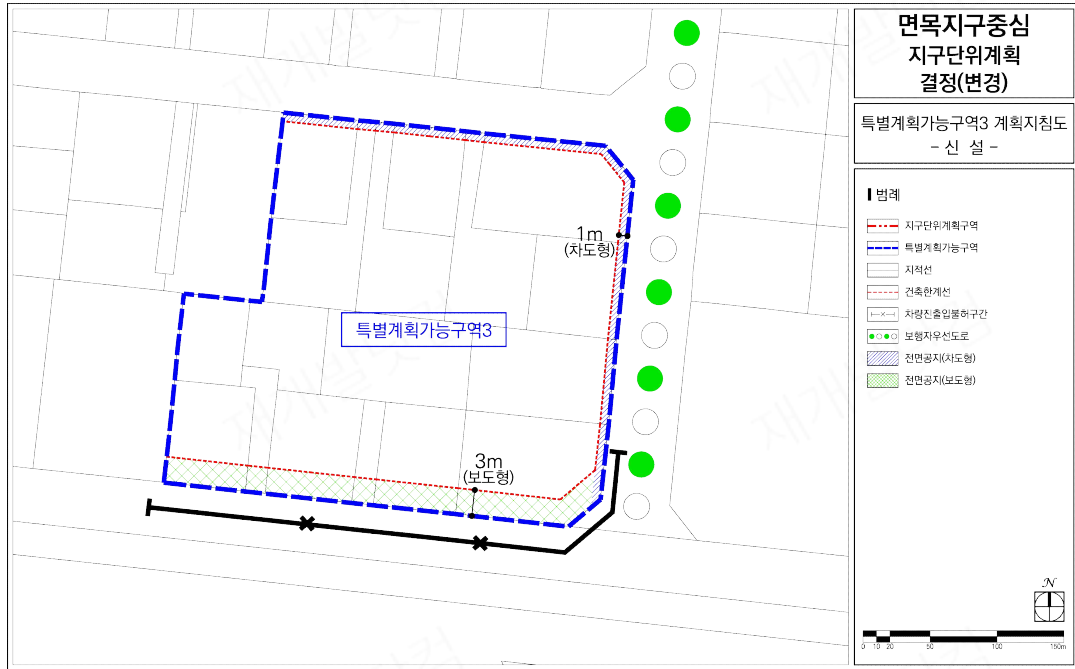
■ 특별계획가능구역2 계획지침도



■ 특별계획가능구역2 해제 시 일반지침도



■ 특별계획가능구역3 계획지침도



■ 특별계획가능구역3 해제 시 일반지침도

