

◆ 서울특별시고시 제2020-108호

은평 재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획 변경인가 고시

서울특별시고시 제2004-58호(2004.2.25.)로 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 서울특별시고시 제2005-448호(2005.12.30.)로 개발계획 변경수립 및 1·2지구 실시계획인가, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진 지구 지정 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2019-289호(2019.08.29.)로 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 변경) 및 실시계획 변경인가 고시된 은평 재정비촉진지구 도시개발사업에 대하여 서울특별시고시 제2020-21호(2020.01.09.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 사항을 반영하여 「도시개발법」 제17조, 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 실시계획 변경인가하고 이를 고시합니다.

2020년 3월 19일
서울특별시

1. 사업의 명칭(변경 없음): 은평 재정비촉진지구 도시개발사업
2. 사업의 목적(변경 없음)
 - 개발제한구역 내 낙후지역 시가지를 개발·정비하여 주거생활환경을 개선하고, 임대 및 분양주택의 건립을 통해 서민주거생활 안정에 기여
 - 지역균형발전차원에서 서울시 서북권역의 관문도시로서 새로운 지구중심 창출
 - 지역특성을 고려한 녹지보전방안의 제시 및 난개발을 방지하고, 쾌적한 도시환경조성 및 건전한 도시개발이 되도록 유도
3. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경 없음)
 - 위 치: 서울특별시 은평구 진관동 일원
 - 면 적: 3,492,650.9m²
4. 도시개발사업 시행자의 성명 및 주소(변경 없음)
 - 시행자: 서울주택도시공사 사장 김세용
 - 주 소: 서울특별시 강남구 개포동길 621
5. 도시개발사업의 시행기간(변경 없음)
 - 1지구: 2004.02.25 ~ 2017.12.31
 - 2지구: 2005.12.30 ~ 2020.12.31
 - 3지구: 2006.12.28 ~ 2020.12.31
6. 도시개발사업의 시행방식(변경 없음)
 - 수용 및 사용방식
7. 도시관리계획의 결정내용(변경)
 - 실시계획인가도서의 내용과 같음: 「붙임 1」
8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소
 - 공람기간: 고시한 날로부터 14일 이상
 - 공람장소: 서울특별시 주거사업과(전화:02-2133-7217), 은평구청 도시계획과(전화:02-351-7403) 및 서울주택도시공사(전화:02-3410-7578)

- 관계도서: 공람장소 비치 도면과 같음
9. 실시계획의 고시로 의제되는 인.허가 등의 고시 또는 공고사항 : 해당 없음
10. 은평재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획 변경인가 도서 : 「붙임 1」
11. 실시계획 변경인가 조건
- 기 실시계획 변경인가 시 조건부여 사항 이행할 것.
 - 금회 실시계획 변경인가 신청 관련 제반 영향평가 협의의견 및 관계기관 등의 협의내용은 조치계획에 따라 이행할 것.

< 붙임 1 > 은평재정비촉진지구 도시개발사업 실시계획변경 인가

1. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		3,492,650.9	-	3,492,650.9	100.00	
주거 용지	소 계	1,395,101.5	감)314.3	1,394,787.2	39.93	
	주 택 용 지	1,350,153.9	-	1,350,153.9	38.66	
	단독주택용지	66,415.6	-	66,415.6	1.90	
	공동주택용지(아파트)	1,283,738.3	-	1,283,738.3	36.76	
	준주거용지	37,090.7	감)314.3	36,776.4	1.05	
	근린생활시설용지	7,856.9	-	7,856.9	0.22	
상업 용지	소 계	78,753.7	-	78,753.7	2.25	
	일반상업	78,753.7	-	78,753.7	2.25	
도시 기반 시설 용지	소 계	1,894,331.5	증)2,600.6	1,896,932.1	54.31	
	도로	492,716.1 (505,058.7)	증)9,860.2	502,576.3 (520,877.9)	14.39 (14.91)	• 중복 결정된 도로 17,428.8㎡는 하천 (11,469.8㎡), 근린공원(5,959.0㎡**) 면적에 편입 • 주거용지 내 도로 872.8㎡는 주거용지 면 적에 편입
	주차장	20,960.7	-	20,960.7	0.60	6개소 • 주차장③의 중복입체 결정된 사항은 구파 발역 연결통로임
	자동차정류장	16,529.6	-	16,529.6	0.47	1개소
	철도시설	4,159.1 (28,941.3)	-	4,159.1 (28,941.3)	0.12 (0.83)	• 철도본선(19,771.1㎡)은 하천 1,236.6㎡*, 도로 16,017.6㎡, 근린공원 2,313.3㎡, 완 충녹지 100.4㎡, 연결녹지 103.2㎡에 편입 • 구파발역(3,975.5㎡)는 도로 3,838.2㎡, 공원 137.3㎡에 편입 • 구파발역과 입체적결정된 1,035.6㎡는 상 업용지에 편입
	완충녹지	36,317.0	-	36,317.0	1.04	
	연결녹지	26,052.7 (26,111.7)	-	26,052.7 (26,111.7)	0.75 (0.75)	• 중복 결정된 연결녹지 59.0㎡는 하천면적 에 편입
	경관녹지	135.8	-	135.8	-	
	도시자연공원	9,160.5	-	9,160.5	0.26	
	근린공원	785,182.6	감)9,484.0	775,698.6	22.21	

	문화공원	65,279.7	-	65,279.7	1.87	
	소공원	1,392.0	-	1,392.0	0.04	
	공공공지	672.1	-	672.1	0.02	
	자원회수시설	8,512.5	-	8,512.5	0.24	1개소
	수도시설	- (7,856.5)	-	- (7,856.5)	- (0.22)	· 중복 결정된 수도시설 7,856.5㎡는 근린공 원 면적에 편입
	공동구	520.4	-	520.4	0.01	관리사무소, 환기구 (매설연장 : 990m)
	공공청사	68,053.7	-	68,053.7	1.95	8개소
	학교	142,845.0	증)2,224.4	145,069.4	4.16	초4, 중3, 고4
	박물관	- (6,530.1)	-	- (6,530.1)	- (0.19)	1개소 · 중복 결정된 박물관①은 6,503.1㎡는 문화 공원 면적에 편입
	문화시설	-	-	-	-	
	체육시설	6,547.3	-	6,547.3 (18,083.2)	0.19 (0.52)	2개소 · 중복 결정된 체육시설③(11,535.9㎡)은 폐 기물처리시설 면적에 편입
	도서관	1,324.6	-	1,324.6	0.04	1개소
	사회복지시설	16,171.5	-	16,171.5	0.46	4개소
	하천	145,349.5	-	145,349.5	4.16	
	유수지	13,300.6 (22,509.3)	-	13,300.6 (22,509.3)	0.38 (0.64)	3개소 · 중복 결정된 유수지(2개소) : 9,208.7㎡는 근린공원에 편입
	종합의료시설	21,612.6	-	21,612.6	0.62	1개소
	폐기물처리시설	11,535.9	-	11,535.9	0.33	1개소
기타 시설 용지	소 계	124,464.2	감)2,286.3	122,177.9	3.51	
	주차장용지	1,969.7	-	1,969.7	0.06	부설주차장 3개소
	종교시설	31,138.0	-	31,138.0	0.89	25개소
	주유소	4,741.6	-	4,741.6	0.14	4개소
	유치원	3,889.3	-	3,889.3	0.11	6개소
	공익시설	6,569.8	-	6,569.8	0.19	3개소
	군사시설	3,913.3	-	3,913.3	0.11	5개소
	편익시설	49,326.4	감)2,286.3	47,040.1	1.35	10개소
	자동차관련	8,478.9	-	8,478.9	0.24	3개소
	커뮤니티시설용지	398.5	-	398.5	0.01	2개소
	업무시설용지	3,352.4	-	3,352.4	0.10	1개소
	구거용지	10,686.3	-	10,686.3	0.31	

주1 : * 철도와 중복 결정된 하천 1,236.6㎡ 중 947.9㎡는 도로와 중복 결정됨

주2 : ** 도로와 중복 결정된 근린공원 5,959.0㎡ 중 51㎡는 수도시설과 중복 결정됨

주3 : ()는 중복결정 및 입체결정 면적 포함

2. 주택공급계획(변경 없음)
 3. 도시관리계획(변경)
 가. 도시개발구역(변경 없음)
 나. 지구단위계획구역(변경 없음)
 다. 용도지역(변경 없음)
 라. 도시계획시설(변경)
 1) 교통시설(변경)
 가) 도로(변경)
 ■ 도로 총괄표(기정)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	132	28,718.3	505,058.7	
일 반 도 로	소 계		-	5	5,958.6	201,606.6	
	대로	1 류	37~50	2	2,634.0	110,085.2	※ 중복결정된 도로는 토 지이용계획상 하천 면 적에 편입 (11,469.8㎡)
		3 류	20~35	3	3,324.6	91,521.4	
	소 계		-	34	15,045.0	250,083.5	
	중로	1 류	20~26	8	6,806.0	146,418.4	※ 구거용지 내 도로는 토 지이용계획상 구거용 지 면적에 편입 (872.8㎡)
		2 류	15~22.5	12	3,047.2	36,633.0	
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	
	소 계		-	93	7,714.7	53,368.6	
	소로	1 류	8~16.7	11	782.3	8,230.5	
		2 류	8~9	17	2,157.4	18,548.9	
		3 류	2~8	65	4,775.0	26,589.2	

■ 도로 총괄표(변경)

구 분		류 별	폭원(m)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	비 고
합 계			-	134	29,118.3	520,877.9	
일 반 도 로	소 계		-	5	5,958.6	201,606.6	
	대로	1 류	37~50	2	2,634.0	110,085.2	※ 중복결정된 도로는 토 지이용계획상 하천, 공 원 면적에 편입 (하천:11,469.8㎡, 공원:5,959.0㎡)
		3 류	20~35	3	3,324.6	91,521.4	
	소 계		-	35	15,386.7	265,526.5	
	중로	1 류	20~26	9	7,147.7	161,861.4	※ 구거용지 내 도로는 토 지이용계획상 구거용 지 면적에 편입 (872.8㎡)
		2 류	15~22.5	12	3,047.2	36,633.0	
		3 류	12~20	14	5,191.8	67,032.1	
	소 계		-	94	7,773.0	53,744.8	
	소로	1 류	8~16.7	12	809.7	8,544.8	
		2 류	8~9	17	2,132.8	18,388.9	
		3 류	2~8	65	4,830.5	26,811.1	

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	7	8	국지 도로	54.6	중2-8 진관동 199-4	보행자도로 진관동 208-3	일반 도로		서고시448 05.12.30	
변경	소로	2	7	8	국지 도로	30.0	중2-8 진관동 199-4	중학교⑦ 진관동 208-34	일반 도로		서고시448 05.12.30	
기정	소로	3	39	4	특수 도로	81.5	대3-55 진관동 207-23	소2-7 진관동 208-3	보행자 전용 도로		서고시458 06.12.28	
변경	소로	3	39	4	특수 도로	137.0	대3-55 진관동 207-23	근린공원⑨ 진관동 208-5	보행자 전용 도로		서고시458 06.12.28	
신설	중로	1	A	17~38	보조간 선도로	1,460.0 (341.7)	대로1-12 진관동 산110-28	시경계 갈현동 산12-2	일반 도로		서고시21 20.01.09	◦일부 중복결정 - 근린공원-7 : 5,959㎡ - 수도공급설비 : 51㎡ ◦구역 외 : 27,371㎡
신설	소로	1	12	11	국지 도로	27.4	소1-1 진관동 70-30	문화공원③ 진관동 58-25	일반 도로		서고시21 20.01.09	

주 : ()는 사업대상지 내 연장임

■ 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-7	소로2-7	• 노선 변경 - 폭원(m) : 8.0 - 연장(m) : 54.6→30.0(감24.6) - 면적(㎡) : 412.5→252.5(감160.0)	• 신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 소로2-7호선 일부를 학교용지에 편입하여 도로 변경
소로3-39	소로3-39	• 노선 변경 - 폭원(m) : 4.0 - 연장(m) : 81.5→137.0(증55.5) - 면적(㎡) : 326.5→548.4(증221.9)	• 신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 보행자전용도로 변경
-	중로1-A	• 노선 신설 - 폭원(m) : 17~38 - 연장(m) : 1,460(구역 내 : 341.7) - 면적(㎡) : 43,818(구역 내 : 15,443)	• 「고양 삼송지축·향동지구 택지개발 사업 광역교통개선 대책」 결과에 따른 통일로 우회도로 신설
-	소로1-12	• 노선 신설 - 폭원(m) : 11.0 - 연장(m) : 27.4 - 면적(㎡) : 314.3	• 문화공원③ 진입을 위하여 준주거③ 용지 일부를 도로로 변경하여 진입도로 개설

나) 주차장(변경없음)

다) 철도(변경없음)

라) 자동차정류장(변경 없음)

2) 공간시설(변경)

가) 녹지(변경없음)

나) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	147,207.2	-	147,207.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡
변경	7	제7호 근린공원	근린 공원	진관동 산100-44 일원	147,207.2	감9,484.0	137,723.2	서고시219 12.08.16	◦일부 중복 결정 - 수도 : 7,856.5㎡ - 도로 : 5,959.0㎡

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	제7호 근린공원	• 시설 변경 - 면적 : 147,207.2㎡→137,723.2㎡(감9,484.0㎡) • 중복결정 변경 - 기정 : 수도(7,856.5㎡) - 변경 : 수도(7,856.5㎡), 도로(5,959.0㎡)	•통일로 우회도로 신설에 따른 면적 변경 및 중복결정

다) 공공공지(변경 없음)

3) 유통 및 공급시설(변경)

가) 자원회수시설(변경 없음)

나) 수도(배수지)(변경)

■ 수도(배수지) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	수도공급 설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	◦제7호 근린공원 내 중 복 결정
변경	1	수도공급 설비	진관동 246-20 일원	7,856.5	-	7,856.5	서고시398 83.07.29	◦제7호 근린공원 내 중 복 결정 ◦일부 중복 결정 : 도로 (51㎡)

■ 수도(배수지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	수도공급설비	• 중복결정 - 도로 중복 : 51㎡	•통일로 우회도로 신설에 따른 중복결정

다) 공동구(변경없음)

4) 공공·문화체육시설(변경)

가) 공공청사(변경 없음)

나) 학교(변경)

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	학교	중학교	진관동 207 일원	11,088.6	증) 2,224.4	13,313.0	서고시458 06.12.28	신도중학교

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	학교	• 시설 변경 - 면적(㎡) : 11,088.6→13,313.0(증2,224.4)	• 신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 편익⑤용지 일부를 학교용지⑦용지로 변경

다) 박물관(변경 없음)

라) 체육시설(변경)

■ 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	3	체육시설	-	진관동 76-20 일원	-	증) 11,535.9	11,535.9	서고시21 20.01.09	폐기물처리시설① 내 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	체육시설	• 시설 신설 (중복결정) - 면적 : 11,535.9㎡	• 광역자원순환센터 지하화에 따라 폐기물처리시설① 용지 지상부에 체육시설③ 신설

마) 도서관(변경 없음)

바) 사회복지시설(변경 없음)

5) 방재시설(변경 없음)

6) 보건위생시설(변경 없음)

7) 환경기초시설(변경)

가) 폐기물처리시설(변경)

■ 폐기물처리시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리시설	재활용 시설	진관동 76-20 일원	11,535.9	-	11,535.9	서고시458 06.12.28	
변경	1	폐기물 처리시설	재활용 시설	진관동 76-20 일원	11,535.9	-	11,535.9	서고시458 06.12.28	체육시설③ 중복결정

■ 폐기물처리시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	폐기물처리시설	• 중복결정 변경 - 기정 : - - 변경 : 체육시설③ 중복결정	• 광역자원순환센터 지하화에 따라 지상부에 신설되는 체육시설③과 중복결정

마. 기타 도시기반시설(변경)

- 1) 종교시설(변경 없음)
- 2) 주유소시설(변경 없음)
- 3) 유치원시설(변경 없음)
- 4) 공익시설(변경 없음)
- 5) 군사시설(변경 없음)
- 6) 편익시설(변경)

■ 편익시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	5	편익	진관동 208-10 일원	8,642.2	감) 2,286.3	6,355.9	

■ 편익시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	편익	• 시설 변경 - 면적(㎡) : 8,642.2 → 6,355.9(감2,286.3)	• 신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 편익⑤용지 일부를 학교용지⑦용지 및 보행자전용도로로 변경

- 7) 자동차관련시설(변경 없음)
- 8) 주차장(부설주차장)(변경 없음)
- 9) 커뮤니티시설(변경 없음)
- 10) 업무시설(변경 없음)
- 11) 주거용지(변경 없음)

4. 지구단위계획의 변경 내용 및 조서(변경) : 붙임 2

5. 법 제66조의 규정에 의한 공공시설 등의 명세서(변경 없음)

< 붙임 2 > 지구단위계획의 변경 내용 및 조서

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획(변경 없음)

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획(변경)

가. 토지이용 및 시설에 관한 부분(변경 없음)

1) 용도지역에 관한 도시관리계획(변경 없음)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획(변경) : “「붙임1」 3. 도시관리계획 결정 조서”와 같음

나. 획지 및 건축물 등에 관한 부분(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획(변경)

- 공동주택용지(변경 없음)
- 단독주택용지(변경 없음)
- 근린생활시설용지(변경 없음)
- 준주거시설용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	획 지					비고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)			
					기정	변경	변경후	
기정	준주거	③	-	진관동 59-7 일원	8,889.3	-	8,889.3	
변경	준주거	③	소계	진관동 59-7 일원	8,889.3	감) 314.3	8,575.0	면적감소 및 획지분할
			-1	진관동 58-22 일원			1,611.0	
			-2	진관동 58-26 일원			6,964.0	

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
준주거 ③ → 준주거 ③-1, 준주거 ③-2	문화공원③ 진입을 위하여 준주거③ 용지 일부를 도로로 변경함에 따른 획지 분할

- 상업용지(변경 없음)
- 주차장용지(변경 없음)
- 자동차정류장용지(변경 없음)
- 자원회수시설용지(변경 없음)
- 수도시설용지(변경 없음)
- 공동구용지(변경 없음)
- 공공청사용지(변경 없음)
- 유치원용지(변경 없음)
- 학교용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	획 지					비고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)			
					기정	변경	변경후	
변경	중	㉠	-	진관동 207 일원	11,088.6	증) 2,224.4	13,313.0	

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
중학교 ⑦	신도중학교 증축계획에 따라 편익⑤용지 일부를 학교용지⑦용지로 변경

- 도서관시설용지(변경 없음)
- 박물관용지(변경 없음)
- 사회복지시설용지(변경 없음)

- 체육시설용지(변경 없음)
- 폐기물처리시설용지(변경 없음)
- 종교시설용지(변경 없음)
- 주유소용지(변경 없음)
- 공익시설용지(변경 없음)
- 편익시설용지(변경)

구분	도면 번호	가구 번호	획 지					비고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)			
					기정	변경	변경후	
변경	편익	⑤	-	진관동 208-10 일원	8,642.2	감) 2,286.3	6,355.9	

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
편익 ⑤	«신도중학교 증축부지 확보계획에 따라 편익⑤용지 일부를 학교용지⑦용지 및 보행자전용도로로 변경

- 군사시설용지(변경 없음)
- 자동차관련시설용지(변경 없음)
- 종합의료시설용지(변경 없음)
- 유수지용지(변경 없음)
- 주차장시설용지(부설주차장)(변경 없음)
- 커뮤니티시설용지(변경 없음)
- 업무시설용지(변경 없음)

2) 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리계획 (변경)

- 공동주택용지(변경 없음)
- 단독주택용지(변경 없음)
- 단독주택용지(한옥지정구역)(변경 없음)
- 근린생활시설용지(변경 없음)
- 준주거시설용지(변경)

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	비고
기정	준주거	준주거 ③	용도	◦ 지정용도 : 문화 및 집회시설[공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함], 방송통신시설(촬영소 및 이와 유사한 시설), 군사시설(토우 진지 1개소) ※ 지정용도 20%이상(방송통신시설 10%이상) ◦ 허용용도 : 1,2종 근생(단란주점 및 안마시설소 제외), 판매시설, 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) 교육연구시설, 노유자시설(아동시설에 한함), 수련시설(생활권 수련시설), 운동시설(육외 골프연습장 제외), 업무시설, 공동주택(전체 연면적의 20% 이하) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ◦ 불허용도 : 지정 및 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하 (허용 250% 이하)	

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
변경	준주거 ③-1	준주거 ③-1		※ 용적률 인센티브 - 건축물 개방[문화 및 집회시설(공연장, 전시장)] 2계수 적용 - 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2016) II-1-4-5-(3) 인센티브항목 등 계획기준 적용	
			높이	10층 이하 (문화재 양각 이내)	
			배치	◦ 보행공간의 활용 및 오픈스페이스 확보 등을 고려하여 3m 건축한계선을 지정 ◦ 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 가로면의 방향과 일치	
			형태	◦ 20m 이상의 도로에 접한 건축물은 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 50%이상 투시벽 또는 투시형 셔터 설치 ◦ 동일 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구분없이 재료와 마감수준을 동일하게 처리하거나 서로 조화를 이루어 일관성을 지니도록 계획	
			색채	◦ 지역간 간선도로변으로 밝은 색조계열을 사용하며 원색의 사용을 금함	
			건축선	◦ 건축한계선 : 3m	
	준주거 ③-2	준주거 ③-2	용도	◦ 지정용도 : 문화 및 집회시설[공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함], 방송통신시설(촬영소 및 이와 유사한 시설), 군사시설(토우 진지 1개소) ※ 지정용도 20%이상(방송통신시설 10%이상) ※ 필히 군부대와 협의 후 군사시설 설치 ◦ 허용용도 : 1,2층 근생(단란주점 및 안마시술소 제외), 판매시설, 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) 교육연구시설, 노유자시설(아동시설에 한함), 수련시설(생활권 수련시설), 운동시설(육외 골프연습장 제외), 업무시설, 공동주택(전체 연면적의 20% 이하) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ◦ 불허용도 : 지정 및 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하 (허용 250% 이하) ※ 용적률 인센티브 - 건축물 개방[문화 및 집회시설(공연장, 전시장)] 2계수 적용 - 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2016) II-1-4-5-(3) 인센티브항목 등 계획기준 적용	
			높이	10층 이하 (문화재 양각 이내)	
			배치	◦ 보행공간의 활용 및 오픈스페이스 확보 등을 고려하여 3m 건축한계선을 지정 ◦ 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 가로면의 방향과 일치 ◦ 인접 소로에서 군사시설(토우진지)까지 진출입이 가능토록 계획(※ 필히 군부대와 협의 후 군사시설 설치)	
			형태	◦ 20m 이상의 도로에 접한 건축물은 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 50%이상 투시벽 또는 투시형 셔터 설치 ◦ 동일 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구분없이 재료와 마감수준을 동일하게 처리하거나 서로 조화를 이루어 일관성을 지니도록 계획	
변경	준주거 ③-2	준주거 ③-2	색채	◦ 지역간 간선도로변으로 밝은 색조계열을 사용하며 원색의 사용을 금함 ◦ 군사시설(토우진지)은 주변과 비교되는 색상으로 도색금지(※ 필히 군부대와 협의 후 군사시설 설치)	
			건축선	◦ 건축한계선 : 3m	
			용도	◦ 지정용도 : 문화 및 집회시설[공연장, 집회장(마권관련시설 제외), 전시장에 한함], 방송통신시설(촬영소 및 이와 유사한 시설) ※ 지정용도 20%이상(방송통신시설 10%이상) ◦ 허용용도 : 1,2층 근생(단란주점 및 안마시술소 제외), 판매시설, 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) 교육연구시설, 노유자시설(아동시설에 한함), 수련시설(생활권 수련시설), 운동시설(육외 골프연습장 제외), 업무시설, 공동주택(전체 연면적의 20% 이하) ※ 시설별 제한사항은 서울시 도시계획조례에 의함 ◦ 불허용도 : 지정 및 허용용도 이외의 용도	
			건폐율	60% 이하	
변경	준주거 ③-2	준주거 ③-2	용적률	200% 이하 (허용 250% 이하) ※ 용적률 인센티브 - 건축물 개방[문화 및 집회시설(공연장, 전시장)] 2계수 적용 - 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2016) II-1-4-5-(3) 인센티브항목 등 계획기준 적용	
			높이	10층 이하 (문화재 양각 이내)	

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계 획 내 용	비고
			높이	10층 이하 (문화재 양각 이내)	
			배치	- 보행공간의 활용 및 오픈스페이스 확보 등을 고려하여 3m 건축한계선을 지정 - 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 가로면의 방향과 일치	
			형태	20m 이상의 도로에 접한 건축물은 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 50%이상 투시벽 또는 투시형 셔터 설치 - 동일 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구분없이 재료와 마감수준을 동일하게 처리하거나 서로 조화를 이루어 일관성을 지니도록 계획	
			색채	지역간 간선도로변으로 밝은 색조계열을 사용하며 원색의 사용을 금함	
			건축선	건축한계선 : 3m	

■ 변경사유서

가구번호	변경내용 및 변경사유
준주거 ③ → 준주거 ③-1, 준주거 ③-2	문화공원③ 진입을 위하여 준주거③ 용지 일부를 도로로 변경함에 따른 획지 분할

- 상업용지(변경 없음)
- 주차장용지(변경 없음)
- 자동차정류장용지(변경 없음)
- 자원회수시설용지(변경 없음)
- 공동구시설용지(변경 없음)
- 공공청사용지(변경 없음)
- 학교시설용지(변경 없음)
- 도서관용지(변경 없음)
- 사회복지시설용지(변경 없음)
- 체육시설용지(변경 없음)
- 폐기물처리시설용지(변경 없음)
- 종교용지(변경 없음)
- 주유소용지(변경 없음)
- 공익시설용지(변경 없음)
- 편익시설용지(변경 없음)
- 종합의료시설용지(변경 없음)
- 군사시설용지(변경 없음)
- 자동차관련시설용지(변경 없음)
- 주차장용지(부설주차장)(변경 없음)
- 커뮤니티시설용지(변경 없음)
- 업무시설용지(변경 없음)

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

- 일반사항(변경 없음)

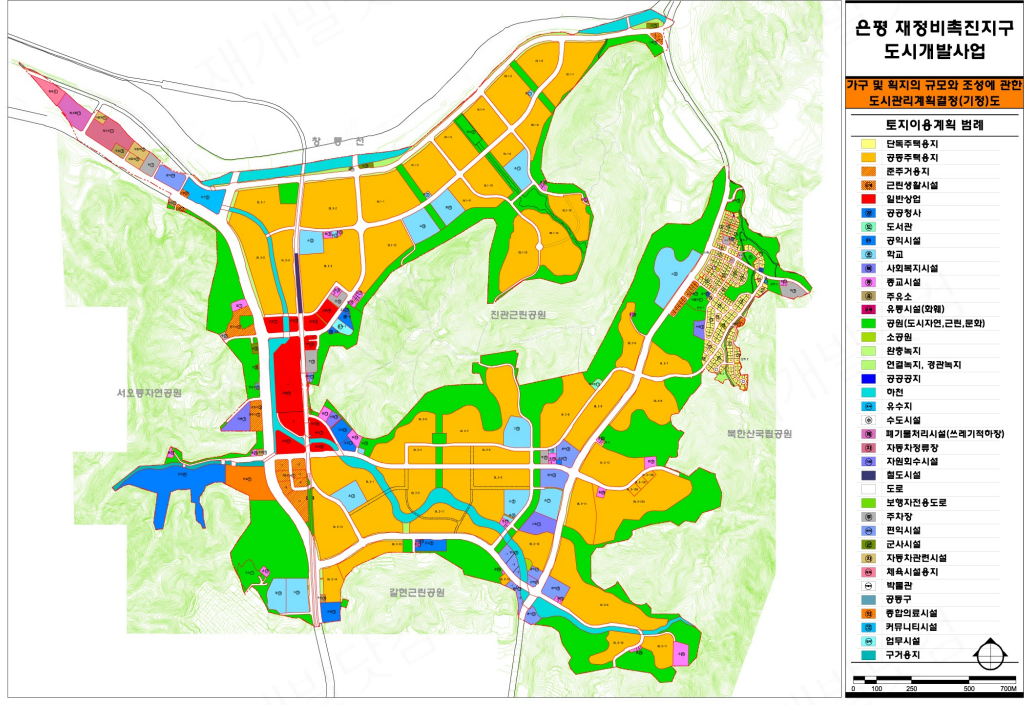
- 공동주택용지(변경 없음)
- 단독주택용지(변경 없음)
- 단독주택용지(한옥지정구역)(변경 없음)
- 근린생활시설용지(변경 없음)
- 준주거용지(변경)

구분	도면 번호	위치 (가구번호)	구분	계획내용	비고
기정	준주거	준주거③	기타사항에 관한 계획	◦ 차량출입불허구간 지정 ◦ 녹지를 제외한 인접대지 경계선과 도로 경계선 사이 3m 외곽녹지 설치	
변경	준주거	준주거 ③-1, ③-2	기타사항에 관한 계획	◦ 차량출입불허구간 지정 ◦ 녹지를 제외한 인접대지 경계선과 도로 경계선 사이 3m 외곽녹지 설치	준주거③ 획지분할

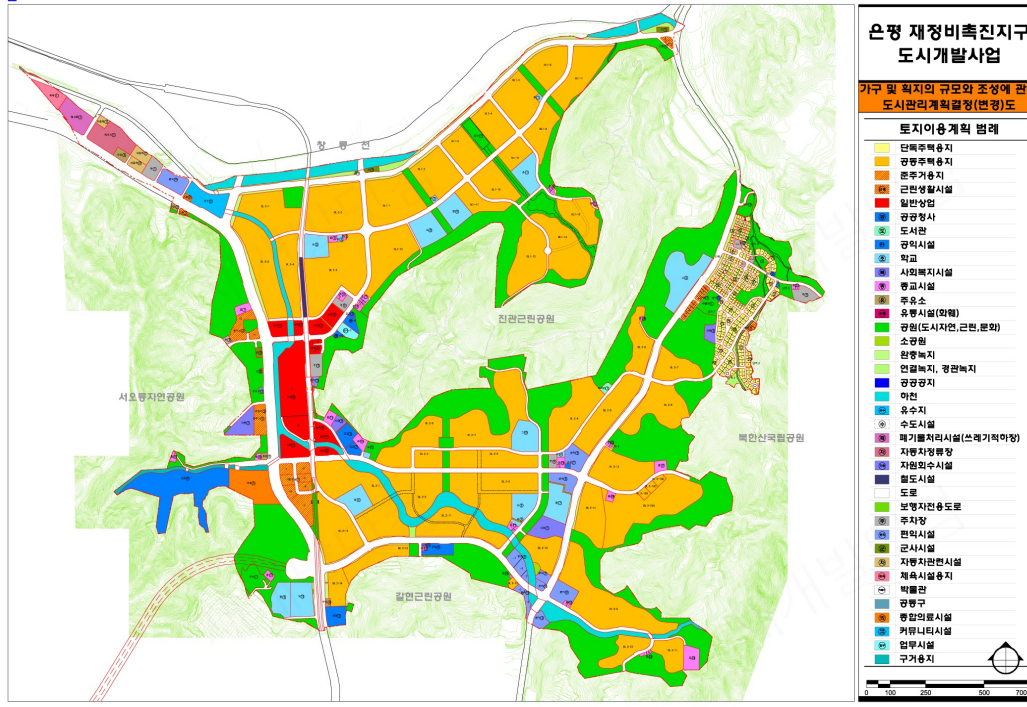
- 상업용지(변경 없음)
- 주차장용지(변경 없음)
- 자동차정류장용지(변경 없음)
- 자원회수시설용지(변경 없음)
- 공공청사용지(변경 없음)
- 학교시설용지(변경 없음)
- 사회복지시설용지(변경 없음)
- 체육시설용지(변경 없음)
- 폐기물처리시설용지(변경 없음)
- 종교용지(변경 없음)
- 주유소용지(변경 없음)
- 공익시설용지(변경 없음)
- 편익시설용지(변경 없음)
- 군사시설용지(변경 없음)
- 자동차관련시설용지(변경 없음)
- 종합의료시설용지(변경 없음)
- 주차장시설용지(부설주차장)(변경 없음)
- 업무시설용지(변경 없음)

- 4) 특별계획구역 지정에 관한 도시관리계획(변경 없음)
- 5) 특별계획구역의 세부개발계획에 관한 도시관리계획(변경 없음)

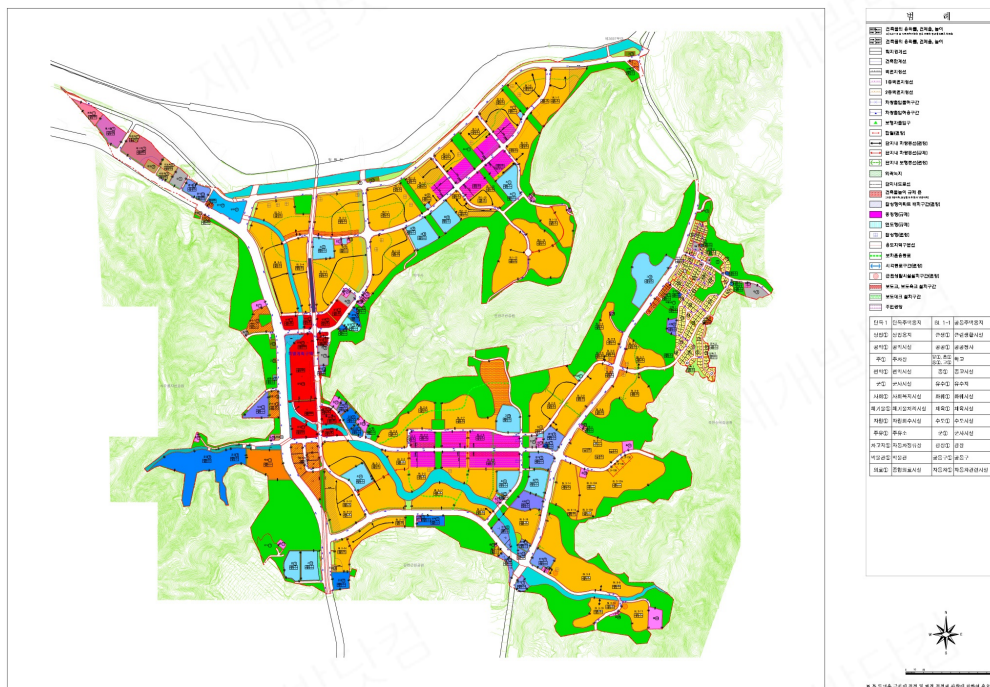
가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정(기정)도



가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정(변경)도



지구단위계획에 관한 도시관리계획결정(기정) 총괄도



지구단위계획에 관한 도시관리계획결정(변경) 총괄도

