

◆ 서울특별시고시 제2018-90호
도시관리계획(역촌역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2004-57호(2004.2.25)로 지구단위계획 구역결정 및 서울특별시 고시 제2006-75호(2006.3.9)로 지구단위계획구역 계획결정 되고, 서울특별시 고시 제2009-166호(2009.4.23)로 결정(변경) 고시된 역촌역세권 지구단위계획 결정(변경)에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 29일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

역촌역주변 가로 활성화 유도를 통하여 침체 되어 있는 역세권 기능 회복 및 이면부 주거지역내 생활서비스 지원기능을 강화하고, 효율적인 공공용지 활용과 장기미집행 도시계획시설(도로 등) 정비방안을 마련하기 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	역촌역세권 지구단위계획구역	은평구 역촌동 17-1일원	109,343	감 74	109,269	서울특별시고시 제2004-57호 (2004. 2. 25)	

■ 변경 사유서

도 면 표시번호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	역촌역세권 지구단위계획구역	○ 면적 감소 감 74㎡	○ 당초 소로2-1호선에 건축물 일부가 편입된 대조동 33-55번지를 구역에서 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	109,343.00	감) 74	109,269.00	100	
	제2종일반주거지역	1,925.00	감) 74	1,851.00	1.69	
	제3종일반주거지역	62,528.09	-	62,528.09	57.22	
	준주거지역	44,889.91	-	44,889.91	41.09	

■ 용도지역 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역	면 적 (㎡)		용적률	결정(변경)사유
			기 정	변 경		
-	대조동 33-55번지	제2종 일반주거지역	1,925	1,851	250%	구역계 변경으로 인한 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

도 면 표시번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비 고
①	진흥로	일반 미관지구	역촌동 27-9 ~ 역촌동 17-1	3,559	179	양측 12m	2002.5.25	
②	서오름로	일반 미관지구	녹번동 154-1 ~ 대조동 179-8	6,749	435	양측 12m	1982.4.22	
③	응암로	일반 미관지구	녹번동 162-1 ~ 녹번동 144-55	5,925	335	양측 12m	1982.4.22	

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	29	14,724 (3,227)	37,248	-	-	-	8	8,306 (1,421)	20,938	21	6,418 (1,806)	16,310
대로	2	11,530 (770)	21,425	-	-	-	1	6,790 (435)	13,050	1	4,740 (335)	8,375
소로	27	3,194 (2,457)	15,823	-	-	-	7	1,516 (986)	7,888	20	1,678 (1,471)	7,935

주) ()는 구역내 연장이고, 면적은 대상지내 면적임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	22	30~33	주간선 도로	6,790 (435)	녹번동	용두리928 (창릉천)	일반 도로		1963.12.24	
기정	대로	3	33	25	보조간선 도로	4,740 (335)	북가좌동	불광동	일반 도로		1966.6.21	
변경	대로	3	33	25	보조간선 도로	4,740 (335)	북가좌동	불광동	일반 도로		1966.6.21	선형 조정
기정	소로	2	1	8	국지 도로	51	대조동 33-59	대조동 64-11	일반 도로		1969.1.18	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	51	대조동 33-59	대조동 64-11	일반 도로		1969.1.18	선형 조정
기정	소로	2	2	8	국지 도로	750 (220)	대조동 3-82	대조동 179-8	일반 도로		1969.1.18	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	117	대조동 45-2	대조동 59-88	일반 도로		1969.1.18	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	87	녹번동 152-72	녹번동 152-15	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	305	역촌1동 17-19	역촌1동 16-2	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	116	역촌1동 16-7	역촌동 16-14	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	10	대조동 59-36	대조동 59-36	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	26	대조동 59-55	대조동 59-5	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	2	4~6	국지 도로	83	대조동 59-55	대조동 59-61	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	114	대조동 59-61	대조동 43-1	일반 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	4	6	국지 도로	63	대조동 179-32	대조동 59-48	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	68	대조동 179-48	대조동 59-69	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	5	5	국지 도로	68	대조동 179-48	대조동 59-69	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	6	4~6	국지 도로	79	녹번동 144-57	녹번동 147-2	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	132	녹번동 146-4	녹번동 144-58	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	7	5~6	국지 도로	132	녹번동 146-4	녹번동 144-58	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	55	녹번동 144-29	녹번동 144-35	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	9	4~6	국지 도로	69	녹번동 80-3	녹번동 144-45	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	9	5	국지 도로	47	녹번동 80-2	녹번동 144-45	일반 도로		2006.3.9	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	10	6	국지 도로	83	녹번동 80-30	녹번동 80-25	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	11	6	국지 도로	67	녹번동 80-34	녹번동 152-76	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	12	6	국지 도로	88	역촌1동 17-5	역촌1동 17-48	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	12	5	국지 도로	88	역촌1동 17-5	역촌1동 17-48	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	13	6	국지 도로	67	역촌1동 17-15	역촌1동 17-31	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	13	5	국지 도로	67	역촌1동 17-15	역촌1동 17-31	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	94	녹번동 153-39	녹번동 153-16	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	15	6	국지 도로	131	녹번동 153-21	녹번동 153-47	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	16	6	국지 도로	32	녹번동 162-2	녹번동 162-1	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	90	녹번동 80-40	녹번동 152-15	일반 도로		1977.4.27	
변경	소로	2	7	8	국지 도로	90	녹번동 80-40	녹번동 152-15	일반 도로		1977.4.27	폭원 오기 정정
기정	소로	3	19	4~6	특수 도로	48	대조동 38-52	대조동 59-46	보행자 전용 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	19	4~6	국지 도로	48	대조동 38-52	대조동 59-46	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	20	3	특수 도로	23	녹번동 144-21	녹번동 144-60	보행자 전용 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	21	4	특수 도로	9	녹번동 144-21	녹번동 144-63	보행자 전용 도로		2006.3.9	
폐지	소로	3	22	4	특수 도로	18	녹번동 80-2	녹번동 144-72	보행자 전용 도로		2006.3.9	
기정	소로	2	7	8	국지 도로	82	역촌1동 27-32	역촌1동 27-47	일반 도로		2006.3.9	
변경	소로	3	24	6	국지 도로	82	역촌1동 27-32	역촌1동 27-47	일반 도로		2006.3.9	
기정	소로	3	33	6	국지 도로	135	대조동 59-51	대조동 3-59	일반 도로		1969.1.18	
기정	소로	3	34	6	국지 도로	100	대조동 42-3	대조동 33-59	일반 도로		1969.1.18	
기정	소로	3	47	6	국지 도로	254 (47)	녹번동 137-32	녹번동 146-2	일반 도로		1969.1.18	
변경	소로	3	47	6	국지 도로	254 (47)	녹번동 137-32	녹번동 146-2	일반 도로		1969.1.18	선형조 정

주) ()는 역촌역세권 지구단위계획 구역내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-33	대로3-33	◦일부 선형 조정	◦도로현황 고려 및 불필요한 도로 선형 조정을 위해 녹번동 161-1번지 제척
소로2-1	소로2-1	◦일부 선형 조정	◦당초 선형 정형화를 위해 결정된 도로부지에 건축물 일부가 편입, 집행효율성을 고려하여 현황도로로 조정
소로3-2	소로3-2	◦폭원조정 및 연장확대 - B=4→4~6m - L=26→83m (증 57m)	◦소로3-3호선 폐지구간 일부를 소로 3-2호선에 편입
소로3-3	-	◦도로 폐지 - L=114m, B=6m	◦주민민원, 교통수요 상 필요성이 낮고 무허가 건축물 등 개설이 어려움 ◦잔여노선은 소로3-2호선에 편입
소로3-4	-	◦도로 폐지 - L=63m, B=6m	◦현황도로로 개별 필지 진입이 가능하고, 기존 건축물 저축으로 인하여 개설이 어려움
소로3-5	소로3-5	◦폭원 축소 - B=6→5m (감 1m)	◦민간개발지연 및 통행수요를 고려, 현황도로 폭원으로 축소
소로3-7	소로3-7	◦폭원 축소 - B=6→5~6m (감0~1m)	◦민간개발지연 및 통행수요를 고려, 현황도로 폭원으로 축소
소로3-9	소로3-9	◦폭원 축소 및 연장 축소 - B=4~6→5m (감 1~2m) - L=69→47m (감 22m)	◦민간개발지연 및 통행수요를 고려, 현황도로 폭원으로 축소 ◦기존 건축물 저축, 통행수요를 고려, 도로개설이 어려운 일부구간 폐지 ◦연접된 보행자전용도로(3-22)는 일반도로로 변경 및 소로3-9호선 편입
소로3-12	소로3-12	◦폭원 축소 - B=6→5m (감 1m)	◦민간개발지연 및 통행수요를 고려, 현황도로 폭원으로 축소
소로3-13	소로3-13	◦폭원 축소 - B=6→5m (감 1m)	◦민간개발지연 및 통행수요를 고려, 현황도로 폭원으로 축소
소로3-19	소로3-19	◦보행자전용도로→일반도로	◦차량과 보행자의 교통소통을 위하여 일반도로로 변경
소로3-21	-	◦도로 폐지 - L=9m, B=4m	◦인근도로를 통한 통행이 가능하여 개설효과가 미미한 보행자전용도로 폐지
소로3-22	-	◦도로 폐지 - L=18m, B=4m	◦인근도로를 통한 통행이 가능하여 개설효과가 미미한 보행자전용도로 폐지
소로2-7	소로3-24	◦폭원 축소 - B=8→6m (감 2m)	◦민간개발지연 및 통행수요를 고려, 현황도로 폭원으로 축소
소로3-47	소로3-47	◦일부 선형 조정	◦도로선형 정형화
소로3-18	소로2-7	◦폭원 정정 - B=6→8m (증 2m)	◦도로폭원 오기정정

나) 주차장(변경없음)

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장 (지하)	녹번동 153-1일원	5,700.1	-	5,700.1	서울시고시 2006-75 (2006.3.9)	광장과 중복 결정

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

■ 광장 결정조서

구분	도면 표시번호	시 설 명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	③	광 장 (녹번천 경관광장)	경관광장	녹번동 153-1일원	5,700.1	-	5,700.1	서울시고시 2009-166 (2009.4.23)	주차장(지하)과 중복결정

나) 공공공지(신설)

■ 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도 면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신 설	①	공공공지	대조동 59-36	-	증) 54	54	-	제3종일반 주거지역

■ 변경 사유서

도 면 표시번호	시 설 명	변경내용	변 경 사 유
①	공공공지	신설 - A=54㎡	°당초 59-37번지와 공동개발 지정, 쌍지형 공지로 계획된 59-36번지 현황을 반영하여 공공공지로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정(변경)조서

구분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
A	A-01, A-02	A-1	대조동
	A-03, A-04, A-05, A-06	A-2	
	A-11	A-3	
	A-07	A-4	
	A-08, A-09	A-5	
	A-10	A-6	
B	B-01(1), B-01(2), B-01(3)	B-1	역촌동
	B-02	B-2	
	B-03(1), B-03(2)	B-3	
	B-04(1), B-04(2)	B-4	
	B-05(1), B-05(2)	B-5	
C	C-01, C-02, C-03	C-1	녹번동
	C-04	C-2	
	C-05	C-3	
	C-06, C-07	C-4	
	C-08(1), C-08(2)	C-5	
	C-09	C-6	
	C-12	C-7	
	C-13	C-8	
	C-14	-	

■ 변경 사유서

가구번호	변 경 사 유
-	○ 도시계획도로를 기준으로 가구 구획 재설정

2) 획지 결정(변경)조서

가) 단위 대지의 최대개발규모(변경없음)

구 분		최대개발규모(㎡)	비 고
준주거지역	간선부	2,500	
	이면부	1,500	
제3종일반주거지역		1,000	

나) 필지분할(변경)

구 분	기 정			변 경			비 고
	가구번호	위 치	개 소	가구번호	위 치	개 소	
필지 분할	A-01	대조동 62-2	1	-	-	-	◦과소필지 내 필지분할 계획으로 개발 지연
	A-06	대조동 179-23, 59-48, 58-6	1	-	-	-	◦기 개발완료 지역으로 필지분할가능선 폐지
	-	-	-	A-2	대조동 59-93	1	◦도로선형에 따른 필지분할
	-	-	-	A-3	대조동 59-70, 58-4, 58-6	2	◦과소필지 해소를 위한 필지분할
	A-08	대조동 44-21	3	-	-	-	◦가구계획 변경에 따른 필지분할가능선 폐지
	A-09	대조동 44-21	2	-	-	-	
	A-09	대조동 44-21, 42-6	2	A-5	대조동 44-21, 42-5	2	◦필지형태의 정형화 및 공동개발 촉진 을 위한 필지분할 (유지 1개소, 변경 1개소, 신설 2개소)
	-	-	-	A-5	대조동 44-21, 42-3, 42-5, 42-6	2	
	B-03(2)	역촌동 17-7	1	-	-	-	◦기 개발완료 지역으로 필지분할가능선 폐지
	B-04(1)	역촌동 17-17	1	-	-	-	◦기 개발완료 지역으로 필지분할가능선 폐지
	C-02	녹번동 144-21	1	C-1	녹번동 144-21	1	◦공동개발 촉진을 위한 필지분할(유지)
	C-05	녹번동 148-17	2	-	-	-	◦필지분할 완료
필지 교환	-	-	-	C-4	녹번동 80-3	1	◦과소필지 해소를 위한 필지 분할
	A-06	대조동 59-83, 179-23	1	-	-	-	◦기 개발완료 지역으로 필지교환가능선 폐지

* 기정 15개소, 변경 9개소

다) 획지단위개발(폐지)

구분	가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
획지 단위 개발	A-04	대조동 172-12, 172-13	627.8			
		대조동 179-16, 179-17, 179-18, 179-19	494.7			
	A-09	대조동 43-7, 43-8, 44-21	321.0			
	A-10	대조동 38-52, 45-1, 45-2	237.0			
	A-11	대조동 38-41, 38-48, 179-36, 179-49, 179-51	849.0	획지단위 공동개발	폐 지	
		대조동 38-50, 58-1, 58-3, 58-5	415.0			
	B-03(1)	역촌동 17-1, 17-2, 17-14	534.7			
	B-04(1)	역촌동 17-18, 17-19	325.6			
		역촌동 17-17, 17-20, 17-21, 17-22	727.8			

구분	가구 번호	위 치	면적(㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
획지 단위 개발	B-05(1)	역촌동 27-1, 27-2	348.0	획지단위 공동개발	폐 지	
		역촌동 27-3	248.9			
		역촌동 27-5	346.8			
		역촌동 27-6	234.0			
		역촌동 27-7, 27-8	480.0			
	C-01	녹번동 144-59, 144-60	354.7			
	C-02	녹번동 144-21, 144-61, 144-62	316.9			
		녹번동 144-21, 144-63	205.1			
	C-03	녹번동 144-1, 144-71	299.0			
	C-07	녹번동 80-2, 144-69	477.1			
		녹번동 80-40, 146-9, 146-10	270.9			
	C-09	녹번동 80-30, 80-31, 80-32	519.6			
		녹번동 80-33, 80-34	367.7			

■ 변경 사유서

구 분	변 경 사 유
획지단위공동개발	◦토지소유자가 달라 획지단위개발이 어렵고, 필지간의 자율적인 공동개발을 권장하기 위하여 획지단위 공동개발 전면 폐지

라) 획지간 공동개발(폐지)

구 분	가 구 번 호	지 번	면적(㎡)	계획내용		비 고
				기 정	변 경	
획지간 공동개발	B-05(1)	역촌동 27-3	822.1	획지간 공동개발(권장)	폐 지	◦획지단위공동개발 폐지에 따라 획지간 공동개발 계획 폐지
		역촌동 27-5				
		역촌동 27-6				

마) 공동개발(변경)

■ 기 정

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비 고
	A-01	대조동 59-23, 62-2	344.0	규제	◦필지분할, 교환에 의한 과소필지발생으로 공동건축 규제
		대조동 60-18, 62-2	108.0	규제	"
	A-02	대조동 59-36, 59-37	212.0	규제	◦과소필지로 공동건축 규제

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비 고
공동 개발	A-02	대조동 59-20, 59-21, 59-51, 59-50	639.0	규제	◦기 공동개발이 완료된 필지
	A-03	대조동 59-14, 179-14	270.0	규제	◦과소부정형 필지로 정형화 필요
		대조동 59-42, 59-43, 179-40, 179-45	322.5	규제	◦동일소유필지로 공동건축 규제
	A-04	대조동 179-43, 179-44	355.2	규제	◦기공동건축완료
	A-05	대조동 179-30, 179-32	486.6	규제	◦기공동건축완료
	A-06	대조동 59-48, 179-23	495.0	규제	◦필지분할, 교환에 의한 과소 필지발생으로 공동건축 규제
		대조동 179-20, 179-28	145.0	규제	◦과소필지로 공동건축 규제
	A-08	대조동 44-21, 59-29	179.0	규제	◦필지분할에 의한 과소필지 발생으로 공동 건축 규제
		대조동 44-21, 59-76	195.0	규제	"
		대조동 44-21, 59-77	318.0	규제	"
		대조동 44-21, 59-52	128.0	규제	"
	A-09	대조동 42-6 , 42-8, 43-5, 43-6, 44, 44-21	373.0	규제	◦필지분할에 의한 과소필지 발생으로 공동 건축 규제
		대조동 43-1, 43-2, 44-21	157.0	규제	"
		대조동 43-3, 43-4 , 44-21	319.0	규제	"
	A-10	대조동 59-46, 59-63	231.0	규제	◦과소필지로 공동건축 규제
공동 개발	B-01	역촌동 16-26, 16-27	430.6	규제	◦기공동건축완료
	B-03	역촌동 17-5, 17-6	190.5	규제	◦과소필지로 공동건축 규제
	B-05	역촌동 27-21, 27-22	253.9	규제	◦기공동건축완료
	C-03	녹번동 144-43, 144-44	258.0	규제	◦과소필지로 공동건축 규제
	C-05	녹번동 144-38, 148-17	177.0	규제	◦필지분할에 의한 과소필지 발생으로 공동 건축 규제
		녹번동 146-2, 146-11, 148-17	170.0	규제	"
		녹번동 147-7, 148-17	224.0	규제	"
	C-06	녹번동 146-6, 146-7	334.0	규제	◦기공동건축완료
	C-08 (2)	녹번동 80-17, 80-18, 152-74	235.8	규제	◦동일소유필지로 공동건축 규제
		녹번동 80-21, 152-75	247.1	규제	"
		녹번동 80-38, 152-76	222.9	규제	"
	C-09	녹번동 80-27, 80-28	261.0	규제	◦기공동건축완료
	C-12	녹번동 153-12, 153-16, 153-17, 153-18, 153-25, 153-28, 153-42, 153-47, 153-54	2,784.7	규제	◦동일소유필지로 공동건축 규제 ◦기건축허가
		녹번동 153-21, 153-22	1,650.7	규제	◦동일소유필지로 공동건축 규제

* 대조동 42-6, 44-21, 62-2, 59-83, 179-23, 역촌동 17-7, 녹번동 144-2, 146-11, 148-17는 필지분할가능선에 따라 분
할된 각 필지들의 면적을 나타낸 것으로 향후 측량시 다소 차이가 있을 수 있음

■ 변 경

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비 고
공동 개발	A-1	대조동 59-20	129.0	639.0	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 59-21	136.0			
		대조동 59-50	162.0			
		대조동 59-51	212.0			
		대조동 60-18	102.0	119.0	권장	◦과소필지 처리
		대조동 62-2	17.0			
		대조동 59-23	334.0	427.0	권장	◦인접토지의 소유자 동일
		대조동 59-7	93.0			
		대조동 59-30	112.0	224.0	권장	◦기 공동개발이 완료되었으나, 소유자가 다름
		대조동 59-33	112.0			
		대조동 59-34	102.0	218.0	권장	◦기 공동개발이 완료되었으나, 소유자가 다름
		대조동 59-6	116.0			
		대조동 60-14	128.0	355.0	권장	◦인접토지의 소유자 동일
		대조동 60-15	122.0			
		대조동 60-16	105.0			
	A-2	대조동 179-12	200.7	627.8	지정	◦획지단위개발 해제지역
		대조동 179-13	427.1			
		대조동 179-16	159.7	516.1	지정	◦획지단위개발 해제지역
		대조동 179-17	116.7			
		대조동 179-18	116.7			
		대조동 179-19	123.0			
		대조동 179-43	176.2	355.2	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 179-44	179.0			
		대조동 179-14	199.0	280.0	권장	◦기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 59-14	81.0			
		대조동 179-45	143.1	288.9	지정	◦공동개발이 완료된 필지
		대조동 179-40	145.8			
		대조동 59-42	16.0	159.1	권장	◦과소필지 해소
		대조동 179-45	143.1			
		대조동 59-43	15.0	160.8	권장	◦과소필지 해소
		대조동 179-40	145.8			
		대조동 59-48	332.0	521.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 179-23	163.0			
		대조동 58-6	26.0			
		대조동 179-30	446.6	486.6	권장	◦과소필지 해소
		대조동 179-55	10.0			
		대조동 179-56	10.8			
		대조동 179-57	19.2			

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비 고
공동 개발	A-3	대조동 38-41	43.0	834.7	지정	◦획지단위개발 해제지역
		대조동 179-36	239.0			
		대조동 179-49	354.7			
		대조동 179-51	198.0			
		대조동 38-48	38.0	81.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 38-41	43.0			
		대조동 38-50	101.0			
		대조동 58-1	218.0	412.0	지정	◦소유자가 다른 획지단위개발 해제지역
		대조동 58-5	93.0			
		대조동 58-3	3.0	104.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 38-50	101.0			
		대조동 58-6	33.0	126.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 58-5	93.0			
		대조동 45	250.0	402.0	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 59-69	152.0			
		대조동 59-70	129.0	156.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 58-6	27.0			
		대조동 45	250.0			
		대조동 58-4	155.0	437.0	권장	◦동일소유자 및 과소필지 해소
		대조동 58-6	32.0			
	A-4	대조동 59-56	189.0	375.0	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		대조동 59-58	186.0			
	A-5	대조동 43-8	169.0	228.4	권장	◦과소필지 해소
		대조동 44-21	44.0			
		대조동 42-5	1.8			
		대조동 42-3	13.6			
		대조동 43-7	122	207.1	권장	◦과소필지 해소
		대조동 44-21	14.1			
		대조동 42-5	1.8			
		대조동 42-3	36.0			
		대조동 43-5	102.0	391.4	권장	◦당초 공동개발 지정 필지로 소유자가 달라 권장으로 변경 ◦과소필지 해소
		대조동 43-6	109.0			
		대조동 44-21	26.1			
		대조동 42-6	42.0			
		대조동 42-8	2.0			
		대조동 44-21	33.3			
대조동 42-5		35.0				
대조동 42-6		42.0	258.0	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지	
대조동 59-52		122.0				
대조동 59-53		136.0	270.1	권장	◦당초 공동개발 지정 필지로 소유자가 달라 권장으로 변경 ◦과소필지 해소	
대조동 43-3		134.0				
대조동 43-4		116.0				
대조동 44-21	20.1					

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비 고
공동 개발	A-5	대조동 43-1	18.0	142.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 43-2	124.0			
	A-6	대조동 38-52	36.0	147.0	권장	◦과소필지 해소
		대조동 45-2	111.0			
		대조동 45-1	90.0	201.0	지정	◦과소필지, 부정형 필지 처리
		대조동 45-2	111.0			
		대조동 59-46	126.0	285.0	권장	◦당초 공동개발 지정 필지로 소유자가 달라 권장으로 변경
		대조동 59-63	159.0			
	B-1	역촌동 16-26	225.8	454.6	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 16-27	228.8			
		역촌동 16-18	88.9	267.4	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 16-24	178.5			
	B-2	역촌동 17-323	189.7	379.4	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 17-325	189.7			
		역촌동 17-326	282.0	405.4	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 17-33	123.4			
	B-3	역촌동 17-5	86.6	217.5	권장	◦당초 공동개발 지정 필지로 소유자가 달라 권장으로 변경
		역촌동 17-6	130.9			
		역촌동 17-1	177.5	560.3	지정	◦획지단위개발 해제지역
		역촌동 17-2	249.9			
		역촌동 17-14	132.9			
	B-4	역촌동 17-17	219.5	724.8	지정	◦자율적 공동개발 반영
		역촌동 17-20	182.0			
		역촌동 17-21	142.8			
		역촌동 17-22	180.5			
		역촌동 17-17	219.5	560.3	권장	◦간선부 대지 정형화
		역촌동 17-18	170.2			
		역촌동 17-19	170.6			
		역촌동 17-27	181.5	743.0	지정	◦기 공동개발이 완료된 필지
		역촌동 17-28	561.5			
		역촌동 17-16	601.7	755.7	권장	◦간선부 대지 정형화
		역촌동 17-24	154.0			
	B-5	역촌동 27-1	141.2	366.6	지정	◦획지단위개발 해제지역
		역촌동 27-2	225.4			
		역촌동 27-3	248.9	829.7	권장	◦소유자가 다른 획지단위개발(권장) 해제 지역
		역촌동 27-5	346.8			
		역촌동 27-6	234.0			

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비 고
공동 개발	B-5	역촌동 27-7	273.7	480.0	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-8	206.3			
		역촌동 27-21	124.3	253.9	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-22	129.6			
		역촌동 27-32	117.0	238.7	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-33	121.7			
		역촌동 27-38	187.4	329.5	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		역촌동 27-42	142.1			
	C-1	녹번동 144-59	197.0	372.0	권장	◦소유자가 다른 획지단위개발 해제지역
		녹번동 144-60	175.0			
		녹번동 144-61	137.0	269.0	지정	◦획지단위개발 해제지역
		녹번동 144-62	132.0			
		녹번동 144-21	35.0	172.0	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 144-61	137.0			
		녹번동 144-21	51.0	222.0	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 144-63	171.0			
		녹번동 144-44	185.0	360.0	지정	◦자율적 공동개발 반영
		녹번동 144-45	175.0			
		녹번동 144-43	73.0	258.0	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 144-44	185.0			
		녹번동 144-1	238.0	314.0	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 144-71	76.0			
		녹번동 144-57	204.0	373.0	권장	◦간선부 대지 정형화
		녹번동 144-58	169.0			
	C-3	녹번동 146-2	160.0	596.0	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 146-11	426.0			
		녹번동 148-24	10.0			
		녹번동 144-40	175.0	380.0	지정	◦자율적 공동개발 반영
		녹번동 147-7	205.0			
		녹번동 148-23	12.0	217.0	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 147-7	205.0			
		녹번동 144-41	174.0	374.0	지정	◦자율적 공동개발 반영
		녹번동 144-42	200.0			
	C-4	녹번동 144-69	397.0	483.8	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 80-2	86.8			
		녹번동 146-10	238.0	319.4	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 80-40	70.2			
		녹번동 80-3	11.2			
		녹번동 146-6	159	334.0	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		녹번동 146-7	175			
		녹번동 146-8	255	266.2	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 80-3	11.2			
		녹번동 144-50	159	351.0	지정	◦자율적 공동개발 반영
		녹번동 144-49	192			

구 분	가 구 번 호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비 고
공동 개발	C-5	녹번동 152-74	248	261.8	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 80-17	12.9			
		녹번동 80-18	0.9			
		녹번동 152-75	261	273.1	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 80-21	12.1			
		녹번동 152-76	311	313.9	권장	◦과소필지 해소
		녹번동 80-38	2.9			
		녹번동 80-7	247.3	507.8	지정	◦자율적 공동개발 반영
		녹번동 80-8	260.5			
	C-6	녹번동 80-27	157	314.0	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		녹번동 80-28	157			
		녹번동 80-30	190.7	537.4	지정	◦획지단위개발 해제지역
		녹번동 80-31	171.2			
		녹번동 80-32	175.5			
		녹번동 80-33	172.9	410.9	지정	◦획지단위개발 해제지역
		녹번동 80-34	238			
	C-7	녹번동 153-21	1478.7	1,650.7	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		녹번동 153-22	172			
		녹번동 153-16	2,541.3	3,574.3	지정	◦기 공동개발 완료 필지
		녹번동 153-9	627.1			
		녹번동 153-19	193.7			
		녹번동 153-25	212.2			
	C-8	녹번동 161-1	148.8	483.0	지정	◦과소필지 처리
		녹번동 161-2	334.2			

* 대조동 42-3, 42-5, 42-6, 44-21, 59-93, 녹번동 144-21, 16-2, 80-3, 역촌동 17-17 등은 필지분할가능선에 따라 분할된 각 필지들의 면적을 나타낸 것으로 향후 측량시 다소 차이가 있을 수 있음

* 표상 면적은 공부상 면적 기준으로, 도로 기부채납 등으로 인하여 향후 측량 시 면적의 차이가 있을 수 있음

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분		권 장 용 도	불 허 용 도
A	준주거 간선부	〈전충권장〉 ◦업무시설 ◦문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	◦제4호 제2종근린생활시설 중 안마시설소, 골프연습장 ◦제5호 문화 및 집회시설 중 동식물원 ◦제7호 정신병원, 장례식장 ◦제13호 공장, 제14호 창고시설

구 분		권 장 용 도	불 허 용 도
A	준주거 간선부	〈특정층권장(1층전면)〉 ◦업무시설 중 금융업소, 사무소	◦제15호 위험물 저장 및 처리시설(주유소·석유판매소 제외) ◦제17호 동물 및 식물관련시설(온실제외) ◦제18호 분뇨 및 쓰레기처리시설 ◦제19호 공공용시설(단, 방송국, 전신전화국, 통신시설 제외)
		◦문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ◦교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	◦불허용도 A에 해당하는 시설 ◦제3호 제1종근린생활시설 중 마을공회당·마을공동작업소·마을공동구판장, 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실 등 기타 이와 유사한 것 ◦제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소 ◦제5호 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장 ◦제15호 위험물저장 및 처리시설 ◦제16호 자동차 관련시설 (세차장제외)
		-	◦불허용도 B에 해당하는 시설 ◦제5호 문화 및 집회시설(종교집회장 제외) ◦제6호 판매 및 영업시설 ◦제7호 의료시설 ◦제8호 교육연구 및 복지시설(아동관련시설, 복지시설 제외) ◦제9호 운동시설 ◦제10호 업무시설 ◦제13호 공장 ◦제14호 창고시설 ◦제15호 위험물저장 및 처리시설 ◦제16호 자동차관련시설 ◦제17호 동물 및 식물관련시설 ◦제19호 공공용시설

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조
 2. 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령」 및 시 도시계획조례에서 허용하는 용도 중 본지침에서 불허하는 용도임

■ 변 경

구 분		권 장 용 도	불 허 용 도
A	준주거 간선부	◦제3호 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 ◦제4호 제2종근린생활시설 중 공연장, 체력단련장, 일반업무시설 ◦제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 ◦제9호 의료시설 중 병원 (정신·요양병원 제외) ◦제13호 운동시설 중 체력단련장 ◦제14호 업무시설(오피스텔 제외)	◦제4호 제2종근린생활시설 중 골프연습장, 수리점, 안마시술소 ◦제5호 문화 및 집회시설 중 동식물원 ◦제9호 정신병원 ◦제17호 공장 ◦제18호 창고시설 ◦제19호 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 석유판매소 제외) ◦제20호 자동차 관련시설 ◦제21호 동물 및 식물관련시설(온실제외) ◦제22호 자원순환 관련 시설 ◦제23호 교정 및 군사시설 ◦제28호 장례시설

구 분		권 장 용 도	불 허 용 도
B	준주거 이면부	◦제3호 제1종근린생활시설 중 소매점 ◦제3호제4호 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 ◦제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦제11호 노유자시설 중 아동 관련 시설 및 노인복지시설	◦불허용도 A에 해당하는 시설 ◦제3호 제1종근린생활시설 중 사무 및 아목 ◦제5호 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장 ◦제19호 위험물저장 및 처리시설
C	제3종 일반 주거	-	◦불허용도 B에 해당하는 시설 ◦제5호 문화 및 집회시설(종교집회장 제외) ◦제7호 판매시설 ◦제9호 의료시설 ◦제10호 교육연구시설 ◦제13호 운동시설 ◦제14호 업무시설 ◦제21호 동물 및 식물관련시설
서오릉로7길 (소2-5호선, 소2-6호선변)		<1층전면> ◦제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점	◦해당구간에 따라 A, B, C 적용
진흥로변		<1층전면> ◦제3호 제1종근린생활시설 중 휴게음식점	◦해당구간에 따라 A, B, C 적용

- 주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조
2. 불허용도 중 제2종근린생활시설의 수리점은 카센터에 한함

2) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

가) 건폐율 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	

■ 건폐율 완화항목 및 내용

적 용 지 역	적 용 조 건	건폐율 완화	비 고
특화거리(준주거지역) (소2-5호선, 소2-6호선변)	◦1층부 권장용도 (일반음식점) 준수	70%	
	◦전선지중화에 따른 분전 반 대지내 설치시	70%	
특화거리 (제3종일반주거지역)	◦1층부 권장용도 (일반음 식점) 준수 시 그 대지 의 일부를 공공시설부지 로 제공하는 경우	◦완화할 수 있는 건폐율 = 당해 용도지역서 적용되는 건폐율 × (1 + 공공시설 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)	◦공공시설부지 제공 (기부 채납)에 의한 건폐율 완화 는 용적률 완화와 중복하 여 적용하지 아니함

나) 용적률 결정(변경) 조서

■기 정

구 분		가 구 번 호	기준용적률	허용용적률	비 고
준주거 지역	A-1	A-04, A-05, A-09, A-10, A-11, B-01(1), B-03(1), B-04(1), B-05(1), C-01, C-02, C-03, C-07, C-08(1), C-09, C-10(1), C-11, C-12, C-13	250%이하	330%이하	간선부
	A-2	A-03, A-06, B-01(2), B-01(3), B-03(2), B-04(2), C-04, C-06	250%이하	300%이하	이면부
제3종일반주거지역	B	A-01, A-02, A-07, A-08, B-02, B-05(2), C-05, C-08(2), C-10(2)	220%이하	250%이하	

주) 1. 서울시 오피스텔 관련 도시·건축 공동위원회 심의기준(2003. 12)에 의거 용적률 적용

- 공동주택 : 총 용적률(기부채납전 용적률)중 250%이하
- 오피스텔 등 기타용도 : 잔여 용적률 이하
- 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용

■변 경

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
준주거 지역	간선부	250%이하	350%이하	400%이하	-
	이면부	250%이하	300%이하	400%이하	-
제3종일반주거지역		220%이하	250%이하	350%이하	-

주) 준주거지역 내 주거복합건축물 건립 시 비주거용도를 용적률 10% 이상 설치

다) 용적률 완화 항목 및 내용

■기 정

내 용			완화기준	비 고
항 목				
획 지 계 획	획지단위개발	획지단위 공동개발 (획지내 개별필지 건축규제)	기준용적률 × n	
	획지간 공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × 0.05	
	필지교환	준수시	기준용적률 × 0.1	
공 동 개 발	공동개발(규제)	준수시	기준용적률 × 0.5 × a	•2필지 : a=0.1 •3~4필지 : a=0.15 •5필지이상 : a=0.2
	공동개발(자율적)	준수시		
건축물 용 도	권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	•전층권장용도는 건축면적에 20%이상시 인정

항 목		내 용	완화기준	비 고
		특정총권장 (1층전면)	기준용적률 × (권장용도면적 / 해당층 바닥면적) × 0.2	•특정총권장용도는 해당층 바 닥면적에 30%이상시 인정
대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적)/대지면적} × a	•피로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.0
	쌈지형 공지	위치준수 및 조성시	기준용적률 × 0.1 × a	
	건축한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적)	
환 경 친화적 건축물	자연지반보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.1	
	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.1	

주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.

2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치이다.

3. 대지내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관 지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴 부분은 인센티브를 적용한다.

4. 획지계획

- 구역내 획지선을 도시관리계획 결정사항으로 정한 경우는 획지단위개발을 원칙으로 하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화요율을 구분한다.(n=2~3→0.1, n=4~6→0.15, n=7이상→0.2) 다만, 1개의 필지가 필지분할가능선에 의해 다수의 획지로 분할될 경우 0.15계수로 적용한다. 또한 획지를 구성하는 필지수는 동일소유 필지가 아닌 타인소유 필지에 한해 완화요율 적용
- 최대개발규모 이내에서 도시관리계획 변경절차를 거쳐 결정된 각각의 획지는 본 지침에 의거하여 획지단위개발에 대한 완화요율 적용
- 대지의 정형화 등을 위한 필지교환가능선은 별도의 획지변경 절차가 필요 없음

■변 경

항 목 \ 내 용				완화기준	비 고
계 획 요율 도	공 동 개 발	공동개발 (지정,권장)	준수시	기준용적률×0.4×a	•2필지 : a=0.2 •3~4필지 : a=0.3 •5필지이상 : a=0.4
		자 율 적 공동개발	준수시	기준용적률×0.3×a	
	건 축 물 용 도	권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	

항 목			내 용	완화기준	비 고
계획유도	건축물 용 도	저 층 부 가로활성화 용 도	준수시	기준용적률 × 0.1	•1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
	보 행 개 선	가로지장물 지중화 또는 이전설치 등		기준용적률 × 0.1	•가로지장물을 건물내부 또는 대지 내 설치 시
	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적)/대지면적} × a	•필로티구조 : a=0.5 •개방형구조 : a=1.0
		쌈지형 공지	위치준수 및 조성시	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} × a	
		건축한계선	전면공지	기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 1	-
친환경	주차 및 차 량 동 선	공동주차 통로 및 출 입구	준수시	기준용적률 × 0.1	-
	환경 친화 에너지 효율화	자연지반 보 존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.1	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	-
		녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	-
		녹색건축 인 증	준수시	기준용적률×a (그린1등급 a=0.12, 그린2등급 a=0.08, 그린3등급 a=0.04)	•세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용 적률 * 0.4
		에너지효율 등급 인증	준수시	기준용적률×a (1등급 a=0.08, 2등급 a=0.06, 3등급 a=0.04)	
		신 재 생 에 너 지 보급확대	준수시	기준용적률×a (1등급 a=0.12, 2등급 a=0.10, 3등급 a=0.08, 4등급 a=0.06, 5등급 a=0.04)	
		중수도 시설설치	준수시	기준용적률 × 0.04	
		빗물관리 시설설치	준수시	기준용적률 × 0.04	-

주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.

2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치이다.

3. 대지내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관 지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선후퇴 부분은 인센티브를 적용한다.

4. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 30%는 친환경 인센티브의 사용 시에만 제공되며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가

5. 가로지장물 지중화 또는 이전 설치 시 구분지상권 설정 또는 기부채납하는 경우 상한용적률 적용 (서울시 도시계획조례 제55조 제18항 적용)하며, 가로지장물의 이전설치는 전면도로 한 면에 해당

하는 모든 가로지장물을 이전하였을 때 적용한다.

6. 신.재생 에너지 완화기준의 등급분류는 건축물 총 에너지 사용량 중 신.재생 에너지를 이용하여 공급되는 에너지 비율에 따라 1등급(20% 초과), 2등급(20% 이하, 15% 초과), 3등급(15% 이하, 10% 초과), 4등급(10% 이하, 5% 초과), 5등급(5% 이하, 1% 초과)로 분류한다.
7. 건축한계선 완화기준에서 의무면적은 건축법 제46조에 따라 조성되는 면적과 미관지구에 의한 건축선 후퇴부분 면적임

3) 건축물 높이 결정(변경) 조서

■기 정

구 분		가구번호	최고높이	비 고
준주거 지역	간선부	A-04(1), A-05, A-09(1), A-10(1), A-11, B-01(1), B-03(1), B-04(1), B-05(1), C-01, C-02, C-03, C-07, C-08(1), C-09(1), C-10(1), C-12, C-13	50m이하	-
		A-04(2), A-09(2), A-10(2)	40m이하	
	이면부	A-03, A-06, B-01(2), B-01(3), B-03(2), B-04(2), C-04, C-06, C-09(2)	30m이하	
제3종일반주거 지역		A-01, A-02, A-07, A-08, B-02, B-05(2), C-05, C-08(2)	20m이하	

■변 경

구 분		가구번호	최고높이	비 고
준주거 지역	간선부	A-2, A-3, A-5, A-6, B-1, B-3, B-4, B-5, C-1, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8	50m이하	-
	이면부	A-2, A-3, A-5, A-6, B-1, B-3, B-4, B-5, C-2, C-4, C-6	30m이하	
제3종일반주거 지역		A-1, A-4, A-5, B-2, B-5, C-3, C-5, C-8	20m이하	

4) 건축물 배치 결정(변경) 조서

- 불규칙한 가로경관의 정비로 간선가로의 연속적인 경관 유지
- 건축선 후퇴에 의해 시각적 개방감 확보 및 보행동선의 연계 강화
- 이면도로의 보차도 확보 및 보행자의 편의를 위한 공공공지 확보

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	· 건축선 후퇴에 의해 시각적 개방감 확보 및 이면도로의 보차도 확보	폭 1~3m

가) 건축한계선(변경)

■ 기 정

구 분	가구번호	계획내용	비 고
건축 한계선	A-01, A-02, A-03, A-06, A-07, A-08, B-02, B-03(2), B-04(2), C-04, C-05, C-06, C-08(2)	건축한계선 1m	
	C-03	건축한계선 1m, 1.5m	
	A-04, A-05, A-09, A-10, B-01(1), B-03(1), B-04(1), C-01, C-02, C-07, C-08(1), C-09, C-10(1), C-11, C-12	건축한계선 1m, 3m	
	A-11	건축한계선 1m, 3m, 8m	
	B-05(2)	건축한계선 1m, 1.5m	
	B-05(1)	건축한계선 1m, 1.5m, 3m	
	B-01(2), B-01(3)	건축한계선 1m, 1.5m	
	C-13	건축한계선 3m	

■ 변 경

구 분	가구번호	계획내용	비 고
건축 한계선	A-1, A-4, B-2, C-3, C-4	건축한계선 1m	
	B-1, B-5	건축한계선 1m, 1.5m, 3m	
	A-2, A-5, A-6, B-3, B-4 C-1, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8	건축한계선 1m, 3m	
	A-3	건축한계선 1m, 3m, 8m	

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지

- 간선도로변 주요 결절부에 오픈스페이스를 확보하여 미관 증진 및 보행활동의 활성화 제고
- 공공부문의 보도, 공원과의 연계를 통해 쾌적한 보행환경 확보
- 대지 내 공지의 위치와 성격에 따라 독자적인 기능 부여

구 분		계 획 내 용	적용기준
전면 공지	간선부	· 건축한계선 후퇴에 의한 공지는 보행공간 및 휴게공간으로 조성 · 공공부문과 일체형 유도	· 건축한계선에 의한 대지내 공지활용
	이면부	· 건축한계선 후퇴에 의한 공지는 보행 및 차량 통행 서비스 제공	· 이면도로변 보도 및 차도 역할
공개공지		· 전면도로변, 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 배치 · 입지여건 및 조성목적에 따라 필로티형, 개방형으로 조성가능	· 인센티브 제공으로 민간의 적극적인 참여유도
쌈지형 공지		· 최소규모는 1개소당 25㎡이상, 최소폭은 4m이상 조성 · 쌈지형 공지의 위치는 가각부 및 도로변에 배치하는 것을 권장 · 필로티 구조일 경우 유효높이 6m이상	· 필로티구조로 조성시 용적률 완화를 50%만 적용

가) 전면공지(변경)

■기 정

구 분	가구번호	계획내용	비 고
전면 공지	A-01, A-02, A-03, A-06, A-07, A-08, B-02, B-03(2), B-04(2), C-04, C-05, C-06, C-08(2)	전면공지 (폭원 1m)	
	C-03	전면공지 (폭원 1m, 1.5m)	
	A-04, A-05, A-09, A-10, B-01(1), B-03(1), B-04(1), C-01, C-02, C-07, C-08(1), C-09, C-10(1), C-11, C-12	전면공지 (폭원 1m, 3m)	
	A-11	전면공지 (폭원 1m, 3m, 8m)	
	B-05(2)	전면공지 (폭원 1m, 1.5m)	
	B-05(1)	전면공지 (폭원 1m, 1.5m, 3m)	
	B-01(2), B-01(3)	전면공지 (폭원 1m, 1.5m)	
	C-13	전면공지 (폭원 3m)	

■변 경

구 분	가구번호	계획내용	비 고
전면 공지	A-1, A-4, B-2, C-3, C-4	전면공지(폭원 1m)	
	B-1, B-5	전면공지(폭원 1m, 1.5m, 3m)	
	A-2, A-5, A-6, B-3, B-4 C-1, C-2, C-5, C-6, C-7, C-8	전면공지(폭원 1m, 3m)	
	A-3	전면공지(폭원 1m, 3m, 8m)	

나) 쌈지형 공지(변경)

구 분	가구번호		계획내용	비 고
	기 정	변 경		
쌈지형 공지	A-02	-	쌈지형 공지 (1개소)	폐지 (공공공지로 변경)
	-	A-3	쌈지형 공지 (1개소)	신설
	B-01(1)	B-1	쌈지형 공지 (1개소)	가구번호 변경
	C-03	C-1	쌈지형 공지 (1개소)	가구번호 변경
	C-07	C-4	쌈지형 공지 (1개소)	가구번호 변경

다) 공공보행통로

구 분	가구번호	위 치	비 고
공공보행통로	C1	녹번동 144-52번지 일원	신설

주) 결정도 참고

2) 건축물의 외관

- 간선가로변의 정연한 가로경관과 상호연속성을 유지하여 지구중심의 상징성 제고
- 건축한계선에 의해 발생하는 전면공지는 공공을 위한 보행통로 또는 차도로 확보
- 보행활동의 안전성, 쾌적성과 가로의 활성화

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 외관	재료/색채	· 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함	
	야간조명	· 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 · 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 · 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로가각부에 대하여 권장	

3) 차량동선에 관한 계획(변경)

- 간선도로에서의 차량 진·출입을 통제함으로써 간선도로의 교통처리능력을 향상시키고 보행공간의 안전성과 쾌적성 증진
- 이면도로가 있는 대지는 간선도로에서의 차량 진·출입은 원칙적으로 불허
- 차량 진·출입구를 인접대지와 공동으로 설치함으로써 교통처리를 원활히 하고 보행자의 안정성을 높이며, 각 대지의 차량 진·출입구에 소요되는 면적 감소
- 이면도로의 적정 폭원 유지로 간선도로 교통량 분산 및 명료한 주차 진·출입 등 원활한 교통흐름을 유도

구 분	계 획 내 용	적용구역	비 고
차량출입 금지구간	· 간선도로에서의 차량출입을 통제함으로써 간선도로의 교통처리능력을 향상시키고 보행공간의 안전성과 쾌적성 증진 · 불가피한 간선도로에서의 차량출입은 지구단위계획에서 지정한 구간만 허용 · 간선도로 교차부 25m ~ 40m 구간은 차량출입을 원칙적으로 불허 하고 그외 구간에서 허용	· 차량진출입구 개설 대상지 · 지하주차장 확보가 가능한 대지 · 간선도로변 소규모 대지	
공동주차 출 입 구	· 진흥로 인접부 소규모 대지에 지정		

III. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

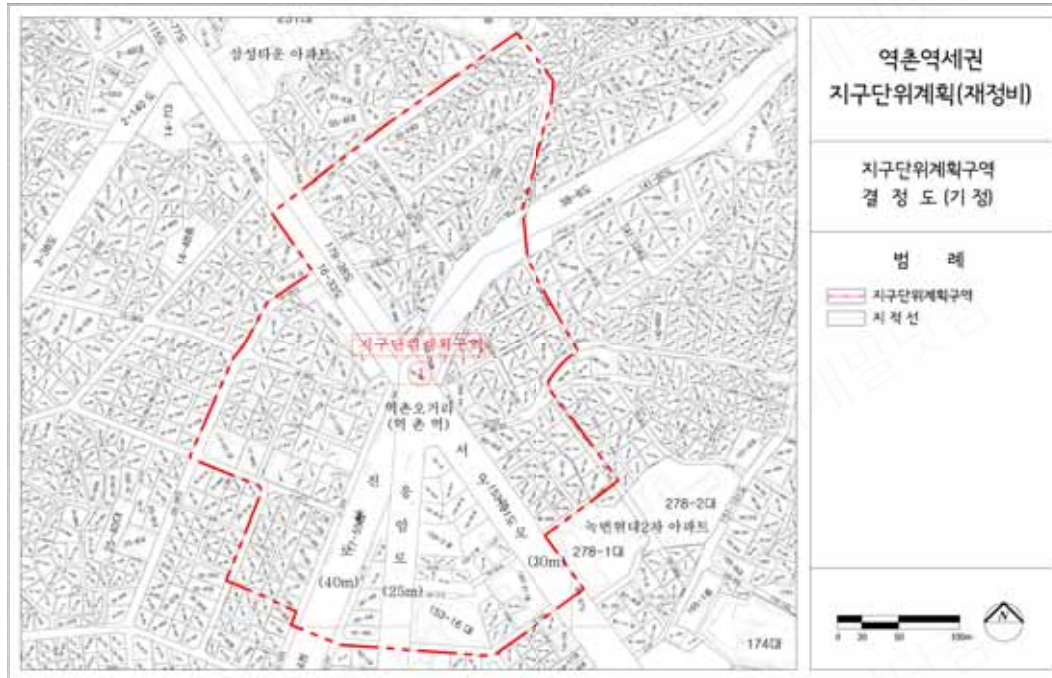
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2213-8385), 은평구청 도시계획과(☎02-351-7412)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시 예정

[붙임] 역촌역세권 지구단위계획 결정(변경) 도면

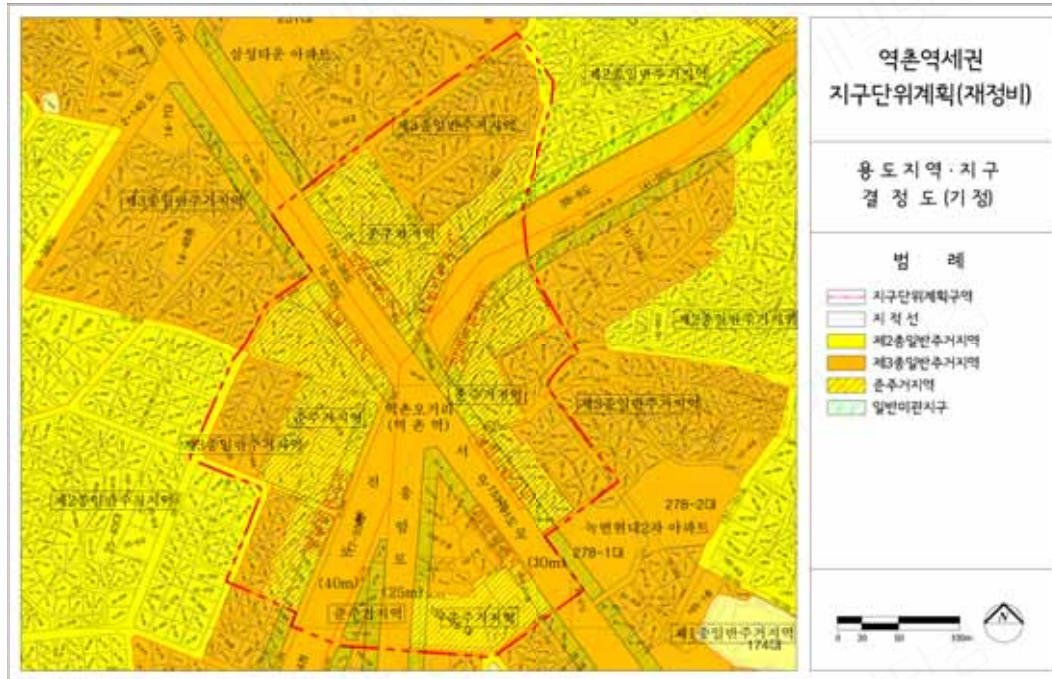
< 지구단위계획구역 결정도(기정) >



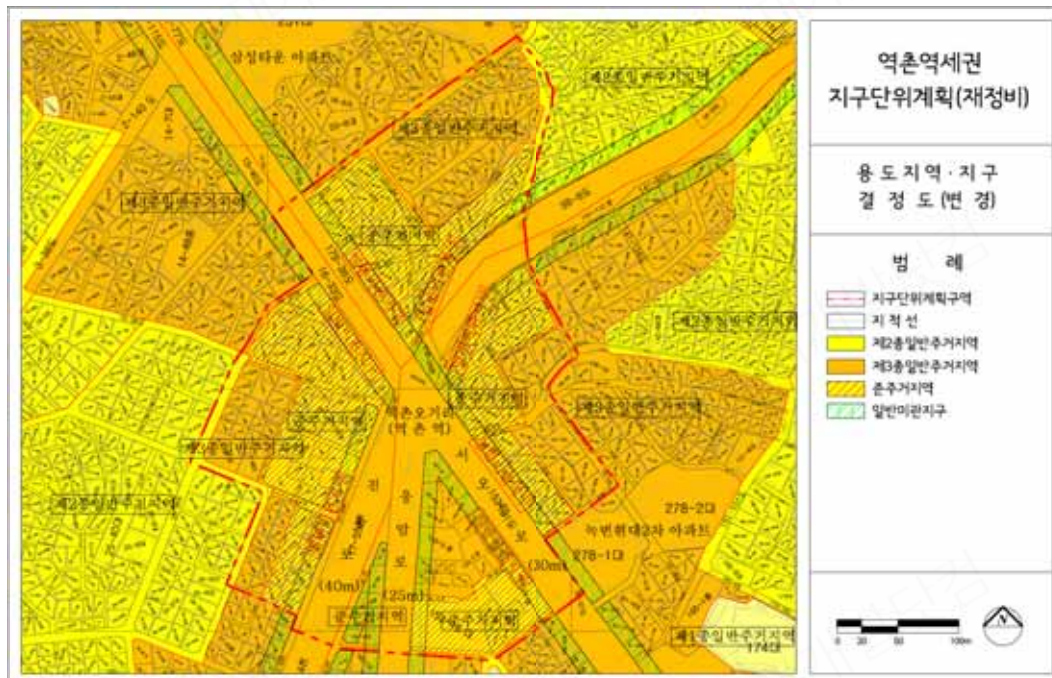
< 지구단위계획구역 결정도(변경) >



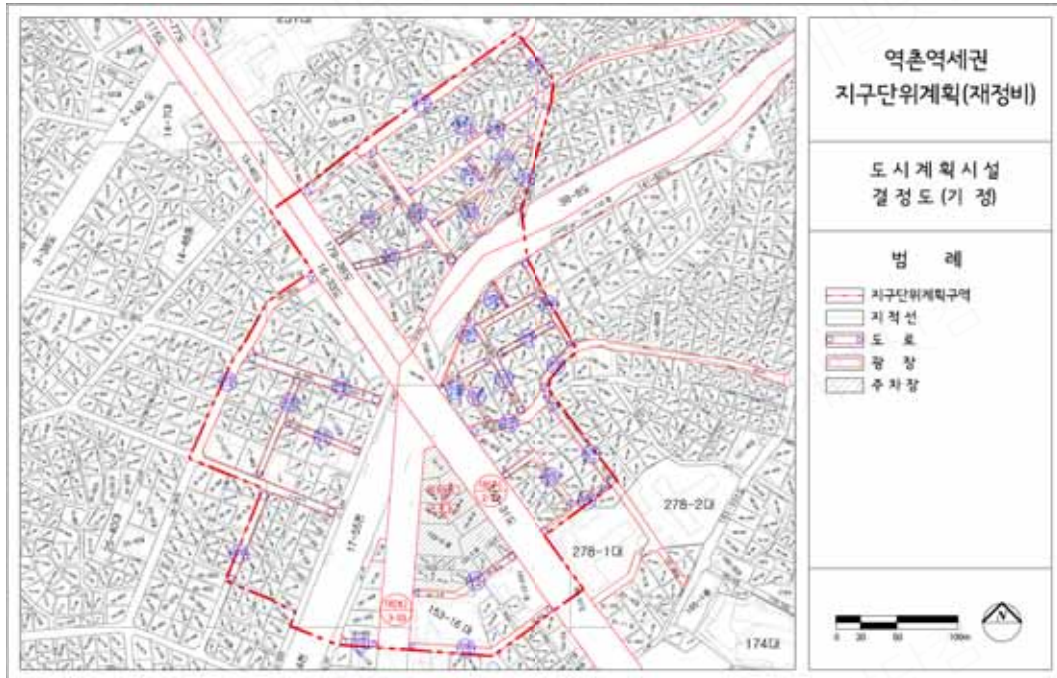
< 용도지역·지구 결정도(기정) >



< 용도지역·지구 결정도(변경) >



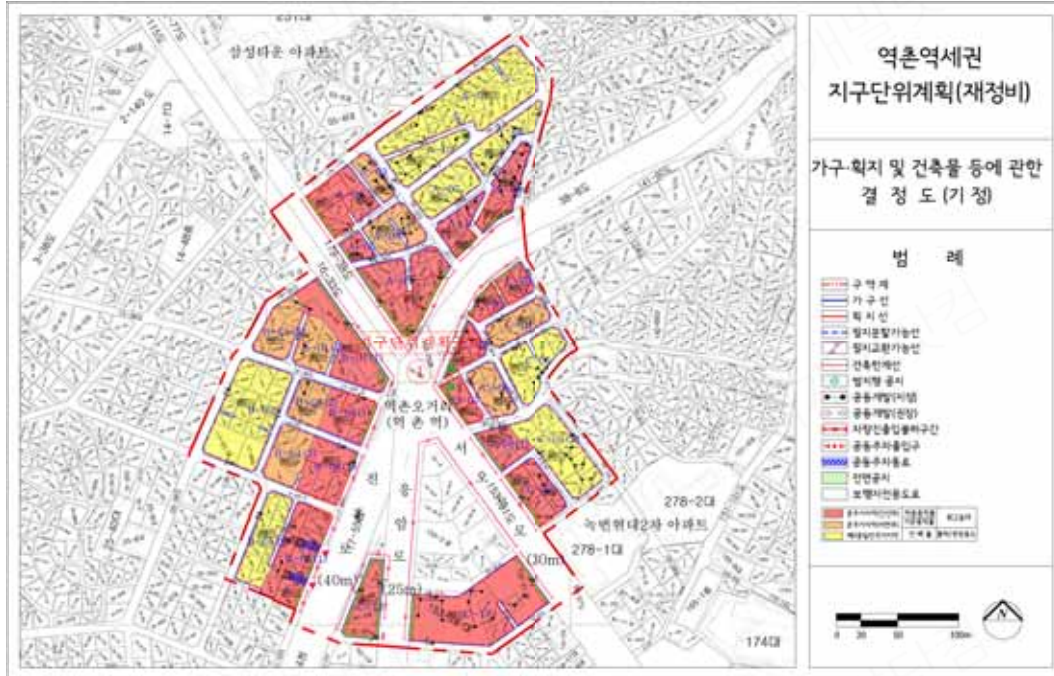
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 가구·획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정) >



< 가구·획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경) >

