동행·매력 특별시 서울

서울시보

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

www.seoul.go.kr

제4112호

2025. 12. 18.(목)



서울특별시

목 차

◈ 자치법규 등

[행정예고]

제2025-3586호 서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준 일부개정고시안 행정예고 ····· 6

◈ 고 시

제2025-670호 도시관리계획(상계(1 · 2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 13
제2025-671호 도시관리계획(중계 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 112
제2025-672호 도시관리계획(중계2택지 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 173
제2025-685호 도시계획시설(공원) 명칭 제정 고시 ····· 249
제2025-691호 2026년 장기수선계획 운영 교육 위탁 · 운영 고시 ····· 250
제2025-692호 2026년 공동주택관리 및 윤리 교육 지정 · 위탁 승인 ····· 255
제2025-705호 하천점용허가 고시(청계천) ····· 278
제2025-706호 하천점용허가 고시(청계천) ····· 279
제2025-707호 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시 ····· 280
제2025-708호 시흥4동 817번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시 ····· 282
제2025-709호 서울특별시 지정문화유산 지정 종목 및 번호 변경 ····· 305
제2025-710호 서울특별시 도시재생 인정사업계획 변경 고시 ····· 307
제2025-711호 상계·장암 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 변경인가 고시 ····· 308
제2025-712호 도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획 인가 고시 ····· 311
제2025-713호 도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획 인가 고시 ····· 317
제2025-714호 개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시 ····· 319
제2025-716호 도시관리계획[용산 지구단위계획구역 및 계획(후암동 특별계획구역 일대 재정비)] 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 335
제2025-717호 구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시 ····· 372
제2025-718호 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시 ····· 384

제2025-719호 도시관리계획(장충동 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 413
제2025-720호 동작구 사당동 1008-1번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구계획 결정(변경) 고시 ····· 542
제2025-721호 북촌 도시재생활성화계획(경미한 변경) 결정 고시 ····· 544
제2025-722호 경복궁 서측 도시재생활성화계획(경미한 변경) 결정 고시 ····· 545
제2025-724호 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정(경미한 변경), 여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 546

◈ 공 고

제2025-3515호 정보통신공사업법 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고 ····· 587
제2025-3516호 정보통신공사업 행정처분 공고 ····· 589
제2025-3526호 종합건설사업자 행정처분(영업정지) 공시송달 공고 ····· 591
제2025-3529호 공유재산 변상금 독촉고지 공시송달 공고 ····· 592
제2025-3530호 공영주차장 미납요금 독촉고지서 공시송달 공고 ····· 593
제2025-3533호 종합건설사업자 처분 사전통지(청문) 공시송달 공고 ····· 596
제2025-3534호 소방시설관리업 신규 등록 공고[(주)일양엔지니어링] ····· 597
제2025-3535호 도시관리계획(도시계획시설: 방수설비, 하수도, 공원, 광장, 공공공지) 결정(안) 열람공고 ····· 598
제2025-3538호 도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안) 열람공고 ····· 603
제2025-3542호 공공하수도 점용허가 공고 ····· 610
제2025-3547호 비영리법인 설립허가 취소에 대한 청문조서 열람 · 확인 통지 ····· 612
제2025-3548호 토지거래허가구역 (재)지정, 조정 공고 ····· 613
제2025-3549호 수도요금 체납에 따른 재산압류예고 공시송달 공고 ····· 692
제2025-3551호 종합건설사업자 행정처분(영업정지) 공시송달 공고 ····· 694
제2025-3552호 전용차로 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고 ····· 695
제2025-3553호 상수도 급수설비 직권폐지 통지 공시송달 공고 ····· 714
제2025-3554호 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정(안) 및 지구단위계획구역 및 계획결정(안) 재열람공고 ····· 715
제2025-3555호 지방세 공시송달 ····· 717
제2025-3556호 지방세 공시송달 ····· 719
제2025-3557호 의료해외진출법 위반 외국인환자 유치기관 시정명령 처분 공시송달 ····· 721
제2025-3560호 다단계[후원방문]판매업 등록변경 신고사항 공고 ····· 730
제2025-3570호 도시관리계획 변경결정(안) 열람공고 [국제교류복합지구 지구단위계획 구역 내 舊한국감정원부지 세부개발계획 수립] ····· 731

◈ 서울특별시의회

제2025-691호 주식매각신고사항 공고 ····· 733

◈ 구 고 시

제2025-177호 도시계획시설(전기공급설비)사업 실시계획인가 고시(용산구) ····· 734
제2025-205호 도시계획시설사업(응봉근린공원 조성) 완료 고시(성동구) ····· 736
제2025-67호 도시관리계획(화양동 489번지 일원 지구단위계획구역 및 계획) 결정 실효 및 지형도면 고시(광진구) ····· 737
제2025-68호 도시계획시설사업(용마도시자연공원조성-광진) 실시계획 변경인가 고시(광진구) ····· 742
제2025-69호 도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획 및 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(광진구) ····· 743
제2025-152호 도시계획시설(공원)사업 실시계획 변경인가 고시(금천구) ····· 755
제2025-155호 도시계획시설(공공공지)사업 실시계획 변경인가 고시(금천구) ····· 757
제2025-204호 도시계획시설(사회복지시설, 공원, 주차장) 실시계획인가 고시(영등포구) ····· 758
제2025-208호 신길제2구역 주택재개발정비구역 내 어린이공원 및 소공원 조성계획(최초) 결정 및 지형도면 고시(영등포구) ····· 765
제2025-172호 도시관리계획(동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역) 실효 및 지형(동작구)도면 고시 ····· 775
제2025-153호 도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시(관악구) ····· 779
제2025-154호 도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시(관악구) ····· 781
제2025-712호 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시(강남구) ····· 783
제2025-221호 강일도시개발사업 지구단위계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시(강동구) ····· 791

◈ 구 공 고

제2025-1234호 도시계획시설(공원, 도로)사업(다동근린공원 조성사업) 수용재결 신청서류 열람공고(중구) ····· 797
제2025-1433호 도시계획시설(공원)사업 완료 공고(광진구) ····· 798
제2025-1827호 도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)(안) 열람공고(중랑구) ····· 800
제2025-2103호 도시관리계획(구청생활권 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고(은평구) ····· 803

제2025-2118호 도시관리계획(동작구 본동 402-1번지 일대 노들역세권 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경)을 위한 열람·공고(동작구) ····· 804
제2025-2228호 도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고(동작구) ····· 806
제2025-2229호 도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고(동작구) ····· 808
제2025-2231호 도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고(동작구) ····· 810
제2025-2232호 도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고(동작구) ····· 812
제2025-2233호 도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고(동작구) ····· 816
제2025-2234호 도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고(동작구) ····· 818
제2025-2237호 상도도시자연공원구역 부지사용(변경)계약을 위한 열람공고(동작구) ····· 820
제2025-2246호 도시계획시설(체육시설)사업 실시계획 작성을 위한 열람 및 사업인정에 관한 의견청취 공고(동작구) ····· 823
제2025-2844호 도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정(경미한 변경)(안) 열람공고문 반송분 공시송달 공고(강남구) ····· 825
제2025-2847호 도시계획시설사업(대모산근린공원 조성-개포동) 실시계획(변경)을 위한 열람 공고(강남구) ····· 827
제2025-2848호 도시계획시설사업(대모산근린공원 조성-일원동) 실시계획(변경)을 위한 열람공고(강남구) ····· 832

◈ 사업소고시

제2025-485호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 836
제2025-486호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 837
제2025-487호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 837
제2025-488호 하천점용허가 고시(미래한강본부) ····· 838

◈ 사업소공고

제2025-483호 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 사전통지서 반송분 공시송달 공고(미래한강본부) ····· 839
제2025-484호 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 (수시분) 과태료 부과 공시송달 공고(미래한강본부) ····· 846
제2025-48호 소방시설관리업 등록 공고(영등포소방서) ····· 852

◈ 기 타

제2025-439호 하천점용(일시) 허가 고시(한강유역환경청) ····· 853
제2025-440호 하천점용(신규)허가 고시(한강유역환경청) ····· 854

제2025-445호 하천점용허가 고시(한강유역환경청) ····· 863

◈ 정 정

제2025-715호 구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획 (용도지역, 지구단위계획 구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 정정고시 ····· 864
제2025-723호 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 정정 고시 ····· 879

자치법규 등

[행정예고]

◈ 서울특별시공고 제2025-3586호

서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준 일부개정고시안 행정예고

「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제4조의4제2항에 따라 「서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준」을 개정함에 있어, 그 취지와 주요 내용을 시민에게 미리 알려 의견을 듣고자 「행정절차법」 제46조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 개정이유
자유표시구역은 옥외광고 산업 활성화를 위해 규제를 완화했으나 과도한 광고물 크기 경쟁으로 인한 도시경관 훼손 우려가 제기되어, 서울의 도시경관과의 조화를 위해 광고물 크기 제한 규정을 기존 고시에 신설하고자 함

2. 주요내용
가. 벽면 이용 간판(전광판) 크기 제한 규정 신설(제8조의2제1항)
- 표시면적을 광고물이 설치되는 건축물의 해당 벽면의 면적 1/2 이내로 하되, 2,000㎡ 이하로 제한

나. 자유표시구역 광고물의 창의성과 도시 브랜드 가치를 보장하기 위해 예외 조항도 함께 신설(제8조의2제2항)
- 시장은 도시 상징성, 건축 규모 및 창의적 설계 요소가 반영된 광고물에 대해 서울시 옥외광고심의위원회 심의를 거쳐 표시면적을 따로 정할 수 있음

3. 의견제출
이 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2026년 1월 7일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시장(참조: 도시경관담당관)에게 제출하여 주시기 바라며, 그 밖의 자세한 사항은 도시경관담당관(전화: 02-2133-1934)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

가. 제출내용
(1) 행정예고 사항에 대한 의견(찬 · 반 여부 및 그 사유)
(2) 의견 제출자의 성명(단체의 경우에는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

나. 제출방법: 이메일·등기우편·온라인

(1) 이메일: kinh1980@seoul.go.kr

(2) 우편: (04520)서울 중구 무교로 21 더익스체인지서울 12층(무교동) 도시경관담당관

(3) 온라인: 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)

※ 이 행정예고문 및 개정안은 서울특별시 법무행정서비스(http://legal.seoul.go.kr)에서도 확인할 수 있습니다.

서울특별시고시 제 호

이 고시안은 확정된 입법안이 아니므로 중요문서 심사 결과에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준 일부개정고시안

서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(표시방법) ① 자유표시구역에 표시·설치되는 벽면 이용 간판의 표시면적은 광고물이 설치되는 건축물의 해당 벽면의 면적 2분의 1 이내로 하되, 2,000제곱미터를 초과하여서는 아니된다.

② 제1항에도 불구하고 시장은 도시 상징성, 건축 규모 및 창의적 설계 요소가 반영된 광고물의 경우에는 서울특별시 옥외광고심의위원회 심의를 거쳐 그 표시면적을 따로 정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 고시 시행일 전에 종전의 규정에 따라 적법하게 허가·표시된 광고물등은 이 고시에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제3조(종전 고시의 폐지) 서울특별시고시 제2017-347호 「서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준 고시」는 이 고시 시행일부터 폐지한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<신 설>	제8조의2(표시방법) ① 자유표시구역에 표시·설치되는 벽면 이용 간판의 표시면적은 광고물이 설치되는 건축물의 해당 벽면의 면적 2분의 1 이내로 하되, 2,000제곱미터를 초과하여서는 아니된다. ② 제1항에도 불구하고 시장은 도시 상징성, 건축 규모 및 창의적 설계 요소가 반영된 광고물의 경우에는 서울특별시 옥외광고심의위원회 심의를 거쳐 그 표시면적을 따로 정할 수 있다.

규제영향분석

Ⅰ. 분석대상규제의 개요

<table>
<tr><td rowspan="2">1. 규제사무명</td><td rowspan="2">서울특별시 옥외광고물 자유표시구역 관리기준 일부개정고시안</td><td colspan="8">2. 구 분</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>○</td><td>강화</td><td></td><td>내용 심사</td><td></td><td>존속 기한 연장</td><td></td></tr>
<tr><td>3. 소관부처명 및 작성자 인적사항</td><td colspan="9">디자인정책관 최인규
도시경관담당관 정삼모, 광고물팀장 정성중, 담당 김혜경</td></tr>
<tr><td>4. 근거법령명등</td><td colspan="5">「옥외광고물법」 제3조의2 및 제4의4,
「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 제31조</td><td>관 련 규제수</td><td colspan="3">1</td></tr>
<tr><td>5. 피규제집단 및 이해관계자</td><td colspan="9">– 피규제집단 : 자유표시구역에 광고물을 설치 · 운영하려는 광고주, 건물주, 사업자 등
– 이해관계자 : 시민, 자치구 등</td></tr>
<tr><td>6. 규제존속기한</td><td colspan="9">규제존속기한 미설정</td></tr>
<tr><td>7. 종전규제 및 신설(변경) 규제의 내용</td><td colspan="9">[신설 규제]
– 자유표시구역에 설치되는 벽면 이용 간판(전광판)의 크기 제한 규정 신설</td></tr>
</table>

Ⅱ. 평가요소별 규제영향분석

1. 규제의 신설 또는 강화의 필요성

가. 문제의 정의·내용 및 문제발생의 원인
○ 자유표시구역은 옥외광고 산업 활성화를 위해 규제가 대폭 완화된 지역이지만, 과도한 광고물 크기 경쟁이 도시경관 훼손 우려 제기
나. 문제해결을 위한 규제의 필요성
○ 서울의 도시경관과 조화를 이루도록 자유표시구역에 설치되는 광고물 크기 제한 규정 신설
다. 규제의 목표 설정
○ 자유표시구역에 설치되는 광고물 크기에 대한 체계적 관리

2. 규제목적의 실현가능성
가. 규제에 대한 반대 및 사회적 제약요소
○ 자유표시구역 취지 훼손 및 기존 광고물 허가 사례 대비 형평성 문제 발생
나. 기술수준, 행정환경에 비추어 본 실현가능성
○ 면적 · 비율 기반이라 측정 검증이 쉬어 실현가능성이 높음
○ 기존에 광고물 허가 · 심의 · 협의 체계가 있어 집행 가능

3. 규제외 대체수단의 존재 및 기존 규제중복 여부
가. 기존규제의 대체여부 : 해당없음
나. 규제외 다른 방법으로 목적달성 여부 : 해당없음
다. 유사한 기존규제와 중복 여부 : 해당없음
※ 자유표시구역은 광고물 크기 규제를 대폭 완화하는 별도의 특례가 적용되는 구역임

4. 규제의 비용과 편익 분석
가. 규제의 비용분석 : 해당없음
나. 규제의 편익분석 : 해당없음
다. 비용·편익의 비교 및 검토 : 해당없음

5. 경쟁 제한적요소 포함 여부
가. 시장경쟁제한 요소 포함여부 : 해당없음
나. 기업활동 저해요소 포함여부 : 해당없음

6. 규제내용의 객관성, 명료성
가. 규제기준·절차의 명확성 등
○ 광고물 크기 제한 기준은 자문을 거쳐 기본기준, 예외기준으로 명확히 규정
– (기본) 광고물이 설치되는 건축물의 해당 벽면의 면적 1/2이내에서 2,000㎡ 미초과
– (예외) 도시 상징성, 건축 규모 및 창의적 설계 요가가 반영된 광고물에 대해 서울시 옥

외광고심의위원회 심의를 거쳐 따로 정할 수 있음

나. 규제의 법적근거 및 존속기한의 타당성 여부

○ 옥외광고물법 제4조의4 제2항에 따라, 시·도지사는 자유표시구역에서 크기 등에 대하여 별도 기준을 정할 수 있음

○ 행정의 일관성, 신뢰성, 형평성 측면을 고려 규제존속기한 미설정

7. 행정기구, 인력 및 예산의 소요

가. 규제집행을 위한 조직·인력·예산 판단 : 해당없음

나. 기존조직·인력·예산으로 대체 가능 여부 : 해당없음

8. 민원사무의 구비서류·처리절차등의 적정성

가. 구비서류와 처리기간의 적정성 : 적정

나. 처리기관 및 처리절차의 적정성 : 적정

고 시

◈ 서울특별시고시 제2025-670호

도시관리계획(상계(1 · 2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제151호(1985.04.20.)로 택지개발예정지구 지정되어 건설부공고 제168호(1990.12.14.) 및 제166호(1992.01.08.)로 택지개발사업 준공되고, 서울특별시고시 제2008-411호(2008.11.20.)로 결정된 「상계(1 · 2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역」에 대하여 2025년 제15차 서울특별시 도시 · 건축공동위원회 심의(2025.09.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(상계(1 · 2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

1980년대 대규모 택지개발지구로 공급되었던 아파트단지의 재건축 시기가 도래함에 따라 선제적 재건축 가이드라인을 제시하고, 새로운 주택정책 및 주거 패러다임 변화에 대응한 미래형 주거도시로의 개편을 위하여 도시관리계획(상계(1 · 2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역	노원구 상계동 노원역 및 마들역 주변	2,663,453.0	감) 5,775.8	2,657,677.2	서울특별시 고시 제2008-411호 (2008.11.20)

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역	노원구 상계동 노원역 및 마들역 주변	2,657,677.2	• 한국성서대학교는 1976.11.30.(서울시고시 제1076-323호) 최초 결정되었으며, 당초 상계지구 택지개발사업 당시 구역에서 제척되었음 • 한국성서대학교는 상계지구 택지개발사업 조성 이후 지속적으로 면적이 증가되었으며, 증가된 부지(상계동 760)를 상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역에서 제척함

2 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)				구성비 (%)	비고
		기정	변경		변경후		
합계		2,663,453.0	감)	5,775.8	2,657,677.2	100.0	-
상업지역	일반상업지역	129,255.3	증)	199.6	129,454.9	4.9	-
주거지역	소계	2,324,061.7	감)	15,700.2	2,308,361.5	86.8	-
	제1종일반주거지역	264,396.0	증)	1,779.0	266,175.0	10.0	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	72,693.4	증)	113,232.8	185,926.2	7.0	-
	제2종일반주거지역	237,630.0	감)	192,598.0	45,032.0	1.6	-
	제3종일반주거지역	1,617,899.3	증)	61,650.4	1,679,549.7	63.2	-
	준주거지역	131,443.0	증)	235.6	131,678.6	5.0	-
녹지지역	자연녹지지역	210,136.0	증)	9,724.8	219,860.8	8.3	-

※ 지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경 및 기정 용도지역 면적 오기 정정

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로

(1) 도로 총괄표

류별	합계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	69	25,317	-	19	11,358	-	27	8,173	-	23	5,786	-
대로	6	10,281	-	2	3,758	-	3	5,887	-	1	636	-
중로	18	8,031	-	7	5,694	-	3	220	-	8	2,117	-
소로	45	7,005	-	10	1,906	-	21	2,066	-	14	3,033	-

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정(변경) 조성

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	18	35	보조 간선 도로	10,950 (2,735)	상봉동	상계동 시계	일반도로	건설부 고시 제503호 (1969.08.27)	동일로
기정	대로	1	62	35	주간선 도로	1,630 (1,023)	상계동 718-2	창동역 동측	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	노해로
기정	대로	2	26	30~44	보조 간선 도로	9,000 (1,677)	방학동 (광로17)	신내동 시계	일반도로	서울시 고시 제174호 (1982.04.29)	노원로
기정	대로	2	74	30	주간선 도로	900 (340)	상계동 768	상계동 766-1	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	덕릉로
기정	대로	2	86	21~30	주간선 도로	19,645 (3,870)	성수1가동 (용비교)	상계동 1200-4 (서울시계)	자동차 전용도로	서울시 고시 제235호 (1989.05.18)	동부 간선도로
변경	대로	2	86	21-36	주간선 도로	19,645 (3,870)	성수1가동 (용비교)	상계동 1200-4 (서울시계)	자동차 전용도로	서울시 고시 제235호 (1989.05.18)	동부 간선도로 ※ 중복결정 - 체육공원① 1,274.3㎡
기정	대로	3	37	25	보조 간선 도로	(636)	상계동 797	상계동 693-4	일반도로	-	상계로

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	80	20	국지 도로	2,220 (1,008)	중계동 370	상계동 661	일반도로	건설부 고시 제198호 (1971.04.07)	-
기정	중로	1	303	20	국지 도로	1,059	상계동 767-1	상계동 757	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	304	20~23	국지 도로	1,076	상계동 744 (대2-86)	상계동 757 (대2-26)	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	입체적 도시계획 시설
기정	중로	1	305	20~23	국지 도로	445	상계동 674	상계동 641	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	306	20	국지 도로	870	상계동 659	상계동 산117-11	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	309	12~20	보조 간선 도로	1,116	상계동 620	중로 1-306	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	317	20	국지 도로	120	상계동 705	상계동 702	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	2	310	15	구획 도로	50	상계동 730 (대 1-18)	상계동 731-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	2	311	15	구획 도로	120	상계동 716	상계동 689-4 (대 3-37)	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	2	312	15	구획 도로	50	상계동 728 (대 1-18)	상계동 727-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	(1)	12	국지 도로	94	상계동 748 (중 1-304)	상계동 719-1	일반도로	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	입체적 도시계획 시설
기정	중로	3	1	12	국지 도로	324	상계동 681	상계동 678	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	291	12	구획 도로	80	상계동 734	상계동 737	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	293	12	구획 도로	36	대 1-62	상계동 727	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	294	12	구획 도로	80	상계동 24-3	상계동 720	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	297	12~14	구획 도로	530	상계동 691	상계동 693-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	298	12	구획 도로	348	상계동 766-1	상계동 765	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	299	12	구획 도로	625	상계동 645	상계동 689-1 (중 1-80)	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	-	10	구획 도로	380	상계동 763-5	상계동 763-6	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	1	10	집산 도로	185	상계동 769-2	상계동 769-4	일반도로	서울시 고시 제2001-89호 (2001.04.06)	-
기정	소로	1	2	143	구획 도로	143	대 1-18	상계동 695	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	5	10	구획 도로	195	상계동 735-1	상계동 733-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	6	10	구획 도로	165	상계동 726	상계동 725-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	7	10	구획 도로	260	상계동 764-1	상계동 766-1	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	8	10~14	구획 도로	428	상계동 711-1 (대 2-74)	상계동 765-1 (소 1-10)	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	10	10	특수 도로	45	상계동 710	상계동 710-2	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	11	10	특수 도로	36	소 2-11	상계동 711-13	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	12	10	구획 도로	69	중 1-309	상계동 632	일반도로	건설부 고시 제407호 (1987.08.29)	-
기정	소로	2	-	6~9.5	구획 도로	410	상계동 769-2	상계동 772	일반도로	노원구 고시 제1995-56호 (1995.10.07)	-
기정	소로	2	6	8	구획 도로	120.75	대 1-62	상계동 700	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	7	8	구획 도로	148	상계동 703	상계동 706-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	8	8	구획 도로	148	상계동 704	상계동 708-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	9	8	구획 도로	53	상계동 711-9	상계동 710-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	10	8	구획 도로	53	상계동 712-2	상계동 710-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	11	8	구획 도로	46	상계동 712-1	상계동 711-12	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	12	8	구획 도로	117	대 1-18	상계동 693-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	13	8	구획 도로	36	대 1-62	상계동 732	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	14	8	구획 도로	206	상계동 734-1	상계동 733-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	15	8	구획 도로	26	상계동 731-3	상계동 731-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	16	8	구획 도로	26	상계동 727-1	상계동 726	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	17	8	구획 도로	169	상계동 727-1	상계동 724-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	20	8	특수 도로	148	상계동 703	상계동 707-4	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	21	8	특수 도로	20	상계동 708	소 2-8	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	22	8	특수 도로	31	상계동 709	대 1-62	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	23	8	특수 도로	36	상계동 734-5	소 2-14	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	24	8	특수 도로	26	상계동 733	소 1-5	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	25	8	특수 도로	26	상계동 725	소 1-6	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	26	7.3~8	특수 도로	108	상계동 742	상계동 741	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	27	8	특수 도로	112.25	상계동 748	상계동 753-2	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	1	6~10	구획 도로	308	상계동 651-1	상계동 651-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	2	6~10	구획 도로	308	상계동 649-1	상계동 649-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	5	6~7.5	구획 도로	220	상계동 730-4	상계동 730	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	6	6~7.5	구획 도로	220	상계동 728-5	상계동 728	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	7	6~7.5	구획 도로	278	상계동 746	상계동 746-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	8	6~7.5	구획 도로	278	상계동 749	상계동 749-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	10	6~12	특수 도로	380	상계동 762-1	상계동 759	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	11	6~8	구획 도로	202	대 2-26	상계동 581-6	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	12	6	국지 도로	72	상계동 581-214	상계동 581-20	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	13	5~6	특수 도로	264	상계동 산117-11	상계동 632	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	14	6	특수 도로	270	상계동 산117-3	상계동 639	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	17	4	특수 도로	25	대 3-37	상계동 702-3	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	18	4	특수 도로	18	상계동 707	소 2-20	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	19	3.7~7	특수 도로	190	상계동 723	중 3-294	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

▌도로 결정(변경) 사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-86	대로 2-86	• 중복결정 - 체육공원① 1,274.3㎡	• 지속적인 교통불편 민원 발생지역으로서 동부간선도로(의정부방향) 녹천교 연결로를 확장하여 진출차량의 교통흐름을 개선하고자 함(' 23.06. 서울시 도로계획과) • 기존 마들체육공원의 일부분을 도로로 중복결정 함(1,274.3㎡)

▌입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	종로 1-304	도로	상계동 721	길이	334m	-	334m	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	-
				폭	3m	-	3m		-
				높이	지하1m~지상부	-	지하1m~지상부		-
				면적	1,000.3㎡	-	1,000.3㎡		-
기정	종로 3-(1)	도로	상계동 721	길이	94m	-	94m	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	-
				폭	12m	-	12m		-
				높이	지하1m~지상9m	-	지하1m~지상9m		-
				면적	989㎡	-	989㎡		-

주1) 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 하고, 지상9m는 층수 3층을 의미함
주2) 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

2) 주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	상계동 770-2	4,858.9	-	4,858.9	서울시 고시 제2005-327호 (2005.10.27)	※ 도시계획시설(공원) 내 지하주차장, 지하유수지 중복결정 - 지하주차장 •지하1층(G.L0.00~-5.10)

3) 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	자동차 정류장	여객자동차 터미널	상계동 690-1, 690-2, 690-3	8,676.9	-	8,676.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

4) 철도 결정조서 : 변경없음

(1) 철도 본선

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			규모	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주경과지			
기정	1	철도	고속철도 (4호선본선)	과천	신상계	지하철 4호선	L=36.47㎞	건설부 고시 제53호 (1980.02.22)	-
기정	1	철도	도시철도 (7호선본선)	도봉구 도봉동16 일대	구로구 온수동 산2-1 일대	지하철 7호선	B=10~30m L=43.76㎞	건설부 고시 제399호 (1991.07.24)	

(2) 철도 정거장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	철도	도시철도 (정거장)	노원구 상계동 주공12단지 일대	5,394.0	-	5,394.0	건설부 고시 제399호 (1991.07.24)	마들 정거장
기정	1	철도	도시철도 (정거장)	노원구 상계동 719-1 일대	10,056.3	-	10,056.3	건설부 고시 제399호 (1991.07.24)	노원 정거장

나. 공간시설

1) 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	제1호 교통광장	교통광장	상계동 일원	6,400.0	-	6,400.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	제2호 교통광장	교통광장	상계동 일원	6,200.0	-	6,200.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

2) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	상계동 656-2	1,411.5	-	1,411.5	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	녹지	완충녹지	상계동 666-1	1,306.6	-	1,306.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	녹지	완충녹지	상계동 738-1	1,455.8	-	1,455.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	녹지	완충녹지	상계동 740-2	1,289.6	-	1,289.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	녹지	완충녹지	상계동 767-7	1,221.4	-	1,221.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	녹지	완충녹지	상계동 631	1,236.7	-	1,236.7	-	-

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	상계동 620	30,479.4	-	30,479.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	※ 기 중복결정 고압선 폐지, A=338㎡ 중복결정 (전기공급설비 : L=85m, A=295㎡)
기정	2	공원	근린공원	상계동 654	10,000.9	-	10,000.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	공원	근린공원	상계동 644	9,668.9	-	9,668.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	공원	근린공원	상계동 753-2	10,121.4	-	10,121.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	공원	근린공원	상계동 741	10,000.1	-	10,000.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	공원	근린공원	상계동 762-1	9,652.5	-	9,652.5	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	8	공원	근린공원	상계동 686	17,946.2	-	17,946.2	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	1	공원	체육공원	상계동 770-2	67,108.8	-	67,108.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	※중복결정 - 지하주차장 · 지하1층(GL 0.00 ~ -5.10) 4,858.9㎡ - 지하유수지 · 지하1층(G.L 0.00 ~ -5.10) 153.4㎡ (펌프시설) · 지하2층(G.L -5.10 ~ -10.8) 4,903.1㎡ - 전기공급설비 · L=7m, A=23㎡

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	체육공원	상계동 770-2	67,108.8	-	67,108.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	※중복결정 - 지하주차장 · 지하1층(GL 0.00 ~ -5.10) 4,858.9㎡ - 지하유수지 · 지하1층(G.L 0.00 ~ -5.10) 153.4㎡ (펌프시설) · 지하2층(G.L -5.10 ~ -10.8) 4,903.1㎡ - 전기공급설비 · L=7m, A=23㎡ - 대로 2-86 1,274.3㎡
기정	1	공원	어린이 공 원	상계동 622	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	공원	어린이 공 원	상계동 623	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	공원	어린이 공 원	상계동 625	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	공원	어린이 공 원	상계동 627	1,506.0	-	1,506.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	공원	어린이 공 원	상계동 628	1,499.6	-	1,499.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	공원	어린이 공 원	상계동 656-1	3,580.0	-	3,580.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	7	공원	어린이 공 원	상계동 652-3	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	8	공원	어린이 공 원	상계동 646	1,631.2	-	1,631.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	9	공원	어린이 공 원	상계동 636	4,051.0	-	4,051.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	10	공원	어린이 공 원	상계동 663	2,130.0	-	2,130.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	11	공원	어린이 공 원	상계동 665	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	12	공원	어린이 공 원	상계동 667	1,780.2	-	1,780.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	13	공원	어린이 공 원	상계동 670-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	15	공원	어린이 공 원	상계동 695-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	16	공원	어린이 공 원	상계동 692-1	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	17	공원	어린이 공 원	상계동 692-3	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	18	공원	어린이 공 원	상계동 737-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	19	공원	어린이 공 원	상계동 737-3	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	20	공원	어린이 공 원	상계동 720-4	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	21	공원	어린이 공 원	상계동 720-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	22	공원	어린이 공 원	상계동 741-1	1,500.2	-	1,500.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	23	공원	어린이 공 원	상계동 741-2	1,500.3	-	1,500.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	24	공원	어린이 공 원	상계동 752-1	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	25	공원	어린이 공 원	상계동 756	1,500.2	-	1,500.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	26	공원	어린이 공 원	상계동 767-2	1,500.2	-	1,500.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	27	공원	어린이 공 원	상계동 765-1	2,540.3	-	2,540.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	1	공원	소공원	상계동 680	2,471.0	-	2,471.0	서울시 고시 제2014-131호 (2014.04.03)	-
기정	2	공원	소공원	상계동 677	1,530.6	-	1,530.6	서울시 고시 제2014-131호 (2014.04.03)	-

▌공원 결정(변경) 사유

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	체육공원	• 중복결정 - 대로 2-86 1,274.3㎡	• 지속적인 교통불편 민원 발생지역으로서 동부간선도로 (의정부방향) 녹천교 연결로를 확장하여 진출차량의 교통흐름을 개선하고자 함(' 23.06. 서울시 도로계획과) • 기존 마들체육공원의 일부분을 도로로 중복결정 함 (1,274.3㎡)

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	시장	백화점	상계동 713	9,324.5	-	9,324.5	건설부 고시 제407호 (1987.08.29)	롯데 백화점

2) 전기공급설비 결정조서 : 변경없음

(1) 전기공급설비

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	전기공급설비	상계동 700	8,413.5	-	8,413.5	건설부 고시 제389호 (1988.06.04)	변전시설
기정	-	전기공급설비 (송전선로)	노원구 월계동 359-1 ~ 노원구 상계동 620	15,200	-	15,200	서울시 고시 제182호 (1976.08.05)	L= 4,974m ※ 공원 내 중복결정 - 상계근린공원 L=85m, A=295㎡ - 마들체육공원 L=7m, A=23㎡

(2) 전기공급설비 결정 범위

시설명	위치	구분	결정범위	비고
전기공급설비 (송전선로)	노원구 월계동 359-1 ~ 노원구 상계동 620	길이	4,974m	2구간
		폭	3.0m	
		심도 (해수면기준)	7.1~25.1m	

3) 공동구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치			연장 (m)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지			
기정	1	상수도 · 전기	상계동 738	상계동 731-5	대 1-62호 도로지하에 매설	470	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	2	상수도 · 전기 · 통신	상계동 731-5	상계동718-2	대 1-62호 도로지하에 매설	600	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

라. 공공 · 문화체육시설

1) 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	우체국	상계동 734	517.6	-	517.6	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	상계6동 우체국
기정	2	공공청사	구청	상계동 701-1, 739-5	12,345.0	-	12,345.0	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	노원구청
기정	2	공공청사	-	상계동 721	2,560.0	-	2,560.0	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	※ 중복결정 - 연면적 5,290.0㎡ (기부채납)
기정	1	문화시설	-	상계동 721					

▌건축범위 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
기정	1	문화시설	-	상계동 721	60% 이하	200% 이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
기정	2	공공청사	-	상계동 721	60% 이하	200% 이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) 상계6 · 7동복합청사

2) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	고등학교	상계동 641	15,714.8	-	15,714.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	학교	고등학교	상계동 664	15,702.4	-	15,702.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	학교	고등학교	상계동 696	15,023.0	-	15,023.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	학교	고등학교	상계동 738	14,254.2	-	14,254.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	학교	중학교	상계동 653	13,300.9	-	13,300.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	학교	중학교	상계동 641	12,722.2	-	12,722.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	7	학교	중학교	상계동 743	13,152.6	-	13,152.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	8	학교	중학교	상계동 754-4	13,291.5	-	13,291.5	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	9	학교	중학교	상계동 687	12,045.1	-	12,045.1	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	-
기정	10	학교	초등학교	상계동 621	11,600.7	-	11,600.7	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	11	학교	초등학교	상계동 655	11,599.8	-	11,599.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	12	학교	초등학교	상계동 645	11,851.3	-	11,851.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	13	학교	초등학교	상계동 678	11,926.1	-	11,926.1	서울시 고시 제196호 (1982.05.14)	-
기정	14	학교	초등학교	상계동 697	11,596.3	-	11,596.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	15	학교	초등학교	상계동 755	11,554.7	-	11,554.7	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	16	학교	초등학교	상계동 742	11,656.8	-	11,656.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	17	학교	초등학교	상계동 768	11,600.8	-	11,600.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	18	학교	초등학교	상계동 641	13,568.2	-	13,568.2	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	19	학교	초등학교	상계동 632	12,646.9	-	12,646.9	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	20	학교	유아원	상계동 688	1,014.9	-	1,014.9	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	새마을 유아원
변경	21	학교	각종학교	상계동 760 일원	18,618.8 (5,775.8)	- (감 5,775.8)	18,618.8 (-)	서울시 고시 제1976-322호 (1976.11.30)	한국성서 대학교 (구역 외)

※ ( )는 대상지 내 면적임

▌학교 결정(변경) 사유

도면표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
21	학교	각종학교	• 지구단위계획구역 내 면적 변경 - 감) 5,775.8㎡	• 한국성서대학교는 상계지구 택지개발사업 조성 이후 지속적으로 면적이 증가되었으며, 증가된 부지(상계동 760)를 상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역에서 제척함

▌건축범위 조서

구분	도면 표시 번호	시설명 (학교명)	위치	면적 (㎡)	건축물의 범위			건축 제한 완화	최 초 결정일	비고
					건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)			
기정	1	학교 (청원초·중·고교,청원여고)	상계동 641	15,714.8	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	2	학교 (노원고교)	상계동 664	15,702.4	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	3	학교 (용화여고)	상계동 696	15,023.0	35	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	4	학교 (상계고교)	상계동 738	14,254.2	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	5	학교 (상경중학교)	상계동 653	13,300.9	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	6	학교 (청원초·중·고교,청원여고)	상계동 641	12,722.2	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	7	학교 (노원중학교)	상계동 743	13,152.6	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	8	학교 (신상중학교)	상계동 754-4	13,291.5	40	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	9	학교 (온곡중학교)	상계동 687	12,045.1	30	120	5	-	1990.07.03	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	10	학교 (상경초교)	상계동 621	11,600.7	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	11	학교 (동일초교)	상계동 655	11,599.8	40	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	12	학교 (상원초교)	상계동 645	11,851.3	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	13	학교 (상곡초교)	상계동 678	11,926.1	30	120	5	-	1982.05.14	제1종일반주거지역
기정	14	학교 (상월초교)	상계동 697	11,596.3	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	15	학교 (상수초교)	상계동 756	11,554.7	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역
기정	16	학교 (당현초교)	상계동 742	11,656.8	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거지역

구분	도면표시번호	시설명(학교명)	위치	면적(㎡)	건축물의 범위			건축제한완화	최초결정일	비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)			
기정	17	학교(상천초교)	상계동 768	11,600.8	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	18	학교(청원초·중·고교,청원여고)	상계동 641	13,568.2	30	120	5	-	1987.06.22	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	19	학교(상원중학교)	상계동 632	12,646.9	30	120	5	-	1987.06.22	제1종일반주거지역

3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	상계동 764 일원	9,353.7	-	9,353.7	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	적십자혈액원
기정	2	사회복지시설	상계동 771 일원	23,292.5 (23,229.5)	-	23,292.5 (23,229.5)	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

※ ( )는 대상지 내 사회복지시설 면적임

마. 방재시설

1) 하천시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	하천	상계동 772-1	1,263.9	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	-

2) 저수지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	저수지	제방	중랑천 동측 고속화도로 인접	10,530.4	-	10,530.4	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	-
기정	2	저수지	제방	중랑천 동측 고속화도로 인접	9,973.1	-	9,973.1	건설부 고시 제288호 (1991.06.05)	-

3) 유수지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	유수지	저류시설	상계동 770-2	5,056.5	-	5,056.5	서울시 고시 제2005-327호 (2005.10.27)	※ 도시계획시설(공원) 내 지하주차장, 지하유수지 중복결정 - 지하유수지 •지하1층(G.L0.00~-5.10) 153.4㎡(펌프시설) •지하2층(G.L-5.10~-10.8) 4,903.1㎡

바. 보건위생시설

1) 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	종합의료시설	상계동 761-1	6,743.2	-	6,743.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	종합병원

사. 환경기초시설

1) 하수도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	1	하수도 암거	상계동 666	상계동 666-1	어린이공원 제10,11호 지하통과	430	1,557.5	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	규격 2.5×2.0m

2) 폐기물처리시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리시설	일반폐기물 처리시설	상계동 772	66,193.4	-	66,193.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	쓰레기 및 오물처리장

3 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구에 관한 결정조서

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
A1	상계동 624	170,507.8	15단지, 16단지
A2	상계동 626 일대	105,108.3	14단지
A3	상계동 652 일대	89,122.2	11단지
A4	상계동 647 일대	60,418.3	12단지
A5	상계동 637 일대	33,963.9	13단지
A6	상계동 666 일대	118,678.4	10단지
A7	상계동 670 일대	104,088.9	9단지, 상계10동 주민센터
A8	상계동 680 일대	36,132.5	포레나노원
A9	상계동 695 일대	52,615.1	임광, 대림
A10	상계동 692 일대	91,429.4	7단지
A11	상계동 690 일대	2,892.3	청년안심주택
A12	상계동 737 일대	100,241.5	3단지
A13	상계동 720 일대	131,024.8	6단지, 5단지

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
A14	상계동 740 일대	84,482.2	2단지
A15	상계동 751-1 일대	100,669.6	4단지, 한양
A16	상계동 767-1 일대	115,092.8	1단지, 미도
A17	상계동 771-3	7,878.3	마들
B1	상계동 712 일대	21,245.7	노원구청 동측 일반상업지역
B2	상계동 732 일대	13,383.2	3단지 북측 일반상업지역, 준주거지역
B3	상계동 693 일대	3,758.0	7단지 남측 준주거지역
B4	상계동 727 일대	11,714.3	6단지 북측 일반상업지역, 준주거지역
B5	상계동 723	3,869.7	KT노원지사 준주거지역
B6	상계동 730 일대	4,078.6	3단지 동측 일반상업지역, 준주거지역
B7	상계동 728 일대	4,052.6	6단지 서측 일반상업지역, 준주거지역
B8	상계동 746 일대	4,930.2	2단지 동측 준주거지역
B9	상계동 749 일대	4,971.0	4단지 서측 준주거지역
B10	상계동 763-6 일대	3,886.1	1단지 동측 준주거지역
B11	상계동 651 일대	9,858.4	11단지 동측 준주거지역
B12	상계동 649 일대	9,934.2	12단지 서측 준주거지역
B13	상계동 674 일대	2,605.2	포레나 노원 남측 제2종일반주거지역
B14	상계동 764-1	3,542.2	하라프라자 제3종일반주거지역

나. 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A1	A1-①	상계동 624	170,507.8	특별계획구역	15단지, 16단지
A2	A2-①	상계동 626, 상계동 626-1, 상계동 629, 상계동 630	81,110.3	특별계획구역	14단지
	A2-②	상계동 633	23,998.0		
A3	A3-①	상계동 656, 상계동 656-3, 상계동 657, 상계동 658, 상계동 659	39,841.6	특별계획구역	11단지
	A3-②	상계동 652, 상계동 652-1, 상계동 652-2	49,280.6		
A4	A4-①	상계동 647, 상계동 648	60,418.3	특별계획구역	12단지

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A5	A5-①	상계동 637, 상계동 637-1, 상계동 635	33,963.9	특별계획구역	13단지
A6	A6-①	상계동 661, 상계동 666, 상계동 666-2, 상계동 666-3, 상계동 668, 상계동 669	118,678.4	특별계획구역	10단지
A7	A7-①	상계동 670, 상계동 670-2, 상계동 672, 상계동 673	103,588.9	특별계획구역	9단지
	A7-②	상계동 671	500.0	획지계획	상계10동 주민센터
A8	A8-①	상계동 677, 상계동 680	36,132.5	획지계획	포레나노원
A9	A9-①	상계동 694	25,297.0	특별계획구역	임광
	A9-②	상계동 695	27,318.1	특별계획구역	대림
A10	A10-①	상계동 692, 상계동 692-2, 상계동 692-4	77,542.5	특별계획구역	7단지
	A10-②	상계동 691	13,886.9		
A11	A11-①	상계동 690	2,892.3	획지계획	청년안심주택
A12	A12-①	상계동 737, 상계동 737-2	95,893.2	특별계획구역	3단지
	A12-②	상계동 730-2	4,348.3		
A13	A13-①	상계동 720, 상계동 720-2, 상계동 720-3, 상계동 720-5, 상계동 720-6, 상계동 720-7, 상계동 722	95,253.1	특별계획구역	6단지
	A13-②	상계동 728-3	4,477.1		
	A13-③	상계동 721	31,294.6	특별계획구역	5단지
A14	A14-①	상계동 740, 상계동 740-1, 상계동 740-3	80,367.7	특별계획구역	2단지
	A14-②	상계동 746-5	4,114.5		
A15	A15-①	상계동 751-1, 상계동 751-3 상계동 751-4, 상계동 751-5	69,291.6	특별계획구역	4단지
	A15-②	상계동 749-5	4,244.7		
	A15-④	상계동 759	2,677.7		
	A15-③	상계동 757	24,455.6	특별계획구역	한양
A16	A16-①	상계동 767-1, 상계동 767-4, 상계동 767-5, 상계동 767-6	56,497.6	특별계획구역	1단지
	A16-②	상계동 765	29,071.4		
	A16-③	상계동 766-1	29,523.8	특별계획구역	미도
A17	A17-①	상계동 771-3	7,878.3	특별계획구역	마들
B1	B1-1	상계동 702	516.8	자율적 공동개발	노원구청 동측 상업지역
	B1-2	상계동 702-1	407.6	자율적 공동개발	
	B1-3	상계동 702-2	408.2	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B1-4	상계동 702-3	408.9	자율적 공동개발	
	B1-5	상계동 706	447.9	자율적 공동개발	
	B1-6	상계동 706-1	448.7	자율적 공동개발	
	B1-7	상계동 706-2	996.5	자율적 공동개발	
	B1-8	상계동 703	415.9	자율적 공동개발	
	B1-9	상계동 703-1	253.1	자율적 공동개발	
	B1-10	상계동 703-2	253.2	자율적 공동개발	
	B1-11	상계동 703-3	325.7	자율적 공동개발	
	B1-12	상계동 707	280.2	자율적 공동개발	
	B1-13	상계동 707-1	253.0	자율적 공동개발	
	B1-14	상계동 707-2	253.0	자율적 공동개발	
	B1-15	상계동 707-3	253.2	자율적 공동개발	
	B1-16	상계동 707-4	307.1	자율적 공동개발	
	B1-17	상계동 704	470.8	자율적 공동개발	
	B1-18	상계동 704-1	292.8	자율적 공동개발	
	B1-19	상계동 704-2	282.4	자율적 공동개발	
	B1-20	상계동 704-3	334.6	자율적 공동개발	
	B1-21	상계동 708	334.8	자율적 공동개발	
	B1-22	상계동 708-1	292.8	자율적 공동개발	
	B1-23	상계동 708-2	282.3	자율적 공동개발	
	B1-24	상계동 708-3	418.0	자율적 공동개발	
B1	B1-25	상계동 705	827.7	자율적 공동개발	노원구청 동측 상업지역
	B1-26	상계동 702-3	617.5	자율적 공동개발	
	B1-27	상계동 705-1	590.2	자율적 공동개발	
	B1-28	상계동 705-2	650.4	자율적 공동개발	
	B1-29	상계동 709-1	594.9	자율적 공동개발	
	B1-30	상계동 709-2	939.3	자율적 공동개발	
	B1-31	상계동 711-9	651.9	자율적 공동개발	
	B1-32	상계동 711-11	537.3	자율적 공동개발	
	B1-33	상계동 711-12	1,159.6	자율적 공동개발	
	B1-34	상계동 711-13	1,026.5	자율적 공동개발	
	B1-35	상계동 710	416.5	자율적 공동개발	
	B1-36	상계동 710-2	406.1	자율적 공동개발	
	B1-37	상계동 710-1	425.6	자율적 공동개발	
	B1-38	상계동 710-3	407.2	자율적 공동개발	
	B1-39	상계동 712-2	925.1	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B1-40	상계동 712-1	1,396.6	자율적 공동개발	
	B1-41	상계동 712	735.8	자율적 공동개발	
B2	B2-1	상계동 734	517.6	자율적 공동개발	3단지 북측 상업지역
	B2-2	상계동 734-1	395.1	자율적 공동개발	
	B2-3	상계동 734-2	885.2	자율적 공동개발	
	B2-4	상계동 734-3	699.4	자율적 공동개발	
	B2-5	상계동 734-4	670.0	자율적 공동개발	
	B2-6	상계동 734-5	909.6	자율적 공동개발	
	B2-7	상계동 732	1,002.9	자율적 공동개발	
	B2-8	상계동 731	752.2	자율적 공동개발	
	B2-9	상계동 731-4	702.9	자율적 공동개발	
	B2-10	상계동 731-5	1,538.9	자율적 공동개발	
	B2-11	상계동 731-3	906.4	자율적 공동개발	
	B2-12	상계동 735	154.5	자율적 공동개발	3단지 북측 준주거지역
	B2-13	상계동 735-1	324.0	자율적 공동개발	
	B2-14	상계동 735-2	445.6	자율적 공동개발	
	B2-15	상계동 735-3	445.5	자율적 공동개발	
	B2-16	상계동 735-3	446.5	자율적 공동개발	
	B2-17	상계동 735-4	446.2	자율적 공동개발	
	B2-18	상계동 735-5	516.6	자율적 공동개발	
	B2-19	상계동 735-6	563.2	자율적 공동개발	
	B2-20	상계동 733-1	469.2	자율적 공동개발	
	B2-21	상계동 733-2	591.7	자율적 공동개발	
B3	B3-1	상계동 693	1,057.2	자율적 공동개발	7단지 남측 준주거지역
	B3-2	상계동 693-1	697.8	자율적 공동개발	
	B3-3	상계동 693-2	670.4	자율적 공동개발	
	B3-4	상계동 693-3	641.4	자율적 공동개발	
	B3-5	상계동 693-4	691.2	자율적 공동개발	
B4	B4-1	상계동 727-3	894.3	자율적 공동개발	6단지 북측 상업지역
	B4-2	상계동 727-2	1,426.8	자율적 공동개발	
	B4-3	상계동 727-1	905.7	자율적 공동개발	
	B4-4	상계동 727	999.7	자율적 공동개발	
	B4-5	상계동 724	902.9	자율적 공동개발	
	B4-6	상계동 724-1	852.4	자율적 공동개발	
	B4-7	상계동 724-2	852.7	자율적 공동개발	
	B4-8	상계동 724-3	1,168.8	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B4-9	상계동 726	632.0	자율적 공동개발	6단지 북측 준주거지역
	B4-10	상계동 726-1	575.3	자율적 공동개발	
	B4-11	상계동 725	479.0	자율적 공동개발	
	B4-12	상계동 725-1	479.0	자율적 공동개발	
	B4-13	상계동 725-2	479.0	자율적 공동개발	
	B4-14	상계동 725-3	479.0	자율적 공동개발	
	B4-15	상계동 725-4	587.7	자율적 공동개발	
B5	B5-1	상계동 723	3,869.7	획지계획	KT노원지사 준주거지역
B6	B6-1	상계동 730	1,189.1	자율적 공동개발	3단지 동측 상업지역
	B6-2	상계동 730-5	1,214.4	자율적 공동개발	
	B6-3	상계동 730-3	1,062.8	자율적 공동개발	3단지 동측 준주거지역
	B6-4	상계동 730-4	612.3	자율적 공동개발	
B7	B7-1	상계동 728	875.3	자율적 공동개발	6단지 서측 상업지역
	B7-2	상계동 728-1	761.3	자율적 공동개발	
	B7-3	상계동 728-2	813.0	자율적 공동개발	
	B7-4	상계동 728-7	722.6	자율적 공동개발	6단지 서측 준주거지역
	B7-5	상계동 728-5	880.4	자율적 공동개발	
B8	B8-1	상계동 746	788.2	자율적 공동개발	2단지 동측 준주거지역
	B8-2	상계동 746-1	601.5	자율적 공동개발	
	B8-3	상계동 746-2	598.7	자율적 공동개발	
	B8-4	상계동 746-3	600.8	자율적 공동개발	
	B8-5	상계동 746-4	601.1	자율적 공동개발	
	B8-6	상계동 746-9	533.8	자율적 공동개발	
	B8-7	상계동 746-7	547.1	자율적 공동개발	
	B8-8	상계동 746-8	659.0	자율적 공동개발	
B9	B9-1	상계동 749	803.9	자율적 공동개발	4단지 서측 준주거지역
	B9-2	상계동 749-9	596.3	자율적 공동개발	
	B9-3	상계동 749-10	598.7	자율적 공동개발	
	B9-4	상계동 749-3	556.9	자율적 공동개발	
	B9-5	상계동 749-4	640.8	자율적 공동개발	
	B9-6	상계동 749-6	615.7	자율적 공동개발	
	B9-7	상계동 749-7	467.1	자율적 공동개발	
	B9-8	상계동 749-8	691.6	자율적 공동개발	
B10	B10-1	상계동 763-6	836.6	자율적 공동개발	1단지 동측 준주거지역
	B10-2	상계동 763-7	610.4	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B10-3	상계동 763-2	610.8	자율적 공동개발	
	B10-4	상계동 763-3	611.0	자율적 공동개발	
	B10-5	상계동 763-4	611.3	자율적 공동개발	
	B10-6	상계동 763-5	606.0	자율적 공동개발	
B11	B11-1	상계동 651-1	661.4	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B11-2	상계동 651-2	600.1		
	B11-3	상계동 651-3	540.1		
	B11-4	상계동 651-4	540.1		
	B11-5	상계동 651-5	666.1		
	B11-6	상계동 651	3,994.9	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B11-7	상계동 651-6	582.4	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B11-8	상계동 651-7	1,031.3		
	B11-9	상계동 651-8	1,242.0		
B12	B12-1	상계동 649-1	679.5	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B12-2	상계동 649-2	1,140.2		
	B12-3	상계동 649-3	520.0		
	B12-4	상계동 649-4	542.2		
	B12-5	상계동 649	4,111.5	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B12-6	상계동 649-5	600.2	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B12-7	상계동 649-6	510.1		
	B12-8	상계동 649-7	1,110.0		
	B12-9	상계동 649-8	720.5		
B13	B13-1	상계동 674	165.1	자율적 공동개발	포레나 노원 남측 제2종일반주거지역
	B13-2	상계동 675	660.1	자율적 공동개발	
	B13-3	상계동 676	500.0	자율적 공동개발	
	B13-4	상계동 686-1	1,280.0	획지계획	종교용지
B14	B14-1	상계동 764-1	3,542.2	획지계획	하라프라자 제3종일반주거지역

▌ 획지 결정 사유

구분	결정내용	결정사유
A1-①, A2-①~②, A3-①~②, A4-①, A5-①, A6-①, A7-①, A9-①~②, A10-①~②, A11-①, A12-①~②, A13-①~③, A14-①~②, A15-①~④, A16-①~③, A17-①	• 특별계획구역 지정	• 공동주택 재건축 사업의 통합적 계획을 위한 특별계획구역 지정
B11-1~9, B12-1~9	• 특별계획가능구역 지정	• 마들역 역세권의 규모있는 개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설
B1-1~41, B2-1~21, B3-1~5, B4-1~15, B6-1~4, B7-1~5, B8-1~8, B9-1~8, B10-1~6, B13-1~3	• 자율적 공동개발	• 공동주택 이외 용지의 규모있는 개발을 유도하기 위해 자율적 공동개발 지정
A7-②, A8-①, B5-1, B13-4, B14-1	• 획지계획	• 기개발지, 단일필지, 종교용지 등의 계획적 관리를 위한 획지계획 수립

다. 최대개발규모 결정조서

구분			최대개발규모	변경사유	비고
기정	일반상업지역	간선변(35m)	3,000㎡ 이하	-	노해로, 동일로
		간선변(30m)	3,000㎡ 이하	-	노원로 (상계동 690번지)
		간선변(25m)	2,000㎡ 이하	-	상계로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-
	준주거지역	간선변(35m)	2,000㎡ 이하	-	동일로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-
변경	일반상업지역	간선변(35m)	3,000㎡ 이하	-	노해로, 동일로
		간선변(30m)	3,000㎡ 이하	-	노원로 (상계동 690번지)
		간선변(25m)	2,000㎡ 이하	-	상계로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-
	준주거지역	간선변(35m)	2,000㎡ 이하	-	동일로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-

구분			최대개발규모	변경사유	비고
	제2종일반 주거지역	간선변(30m)	1,500㎡ 이하	• 공동주택 이외 지역(기타지역)의 자율적 공동개발을 고려한 가구 및 획지계획 수립에 따른 제2종일반주거지역 최대개발규모 계획	노원로

주1) 특별계획구역을 통한 계획적 개발 시 최대개발규모 초과 가능
주2) 단일필지로서 최대개발규모 이상인 필지와 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하는 경우 적용 예외

2. 건축물 용도에 관한 결정

가. 불허용도

구분		불허용도	비고
기정	A	• 단독주택 및 공동주택 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 종교시설 • 동·식물관련시설 • 업무시설 중 오피스텔 • 숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외) 및 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)	-
	B	• 단독주택 및 공동주택 • 종교시설 • 창고시설 • 동·식물관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외) 및 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)	-
	C	• 공동주택 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 의료시설 중 장례식장	-
	D	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 운수시설 • 창고시설 • 야영장 시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치 된 골프연습장 • 관련법에 따른 불허용도	상계동 690번지 역세권 청년주택에 한함
변경	A	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 종교시설 • 창고시설 • 동·식물관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)	-
	C	• 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장 • 의료시설 중 장례식장	-
	D	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 운수시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외)	상계동 690번지 역세권 청년주택에

구분		불허용도	비고
		• 창고시설 • 야영장 시설 • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치 된 골프연습장 • 관련법에 따른 불허용도	한함
	E	• 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치 된 골프연습장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 교정 및 군사시설 • 관련법에 따른 불허용도	-

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정준용
주2) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용도계획 준용

나. 권장용도

구분		권장용도		비고
		전층	1층	
폐지	1	-	• 제1,2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 • 판매시설 중 상점	-
	2	• 판매시설 중 대형점, 상점 • 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 • 교육 및 연구시설 • 노유자 시설	-	-
	3	• 교육 및 연구시설 • 노유자 시설 • 제2종근린생활시설 중 교육관련시설	-	-
	4	• 판매시설(대형점, 상점) • 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장	-	-

다. 지정용도

구분		지정용도	비고
기정	㉮	• 지하1층 : 공연장 (건축면적 1,471.02㎡ 이상) → 공연장(300석 규모 이상), 휴게공간, 갤러리, 다목적실 등 • 지상4층 : 정보도서관 (건축면적 653.92㎡ 이상) → 도서관(100석 규모 이상), 옥상정원과 연계하여 휴식공간 제공	KT노원지사 (서울시고시 제2008-411호)
	㉯	• 공동주택(주거복합)주1) ※ 단, 지하2층에서 지상3층은 비주거용도 설치 가능주2)	상계동 690번지 역세권 청년주택 (서울시고시 제2021-382호)
변경	㉮	• 지하1층 : 공연장 (건축면적 1,471.02㎡ 이상) → 공연장(300석 규모 이상), 휴게공간, 갤러리, 다목적실 등 • 지상4층 : 정보도서관 (건축면적 653.92㎡ 이상) → 도서관(100석 규모 이상), 옥상정원과 연계하여 휴식공간 제공	KT노원지사 (서울시고시 제2008-411호)
	㉯	• 공동주택(주거복합)주1) ※ 단, 지하2층에서 지상3층은 비주거용도 설치 가능주2)	상계동 690번지 역세권 청년주택 (서울시고시 제2021-382호)
	㉱	• 종교시설(교회, 성당)주3)	종교용지

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 청년주택에 한함
주2) 지상2층~지상3층은 공공시설(공공업무시설)을 자치구(노원구에 기부채납 예정으로, 비주거 용도 위치를 지상3층까지 완화 적용
주3) 종교시설은 건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도를 수용한 것으로 인정함
주4) 특별계획구역 3, 5, 6의 종교시설 제척시 지정용도㉱ 준용
주5) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용도계획 준용

라. 허용용도

구분		허용용도	비고
기정	①	• 공동주택 및 부대복리시설	-

주1) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용도계획 준용

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정

가. 건폐율 계획 : 변경없음

구분	건폐율	비고
제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 준수
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

나. 용적률 계획

구분			용적률				비고
			기준	기본	허용	상한	
기정	일반상업지역	간선가로변, 접도폭 20m 이상	-	680% 이하	-	법적용적률 이하	노원구 상계동 690번지 역세권청년주택에 한함
			600% 이하	-	800% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
		10m 도로변	350% 이하	-	500% 이하		기타지역
		이면부	300% 이하	-	400% 이하		기타지역
	준주거지역		300% 이하	-	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
변경	일반상업지역	간선가로변, 접도폭 20m 이상	-	680% 이하	-	법적용적률 이하	노원구 상계동 690번지 역세권청년주택에 한함
			800% 이하	-	880% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
			400% 이하	-	420% 이하	800% 이하	공동주택
		15m 이하 도로변	600% 이하	-	660% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
	준주거지역		400% 이하	-	440% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
	제3종일반주거지역		250% 이하	-	275% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역

구분		용적률				비고
		기준	기본	허용	상한	
		210% 이하	-	230% 이하	250% 이하	공동주택
	제2종일반주거지역	200% 이하	-	220% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
		190% 이하	-	210% 이하	250% 이하	공동주택
	제2종일반주거지역(7층이하)	170% 이하	-	190% 이하	250% 이하	공동주택

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 기추진구역인 상계주공8단지(포레나노원)는 기결정된 정비계획 용적률체계 준용
주3) 상계주공5단지의 용적률 체계는 정비계획 결정 사항(노원구 고시 제2025-72호)을 준용하였으며, 향후 정비계획 변경 시 도시 및 주거환경정비 기본계획을 따라 변경 가능
주4) 상계마들의 용적률 체계는 주택건설사업계획 승인사항(서울시 고시 제2025-11호)을 준용
주5) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용적률계획 준용
주6) 노원역 간선가로변 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 20%이상 및 연면적의 30%이상 계획토록 함 (그 외 상업지역은 용적률의 10%이상 및 연면적의 20%이상 계획) (단, 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 완화 가능)

1) 용적률 완화항목 및 내용

▌제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

○ 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
(용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함)
- 완화량 : 50%p 이내
※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
※ 용적률 체계개편(' 24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉
· 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
= 275% + 50% = 325% -〉 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

○ 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

(1) 허용용적률

▌공동주택용지(특별계획구역) 용적률 완화 인센티브

구분	인센티브 (허용용적률)	
공공 보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	▸주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내 (의무)
열린단지	▸단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
BF인증	▸장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
돌봄시설	▸지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
고령 서비스시설	▸지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *노인복지시설 등	5%p 이내
층간소음 해소	▸바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
친환경 건축물	▸① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - 완화비율 : ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%),ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ▸② 녹색건축 인증 - 완화비율 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 불가 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p(15%p) 이내
우수디자인 +장수명주택	▸우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
수변친화 공간조성	▸수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
방재안전	▸화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
역사문화보전	▸지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
지역특화	▸수변특화배치구간 내 특화요소 도입으로 중랑천 활성화 및 접근성 개선	5%p 이내

구분	인센티브 (허용용적률)	
	- 수변특화배치구간 지정 : 개방형 커뮤니티 시설 설치 - 수변디자인 특화 방안(디자인 주거동/옥상정원/세대공유정원/돌출형 발코니 등) 적용 (위원회에서 인정 시)	(합산)
합계	최대 20%p 이내	

주1) 인센티브 적용항목 및 기준 등은 주거환경정비기본계획을 따름
주2) 주거환경정비기본계획 변경 시 변경된 기준을 따름
주3) 친환경 항목은 기반시설 등 제공으로 상한용적률에 친환경 인센티브 적용이 어려운 경우 허용용적률에서 반영 가능
주4) 각 항목별 인센티브는 총 허용용적률 인센티브량이 20%p인 경우 적용하는 값으로, 총 허용용적률 인센티브량이 20%p가 아닌 경우는 비율에 따른 각 항목별 인센티브량 적용

▌기타지역 용적률 완화 인센티브

구분	항목			완화기준	비고
기정	획지 계획	자율적 공동개발	권장	기준용적률×0.05	-
	건축물 용도	권장용도	전체	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.2	-
			1~2층	기준용적률×(권장용도면적/1층 바닥면적) ×0.1	-
	대지 내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률×0.1	-
			조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×{(설치면적-의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) /대지면적}×α	α값은 일반형 1.2, 필로티형 0.5, 침상형 0.8 적용
		쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	α값은 일반형 1.2, 필로티형 0.5, 침상형 0.8 적용
		건축한계선/ 건축지정선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2	-
	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	-
	친환경 계획	자연지반보존	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	총 사용량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외

구분	항목				완화기준	비고
		빗물이용시설 설치	준수시		기준용적률×0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	준수시		기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.04	-
		신재생 에너지사용	준수시		기준용적률×0.05	건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담
		에너지 절약계획	준수시	1등급	기준용적률×0.1	-
				2등급	기준용적률×0.08	

구분	항목		완화기준	비고
변경	스마트 도시	• UAM시설 • 첨단기술 테스트베드 • 스마트산업육성	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
		• 로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 • 최우수 0.05, 우수 0.03
	탄소 중립	• 지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무 기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
		• 저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	디자인 혁신	• 특색있는 건축설계 • 공공시설 연계 경관사업	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
		• 유니버셜 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 • 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
	녹지 생태 도심	• 입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
		• 공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
	지역 맞춤	• 역사문화 특성 보전 • 지역특화용도 도입 • 전선지중화 설치	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브)≤ 허용용적률
주2) 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받는 경우 경미한 변경 가능

(2) 상한용적률

▌공동주택용지(특별계획구역) 상한용적률 인센티브

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공시설 기부채납</td><td>
• 상한용적률
= 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

※ 건축물 기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 함
※ 완화(1.0) 적용은 공공임대주택 및 전략육성용도에 한해 적용하며, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용함
※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지 지분으로 제공하는 면적의 비율
※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율
※ α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율
※ 관련기준 변경시 변경된 기준을 따름

〈 전략육성용도 : 계수 1.0 적용 〉
① 시책추진을 위해 필요한 시설
– (초고령사회 대비) 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사*
*「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공준주택 중 기숙사에 한함
– (소외계층 대상) 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족지원센터, 가정폭력피해자보호시설
– (기후변화·재난안전 대응) 저류시설, 119안전센터
– 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설
② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설
– 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도
– 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설
</td><td>「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03)」 적용</td></tr>
<tr><td>친환경 항목 적용시</td><td>
• 친환경 인센티브는 상한용적률에 우선 적용하나, 이 경우 해당 정비구역내 기반시설 등을 충분히 확보한 후에도 상한용적률이 모두 확보되지 않는 경우 친환경 인센티브 적용을 원칙으로 함
– 상한용적률 인센티브 적용 우선순위 : 기반시설 등 및 임대주택 〉친환경
• 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 완화규정 적용으로 상한용적률을 초과하는 경우 기존의 상한 용적률 인센티브량의 범위(ex. 3종 20%p) 내에서 친환경 적용 가능

친환경 건축물 인증 완화 (완화비율은 정량으로 적용함)
※ ① 및 ② 항목 중복 적용 가능. 단, 중복 적용시 최대 인센티브량 7.5%P(15%P)로 제한
(동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가)
※ 법률·정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
<table>
<tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr>
<tr><td>완화 비율</td><td>7.5% (15%)</td><td>7% (14%)</td><td>6.5% (13%)</td><td>6% (12%)</td><td>5.5% (11%)</td><td>3% (6%)</td><td>1.5% (3%)</td></tr>
</table>
※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 5%(10%)
② 녹색건축인증
<table>
<tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr>
<tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>3%(6%)</td></tr>
<tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>1.5%(3%)</td></tr>
</table>
※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 적용 시 친환경 인증을 위해 투입된 공사비에 대한 환산면적 등을 고려
</td><td>「서울시 2030 도시·주거환경정비 기본계획 (2025.06)」 준용</td></tr>
</table>

구분	내용	비고
	하여 인센티브 비율을 보정하되, 그 보정비율 및 상한 친환경 인센티브 적용방안은 사회·정책적 여건 변화에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음 ※ ① 및 ②의 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름 ※ 도시 및 주거환경정비기본계획 및 관련 지침 변경 시 변경 내용에 따름	

▌기타지역 상한용적률 인센티브

구분	내용	비고
공공시설 기부채납	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0~1.2×α건축물+1.0×α현금) ※ 건축물 계수는 1.0 적용을 원칙으로 함 ※ 완화(1.2) 적용은 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 서울시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한해 적용 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산 부지로 제공하는 면적의 비율 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설 - 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 '권역별 생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용) 정책적으로 필요한 다음의 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03)」 적용
친환경 항목 적용시	• 적용대상 - 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 친환경 건축물 인증 완화비율(β)) ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((∑①~③) ≥ 15% -> 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행 ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 구분 / ZEB1 / ZEB2 / ZEB3 / ZEB4 / ZEB5 / 에너지효율 1++ / 에너지효율 1+ 완화비율 / 15% / 14% / 13% / 12% / 11% / 6% / 3% ② 녹색건축인증 완화조건 / 최대완화비율 녹색건축 최우수 등급 / 6% 녹색건축 우수 등급 / 3%	「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리 운영기준 및 매뉴얼(2025.01)」 준용

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td colspan="4">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td colspan="3">② 녹색건축인증</td></tr>
<tr><td colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</td><td colspan="3">④ 장수명주택인증</td></tr>
<tr><td>재활용건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr>
</table>
• 운영기준
– 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용
– 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용
– 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
– 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름
</td><td></td></tr>
<tr><td>임대주택 건립시</td><td>• 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」, 「준주거지역 용적률 계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따름</td><td rowspan="4">「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리 운영기준 및 매뉴얼 (2025.01)」 준용</td></tr>
<tr><td>지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시</td><td>• 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
– 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
– 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
• 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정
– 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
– 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
*용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
– 연결통로 공사비 : ‘공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용</td></tr>
<tr><td>공개공지 등 설치시</td><td>• 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함
• 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함
– 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 X {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적}
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용</td></tr>
<tr><td>기타 다른 법률에 따른 상한 용적률</td><td>• 적용산식: 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율
– 법적용적률: 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말하며, 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률을 적용
– 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율
– 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음</td></tr>
</table>

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 및 매뉴얼 변경 시 변경 내용에 따름

다. 건축물 높이계획

1) 기정

구분	계획기준	비고
가각부	100m 이하	노원역 사거리
간선변	80m 이하	상업지역
	45m 이하	준주거지역
보행자 도로변	50m 이하	상업지역
이면도로변	30m 이하	준주거지역
공동주택용지 ①	90m 이하 (30층 이하)	포레나 노원

2) 변경

구분	계획기준	비고
가각부	120m 이하	노원역 사거리
간선변	100m 이하	상업지역
	45m 이하	준주거지역
	45m 이하	제3종일반주거지역
	20m 이하	제2종일반주거지역
보행자 도로변 등	60m 이하	상업지역
이면도로변	30m 이하	준주거지역
공동주택용지 ①	90m 이하 (30층 이하)	포레나 노원
공동주택용지 ②	150m 이하	특별계획구역
공동주택용지 ③	100m 이하	특별계획구역(상업지역)

주1) 중랑천, 수락산, 불암산 등 주변 경관적 요소와 자연스러운 스카이라인 형성
주2) 특별계획(가능)구역은 해당구역 지침 적용
주3) 상업지역 보행자도로변 2필지 이상 공동개발 시 높이 20m 완화 가능

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정

가. 건축선 계획

구분		적용목표	적용대상	적용기준	비고
기정	건축한계선	• 개방된 가로경관의 확보 • 유효한 전면공지의 확보 • 이면도로의 확폭	• 노원로변(30m)	대지경계선에서 3m	상계동 690번지 청년안심주택에 한함
			• 상계로3길변(6m)	대지경계선에서 2m	
			• 노원역길변(25m) • 20m도로변 • 이면도로변	대지경계선에서 1m	기타지역
			• 도로변	대지경계선에서 3m	기타지역 (포레나노원)
			• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 2m	특별계획구역 (상계주공5단지)
			• 동일로 216길변	도로경계로부터 6m	특별계획구역 (상계주공5단지)
	벽면한계선	• 개방된 가로경관의 확보	• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 6m (4층 이상)	특별계획구역 (상계주공5단지)
	건축지정선	• 연속된 가로경관 조성	• 동일로변(35m) • 노해길변(35m)	적용높이 3층 이하 대지경계선에서 4m	기타지역
		• 보행자 도로변 경관향상	• 보행자 도로변	대지경계선에서 2m	기타지역
변경	건축한계선	• 개방된 가로경관의 확보 • 유효한 전면공지의 확보 • 이면도로의 확폭	• 노원로변(30m)	대지경계선에서 3m	상계동 690번지 청년안심주택에 한함
			• 상계로3길변(6m)	대지경계선에서 2m	
			• 노원역길변(25m) • 20m도로변 • 이면도로변	대지경계선에서 1m	기타지역
			• 이면도로변(8m)	대지경계선에서 1m	기타지역 (노원구청 동측 상업지역)
			• 도로변	대지경계선에서 3m	기타지역 (포레나노원)
			• 20m이상 도로변 • 상계로1길변	대지경계선에서 6m	특별계획구역
			• 그 외	대지경계선에서 3m	
			• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 2m	특별계획구역 (상계주공5단지)
	벽면한계선	• 개방된 가로경관의 확보	• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 6m (4층 이상)	특별계획구역 (상계주공5단지)

구분		적용목표	적용대상	적용기준	비고
	건축지정선	• 연속된 가로경관 조성	• 동일로변(35m) • 노해길변(35m)	적용높이 3층 이하 대지경계선에서 4m	기타지역
		• 보행자 도로변 경관향상	• 보행자 도로변	대지경계선에서 2m	기타지역
			• 보행자 도로변 (노해로 남측) • 노원만남의거리변 (노해로 남측)	대지경계선에서 1m	기타지역

나. 대지 내 공지 계획

구분		적용목표	적용대상	비고
기정	전면공지	• 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계	• 건축한계선, 건축지정선이 지정된 대지	• 조성지침 제시
	공개공지	• 가로보행환경 개선 • 간선가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 주요 보행결절점상에 조성위치 권장	• 조성지침 제시
	쌈지형공지	• 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	• 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	• 대지면적의 5%이상 • 조성지침 제시
	침상형공지	• 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 지하철과 연계 가능 필지	• 조성지침 제시
	공공보행통로 (규제)	• 주상복합부지와 아파트단지를 연결	• 주상복합 부지	• 폭 6m 이상 확보
변경	전면공지	• 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계	• 건축한계선, 건축지정선이 지정된 대지	• 조성지침 제시
	공개공지	• 가로보행환경 개선 • 간선가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 주요 보행결절점상에 조성위치 권장	• 조성지침 제시
	쌈지형공지	• 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	• 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	• 대지면적의 5%이상 • 조성지침 제시
	침상형공지	• 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 지하철과 연계 가능 필지	• 조성지침 제시
	공공보행통로	• 주상복합부지와 아파트단지를 연결 • 종합상가부지와 아파트단지를 연결	• 주상복합 및 종합상가 부지	• 폭 10m 이상 확보

다. 건축물의 배치 및 형태 · 외관 등 계획

1) 기정

구분		적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태	• 시각적 개방감 확보 • 건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	• 도로변에 접한 대지	• 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
	외벽처리			• 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전면부 처리	1층 바닥높이	• 보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	• 간선도로변에 접한 대지	• 접한 도로 및 공지와의 높이 차이는 15㎝ 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리			• 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 • 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치금지 • 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수 시설	옥외 광고물	• 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 • 지구의 이미지 개선	• 도로변에 접한 대지	• 광고물은 주변과 조화롭게 설치 • 광고물 조명 권장
	조명			• 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 • 야간조명 설치

2) 변경

(1) 기타지역

구분		적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태	• 시각적 개방감 확보 • 건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	• 도로변에 접한 대지	• 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
	외벽처리			• 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전면부 처리	1층 바닥높이	• 보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	• 간선도로변에 접한 대지	• 접한 도로 및 공지와의 높이 차이는 15㎝ 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리			• 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 • 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치금지 • 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수 시설	옥외 광고물	• 가로경관의 향상 및 보행 환경 확보 • 지구의 이미지 개선	• 도로변에 접한 대지	• 광고물은 주변과 조화롭게 설치 • 광고물 조명 권장
	조명			• 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 • 야간조명 설치
	광고물			• 당해 지구단위계획 구역 내 모든 옥외

구분		적용목표	적용대상	적용기준
	설치제한			광고물은 다음 기준을 준수 - “서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례” - “서울특별시 노원구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례” - “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 고시”

(2) 공동주택용지(특별계획구역)

구분			계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택		• 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 아파트단지 조성기준」(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 역세권 복합정비구역의 경우 고층(180m이하)으로 배치하되, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통하여 결정 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 단지 내 학교의 일조 영향을 고려하여 주동 배치 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-
	부대 및 복리시설		• 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지 내 부대복리시설은 2층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-
	배치구간	수변특화 배치구간	• 수변으로 열린경관 형성을 위해 배치구간 내 주동은 중저층으로(60m내외) 배치하되, 일부 주동의 과도한 차폐를 지양하고, 탑상형 혹은 타워형 배치 • 수변의 다양한 경관 창출을 위하여 돌출형 발코니, 옥상정원, 세대공유정원 등 수변특화 디자인 요소를 적용하여 계획	지침도에 따름
		개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근린생활시설 등 개방커뮤니티시설 배치 권장 • 입주민만 진입할 수 있는 커뮤니티 시설 설치 금지 • 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출	
		저층 배치구간	• 공공보행통로(20m)변 배치구간 내 저층배치구간 설치(7층)하여 통경축 확보	
		보행녹지 가로변 (공공보행통로)	• 공공보행통로변 건축물의 전면부는 공공보행통로를 향하게 계획하되, 공동주택 주동의 배면 혹은 측벽이 위치할 경우 디자인 특화 필요 • 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출	

구분		계획내용	비고
기타외 관요소	옥외설비	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획	-
	담장의 설치	• 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한	• 당해 지구단위계획 구역 내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 - "서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례" - "서울특별시 노원구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례" - "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시"	-

5. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역1	상계동 624 일대	-	증) 205,487.3	205,487.3	15단지, 16단지
신설	특별계획구역2	상계동 626 일대	-	증) 117,888.8	117,888.8	14단지
신설	특별계획구역3	상계동 652 일대	-	증) 105,614.7	105,614.7	11단지
신설	특별계획구역4	상계동 647 일대	-	증) 71,718.4	71,718.4	12단지
신설	특별계획구역5	상계동 637 일대	-	증) 38,014.9	38,014.9	13단지
신설	특별계획구역6	상계동 666 일대	-	증) 125,395.2	125,395.2	10단지
신설	특별계획구역7	상계동 670 일대	-	증) 105,088.9	105,088.9	9단지
신설	특별계획구역8	상계동 694 일대	-	증) 25,297.0	25,297.0	임광
신설	특별계획구역9	상계동 695 일대	-	증) 28,818.1	28,818.1	대림
신설	특별계획구역10	상계동 692 일대	-	증) 95,812.3	95,812.3	7단지
신설	특별계획구역11	상계동 737 일대	-	증) 105,409.2	105,409.2	3단지
신설	특별계획구역12	상계동 720 일대	-	증) 103,450.2	103,450.2	6단지
신설	특별계획구역13	상계동 721 일대	-	증) 33,854.6	33,854.6	5단지

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역14	상계동 740 일대	-	증) 99,485.7	99,485.7	2단지
신설	특별계획구역15	상계동 751-1 일대	-	증) 91,206.0	91,206.0	4단지
신설	특별계획구역16	상계동 757 일대	-	증) 25,016.3	25,016.3	한양
신설	특별계획구역17	상계동 767-1 일대	-	증) 92,772.7	92,772.7	1단지
신설	특별계획구역18	상계동 766-1 일대	-	증) 31,777.6	31,777.6	미도
신설	특별계획구역19	상계동 771-3 일대	-	증) 7,878.3	7,878.3	마들

▌특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	특별계획구역 1~19	• 택지개발사업 완료 이후 30년이 경과하여 재건축 정비사업 추진이 필요한 지역으로 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려하여 계획적 관리를 위해 특별계획구역 지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역1 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 624 일대	상계주공 15·16단지
면적		• 205,487.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 3개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 단지내도로변 • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 -15, 16단지별 별도 정비사업 추진 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 단지 경계부 측량 결과 등에 따라 특별계획구역 분할가능선 변경 가능	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

2) 특별계획구역2 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 626 일대	상계주공 14단지
면적		• 117,888.8㎡	-
용도지역		• 제2종일반주거지역(수락산연접부) • 제3종일반주거지역 ※복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 상원중학교변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 제2종일반주거지역 : 60% 이하 •제3종일반주거지역 : 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제2종일반주거지역 : 190이하 / 210이하 / 250이하 - 제3종일반주거지역 : 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

구분		내용	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층 · 타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
	기존도로	• 기존도로(중1-309, 수락산로)의 선형 및 위치 준수	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

3) 특별계획구역3 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 652 일대	상계주공 11단지
면적		• 105,614.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 수변연결공원(위치지정) : 동부간선도로 상부 • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 도로 - 기존 준주거지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도 건축선	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 내 기존 건축물 중 공공청사에 한하여 증축, 대수선, 리모델링 허용 • 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정
주6) 수변연결공원의 경우 세부개발계획시 구체적인 계획수립을 통해 특별계획구역에 포함

4) 특별계획구역4 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 647 일대	상계주공 12단지
면적		• 71,718.4㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) : 한글비석로54길변 • 도로 - 기존 준주거지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) - 공공청사 진입도로 신설(8m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층 · 타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

5) 특별계획구역5 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 637 일대	상계주공 13단지
면적		• 38,014.9㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) : 수락산 산책로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

6) 특별계획구역6 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 666 일대	상계주공 10단지
면적		• 125,395.2㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공원 : 3개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 한글비석로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

7) 특별계획구역7 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 670 일대	상계주공 9단지
면적		• 105,088.9㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 노원로38길변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제3종일반주거지역 : 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

구분		내용	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층 · 타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

8) 특별계획구역8,9 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 694, 695 일대	임광, 대림
면적		• 25,297.0㎡(임광) / • 28,818.1㎡(대림)	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 가로공원 연접 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 주민 합의에 따라 단지 간 통합정비를 원하는 경우 특별계획구역의 통합 가능
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

9) 특별계획구역10 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 692 일대	상계주공 7단지
면적		• 95,812.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타공원(위치권장) : 노원로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변, 상계로1길변(서측) : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

구분		내용	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층 · 타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
	기존도로	• 기존도로(중3-297, 상계로1길)의 선형 및 위치 준수	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

10) 특별계획구역11 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 737 일대	상계주공 3단지
면적		• 105,409.2㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 기타 공원(위치권장) : 동일로215길변 • 도로 - 기존 북측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (8m → 15m) - 기존 동측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-

구분		내용	비고
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변, 준주거지역 이면부 개방형커뮤니티 활성화용도 배치 구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층 · 타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 일반상업지역의 용도 및 용적률 체계는 공동주택 건립시 적용
주6) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

11) 특별계획구역12 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 720 일대	상계주공 6단지
면적		• 103,450.2㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 기타 공원(위치권장) : 동일로216길 및 공공청사변 - 기타 공원(위치권장) : 노원로 및 20m 공공보행통로 결절부 • 도로 - 기존 북측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (8m → 15m) - 기존 서측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) - 동일로216길 도로 폭원조정(20m → 23m) • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하	-

구분		내용	비고
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※공공보행통로는 5단지와 공동설치 ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변, 준주거지역 이면부 개방형커뮤니티 활성화용도 배치 구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층 · 타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 일반상업지역의 용도 및 용적률 체계는 공동주택 건립시 적용
주6) 단, 5단지와 공공보행통로 공동설치구간은 남~북 방향 폭 7.5m, 동~서 방향 폭 10m를 적용
주7) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

12) 특별계획구역13 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 721 일대	상계주공 5단지
면적		• 33,854.6㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원 12m) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상9m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 - 남측도로(동일로216길) (폭원 23m) ‣ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상부 / 폭 3m ‣ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 문화시설 및 공공청사 - 면적 : 2,560㎡ - 중복결정 / 연면적 5,290.0㎡ (기부채납) ‣ 문화시설 : 지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) / 도서관, 청소년문화센터 등 ‣ 공공청사: 지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) / 상계6·7동복합청사	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 190%이하 / 230%이하 / 269.41%이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 동일로216길변 : 6m • 대상지 내부 관통도로변 : 2m	지침도에 따름
	벽면 한계선	• 대상지 내부 관통도로변(4층 이상) : 6m	
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 6m 이상 • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 6m 이상 ※ 공공보행통로는 6단지와 공동설치 ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

주1) 노원구 고시 제2025-72호(2025.07.10.)정비계획 결정사항을 반영한 사항으로 이후 정비계획 변경 시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따름

13) 특별계획구역14 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 740 일대	상계주공 2단지
면적		• 99,485.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 수변연결공원(위치지정) : 동부간선도로 상부 • 도로 - 기존 동측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
주3) 일반상업지역의 용도 및 용적률 체계는 공동주택 건립시 적용
주4) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정
주5) 수변연결공원의 경우 세부개발계획시 구체적인 계획수립을 통해 특별계획구역에 포함

14) 특별계획구역15 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 751-1 일대	상계주공 4단지
면적		• 91,206.0㎡	-
용도지역		• 제2종(7층)일반주거지역 • 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) : 신상중학교, 상수초등학교 남측 • 도로 - 기존 서측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 제2종(7층)일반주거지역 : 60% 이하 • 제3종일반주거지역 : 50% 이하 • 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 제2종(7층)일반주거지역 : 170이하 / 190이하 / 250이하 - 제3종일반주거지역 : 210이하 / 230이하 / 250이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m, 2개소 • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 상계한양아파트와 경계부의 공공보행통로는 공동 설치 ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	•20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
교통 처리	기존도로	•기존도로(중1-303, 동일로214길)의 선형 및 위치 준수	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
주3) 일반상업지역의 용도 및 용적률 체계는 공동주택 건립시 적용
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

15) 특별계획구역16 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 757 일대	한양
면적		• 25,016.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) :노원로 및 20m 공공보행통로 결절부 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 상계주공4단지아파트와 경계부의 공공보행통로는 공동 설치 ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

16) 특별계획구역17 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 767-1 일대	상계주공 1단지
면적		• 92,772.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 기타 공원(위치권장) : 덕릉로변 • 도로 - 기존 덕릉로 폭원 조정(12m → 13m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (공공청사 내 폭 10m) ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

17) 특별계획구역18 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 766-1 일대	미도
면적		• 31,777.6㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 도로 - 기존 덕릉로 폭원 조정(12m → 13m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정

18) 특별계획구역19 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 771-3 일대	마들
면적		• 7,878.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역	-
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - / - / 360이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 도로변 및 인접대지경계선 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
공공기여	공공임대 주택	• 장기전세주택 193세대 추가 도입 [(기정)170세대 → (변경)363세대]	-
	용적률 완화	• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따라 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설 허용 - 임대의무기간이 20년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」 의거용적률의 20% - 임대의무기간이 10년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」 의거용적률의 15% - 임대의무기간이 5년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」 의거용적률의 10% • 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법시행령」 제7조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에따른 용적률 기준의 100분의120으로 완화	
기타에 관한 사항		• 장기공공임대주택 등 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등을 해당 기준 및 계획에 따름	-

주1) 서울시고시 제2025-11호(2025.1.16.) 주택건설사업계획 승인에 따른 결정사항을 반영한 사항으로 이후 정비계획 변경 시 용적률 체계 등은 공공주택특별법 등 관련 규정을 따름

6. 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역1	상계동 651-1 일대	-	증) 3,007.8	3,007.8	-
신설	특별계획가능구역2	상계동 651	-	증) 3,994.9	3,994.9	-
신설	특별계획가능구역3	상계동 651-8 일대	-	증) 2,855.7	2,855.7	-
신설	특별계획가능구역4	상계동 649-1 일대	-	증) 2,881.9	2,881.9	-
신설	특별계획가능구역5	상계동 649 일대	-	증) 4,111.5	4,111.5	-
신설	특별계획가능구역6	상계동 649-8 일대	-	증) 2,940.8	2,940.8	-

※ 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력 기간을 연장할 수 있음.

※ 특별계획가능구역 해제시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

▌특별계획가능구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	특별계획가능구역 1~6	• 마들역 역세권의 규모있는 개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획가능구역 계획지침

1) 특별계획가능구역 1 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651-1 일대	-
면적		• 3,007.8㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 동일로227길변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 동일로227길변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 서측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	-

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

2) 특별계획가능구역 2 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651	-
면적		• 3,994.9㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동 · 식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
	침상형 공지	• 마들역과 연계하여 조성	지침도에 따름
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 서측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	-

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

3) 특별계획가능구역 3 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651-8 일대	-
면적		• 2,855.7㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 한글비석로변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 한글비석로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 서측 이면도로 차량출입허용구간 설정	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

4) 특별계획가능구역 4 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 649-1 일대	-
면적		• 2,881.9㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 동일로228길변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 동일로228길변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 동측 이면도로 차량출입허용구간 설정	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

5) 특별계획가능구역 5 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 649	-
면적		• 4,111.5㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
	침상형 공지	• 마들역과 연계하여 조성	지침도에 따름
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 동측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

6) 특별계획가능구역 6 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 649-8 일대	-
면적		• 2,940.8㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 한글비석로변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 한글비석로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 동측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

7) 특별계획가능구역 1~6 해제 시 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651, 651-1, 651-2, 651-3, 651-4, 651-5, 651-6, 651-7, 651-8, 649, 649-1, 649-2, 649-3, 649-4, 649-5, 649-6, 649-7, 649-8	-
용도지역		• 준주거지역	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 400이하 / 440이하 / 법적용적률의 2배 이하	-
	높이	• 45m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 동일로227길, 동일로228길, 한글비석로변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	상계동 651, 상계동 649
	침상형 공지	• 마들역과 연계하여 조성	상계동 651, 상계동 649
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 동일로227길, 동일로228길, 한글비석로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 준주거지역 이면도로 차량출입허용구간 설정	-

4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리계획에 관한 결정

가. 교통처리에 관한 계획

1) 기정

구분	적용목표	적용대상	적용기준
보행자 전용도로 (규제)	• 간선변에서 이면부로의 보행흐름을 유도	• 보행 우회동선이 예상되는 간선변 지역	• 노해길변 블록 내 폭 4~8m
차량출입금지구간 (규제)	• 간선도로 차량흐름 방해 최소화 • 보행활동의 연속성 부여	• 간선가로변	-
차량출입허용구간 (규제)	• 이면도로의 효율적인 보행환경개선	• 이면도로변	-
일방통행 (규제)	• 이면도로 차량 및 보행 환경개선	• 중심상업지구 이면부	-

2) 변경

구분	적용목표	적용대상	적용기준
보행자 전용도로 (규제)	• 간선변에서 이면부로의 보행흐름을 유도	• 보행 우회동선이 예상되는 간선변 지역	• 노해길변 블록 내 폭 4~8m
차량출입금지구간 (규제)	• 간선도로 차량흐름 방해 최소화 • 보행활동의 연속성 부여	• 간선가로변	-
		• 교차로 및 공원변	30m 이상
차량출입허용구간 (규제)	• 이면도로의 효율적인 보행환경개선	• 이면도로변	-
일방통행 (규제)	• 이면도로 차량 및 보행 환경개선	• 중심상업지구 이면부	-

주1) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용하며, 차량출입구 주변으로 완화차로 설치 권장

2. 경미한 사항에 관한 결정

▌법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

경미한 사항
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

▌본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다. 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경 8. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항(서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) - 지역특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

주1) 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리
주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함
주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

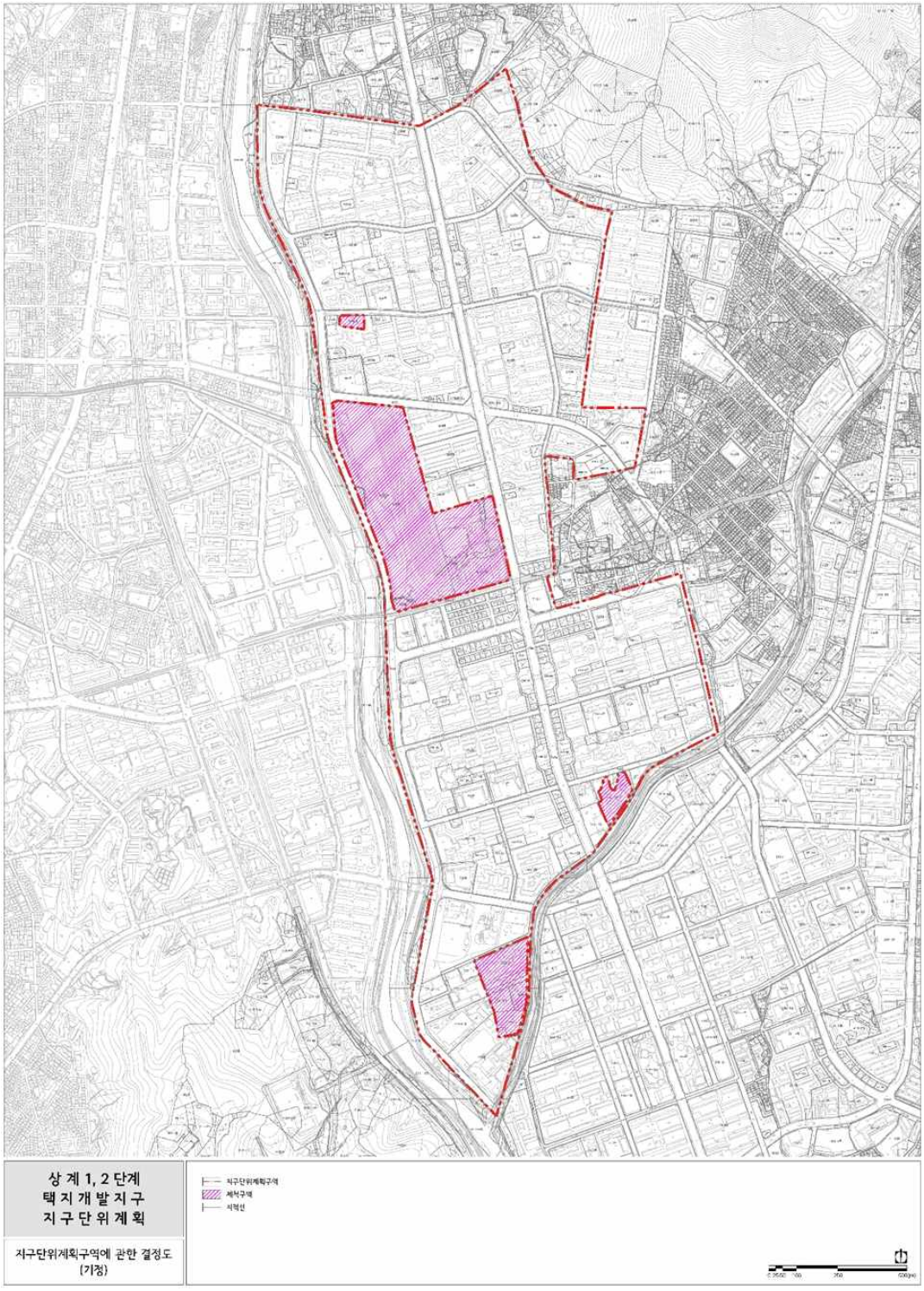
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

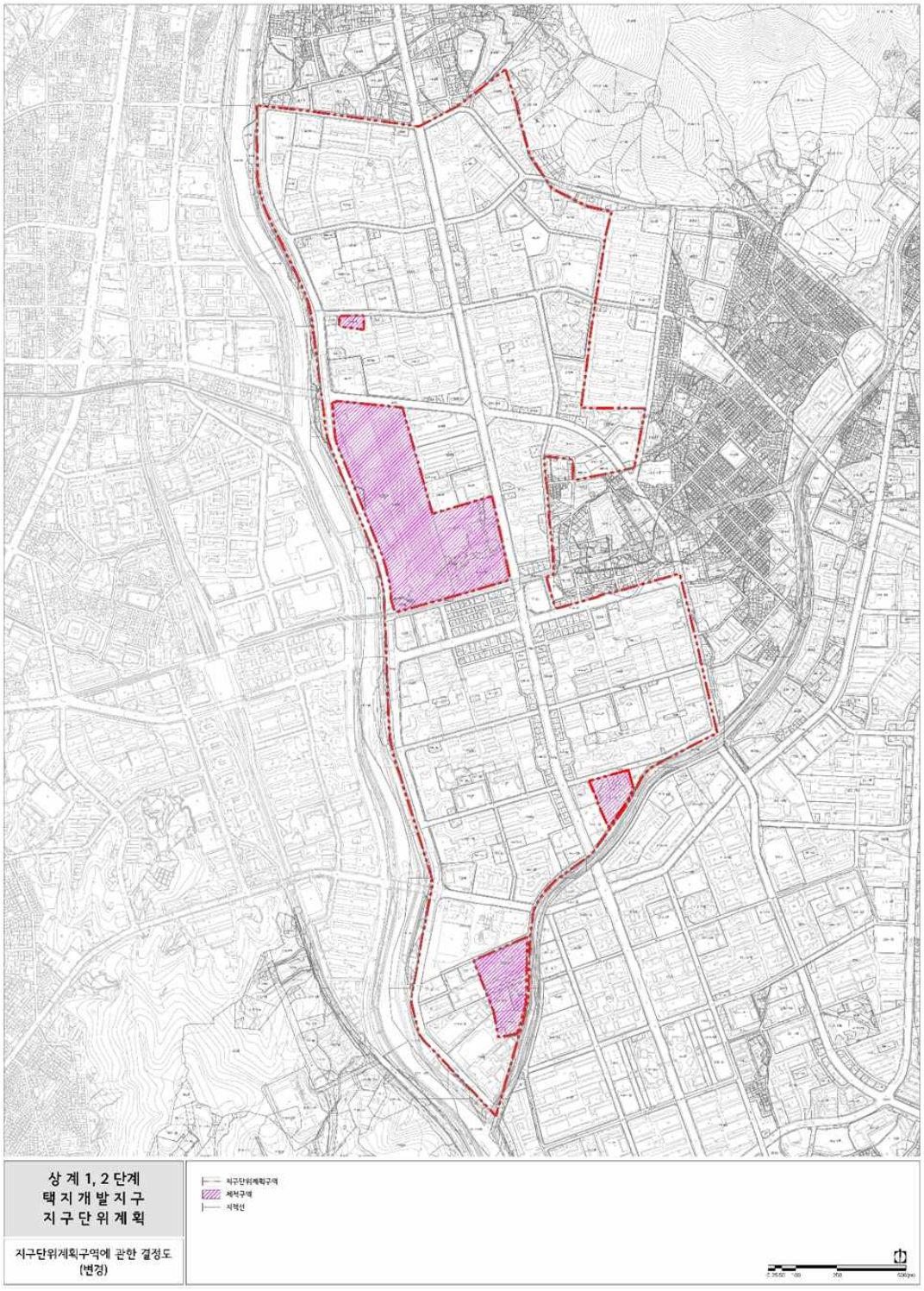
Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8397),
노원구 도시관리과(☎02-2116-3852)에 관계도서를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

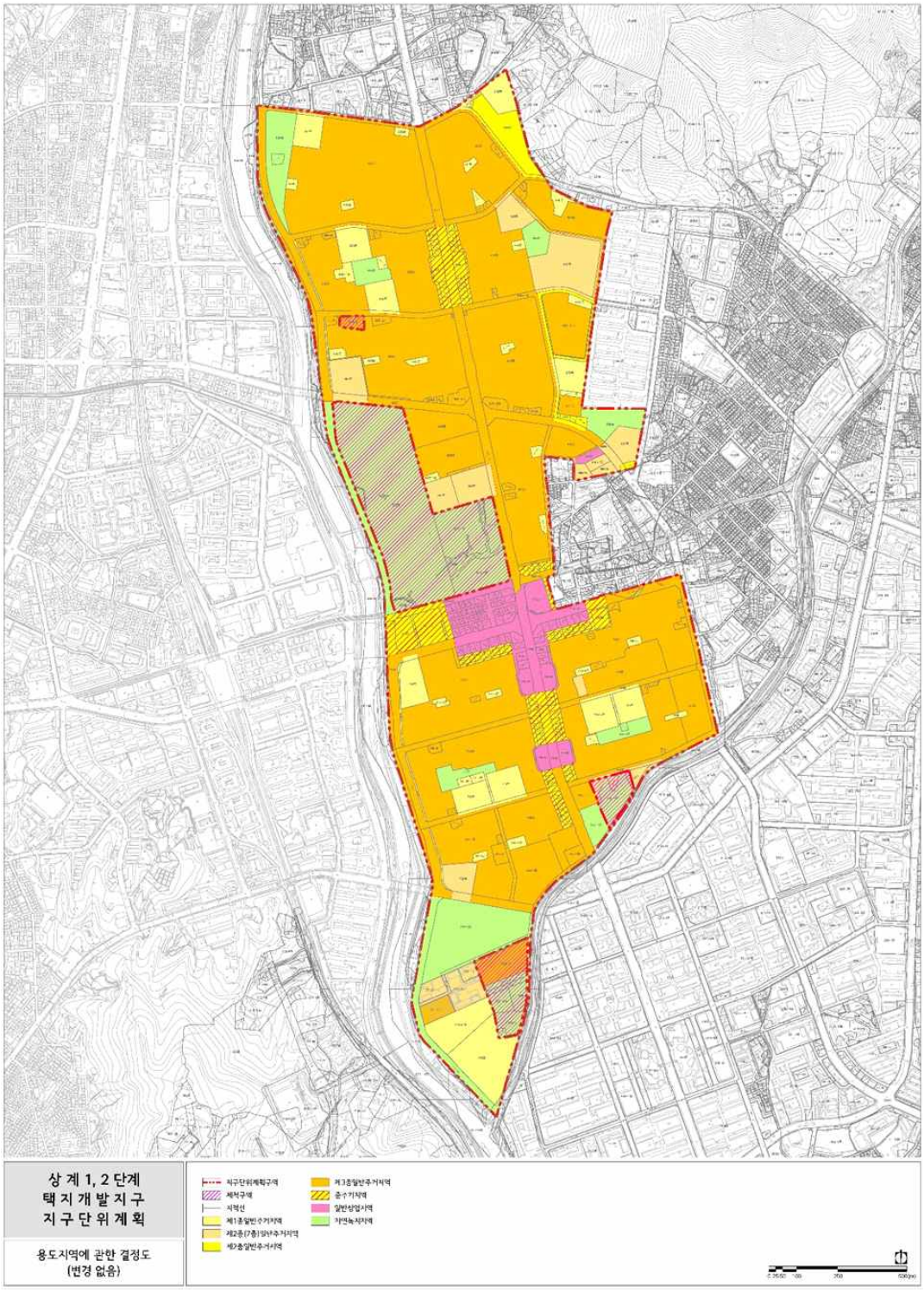
▌지구단위계획구역에 관한 결정도 (기정)



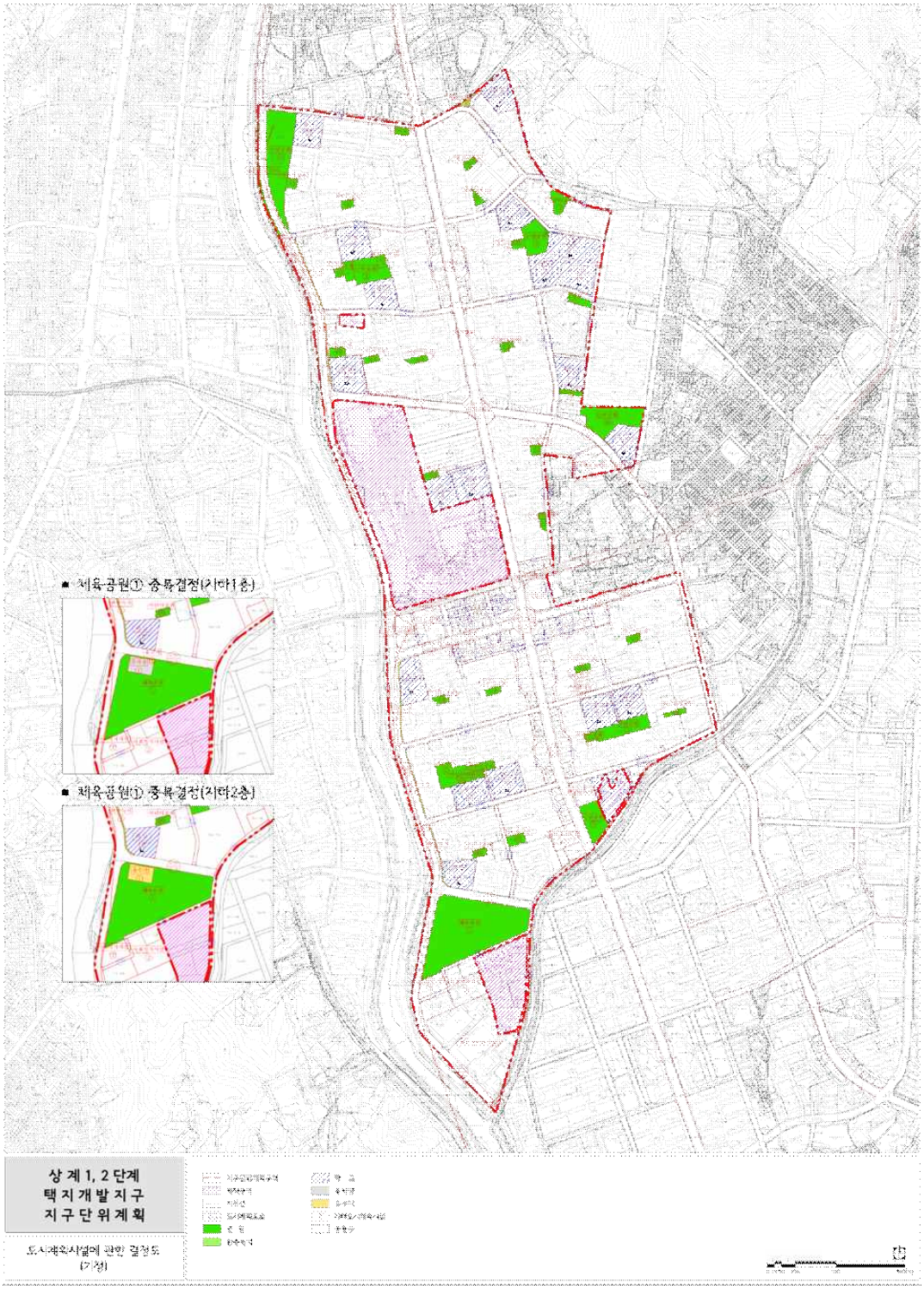
▌지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경)



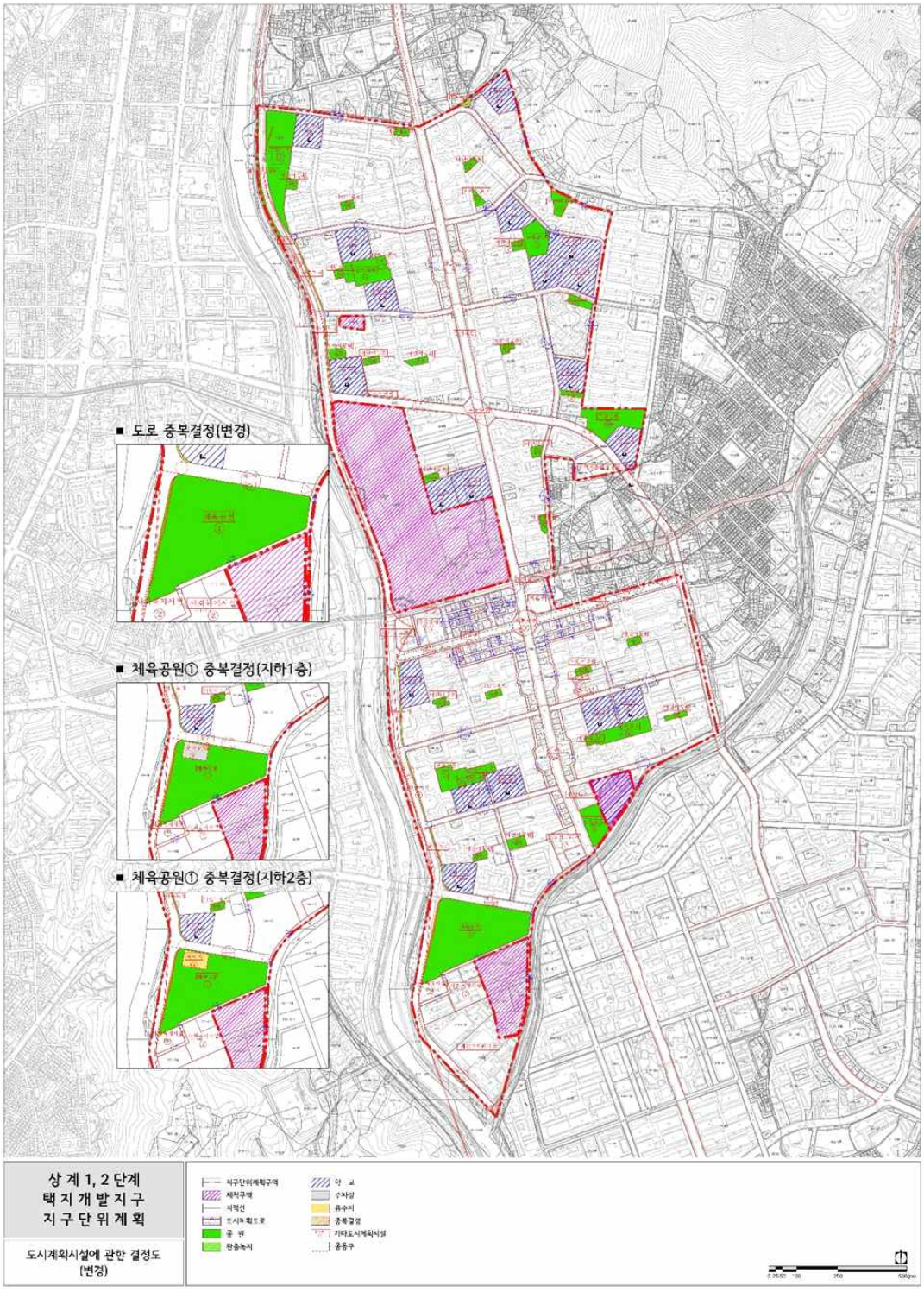
▌ 용도지역에 관한 결정도 (변경없음)



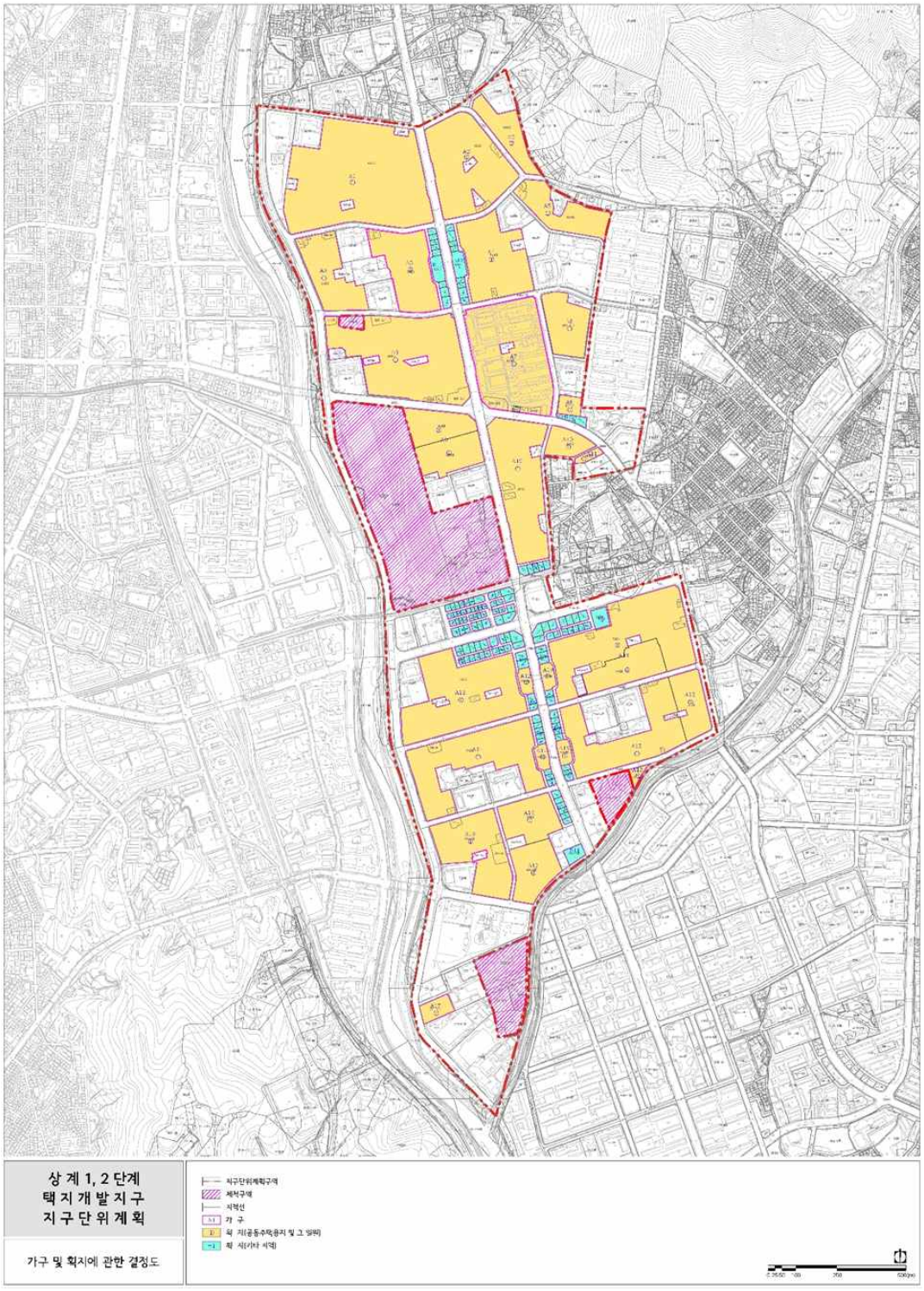
▌도시계획시설에 관한 결정도 (기정)



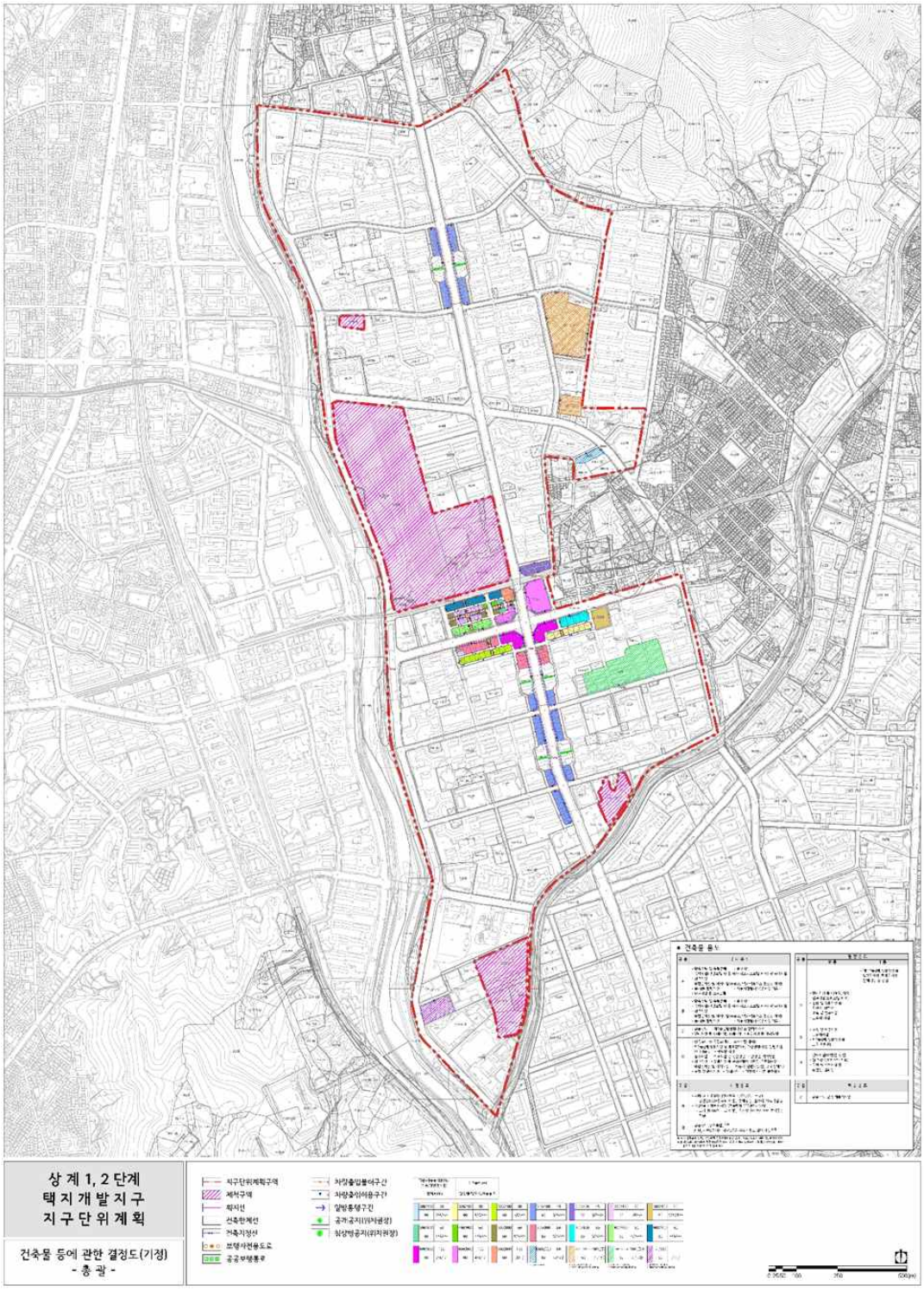
▌ 도시계획시설에 관한 결정도 (변경)



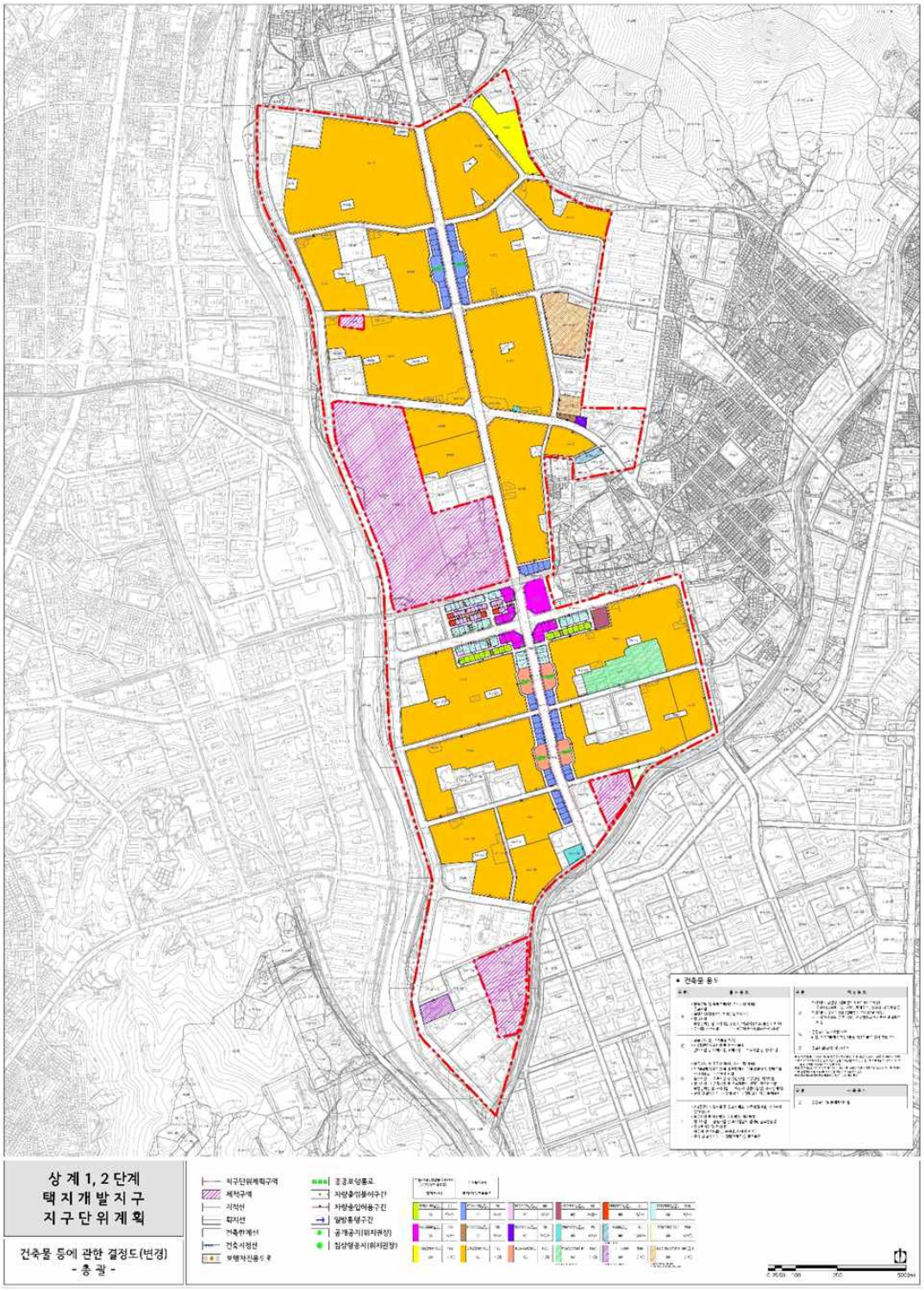
▌가구 및 획지에 관한 결정도



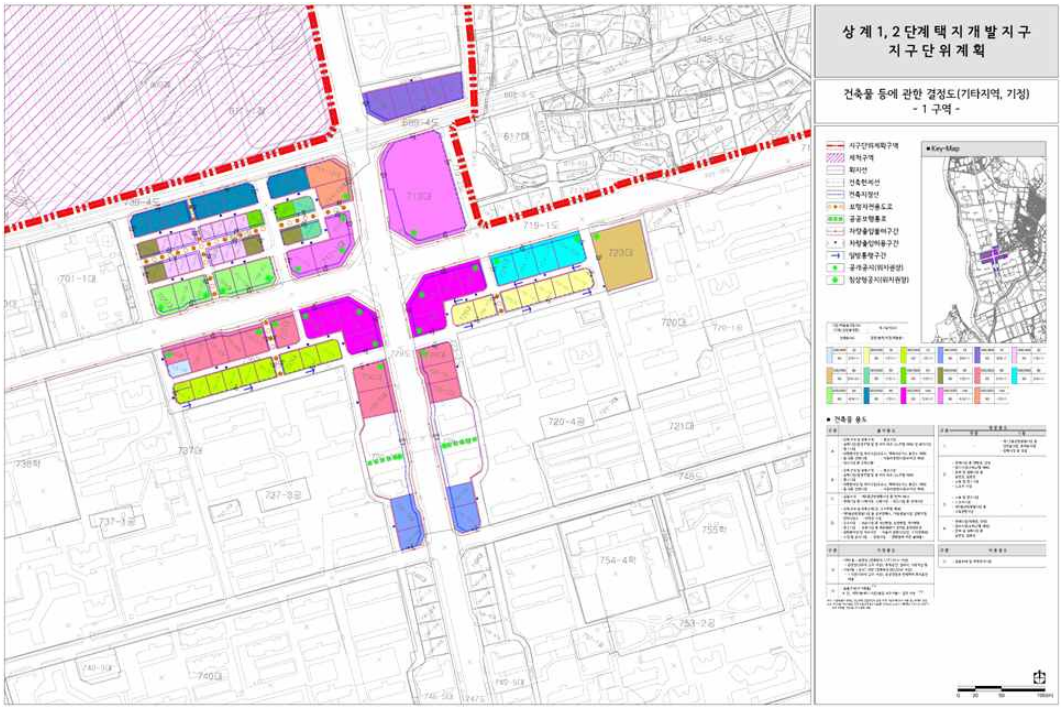
▌건축물 등에 관한 결정도 (기정_총괄)



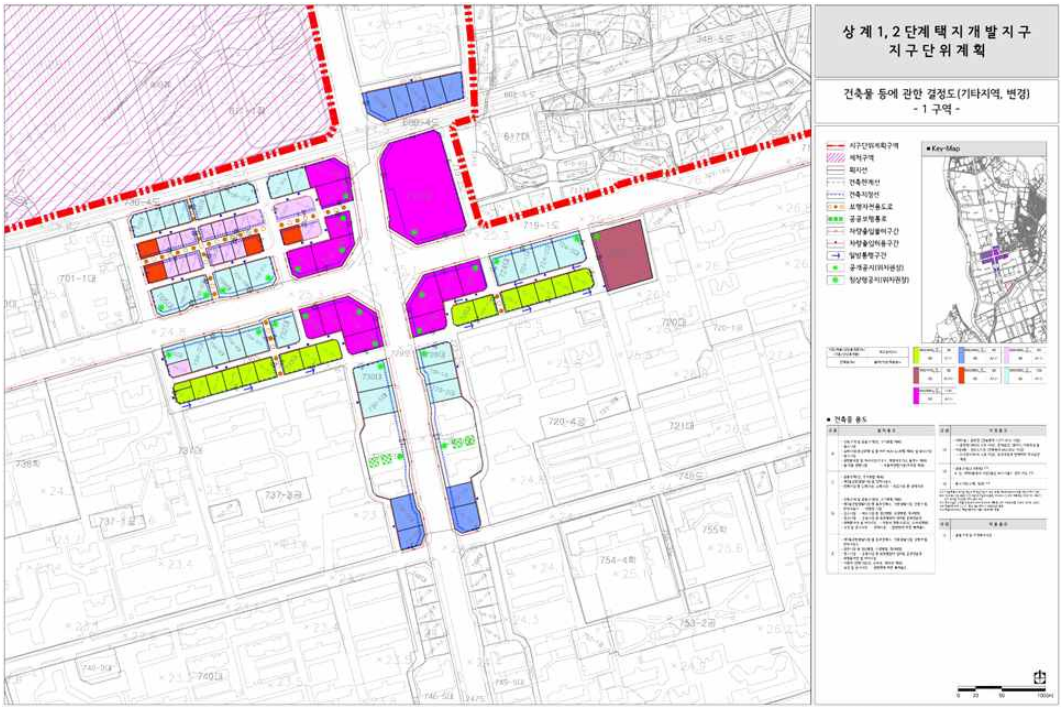
▌건축물 등에 관한 결정도 (변경_총괄)



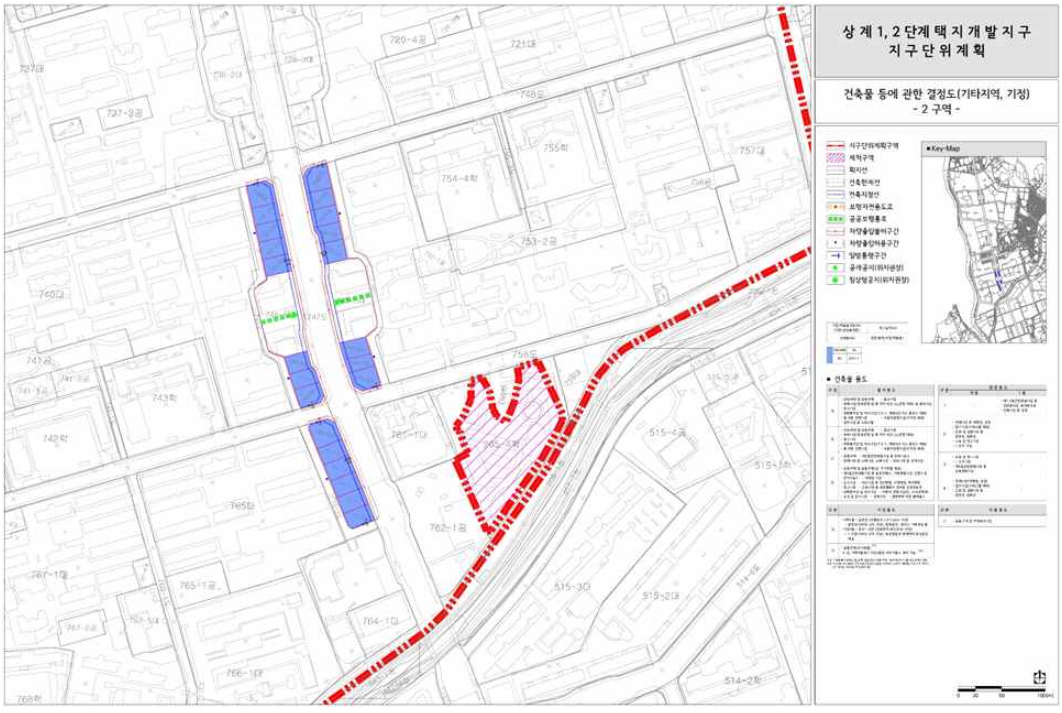
▌건축물 등에 관한 결정도(기정_세부1)



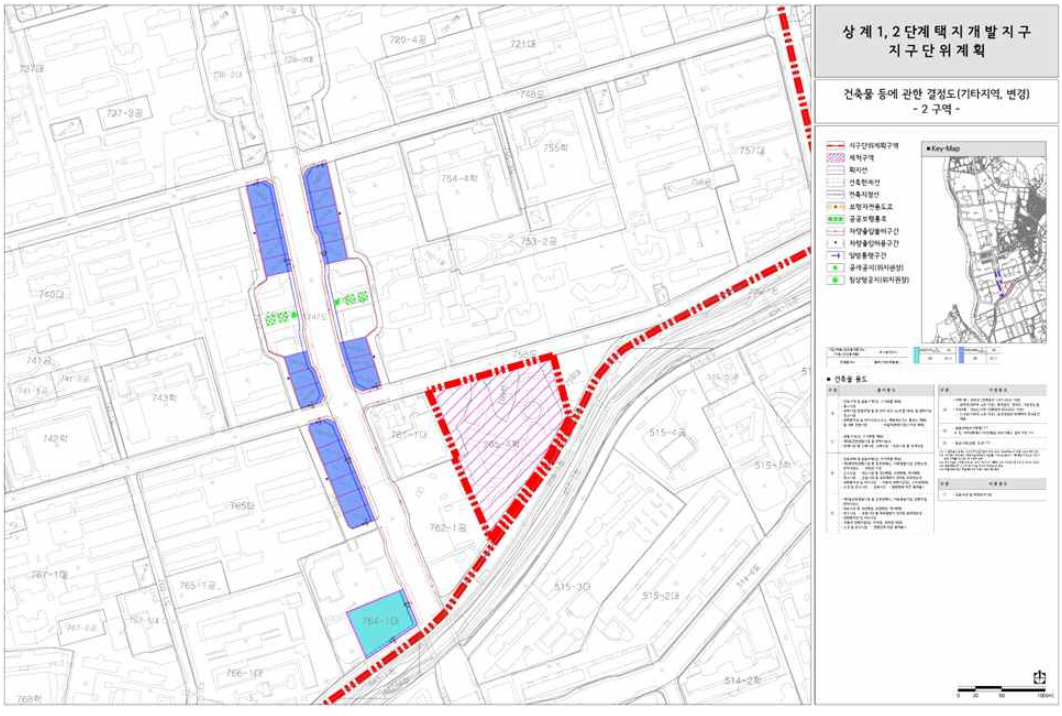
▌건축물 등에 관한 결정도(변경_세부1)



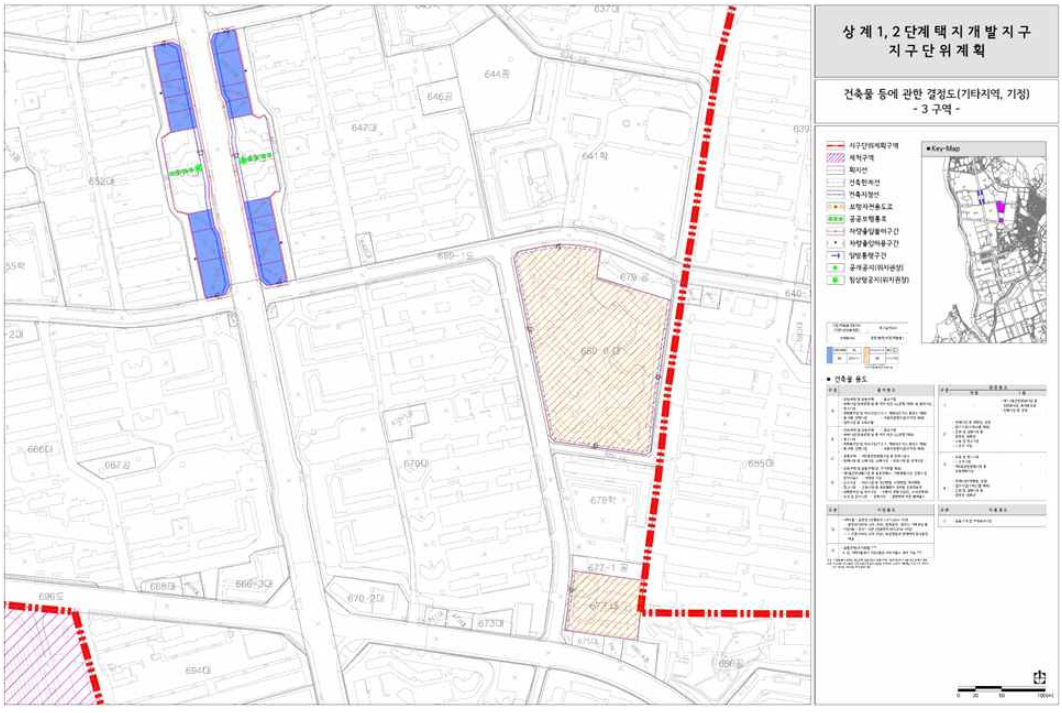
▌건축물 등에 관한 결정도(기정_세부2)



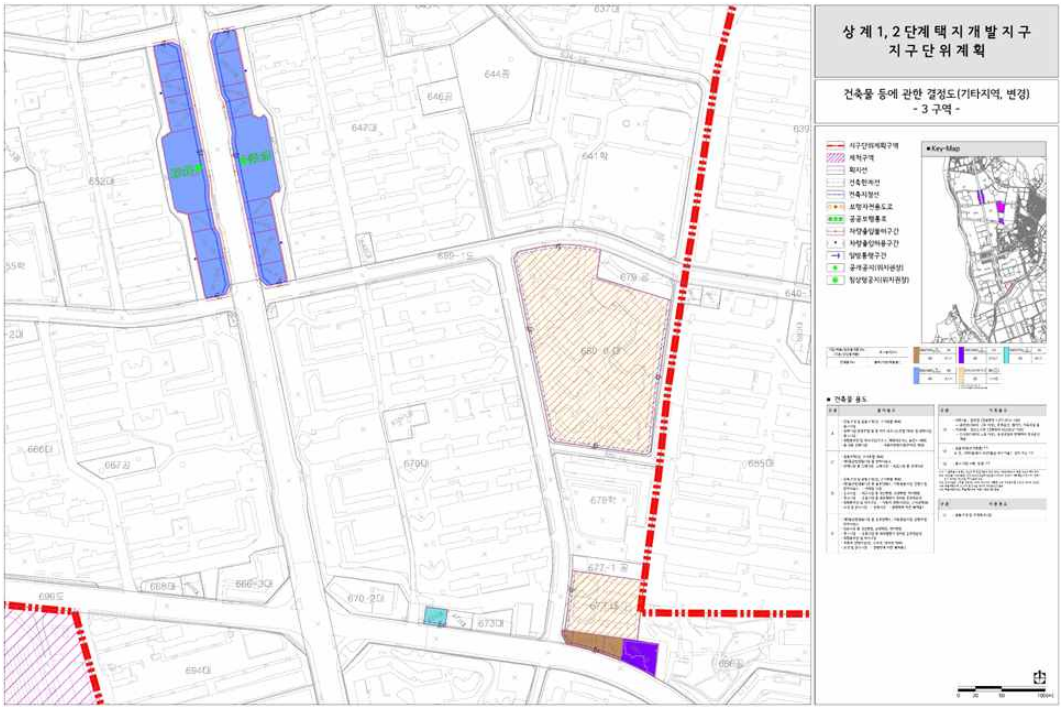
▌건축물 등에 관한 결정도(변경_세부2)



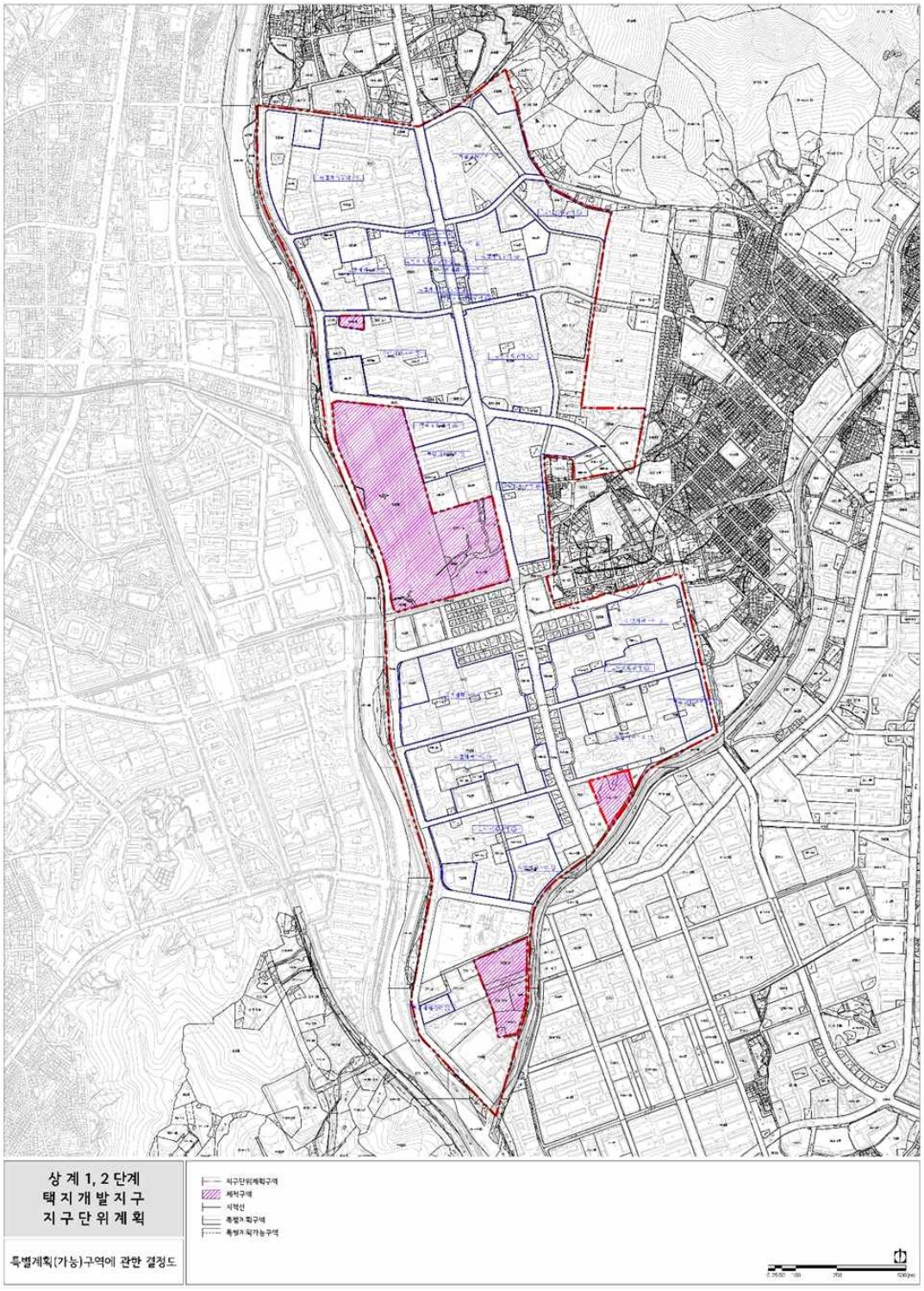
▌건축물 등에 관한 결정도(기정_세부3)



▌건축물 등에 관한 결정도(변경_세부3)



▌특별계획(가능)구역에 관한 결정도



◈ 서울특별시고시 제2025-671호

도시관리계획(중계 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제1985-151호(1985.4.20)로 택지개발예정지구 지정되고, 서울특별시고시 제2001-290호 (2001.9.10)로 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정되고 서울특별시고시 2006-235호(2006.7.6.), 서울특별시고시 제2007-230호(2007.7.12.), 서울특별시고시 제2009-469호(2009.11.19.), 노원구고시 제2010-58호(2010.12.30.), 서울특별시고시 제2013-23호(2013.1.31.), 서울특별시고시 제2017-465호(2017.12.21.), 서울특별시고시 제2021-105호(2021.2.25.), 서울특별시고시 제2025-94호(2025.2.20.)로 결정(변경) 고시된 「중계 지구단위계획」에 대하여 2025년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.9.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(중계 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2001-290호로 결정(변경)된 중계 지구단위계획구역에 대해 대규모 택지개발지구로 공급되었던 아파트 단지의 재건축 시기가 도래함에 따라 선제적 재건축 가이드라인을 마련하고, 새로운 주택정책 및 주거 패러다임 변화에 대응한 미래형 주거도시로의 개편을 위해 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	중계 지구단위계획구역	노원구 중계, 하계, 공릉동 일원	1,556,949.5	-	1,556,949.5	서고시 제2001-290호 (2001.9.10.)	-

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,556,949.5	-	1,556,949.5	100.0	
주거지역	소계	1,453,366.5	-	1,453,366.5	93.4	
	제1종일반주거지역	133,446.5	-	133,446.5	8.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	170,922.0	-	170,922.0	11.0	
	제2종일반주거지역	90,374.7	-	90,374.7	5.8	
	제3종일반주거지역	1,029,838.0	-	1,029,838.0	66.1	
	준주거지역	28,785.3	-	28,785.3	1.9	
상업지역	소계	33,461.0	-	33,461.0	2.1	
	일반상업지역	33,461.0	-	33,461.0	2.1	
녹지지역	소계	70,122.0	-	70,122.0	4.5	
	자연녹지지역	70,122.0	-	70,122.0	4.5	

2. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 도로: 변경없음

(1) 도로 총괄표

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	35	15,119	9	7,257	7	3,988	19	3,874
대로	4	4,227	1	1,732	2	1,741	1	754
중로	13	8,517	7	5,525	3	1,262	3	1,730
소로	18	2,474	1	100	2	985	15	1,389

주) 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	18	35	주간선도로	10,950 (1,732)	상봉동 대1-15교점	상봉동 시계	일반도로	건고제387호 (1970.8.7)	
기정	대로	2	26	30	보조간선도로	9,010 (859)	방학동 광17	신내동 시계	일반도로	서고제174호 (1982.4.29)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	75	30	주간선도로	1,818 (882)	월계동 743	중계동 514-5 대2-26	일반 도로	건고제126호 (1986.3.24)	
기정	대로	3	39	25~ 30	주간선도로	5,110 (754)	미아동 42-13	하계동 215-50	일반 도로	서고제293호 (1977.8.23)	구역내 B=30m L=754m
기정	중로	1	82	13~ 20	보조간선도로	1,260 (1,042)	중계동 504-8	중계동 510-5 대2-26	일반 도로	건고제198호 (1971.4.7)	
기정	중로	1	311	20	보조간선도로	1,697	하계동 273-4 대1-18	중계동 503-1 대2-75	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	1	312	20	국지도로	693	중계동 505-2	중계동 512-1 중1-313	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	1	313	20	보조간선도로	1,330 (1,297)	하계동 278-5 중2-124	중계동 521-1 대2-75	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	1	314	20	국지도로	263	하계동 508-2 중1-312	중계동 508-2 중1-82	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	1	315	20	국지도로	263	중계동 506-3 중1-312	중계동 506-3 중1-82	일반 도로	-	
기정	중로	1	316	20	보조간선도로	330 (270)	하계동 288-5 대2-26	하계동 지구계	일반 도로	-	
기정	중로	2	124	15	보조간선도로	3,800 (820)	하계동 220-5 대3-39	묵동 138 중2-124	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	2	303	15	국지도로	210	하계동 275-5 대1-18	하계동 275-5 중2-124	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	2	304	15	국지도로	232	하계동 274-2 대1-18	하계동 274-2 중2-124	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	3	283	12	국지도로	616	중계동 515-6 대1-18	중계동 515-6 대2-26	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	3	284	12	국지도로	499	중계동 510-5 대2-26	중계동 512-2 대1-18	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	중로	3	285	12	국지도로	615	중계동 504-2 중1-82	중계동 502-2 대1-8	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	100	하계동 278-5	하계동 278-5	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	4	8	국지도로	765	하계동 271-5	중계동 504-2 중1-82	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	소로	2	5	8	국지도로	220	하계동 270-2 중1-311	하계동 272-3	일반 도로	-	
기정	소로	3	1	6	구획도로	112	하계동 281-1	하계동 176-4	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	소로	3	3	4	국지도로	90 (9)	하계동 279-6	하계동 115-30	일반도로	노원구제50호 (1996.9.16)	
기정	소로	3	35	6	구획도로	490 (207)	하계동 283-6	하계동 283-6	일반 도로	-	
기정	소로	3	44	6	구획도로	150 (62)	하계동 281-1	하계동 252-1	일반 도로	서고제60호 (1974.5.11)	
기정	소로	3	45	6	구획도로	230 (51)	하계동 279-2	하계동 278-4	일반 도로	서고제60호 (1974.5.11)	
기정	소로	3	51	6	구획도로	408	하계동 115-22	하계동 115-22	일반 도로	서고제60호 (1974.5.11)	
기정	소로	3	52	6	구획도로	176 (93)	하계동 278-5	하계동 275-4	일반 도로	서고제60호 (1974.5.11)	
기정	소로	3	53	6	구획도로	146	하계동 283-3	하계동 283-3	일반 도로	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	소로	3	55	6	구획도로	72	하계동 279-3	하계동 279-3	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	소로	3	56	6	구획도로	74	공릉동 481-1	공릉동 481-1	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	소로	3	60	5	구획도로	39	하계동 278-3	하계동 278-3	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	소로	3	61	5	구획도로	61	하계동 276-8	하계동 276-8	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	소로	3	62	4	구획도로	20	하계동 276-4	하계동 276-4	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	63	4	구획도로	20	하계동 275-3	하계동 275-3	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	소로	3	64	4	구획도로	15	공릉동 481-5	공릉동 481-5	일반 도로	서고제42호 (1992.2.20)	

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

나) 철도: 변경없음

(1) 철도 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	도시철도 (본선)	도봉구 도봉동 16 일원	구로구 온수동 산2-1 일원	-	43,760 (1,732)	-	건고시 제399호 (1991.07.24.)	7호선
기정	②	철도	도시철도 (정거장)	노원구 중계동 500-1 일대			-	3,300	건고시 제399호 (1991.07.24.)	7호선 중계역
기정	③	철도	도시철도 (정거장)	노원구 하계동 270 일대			-	3,470	건고시 제399호 (1991.07.24.)	7호선 하계역
기정	①	철도	도시철도 (본선)	성동구 행당동 192-40 일원 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 일원 (4호선 상계역)	용두역 (2호선) 제기동역 (1호선) 고려대역 (6호선) 미아 사거리역 (4호선) 월계역 (1호선) 하계역 (7호선) 상계역 (4호선)	13,410 (693)	140,243.6	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	동북선 도시철도

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	②	철도	도시철도 (112 정거장)	노원구 월계동 284-2 일원			-	2,460.5	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	하계역 [하계동 273-5 일원], 한글비석로 [하계동 284-2], 동일로 [하계동 273-5] 중복결정

주) 연장의 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다) 주차장: 변경없음

(1) 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외주차장	중계동 507	5,176.0	-	5,176.0	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	②	주차장	노외주차장	중계동 508-1	5,186.3	-	5,186.3	건고제355호 (1986.8.21)	

라) 여객자동차 정류장: 변경없음

(1) 자동차정류장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	하계동 283, 283-1	5,795.2	-	5,795.2	서고제145호 (1985.3.6)	
기정	②	자동차 정류장	여객자동차 터미널	하계동 282	4,057.4	-	4,057.4	서고제145호 (1985.3.6)	

2) 공간시설

가) 공원: 변경

(1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	근린공원	중계동 507-3	22,727.4	-	22,727.4	건고제355호 (1986.8.21)	
변경	③	-	문화공원	중계동 507-3	22,727.4	-	22,727.4	건고제355호 (1986.8.21)	

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	-	근린공원	중계동 515-4	10,483.9	-	10,483.9	건고제661호 (1989.11.13)	
기정	③	-	근린공원	하계동 288-2	13,591.7	-	13,591.7	건고제661호 (1989.11.13)	구역내 13,081.7㎡
기정	④	-	근린공원	중계동 500	8,838.9	-	8,838.9	서고제139호 (1998.4.25)	
기정	①	-	문화공원	중계동 508	23,751.5	-	23,751.5	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	②	한무리	문화공원	공릉동 481-2	1,963.7	-	1,963.7	서고제 2016-119 (2016.4.14)	
기정	①	-	어린이공원	중계동 501	3,413.6	-	3,413.6	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	②	-	어린이공원	중계동 514-4	4,924.2	-	4,924.2	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	③	-	어린이공원	하계동 277	4,504.0	-	4,504.0	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	④	-	어린이공원	하계동 273-3	6,128.9	-	6,128.9	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	⑤	-	어린이공원	하계동 272-1	7,123.5	-	7,123.5	건고제661호 (1989.11.13)	
기정	⑥	-	어린이공원	하계동 271-1	5,840.5	-	5,840.5	건고제661호 (1989.11.13)	
기정	①	-	소공원	중계동 514-8	700.2	-	700.2	서고제253호 (2006.7.6)	토지분할에따른 신규지번부여 (구)중계동 514-1
기정	②	-	소공원	중계동 514-7	658.0	-	658.0	서고제235호 (2006.7.6)	토지분할에따른 신규지번부여 (구)중계동 514

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
③	공원	문화공원	시설의 세분 변경 근린공원 → 문화공원	노원천문우주과학관과의 인접성을 활용하여 과학테마공원 조성을 위해 문화공원으로 변경	-

나) 녹지: 변경없음

(1) 녹지 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	하계동 283-2	1,285.4	-	1,285.4	건고제355호 (1986.8.21)	
기정	①	녹지	경관녹지	중계동 515-7	60.0	-	60.0	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	②	녹지	경관녹지	중계동 515-9	184.9	-	184.9	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	③	녹지	경관녹지	중계동 515-11	62.1	-	62.1	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	④	녹지	경관녹지	중계동 504-3	1,865.4	-	1,865.4	서고제42호 (1992.2.20)	

다) 공공공지: 변경없음

(1) 공공공지 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	하계동 272-3	2,550.0	-	2,550.0	서고제290호 (2001.9.10)	

3) 공공 · 문화체육시설

가) 학교: 변경없음

(1) 학교 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	초1	학교	초등학교	중계동 502	12,013.9	-	12,013.9	건고제661호 (1989.11.13)	중원초교
기정	초2	학교	초등학교	하계동 271	11,809.0	-	11,809.0	건고제355호 (1986.8.21)	중평초교
기정	초3	학교	초등학교	하계동 272-2	11,979.0	-	11,979.0	건고제355호 (1986.8.21)	중현초교
기정	초4	학교	초등학교	중계동 513-1	12,078.0	-	12,078.0	건고제355호 (1986.8.21)	청계초교
기정	초5	학교	초등학교	하계동 288-1	11,670.1	-	11,670.1	건고제355호 (1986.8.21)	동천학교
기정	초6	학교	초등학교	중계동 515-1	11,303.3	-	11,303.3	건고제719호 (1991.11.25.)	상명초교
기정	중1	학교	중학교	중계동 511-3	11,669.1	-	11,669.1	건고제355호 (1986.8.21)	중원중

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	중2	학교	중학교	하계동 271-2	12,952.4	-	12,952.4	건고제355호 (1986.8.21)	중평중
기정	중3	학교	중학교	공릉동 481	12,382.0	-	12,382.0	건고제661호 (1989.11.13)	한천중
기정	중4	학교	중학교	하계동 288-3	12,171.5	-	12,171.5	건고제661호 (1989.11.13)	불암중
기정	고1	학교	고등학교	중계동 504	13,628.8	-	13,628.8	건고제355호 (1986.8.21)	은곡공고
기정	고2	학교	고등학교	중계동 514-2	17,720.0	-	17,720.0	건고제355호 (1986.8.21)	대진여고
기정	고3	학교	고등학교	공릉동 481-3	18,772.6	-	18,772.6	건고제661호 (1989.11.13)	위례정보 산업고
기정	고4	학교	고등학교	중계동 515	18,950.6	-	18,950.6	건고제719호 (1991.11.25)	상명고

나) 공공청사: 변경없음

(1) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	경찰서	하계동 273-1	179.0	-	179.0	-	노원경찰서 교통센터

다) 문화시설: 변경없음

(1) 문화시설 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	문화시설	중계동 504-8	310.4	-	310.4	노고시제2022-149호 (2022.12.1)	-

(2) 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
기정	50% 이하	250% 이하	6층 이하	-	-	-	-	

4) 방재시설

가) 하천: 변경없음

(1) 하천 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	하천	중계동 504-4	144.1	-	144.1	서고제42호 (1992.2.20)	
기정	②	하천	공릉동 481-4	602.5	-	602.5	서고제42호 (1992.2.20)	

3 건축계획에 관한 관한 결정(변경)

■ 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 획지계획: 변경

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 획지 결정(변경)조서

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
1	중계동 515-3	24,215.6	-	특별계획구역	주공1단지
2	중계동 515-2	27,967.1	-	특별계획구역	건영2차
3	중계동 502-1	27,863.0	-	특별계획구역	중계그린
	중계동 503	53,257.1			
	중계동 504-1	30,655.8			
4	중계동 512	53,079.4	-	특별계획구역	중계무지개
	중계동 513	28,053.8			
5	중계동 514	12,201.9	특별계획구역	(좌동)	중앙하이츠아쿠아
6	중계동 514-3	64,847.2	-	특별계획구역	목련3단지
7	중계동 511	222.3	-	특별계획구역	군유지(당현지구대)
	중계동 511-1	1,031.5			군유지 (중계2·3동주민센터)
	중계동 511-2	67,490.2			목화4단지
8	하계동 288	28,506.4	-	특별계획구역	하계현대2차
9	중계동 505	72,403.1	-	특별계획구역	경남롯데상아
10	하계동 271-3	67,511.3	-	특별계획구역	극동건영벽산
11	하계동 270	65,382.6	-	특별계획구역	현대우성
12	하계동 284	50,993.7	-	특별계획구역	하계청구한신
13	하계동 272	28,785.3	-	특별계획구역	하계5단지
14	하계동 273	65,069.7	-	특별계획구역	장미6단지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
15	하계동 280	29,849.6	-	특별계획구역	하계미성
16	하계동 274	37,239.8	-	특별계획구역	하계청솔
	하계동 274-1	1,477.3			웅천종합상가

(2) 획지 결정(변경) 사유서

연번	계획내용	계획사유	비고
1~4	특별계획구역 지정	지구단위계획 내 공동주택 재건축 사업의 통합적 계획을 위한 특별계획구역 지정	
6~16	특별계획구역 지정	지구단위계획 내 공동주택 재건축 사업의 통합적 계획을 위한 특별계획구역 지정	

나) 기타지역

(1) 획지 결정(변경)조서

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
17	중계동 506	8,365.7	-	특별계획가능구역	브라운스톤
18	중계동 506-1	8,365.4	-	특별계획가능구역	건영옴니백화점
19	중계동 509	4,205.8	-	특별계획가능구역	2001 아울렛
20	중계동 509-1	4,159.5	-	특별계획가능구역	시앤미아파트
21	중계동 509-2	8,365.2	-	특별계획가능구역	홈플러스

(2) 획지 결정(변경) 사유서

연번	계획내용	계획사유	비고
17~21	특별계획가능구역 지정	지구단위계획 내 유일한 상업지역으로, 전략적 개발 유도를 위한 특별계획가능구역 지정	

2. 건축물 용도 결정(변경)조서

1) 허용 및 불허용도: 변경

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 허용용도 결정조서

구분		도면표시	계획내용(신설)	비고
허용용도	일반정비구역	가	공동주택 및 부대복리시설	

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

나) 기타지역

(1) 허용용도 결정조서 : 변경없음

구분		계획내용	비고
허용용도	나	• 제1종일반주거지역에서 허용하는 용도	하계2동주민센터 (하계동 273-2)
	다	• 제2종일반주거지역에서 허용하는 용도	노원천문우주과학관 (중계동 507-1, 507-2)
허용용도	라	• 교육연구시설 중 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설(어린이집) • 제1종근린생활시설 중 - 식품을 판매하는 소매점 - 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡미만인 것) - 이용원, 미용원 • 제2종 근린생활시설 중 - 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡이상인 것) - 동물미용실 ※ 제1종근린생활시설 나목, 제2종근린생활시설 아목은 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 세분) 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외	직업훈련소 (중계동 501-9)

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

(2) 불허용도 결정조서 : 변경없음

구분		계획내용	비고
불허용도	A	• 관련법상 지정용도 및 그 부대시설 이외의 건축물	사회복지시설용지 (중계동 501-1)
	B	• 관련법상 지정용도 및 그 부대시설 이외의 건축물	종합의료시설용지 (하계동 280-1, 279-5, 190-1, 279-8)
	C	• 관련법상 지정용도 및 그 부대시설 이외의 건축물	근린생활시설용지 (하계동 279-4 일부)

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

(1) 건폐율 결정조서

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	
제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	
제1종일반주거지역	60% 이하	

주1) 도시계획시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 도시계획시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
주2) 기타지역 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 건폐율 계획 준용

2) 용적률 계획

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 용적률 결정조서

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
특별계획구역	준주거지역	특별계획구역 13	480% 이하			하계5단지
	제3종일반주거지역	특별계획구역 1~4 특별계획구역 6~12 특별계획구역 14~16	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제2종일반주거지역	특별계획구역 5	190% 이하	210% 이하	250% 이하	중앙하이츠 아쿠아

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용적률 계획 준용

(2) 허용용적률 인센티브 결정조서

구분	계획내용 (신설)	
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내 (의무)
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설*설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설*설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 ※ 노인복지시설 등	5%p 이내
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 완화비율 : 최우수등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 불가 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률 · 정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내

구분	계획내용 (신설)	
우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
방재안전	• 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전 성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p 이내
역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
지역특화	• 지역 특성에 따른 특화요소 도입으로 맞춤형 육성 및 쾌적한 주거지 조성 - (상업특화) 기존 문화시설과 연계하여 하계역 일대 상업기능 확충을 위한 상업시설 조성 시 - 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	5%p 이내 (합산)
합계	최대 20%p 이내	

주1) 인센티브 적용항목 및 기준 등은 주거환경정비기본계획을 따름
주2) 주거환경정비기본계획 변경 시 변경된 기준을 따름
주3) 친환경 항목은 기반시설 등 제공으로 상한용적률에 친환경 인센티브 적용이 어려운 경우 허용용적률에서 반영 가능
주4) 각 항목별 인센티브는 총 허용용적률 인센티브량이 20%p인 경우 적용하는 값으로, 총 허용용적률 인센티브량이 20%p가 아닌 경우는 비율에 따른 각 항목별 인센티브량 적용

(3) 상한용적률 인센티브 결정조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공시설 기부채납</td><td>
• 상한용적률
= 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)
※ 건축물 기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 함
※ 완화(1.0) 적용은 공공임대주택 및 전략육성용도에 한해 적용하며, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용함
※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율
※ ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율
※ α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율
※ 관련기준 변경시 변경된 기준을 따름

〈 전략육성용도 : 계수 1.0 적용 〉
① 시책추진을 위해 필요한 시설
- (초고령사회 대비) 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사*
*「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공준주택 중 기숙사에 한함
- (소외계층 대상) 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족 지원센터, 가정폭력피해자보호시설
- (기후변화·재난안전 대응) 저류시설, 119안전센터
- 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설
② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설
- 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도
- 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설
</td><td>「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03)」 적용</td></tr>
<tr><td>친환경 항목 적용시</td><td>
• 친환경 인센티브는 상한용적률에 우선 적용하나, 이 경우 해당 정비구역내 기반시설 등을 충분히 확보한 후에도 상한용적률이 모두 확보되지 않는 경우 친환경 인센티브 적용을 원칙으로 함
- 상한용적률 인센티브 적용 우선순위 : 기반시설 등 및 임대주택 〉 친환경
• 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 완화규정 적용으로 상한용적률을 초과하는 경우 기존의 상한용적률 인센티브량의 범위(ex. 3종 20%p) 내에서 친환경 적용 가능

친환경 건축물 인증 완화 (완화비율은 정량으로 적용함)
※ ① 및 ② 항목 중복 적용 가능. 단, 중복 적용시 최대 인센티브량 7.5%P(15%P)로 제한 (동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가)
※ 법률·정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
<table>
<tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr>
<tr><td>완화 비율</td><td>7.5% (15%)</td><td>7% (14%)</td><td>6.5% (13%)</td><td>6% (12%)</td><td>5.5% (11%)</td><td>3% (6%)</td><td>1.5% (3%)</td></tr>
</table>
※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 5%(10%)
② 녹색건축인증
<table>
<tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr>
<tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>3%(6%)</td></tr>
<tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>1.5%(3%)</td></tr>
</table>
</td><td>「서울시 2030 도시·주거환경정비 기본계획(2025.06)」 준용</td></tr>
</table>

구분	내용	비고
	※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 적용 시 친환경 인증을 위해 투입된 공사비에 대한 환산면적 등을 고려하여 인센티브 비율을 보정하되, 그 보정비율 및 상한 친환경 인센티브 적용방안은 사회·정책적 여건 변화에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음 ※ ① 및 ②의 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름 ※ 도시 및 주거환경정비기본계획 및 관련 지침 변경 시 변경 내용에 따름	

나) 기타지역

(1) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
하계동 280-1, 190-1, 279-8, 279-4 일부	200% 이하			-
하계동 279-5	175% 이하	-	179% 이하	-
중계동 501-1, 501-9	150% 이하			사회복지시설용지 직업훈련소

■ 변경

구분		계획내용			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기타 지역	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률 2배 이하	-
	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하	-
	제1종일반주거지역	150% 이하	165% 이하	법적용적률 2배 이하	-

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용적률 계획 준용

(2) 허용용적률 인센티브 결정조서

인센티브항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치 기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03

인센티브항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무 기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		• 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단위계획에 따른 디자인 개선 이행시
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태도시	입체녹지 조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브)≤ 허용용적률
주2) 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

(3) 상한용적률 인센티브 결정조서

구분	적용기준(신설)	비고
공공시설 기부채납	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0~1.2×α건축물+1.0×α현금) ※ 건축물 계수는 1.0을 적용을 원칙으로 함 ※ 완화(1.2) 적용은 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 서울시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한해 적용 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03.)」 적용

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준(신설)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>• 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설
- 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
- 복합건축물인 경우에는 '권역별 생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용)
• 정책적으로 필요한 다음의 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정
- 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우</td><td></td></tr>
<tr><td>친환경 항목 적용시</td><td>• 적용대상
- 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름
• 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)
1) ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율 최대 15% 적용 ((Σ①~③)≥15%→15% 적용)
2) ④장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
<table><tr><th>ZEB등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table>
② 녹색건축 인증
<table><tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>
③ 재활용 건축자재 사용
<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15%이상</th><th>20%이상</th><th>25%이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>
④ 장수명주택인증
<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>
• 운영기준
- 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용
- 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용
- 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- 우리시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름</td><td>「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)」 준용</td></tr>
<tr><td>임대주택 건립시</td><td>• 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따름</td><td>「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운</td></tr>
</table>

구분	적용기준(신설)	비고
지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시	• 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) • 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률*×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/ 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률*×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적) 이내 *용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준' 에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	영기준 및 매뉴얼(2025.01)」 준용
공개공지 등 설치시	• 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함 • 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 - 산정식 : 허용용적률+법적용적률×{(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용	
기타다른 법률에 따른 상한용적률	• 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률×용적률 완화 비율 - 법적용적률: 도시계획조례 제55조제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말하며, 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률을 적용 - 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 - 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음	

(4) 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

• 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함)
- 완화량 : 50%p 이내
※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
※ 용적률 체계개편(' 24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉
허용용적률 + 한시적 용적률 완화 = 275% + 50% = 325% -〉 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

• 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

3) 높이 계획

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 높이 결정조서

구분		계획내용(신설)	비고
특별계획구역(공동주택)	특별계획구역 1~12, 14~16	150m 이하	복합정비구역 180m 이하
	특별계획구역 13	49층 이하	하계5단지

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 높이계획 준용

나) 기타지역

(1) 높이 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용	비고
하계동 280-1	12층 이하	종합의료시설용지 (을지대병원)
중계동 507-1, 507-2, 하계동 273-2	40m 이하	노원천문우주과학관,하계주민센터
하계동 279-8,279-4, 279-5	7층 이하	종합의료시설용지 (을지대병원, 근생)
하계동 190-1	4층 이하	종합의료시설용지 (을지대병원)
중계동 501-9, 501-1	4층 이하	직업훈련소 (서울시북부여성발전센터) 사회복지시설용지 (시립중계노인복지관)

■ 변경

구분		계획내용	비고
제3종일반주거지역	간선부	45m 이하	중계제1공단(중계동 511-5)
제2종, 제2종(7층) 일반주거지역	간선부	45m 이하	노원천문우주과학관 (중계동 507-1, 507-2)
	이면부	28m 이하	연립주택용지(하계동 279 일대), 중계동 515-5
제1종일반주거지역	간선부	40m 이하	하계주민센터(하계동 273-2), 직업훈련소, 사회복지시설용지 (중계동 501-1, 501-9)
	이면부	28m 이하	하계동 278
종합의료시설용지 (을지대병원)		48m 이하	하계동 280-1
		28m 이하	하계동 279-8, 279-4, 279-5
		20m 이하	하계동 190-1

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 높이 계획 준용
주2) 향후 도시 및 주거환경정비법 등 타 법령에 따른 사업추진 시 관련 법령 및 기준에 따른 높이 완화 검토 가능

4. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 건축한계선 결정조서

구분	도면표시	적용지역	계획내용(신설)	비고
건축 한계선	Ⅰ	20m 이상 도로변	도로경계선으로부터 6m	결정도 참고 (덕릉로, 한글비석로, 동일로, 동일로203길, 동일로204길, 동일로205길, 동일로206길, 공릉로, 노원로, 노원로17길, 노원로18길, 섬밭로)
	Ⅱ	그 외 도로변, 하계동 272	도로경계선으로부터 3m	결정도 참고

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획구역 계획지침에 따름
주2) 하계5단지는 서고시 제2025-94호(2025.02.20.)에 따라 건축한계선 기결정

나) 기타지역

(1) 건축한계선 결정조서

구분	적용지역	계획내용(신설)	비고
건축 한계선	하계동 280-1	도로경계선으로부터 4m	결정도 참고 (을지대병원, 광역통경축변)
	20m 이상 도로변	도로경계선으로부터 3m	결정도 참고 (섬밭로, 노원로, 동일로203길, 동일로203가길, 동일로204길, 동일로204가길, 동일로205길, 동일로206길, 공릉로)
	그 외 도로변	도로경계선으로부터 1m	결정도 참고

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

2) 건축물 배치 및 형태

가) 공동주택용지(특별계획구역)

내용			계획내용(신설)
항목	적용대상	세부항목	
연접지 경계처리	구역전체	공통사항	• 보행진입이 필요한 경우 보행편의시설물을 설치하여 진입이 용이하도록 할 것 • 단지내·외, 커뮤니티 등의 개방감 확보를 위해 담장 및 울타리 설치금지
건축물의 배치	구역전체	공통사항	• 주변현황 및 입지를 고려한 조화로운 스카이라인 형성을 위한 높이계획 • 위요감 형성을 위해 다양한 주동형태의 조합을 통한 클러스터형 배치권장
	통경축변	내부 통과 시	• 주요통경축 및 녹지축이 단지 내부를 통과하는 경우 축에 면하여 V자형 주동을 배치
		축에 면할 시	• 주요통경축 및 녹지축에 면하는 단지는 중·저층의 연도형 주동을 배치

내용			계획내용(신설)
항목	적용대상	세부항목	
	학교변	공통사항	• 교육환경·일조 및 채광·통풍을 고려하여, 중·저층의 연도형 주동을 배치 • 학교를 중심으로 점층적인 높이변화가 일어나도록 스카이라인을 계획
	복합정비구역	하계역	• 동일로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 하계역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 일반정비구역은 중층형 주동 배치
건축물의 형태	구역전체	공통사항	• 가로변으로 차폐경관이 발생하지 않도록 가로변에 접한 주동의 길이가 과도하게 길거나, 위압감을 주는 형태 지양
	주요 가로변 (동일로, 한글비석로)	공통사항	• 저층부는 과도하게 긴 배치는 지양하고, 입면분절 및 사잇공간을 이용한 휴게공간 조성 • 가로변 시각적 개방감 조성을 위해 저층부 벽면적의 50% 이상을 투시형 입면 및 필로티 구조로 계획
건축물의 외관	구역전체	공통사항	• 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부를 재료·디자인·색채 등으로 구분하여 조성 • 발코니, 테라스 외부공간 등 변화감있는 입면요소 도입 • 외벽재료는 반사성재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채사용 • 입면분할 및 색채디자인 등을 통해 시각적 위압감 저감
	통경축변	공통사항	• 보행자에게 안정감을 줄 수 있는 색채계획 • 저층부는 자연물성의 재료사용을 권장
	복합정비구역	하계역	• 하계역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)
가로 및 커뮤니티 활성화	구역전체	공통사항	• 공공보행통로는 외부에 개방하고 공원 및 오픈스페이스 등과 연계 • 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 공공개방형 커뮤니티시설은 공원과 연계하고, 개방형입면의 디자인을 적용
	복합정비구역	하계역	• 하계역 주변 활성화 및 이용 편의성 증대를 위해 하계역에서 수직동선 연결 및 단지 내부를 연결하는 보행네트워크 구축 • 하계역 및 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 동일로변으로 연도형 가로활성화시설(문화시설, 판매시설 등)을 배치하고, 동일로변에서 직접출입이 가능한 형태로 계획
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구역전체	공통사항	• 기존 단지의 특성 및 도시민 삶의 질 향상 등 다양한 가치를 고려하여 주거전용면적을 다양한 규모로 계획

나) 기타지역

내용		계획내용(신설)
항목	적용대상	
건축물의 배치	공통사항	• 측면공지 조성시 전면도로와 이면도로간의 자유로운 보행연결을 고려한 건축배치를 권장함 • 건축물로 인하여 폐쇄적인 경관을 형성하거나, 과도한 돌출경관이 형성되지 않도록 건축물의 길이가 과도하게 길지 않도록 배치할 것을 권장함
건축물의 형태	공통사항	• 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치해야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 함 • 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함 • 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 • 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니됨. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
건축물의 외관	공동사항	• 건축물의 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장함 • 외벽의 재료는 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용, 외벽면 전체에 대한 페인트칠을 금지함 • 외벽면에 목재, 석재 등 자연 그대로의 물성이 드러나는 재료의 사용을 권장함 • 보행자의 시선을 고려하여 시각적인 깊이와 안정감이 있는 소재의 사용을 권장함
	20m 이상 도로변	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장함 • 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장함 • 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부의 재료·디자인·색채 등을 구분하여 안정적이고 연속적인 입면을 조성할 것을 권장함

3) 대지 안의 공지

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용 (신설)	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 도로에 접한 공지는 도로 상의 보행공간과 일체화된 보행친화적 공간 조성 • 보차도로가 혼용되는 도로와 접한 경우 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 조성하여야 함 • 장애인, 노약자 등 보행약자의 통행에 불편함이 없도록 대상지 내부 및 건축물 경계부는 단차가 없도록 계획 (단, 불가피한 경우 제외) • 공원·녹지에 접한 전면공지는 공원·녹지를 연결하는 구조로서 조경 및 수목을 식재하여 공원·녹지 기능을 담당할 수 있도록 조성	결정도 참고

나) 기타지역

(1) 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용 (신설)	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 함 • 보차도로가 혼용되는 도로와 접한 경우 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 조성하여야 함	결정도 참고

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획구역1	중계동 515-3	-	증) 24,215.6	24,215.6	주공1단지
신설	특별계획구역2	중계동 515-2	-	증) 27,967.1	27,967.1	건영2차
신설	특별계획구역3	중계동 503 일대	-	증) 116,134.4	116,134.4	중계그린
신설	특별계획구역4	중계동 512 일대	-	증) 82,338.9	82,338.9	중계무지개
변경	특별계획구역5	중계동 514 일대	12,201.9	증) 1,358.2	13,560.1	중앙하이츠아쿠아
신설	특별계획구역6	중계동 514-3	-	증) 64,847.2	64,847.2	목련3단지
신설	특별계획구역7	중계동 511-2 일대	-	증) 68,744.0	68,744.0	목화4단지
신설	특별계획구역8	하계동 288	-	증) 28,506.4	28,506.4	하계현대2차
신설	특별계획구역9	중계동 505	-	증) 72,403.1	72,403.1	경남롯데상아
신설	특별계획구역10	하계동 271-3	-	증) 67,511.3	67,511.3	극동건영벽산

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획구역11	하계동 270	-	증) 65,382.6	65,382.6	현대우성
신설	특별계획구역12	하계동 284	-	증) 50,993.7	50,993.7	하계청구한신
신설	특별계획구역13	하계동 272 일대	-	증) 28,785.3	28,785.3	하계5단지
신설	특별계획구역14	하계동 273	-	증) 65,069.7	65,069.7	장미6단지
신설	특별계획구역15	하계동 280	-	증) 29,849.6	29,849.6	하계미성
신설	특별계획구역16	하계동 274 일대	-	증) 38,717.1	38,717.1	하계청솔

주1) 주민 합의에 따라 단지 간 통합정비를 원하는 경우 특별계획구역의 통합 가능

(2) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
신설	• 특별계획구역1~4 신설 • 특별계획구역6~16 신설	• 택지개발사업 완료 이후 30년이 경과하여 재건축 정비사업 추진이 필요한 지역으로 사업 추진 시 주변 지역에 미치는 영향을 고려하여 계획적 관리를 위해 특별계획구역으로 지정	-
변경	• 특별계획구역5 면적 변경 - 기정) 12,201.9㎡ - 변경) 13,560.1㎡	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 단지 내 공원을 포함하여 특별계획구역 변경	-

2) 특별계획가능구역

(1) 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획가능구역1	중계동 506	-	증) 8,365.7	8,365.7	중계근린공원 일대 상업지역
신설	특별계획가능구역2	중계동 506-1	-	증) 8,365.4	8,365.4	중계근린공원 일대 상업지역
신설	특별계획가능구역3	중계동 509	-	증) 4,205.8	4,205.8	등나무문화공원 일대 상업지역
신설	특별계획가능구역4	중계동 509-1	-	증) 4,159.5	4,159.5	등나무문화공원 일대 상업지역
신설	특별계획가능구역5	중계동 509-2	-	증) 8,365.2	8,365.2	등나무문화공원 일대 상업지역

(2) 특별계획가능구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
신설	특별계획가능구역1~5 신설	지구단위계획구역 내 유일한 상업지역으로, 전략적 개발 유도를 위한 특별계획가능구역 지정	

(3) 특별계획가능구역 효력기간

지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음.

3) 특별계획(가능)구역 계획지침

■ 특별계획구역1 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 515-3 일대 (주공1단지)	
면 적		• 24,215.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 동일로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축한계선	• 동일로210길변: 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역2 계획지침

구 분	계 획 지 침	비고
위 치	• 노원구 중계동 515-2 일대 (건영2차)	
면 적	• 27,967.1㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획	• 공공청사(위치권장)	

구 분		계 획 지 침	비고
		※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역3 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 502-1 일대 (중계그린)	
면 적		• 116,134.4㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 3개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타공원(위치권장) : 중원초등학교변 • 도로 - 동일로 207길 일부 폭원 조정(12→15m) - 동일로 205길 일부 폭원 조정(20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 가로공원변 및 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15, 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역4 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 513 일대 (중계 무지개)	
면 적		• 82,338.9㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 3개소 – 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m – 기타공원(위치권장) : 청계초등학교변 • 도로 – 동일로 208길 일부 폭원 조정(12→15m) – 동일로 206길 일부 폭원 조정(20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 가로공원변 및 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15, 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역5 계획지침

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td>• 노원구 중계동 514 일대 (중앙하이츠)</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">면 적</td><td>• 12,201.91㎡</td><td>• 13,560.1㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>• 제2종일반주거지역</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 등
계획</td><td>• 지구단위계획 변경에 따른 공공기여
(서고시 2021-105호)
<table><tr><td>감정평가
공공기여량</td><td>190.6㎡</td></tr><tr><td>현재 공공기여량</td><td>106.3㎡</td></tr><tr><td>공공기여용도</td><td>자기주도학습지원센터
(지역여건 및 수요에 따라
변경 가능</td></tr><tr><td>공공기여시설 및
조성방법</td><td>부대복리시설 중 식당 및
매점
공공기여 건축물 리모델링 및
추가 보행진입로 개설</td></tr><tr><td>관리방안</td><td>노원구 관리</td></tr></table>• 향후 재건축 시
<table><tr><td>감정평가
재진행</td><td>향후 재건축시 공공기여량
산정</td></tr><tr><td>총 공공기여량</td><td>190.6㎡ +
향후 재건축시 공공기여량</td></tr></table></td><td>• 공공기여량
(서고시 2021-105호)
<table><tr><td>감정평가 재진행</td><td>향후 재건축시 공공기여량
산정</td></tr><tr><td>총 공공기여량</td><td>190.6㎡ +
향후 재건축시 공공기여량</td></tr></table>• 공원 : 1개소
- 기타공원(위치권장) : 동일로 208길변,
특별계획구역 6과
연계 조성
※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성 지침 준수,
면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물
용도</td><td>허용용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 이외 용도</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물
밀도</td><td>건폐율</td><td>• 60%이하</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준/허용/상한 용적률 :
200%미만 / - / -</td><td>• 기준/허용/상한 용적률 :
190%이하 / 210%이하 / 250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>높 이</td><td>-</td><td>• 150m 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>건축선</td><td>건축
한계선</td><td>-</td><td>• 20m 이상 도로변 : 6m
• 그 외 : 3m</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내
공지</td><td>전면공지</td><td>-</td><td>• 건축한계선 후퇴부</td><td></td></tr>
<tr><td>교통
처리</td><td>차량출입
불허구간</td><td>-</td><td>• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간
설정(30m)</td><td></td></tr>
</table>

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역6 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 514-3 일대 (목련3단지)	
면 적		• 64,847.2㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 동일로 208길변, 특별계획구역 5와 연계 조성 • 도로 - 노원로19길 일부 폭원 조정(12→15m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 주 4) 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역7 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 511-2 일대 (목화 4단지)	
면 적		• 68,744.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 중원중학교변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름 • 특별계획구역 내 기존 건축물 중 공공청사에 한하여 증축, 대수선, 리모델링 등 허용	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역8 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 288 일대 (하계현대2차)	
면 적		• 28,506.4㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 노원로20길변, 한글비 근린공원과 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역9 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 505 일대 (경남, 롯데, 상아)	
면 적		• 72,403.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 동일로203길변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 저층 배치구간 : 20m 공공보행통로변 폭 5m, 7층 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역10 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 271-3 일대 (극동, 건영, 벽산)	
면 적		• 67,511.3㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 중평초등학교변, 중평어린이공원 및 공공보행통로와 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역11 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 270 일대 (현대우성)	
면 적		• 65,382.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타공원(위치권장) : 섬밭로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 • 도로 - 동일로203길 일부 폭원 조정(20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 가로공원변 및 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능	

구 분		계 획 지 침	비고
		※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15, 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 하계역 주변 활성화 및 이용 편의성 증대를 위해 하계역에서 수직동선 연결 및 단지 내부를 연결하는 보행네트워크 구축 • 하계역 및 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 동일로변으로 연도형 가로활성화시설(문화시설, 판매시설 등)을 배치하고, 동일로변에서 직접출입이 가능한 형태로 계획	
	건축물의 배치	• 동일로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 하계역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 중계근린공원 주변으로 중층형 주동 배치	
	건축물의 외관	• 하계역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역12 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 284 일대 (하계청구한신)	
면 적		• 50,993.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 • ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 • ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 – 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m – 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 • 도로 – 동일로204길 일부 폭원 조정(20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : – 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 – 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 가로공원변 및 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15, 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 하계역 주변 활성화 및 이용 편의성 증대를 위해 하계역에서 수직동선 연결 및 단지 내부를 연결하는 보행네트워크 구축 • 하계역 및 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 동일로변으로 연도형 가로활성화시설(문화시설, 판매시설 등)을 배치하고, 동일로변에서 직접출입이 가능한 형태로 계획	
	건축물의 배치	• 동일로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 하계역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 중계근린공원 주변으로 중층형 주동 배치	
	건축물의 외관	• 하계역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역13 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 272 일대 (하계5단지)	
면 적		• 28,785.3㎡	
용도지역		• 준주거지역	
건축물 용도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 및 부대복리시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설(바닥면적 합계가 2천제곱미터 미만인 상점에 한하며, 일반게임제공업의 시설 제외) - 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 부수시설의 장례식장 제외) - 제10호 교육연구시설(학교 제외) - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제20호 자동차관련시설(주차장에 한함) ※ 주거용도는 지상연면적의 95%미만으로 계획하고, 주거용도 외 용도는 지상연면적의 5%이상 계획하여야 함	
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 480%이하	
	높 이	• 49층 이하	
건축선	건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 확보 • ※ 시·종점은 유지하되 건축계획에 따름	
공공 기여	공공 임대주택	• 장기전세주택 696세대 추가 도입 [(기정) 640세대 → (변경) 1,336세대]	
	용적률 완화	• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 의거, 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설 허용 - 임대의무기간 20년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 20% - 임대의무기간 10년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 15% - 임대의무기간 5년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률의 10%	
기타에 관한 사항		• 배치 등은 건축계획에 따름	

주1) 서고시 제2025-94호(2025.2.20.) 주택건설사업계획 승인에 따른 결정사항을 반영한 사항으로 이후 정비계획 변경 시 용적률 체계 등은 공공주택특별법 등 관련 규정을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획구역14 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 273 일대 (장미6단지)	
면 적		• 65,069.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10%이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타공원(위치권장) : 하계어린이공원변, 하계어린이공원과 연계 조성 • 도로 - 섬밭로 일부 폭원 조정(20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 가로공원변 및 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능	

구 분		계 획 지 침	비고
		※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15, 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 하계역 주변 활성화 및 이용 편의성 증대를 위해 하계역에서 수직동선 연결 및 단지 내부를 연결하는 보행네트워크 구축 • 하계역 및 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 동일로변으로 연도형 가로활성화시설(문화시설, 판매시설 등)을 배치하고, 동일로변에서 직접출입이 가능한 형태로 계획	
	건축물의 배치	• 동일로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 하계역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 하계어린이공원 주변으로 중층형 주동 배치	
	건축물의 외관	• 하계역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역15 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 273 일대 (하계미성)	
면 적		• 29,849.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10%이상 • 공원 : 1개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m • 도로 - 공릉로59나길 일부 폭원 조정(6→9m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 가로공원변 및 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤니티 활성화	• 하계역 주변 활성화 및 이용 편의성 증대를 위해 하계역에서 수직동선 연결 및 단지 내부를 연결하는 보행네트워크 구축 • 하계역 및 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 동일로변으로 연도형 가로활성화시설(문화시설, 판매시설 등)을 배치하고, 동일로변에서 직접출입이 가능한	

구 분		계 획 지 침	비고
		형태로 계획	
	건축물의 배치	• 동일로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 하계역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 일반정비구역 내 중층형 주동 배치	
	건축물의 외관	• 하계역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역16 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 274 일대 (하계청솔)	
면 적		• 38,717.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타공원(위치권장) : 공릉로55길변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정(연접 공원은 주5 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획가능구역1 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 506	
면 적		• 8,365.7㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
건축물 용도	허용용도	• 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 문화집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장 • 업무시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 근린생활시설 • 공장 중 지식산업센터	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 세부개발계획 수립시 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름	
	높 이	• 40m 이하 ※ 세부개발계획 수립시 심의를 통해 높이 완화 검토 가능	
건축선	건축 한계선	• 도로경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 • 보도부속형 전면공지 설치	
	공개공지	• 공개공지(위치지정)	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획가능구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능	
기타에 관한 사항		• 연접 특별계획(가능)구역 통합 정비사업 가능	

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역2 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 506-1	
면 적		• 8,365.4㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
건축물 용도	허용용도	• 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 문화집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장 • 업무시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 근린생활시설 • 공장 중 지식산업센터	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 세부개발계획 수립시 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름	
	높 이	• 40m 이하 ※ 세부개발계획 수립시 심의를 통해 높이 완화 검토 가능	
건축선	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 • 보도부속형 전면공지 설치	
	공개공지	• 공개공지(위치지정)	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획가능구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능	
기타에 관한 사항		• 연접 특별계획(가능)구역 통합 정비사업 가능	

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역3 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 509	
면 적		• 4,205.8㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
건축물 용도	허용용도	• 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 문화집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장 • 업무시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 근린생활시설 • 공장 중 지식산업센터	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 세부개발계획 수립시 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름	
	높 이	• 40m 이하 ※ 세부개발계획 수립시 심의를 통해 높이 완화 검토 가능	
건축선	건축 한계선	• 도로경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 • 보도부속형 전면공지 설치	
	공개공지	• 공개공지(위치지정)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획가능구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능	
기타에 관한 사항		• 연접 특별계획(가능)구역 통합 정비사업 가능	

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역4 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 509-1	
면 적		• 4,159.5㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
건축물 용도	허용용도	• 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 문화집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장 • 업무시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 근린생활시설 • 공장 중 지식산업센터	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 세부개발계획 수립시 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름	
	높 이	• 40m 이하 ※ 세부개발계획 수립시 심의를 통해 높이 완화 검토 가능	
건축선	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 • 보도부속형 전면공지 설치	
	공개공지	• 공개공지(위치지정)	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 5m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획가능구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능	
기타에 관한 사항		• 연접 특별계획(가능)구역 통합 정비사업 가능	

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역5 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 509-2	
면 적		• 8,365.2㎡	
용도지역		• 일반상업지역	
건축물 용도	허용용도	• 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 문화집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장 • 업무시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 근린생활시설 • 공장 중 지식산업센터	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 세부개발계획 수립시 : 800%이하 / 880%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름	
	높 이	• 40m 이하 ※ 세부개발계획 수립시 심의를 통해 높이 완화 검토 가능	
건축선	건축 한계선	• 도로경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 • 보도부속형 전면공지 설치	
	공개공지	• 공개공지(위치지정)	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획가능구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정 가능	
기타에 관한 사항		• 연접 특별계획(가능)구역 통합 정비사업 가능	

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역1~5 해제시 지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 506, 506-1, 509, 509-1, 509-2	
용도지역		• 일반상업지역	
건축물 용도	허용용도	• 판매시설 중 소매시장 및 상점 • 문화집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장 • 업무시설 • 교육연구시설 • 운동시설	
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름	
	높 이	• 40m 이하	
건축선	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 • 보도부속형 전면공지 설치	
	공공 보행통로	• 중계동 506, 506-1, 509-2 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m • 중계동 509-1 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 5m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 계획

(1) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	동일로변	대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	교차로변	교차로변으로부터 차량출입을 원칙적으로 금지 (30m)	-

주1) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용하며, 차량출입구 주변으로 완화차로 설치 권장

2. 경미한 사항에 관한 결정

(1) 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

경미한 사항
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

(2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경 7. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항(서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) 지역특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

주1) 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리
주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함
주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

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

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

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8397), 노원구 도시계획과(☎02-2116-3352)에 관계도서를 비치합니다.

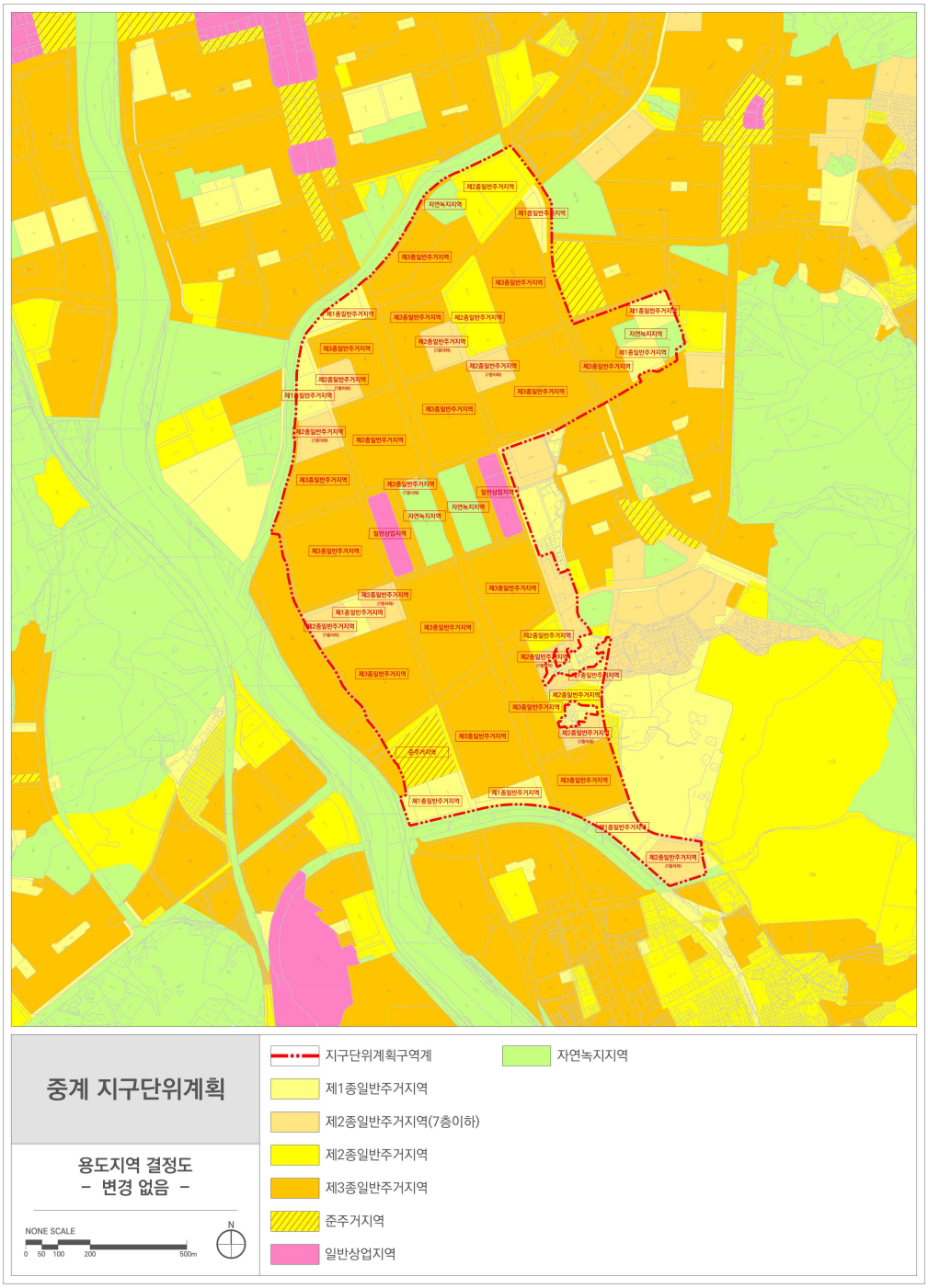
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

「중계 지구단위계획」 결정(변경)도

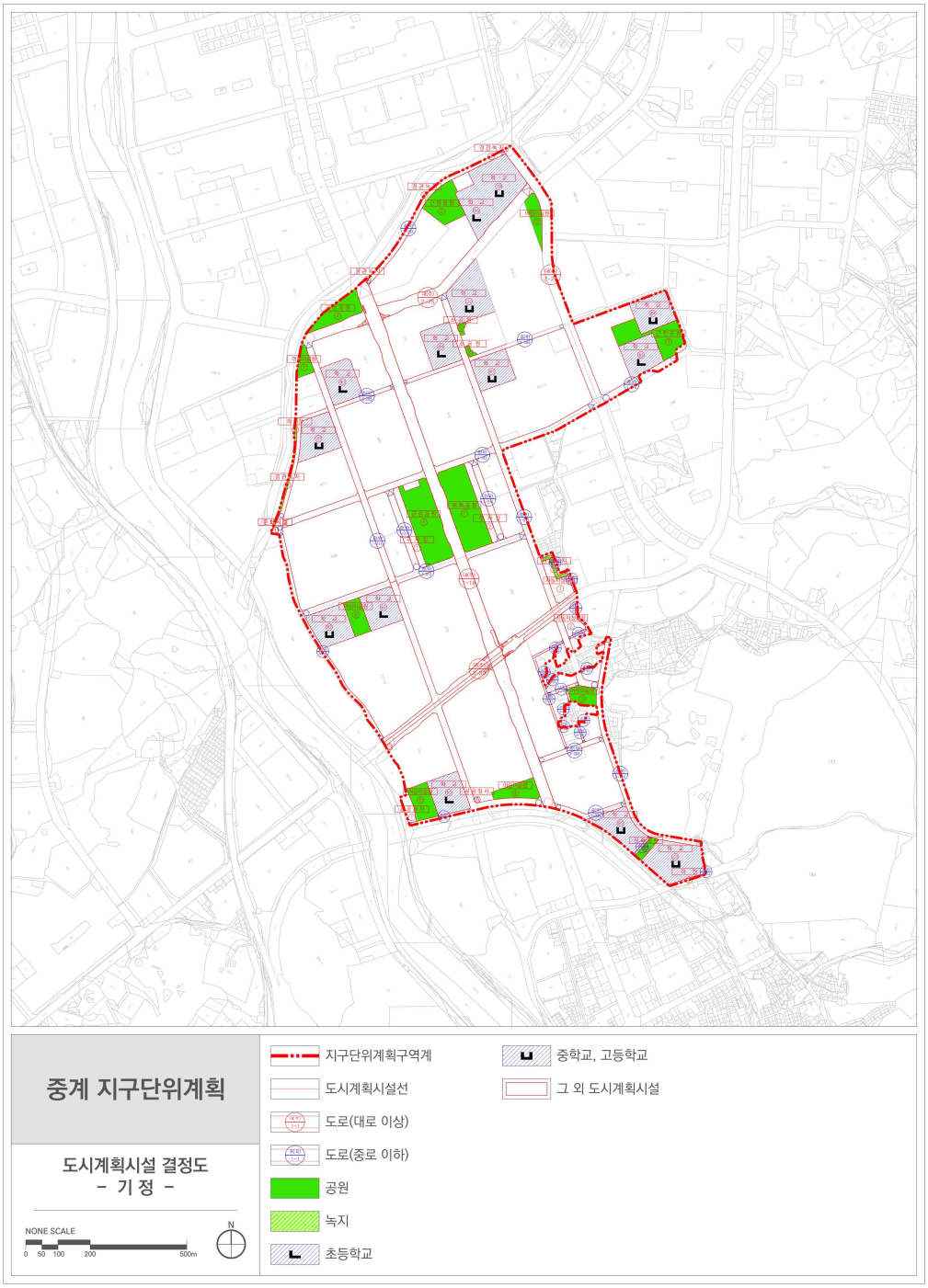
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



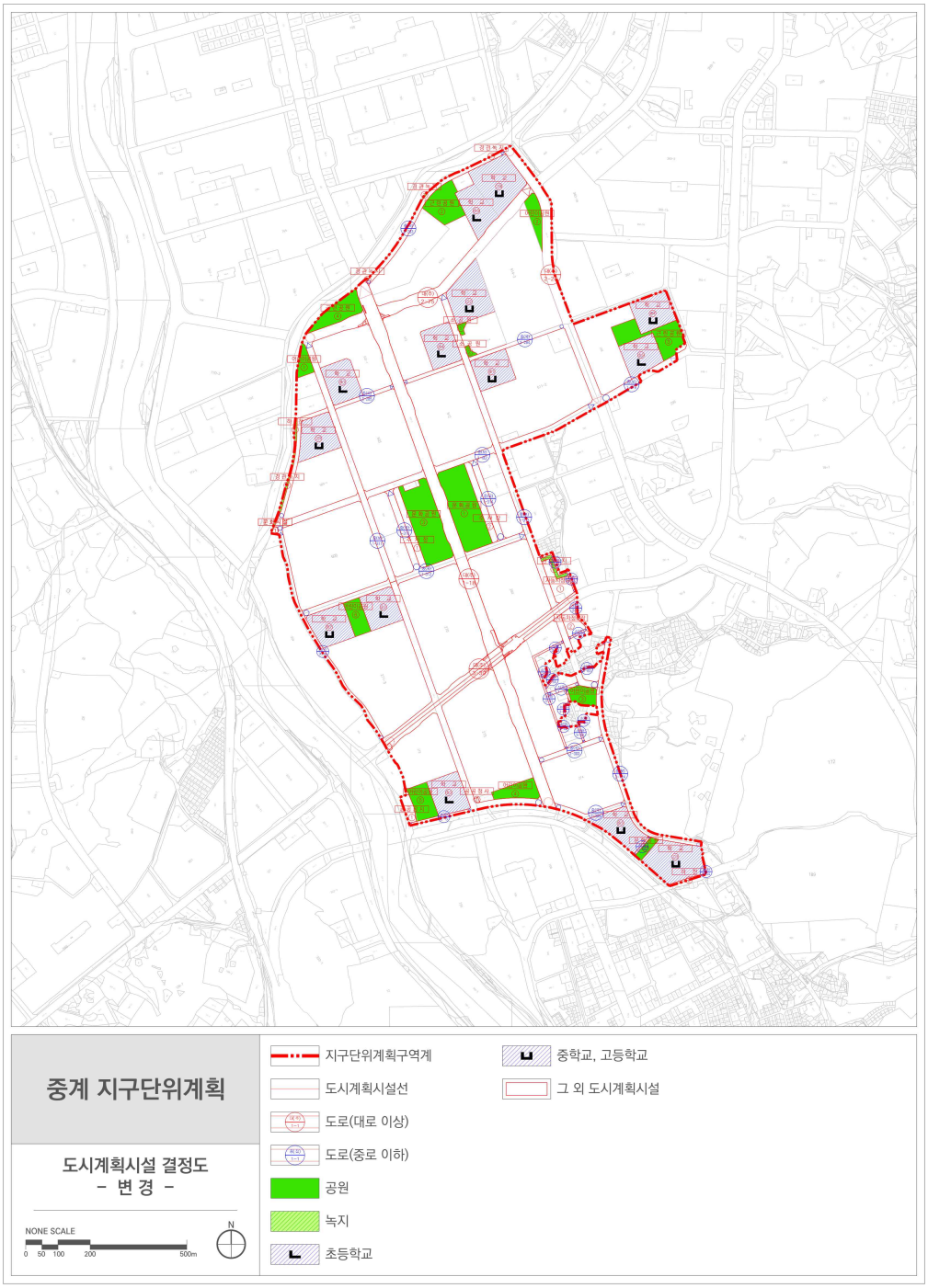
■ 용도지역 · 지구 · 구역 결정도(변경없음)



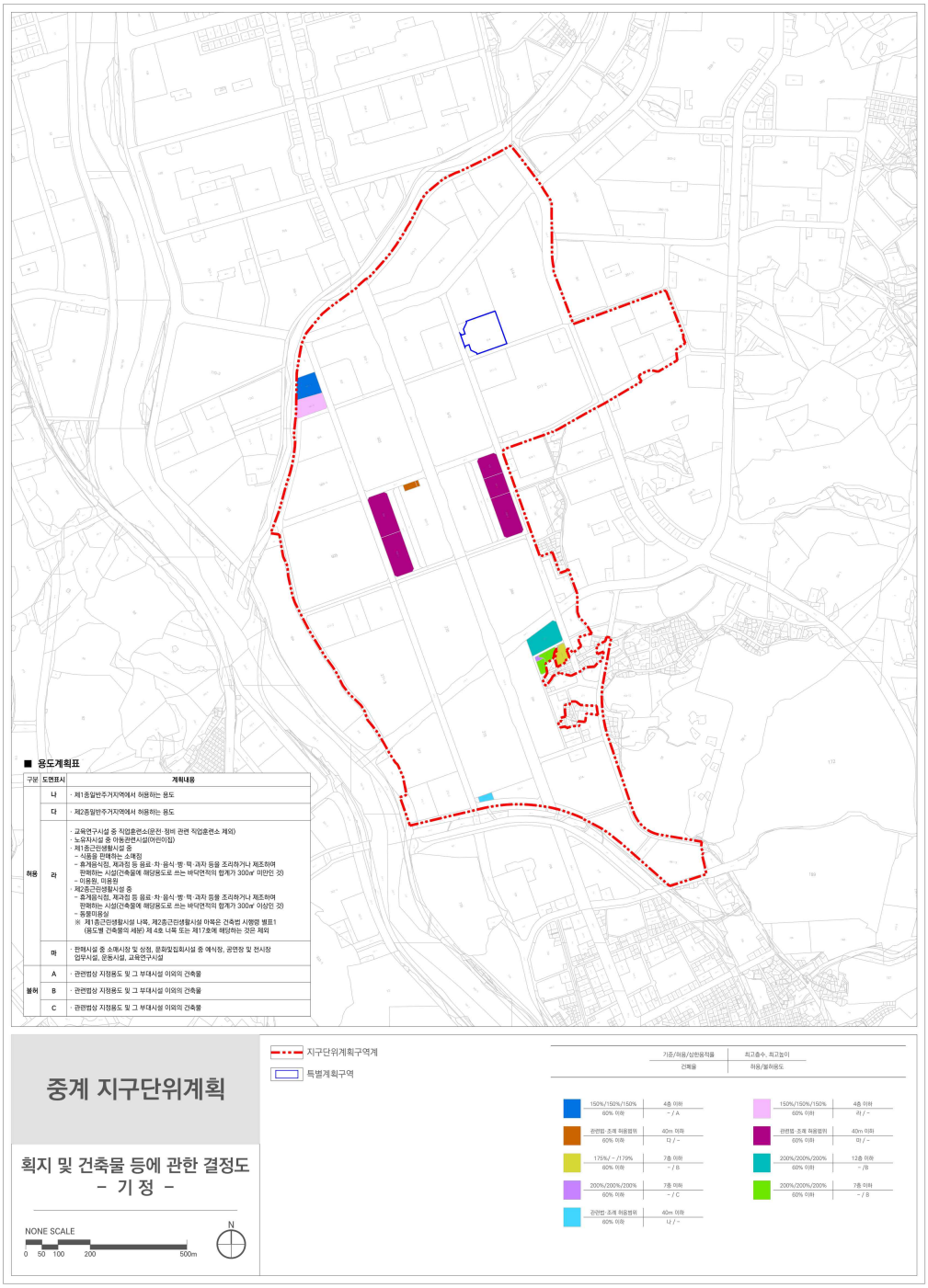
■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



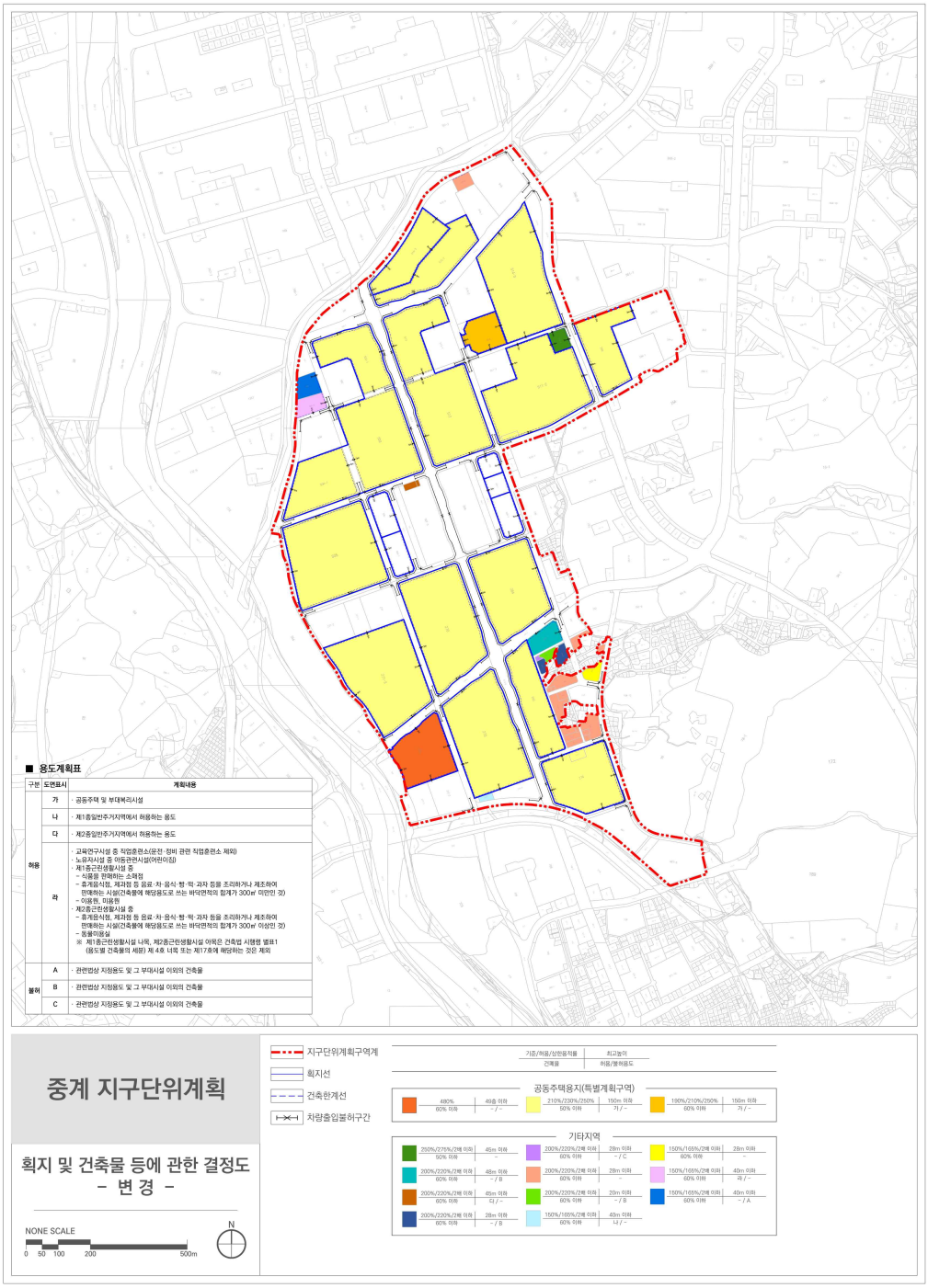
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



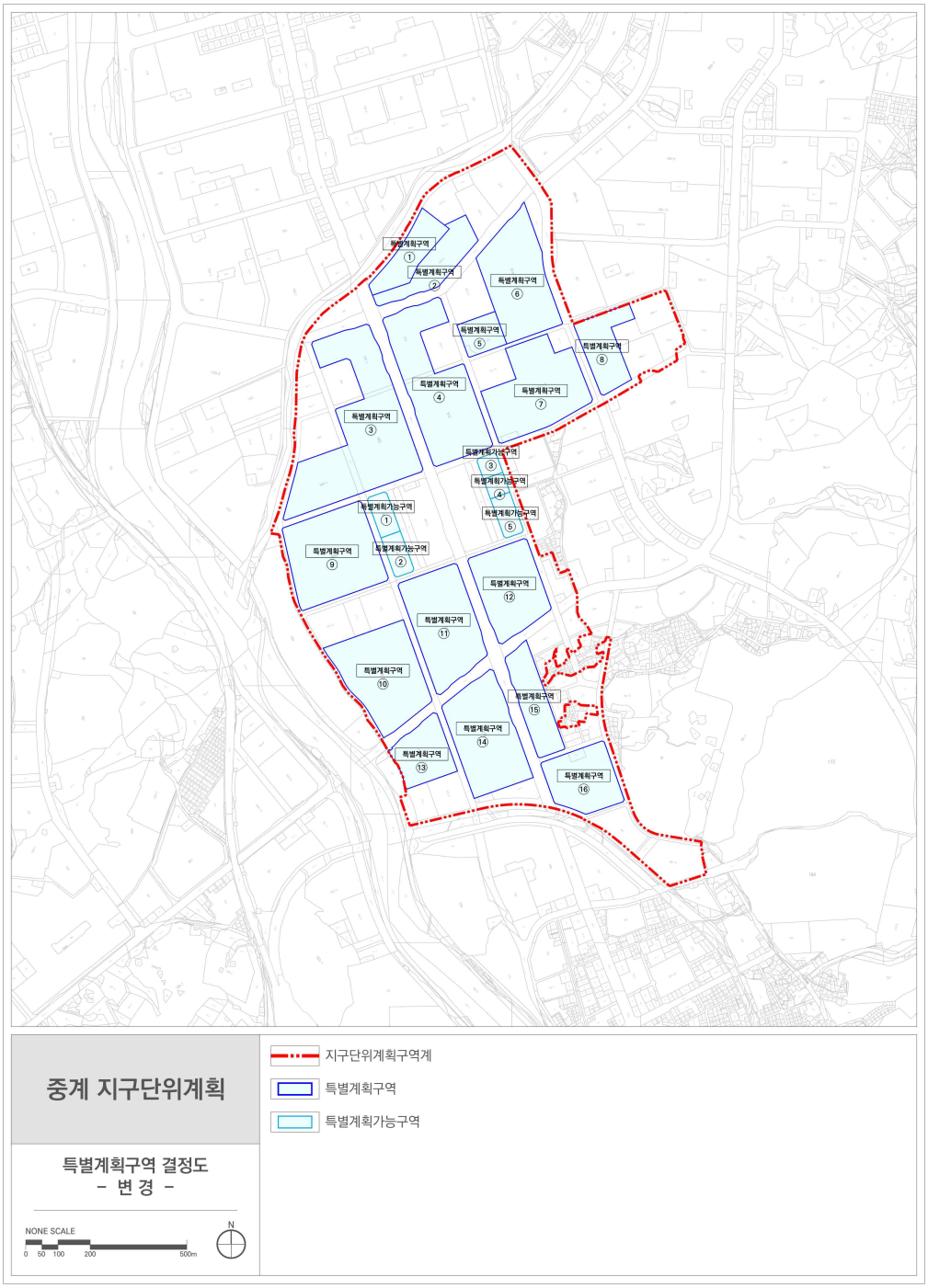
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 결정도(기정)



■ 특별계획구역 결정도(변경)



◈ 서울특별시고시 제2025-672호

도시관리계획(중계2택지 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제639호(1987.1.9.)로 택지개발예정지구 지정되고, 서울특별시고시 제1995-394호(1996.1.9.) 상세계획구역 지정 및 계획 결정되고, 서울특별시고시 제2010-462호(2010.12.16.) 지구단위계획구역 및 계획 변경결정(재정비)되고, 서울특별시고시 제2013-9호(2013.1.17.), 서울특별시고시 제2014-44호(2014.2.13.), 노원구고시 제2015-28호(2015.7.16.), 서울특별시고시 제2016-317호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2021-92호(2021.2.18.), 서울특별시고시 제2021-251호(2021.6.3.), 노원구고시 제2022-1호(2022.1.6.), 노원구고시 제2022-154호(2022.12.15.), 노원구고시 제2024-8호(2024.2.1.)로 결정(변경) 고시된 「중계2택지 지구단위계획구역」에 대하여 2025년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.9.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(중계2택지 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2010-462호로 결정(변경)된 중계2택지 지구단위계획구역에 대해 대규모 택지개발지구로 공급되었던 아파트 단지의 재건축 시기가 도래함에 따라 선제적 재건축 가이드라인을 마련하고, 새로운 주택정책 및 주거 패러다임 변화에 대응한 미래형 주거도시로의 개편을 위해 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	중계2택지 지구단위계획구역	노원구 하계동, 중계동 일대	1,431,597.7	-	1,431,597.7	서고시 제1995-394호 (1996.1.9.)	

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,431,597.7	-	1,431,597.7	100.0	
주거지역	소계	1,298,457.5	-	1,298,457.5	90.8	
	제1종일반주거지역	120,536.2	-	120,536.2	8.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	35,801.8	-	35,801.8	2.5	
	제2종일반주거지역	176,252.3	-	176,252.3	12.3	
	제3종일반주거지역	874,569.0	-	874,569.0	61.1	
	준주거지역	91,298.2	-	91,298.2	6.4	
상업지역	소계	5,559.3	-	5,559.3	0.4	
	일반상업지역	5,559.3	-	5,559.3	0.4	
녹지지역	소계	127,580.9	-	127,580.9	8.8	
	자연녹지지역	127,580.9	-	127,580.9	8.8	

2. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 도로: 변경없음

(1) 도로 총괄표

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	44	12,919	11	4,257	11	5,652	21	3,010
대로	3	4,709	-	-	3	4,709	-	-
중로	10	3,658	4	2,565	3	395	3	698
소로	30	4,552	7	1,692	5	548	18	2,312

주) 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	74	30~40	주간선	3,013 (1,157)	월계동 743	중계동 188-54	일반도로	대로 2-26	건고시126 (86.3.27)	덕릉로
기정	대로	2	26	30	보조간선	9,000 (814)	방학동 (광17)	신내동 시계	일반도로	대로 2-81	서고제174호 (1982.4.29)	노원로
기정	대로	2	81	30~40	주간선	2,738	하계동 266	중계동 391	일반도로		건고시547 (89.10.06)	한글비석로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	316	20	보조간선	426 (162)	하계동 256-25	하계동 256-28	일반도로		-	
기정	중로	1	322	20	보조간선	321	중계동 371	중계동 371	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	1	323	20	보조간선	1,168	중계동 377	중계동 391-1	일반도로	대로 2-81	건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	1	324	20	보조간선	914	중계동 517-1	중계동 391-1	일반도로	대로 2-81	건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	2	124	15~16	국지도로	3,733 (150)	하계동 252-3	묵동 2-185	일반도로		건고시198 (71.04.07)	
기정	중로	2	309	15~18	국지도로	2,074 (117)	중계동 369-1	중계동 369-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	2	320	15	국지도로	128	중계동 361-3	중계동 361-3	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	3	309	12	국지도로	517	중계동 361-3	중계동 361-3	일반도로		-	
기정	중로	3	310	12	국지도로	74	중계동 391-1	중계동 391-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	3	311	12~14	국지도로	107	중계동 369-1	중계동 369-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	2	10~12.5	국지도로	290	중계동 359-16	중계동 359-16	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	3	10	국지도로	166	중계동 366-3	중계동 366-3	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	121	10~12.5	국지도로	381	중계동 360-4	중계동 630-4	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	122	10~12.5	국지도로	349	중계동 364-16	중계동 364-16	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	125	10	국지도로	250	하계동 256-7	하계동 256-7	일반도로		건고시262 (90.08.14)	
기정	소로	1	126	10	국지도로	201	하계동 251-5	하계동 251-5	일반도로		건고시262 (90.08.14)	
기정	소로	1	-	11	국지도로	55	대로2-74 중계동391	중계동 368	일반도로			철도중복 (동북선 차량기지)
기정	소로	2	3	8~11	국지도로	130	중계동 363-6	중계동 363-6	일반도로		서고시67 (91.03.20)	
기정	소로	2	15	8~14	국지도로	10	하계동 256-22	하계동 256-22	일반도로		-	
기정	소로	2	22	8	국지도로	187	중계동 510-4	하계동 250-7	일반도로		서고시60 (74.05.11)	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	24	8~11.5	국지도로	68	하계동 251-5	하계동 251-5	일반도로		서고시72 (91.03.20)	
기정	소로	2	31	8~17	국지도로	577 (153)	하계동 252-12	하계동 252-12	일반도로		-	
기정	소로	3	20	6~18	국지도로	134	중계동 366-12	중계동 366-12	일반도로		서고시72 (91.03.20)	
기정	소로	3	32	6	국지도로	320	하계동 283-7	하계동 207-3	일반도로		서고시60 (74.05.11)	
기정	소로	3	35	6	국지도로	490	하계동 209-3	하계동 285-1	일반도로		서고시60 (74.05.11)	
기정	소로	3	36	1~12	국지도로	309	중계동 510-5	하계동 251-15	일반도로		서고시60 (74.05.11)	
기정	소로	3	37	3~6	국지도로	169	중계동 369-4	중계동 369-4	일반도로		서고시213 (92.07.06)	
기정	소로	3	38	4~6	국지도로	254	중계동 391	중계동 369-10	일반도로		서고시213 (92.07.06)	
기정	소로	3	44	6	국지도로	306	하계동 252-1	하계동 252-5	일반도로		-	
기정	소로	3	54	6	구획도로	24	하계동 287-3	하계동 287-3	일반도로		서고시42 (92.02.20)	
기정	소로	3	57	4	국지도로	26	하계동 286-3	하계동 286-3	일반도로		서고시42 (92.02.20)	
기정	소로	3	58	4	국지도로	48	하계동 286-1	하계동 209-5	일반도로		서고시42 (92.02.20)	
기정	소로	3	123	6~9	국지도로	40	중계동 369-1	중계동 369-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	3	144	3	특수도로	32	하계동 251-1	하계동 251-1	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	145	3	특수도로	28	중계동 359-12	중계동 359-12	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	146	3	특수도로	37	중계동 366-7	중계동 366-7	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	147	3	특수도로	25	중계동 360-8	중계동 360-8	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	148	3	특수도로	25	중계동 364-21	중계동 364-21	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	149	3	특수도로	22.5	중계동 360-10	중계동 360-10	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	150	3	특수도로	22.5	중계동 364-18	중계동 364-18	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	

주1) 연장의 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

나) 철도: 변경없음

(1) 철도 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	= ①	철도	도시철도 (본선)	성동구 행당동 192-40일원 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 일원 (4호선 상계역)	용두역 (2호선) 제기동역 (1호선) 고려대역 (6호선) 미아 사거리역 (4호선) 월계역 (1호선) 하계역 (7호선) 상계역 (4호선)	13,410 (2,738)	140,243.6 (34,390.5)	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	동북선 도시철도
기정	②	철도	도시철도 (113 정거장)	노원구 하계동 266 일원			-	1.986.8	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	한글비석로 [하계동 266번지] 중복결정
기정	③	철도	도시철도 (114 정거장)	노원구 중계동 391 일원			-	2,262.1	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	한글비석로 [중계동 391번지] 중복결정
기정	④	철도	도시철도 (115 정거장)	노원구 중계동 371 일원			-	758.2	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	한글비석로 [중계동 391번지], 덕릉로 76길 [중계동 371번지] 차량기지 중복결정

주1) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다) 자동차정류장: 변경없음

(1) 자동차정류장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	중계동 368	12,266.0	-	12,266.0	건고시547 (89.10.6)	-

(2) 자동차정류장 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초결정일
①	60% 이하	150% 이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	건고시547 (89.10.06)

라) 차량검사 및 면허시설: 변경없음

(1) 자동차검사시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 검사시설	하계동 252	9,455.8	-	9,455.8	서고시262 (90.08.14)	-

(2) 자동차검사시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	20% 이하	50% 이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)

2) 공간시설

가) 공원: 변경

(1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	불암산 공원	도시 자연공원	중계동 일원	5,331,480 (6,415.8)	-	5,331,480 (6,415.8)	서고시227 (97.07.07)	-
기정	①	삿갓 근린공원	근린공원	중계동 356	10,652.9	-	10,652.9	건고시547 (89.10.06)	-
기정	①	노해 체육공원	체육공원	중계동 360-18 일원	34,646.8	-	34,646.8	건고시547 (89.10.06)	-
기정	③	양지 근린공원	근린공원	중계동 362	10,508.1	-	10,508.1	건고시547 (89.10.06)	-

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	충숙 근린공원	근린공원	하계동 255	12,627.7 (11,823.7)	-	12,627.7 (11,823.7)	건고시547 (89.10.06)	-
기정	⑤	골마을 근린공원	근린공원	하계동 251-8	9,808.1	-	9,808.1	건고시547 (89.10.06)	-
기정	⑥	한글비 근린공원	근린공원	하계동 256-27	13,614.5 (532.8)	-	13,614.5 (532.8)	-	-
기정	①	꿈나라 어린이공원	어린이공원	중계동 358-1	1,623.0	-	1,623.0	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역3
기정	②	새싹 어린이공원	어린이공원	중계동 359-2	1,516.9	-	1,516.9	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역4
기정	③	천보 어린이공원	어린이공원	중계동 366-1	1,504.1	-	1,504.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역5
기정	④	다람쥐 어린이공원	어린이공원	중계동 360-3	1,500.1	-	1,500.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역7
기정	⑤	광석 어린이공원	어린이공원	중계동 364-11	1,603.1	-	1,603.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역10
기정	⑥	꿈동산 어린이공원	어린이공원	중계동 361-2	1,491.6	-	1,491.6	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역11
기정	⑦	빠꾸기 어린이공원	어린이공원	하계동 256-3	1,540.2	-	1,540.2	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역15
기정	⑧	앵무새 어린이공원	어린이공원	하계동 251-13	1,614.1	-	1,614.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역16
기정	⑨	이화 어린이공원	어린이공원	중계동 363-8	1,550.7	-	1,550.7	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역14
기정	⑩	곰돌이 어린이공원	어린이공원	하계동 256-6	1,477.8	-	1,477.8	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역17
기정	⑪	갓바위 어린이공원	어린이공원	중계동 369-6	1,538.1	-	1,538.1	서고시262 (90.08.14)	특별계획구역1
기정	⑫	국화 어린이공원	어린이공원	하계동 252-11	1,495.6	-	1,495.6	서고시262 (90.08.14)	-
신설	①	공원	가로공원	중계동 358-4 358-5 359-19	-	증)3,276.6	3,276.6	-	358-5 일부, 359-19 일부 가로공원 신설
신설	②	공원	가로공원	하계동 250-1 256-23	-	증)2,093.1	2,093.1	-	-
신설	③	공원	가로공원	하계동 255-2 255-3	-	증)1,752.8	1,752.8	-	-
신설	④	공원	가로공원	하계동 256-2	-	증)786.0	786.0	-	-

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
①	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 중계동 358-4외 2 - 면적 : 3,276.6㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ① 일부폐지
②	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 하계동 250-1외 1 - 면적 : 2,093.1㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ② 일부폐지
③	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 하계동 255-2외 1 - 면적 : 1,752.8㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ② 일부폐지
④	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 하계동 256-2 - 면적 : 786.0㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ③ 일부폐지

나) 녹지: 변경

(1) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지	덕릉로변 일원	8,335.7	감)3,276.6	5,059.1	건고시547 (89.10.06)	폭7~10m 완충녹지 일부 폐지
변경	②	녹지	완충녹지	노원로변 일원	6,038.1	감)3,845.9	2,192.2	건고시547 (89.10.06)	폭3~22m 완충녹지 일부 폐지
변경	③	녹지	완충녹지	한글비석로변 일원	3,363.4	감)786.0	2,577.4	서고시262 (90.08.14)	폭1~10m 완충녹지 일부 폐지
기정	④	녹지	완충녹지	자동차 정류장 인접	1,391.0	-	1,391.0	건고시547 (89.10.06)	폭8~10m

(2) 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
①	녹지	완충녹지	• 면적 감소 - 위치 : 덕릉로변 일원 - 면적 : 감)3,276.6㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충 기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	가로공원 ① 신설
②	녹지	완충녹지	• 면적 감소 - 위치 : 노원로변 일원 - 면적 : 감)3,845.9㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충 기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	가로공원 ②, ③ 신설
③	녹지	완충녹지	• 면적 감소 - 위치 : 한글비석로변 일원 - 면적 : 감)786.0㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충 기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	가로공원 ④ 신설

다) 공공공지: 변경

(1) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	하계동 256-1	-	증)10,993.0	10,993.0	-	미집행 학교시설 폐지

(2) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
①	공공공지	-	• 신설 - 위치 : 하계동 256-1 - 면적 : 10,993.0㎡	• 학령인구 감소에 따른 미집행 도시계획시설 학교 폐지 및 미래 수요 대비를 위한 공공공지 전환	-

3) 유통 및 공급시설: 변경없음

(1) 유통 및 공급시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	대규모점포	중계동 361번지 일원	27,603.7	-	27,603.7	건고시547 (1989.10.06.)	

(2) 유통 및 공급시설 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률(%)	높이(m)	건폐율 · 용적률 · 높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	400%이하	사선제한	-	-	-	-	건고시547 (1989.10.06.)

4) 공공 · 문화체육시설

가) 학교: 변경

(1) 학교 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	유치원	중계동 314	480.7	-	480.7	서고시266 (94.07.11)	청은어린이집
기정	②	학교	초등학교	중계동 359	11,799.7	-	11,799.7	건고시547 (89.10.06)	원광초등학교
기정	③	학교	초등학교	중계동 360	11,045.2	-	11,045.2	건고시547 (89.10.06)	을지초등학교
기정	④	학교	초등학교	중계동 366-2	11,678.8	-	11,678.8	건고시547 (89.10.06)	불암초등학교
폐지	⑤	학교	초등학교	하계동 256-1	10,933.0	감)10,993.0	-	건고시547 (89.10.06)	공공공지 전환
기정	⑥	학교	초등학교	중계동 510-1	11,215.1	-	11,215.1	건고시661 (89.11.13)	용동초등학교
기정	⑦	학교	중학교	하계동 231-4	16,121.0	-	16,121.0	서고시292 (80.08.13)	하계중학교
기정	⑧	학교	중학교	중계동 358-3	13,098.9	-	13,098.9	건고시547 (89.10.06)	중계중학교
기정	⑨	학교	중학교	중계동 360-19	10,702.6	-	10,702.6	건고시547 (89.10.06)	을지중학교
기정	⑩	학교	고등학교	중계동 369-3	12,910.1	-	12,910.1	건고시547 (89.10.06)	미래산업 과학고등학교

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑪	학교	고등학교	중계동 313	12,907.8	-	12,907.8	건고시547 (89.10.06)	서라벌 고등학교
기정	⑫	학교	고등학교	중계동 364-10	14,028.0	-	14,028.0	건고시547 (89.10.06)	불암고등학교
기정	⑬	학교	고등학교	중계동 359-17일원	12,145.0	-	12,145.0	서고시159 (73.09.26)	청암중 고등학교
기정	⑭	학교	고등학교	하계동 266-1일원	26,069.6	-	26,069.6	서고시481 (79.11.23)	혜성여자 고등학교

(2) 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
⑤	학교	초등학교	• 폐지 - 위치 : 하계동 256-1 - 면적 : 감)10,993.0㎡	• 학령인구 감소에 따른 미집행 도시계획시설 학교 폐지 및 미래 수요 대비를 위한 공공공지 전환	-

(3) 학교 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	서고시266 (94.07.11)
②	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
③	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
④	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑥	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시661 (89.11.13)
⑦	30%이하	120%이하	4층이하	-	-	5층이하	제1종일반주거지역 높이제한 완화	서고시292 (80.08.13)
⑧	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑨	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑩	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑪	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
⑫	30%이하	120%이하	4층이하	-	-	5층이하	제1종일반주거지역 높이제한완화	건고시547 (89.10.06)
⑬	20%이하	50%이하	4층이하	-	100%이하	5층이하	자연녹지지역 용적률 높이 제한 완화	서고시159 (73.09.26)
⑭	20%이하	50%이하	4층이하	-	100%이하	5층이하	자연녹지지역 용적률 높이 제한 완화	서고시481 (79.11.23)

나) 공공청사: 변경없음

(1) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	소방서	하계동 251-14	3,689.4	-	3,689.4	건고시 547 (1989.10.06.)	노원소방서
기정	②	공공청사	경찰서	하계동 250	8,377.4	-	8,377.4	건고시 547 (1989.10.06.)	노원경찰서
기정	③	공공청사	파출소	중계동 359-6	183.2	-	183.2	건고시 262 (1990.8.14.)	북부지구대 (특별계획구역4)
기정	④	공공청사	파출소	중계동 363-5	170.7	-	170.7	건고시 262 (1990.8.14.)	중계치안센터
기정	⑤	공공청사	우체국	중계동 368-5	485.7	-	485.7	서고시 262 (1990.8.14.)	중계동우체국
기정	⑦	공공청사	동주민센터	중계동 359-5	658.2	-	658.2	서고시 262 (1990.8.14.)	중계1동주민센터 (특별계획구역4)
기정	⑧	공공청사	동주민센터	중계동 363-4	696.0	-	696.0	서고시 262 (1990.8.14.)	중계본동주민센터 (특별계획구역14)
기정	⑩	공공청사	동주민센터	중계동 369-2	702.1	-	702.1	서고시 72 (1991.3.20.)	중계4동주민센터
기정	⑫	공공청사	동주민센터, 보건지소	하계동 251-2, 251-3	1,158.4	-	1,158.4	노고시 8 (2024.02.01.)	하계1동주민센터 중복결정 (공공청사, 사회복지시설)

(2) 공공청사 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
②	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
③	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
④	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑤	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑦	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑧	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑩	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시72 (91.03.20)
⑫	50%이하	250%이하	35m 이하	-	-	-	-	노고시8 (24.02.01.)

다) 문화시설: 변경없음

(1) 문화시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화 시설	기타문화 시설	노원구 중계동 364-3일원	7,863.2	-	7,863.2	서고시462 (10.12.16)	중복결정 (연구시설, 문화시설, 공공청사)

(2) 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시462 (10.12.16)

라) 연구시설: 변경없음

(1) 연구시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	연구시설	노원구 중계동 364-3	7,863.2	-	7,863.2	서고시462 (10.12.16)	중복결정 (연구시설, 문화시설, 공공청사)

(2) 연구시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시462 (10.12.16)

마) 사회복지시설: 변경없음

(1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	중계동 364-5	662.5	-	662.5	서고시547 (89.10.06)	
기정	②	사회복지시설	중계동 363-7	1,807.3	-	1,807.3	서고시72 (91.03.20)	
기정	③	사회복지시설	하계동 252-13	919.2	-	919.2	서고시72 (91.03.20)	
기정	⑤	사회복지시설	하계동 252-6 일원	14,063.6	-	14,063.6	서고시251 (21.06.03)	
기정	⑥	사회복지시설	하계동 251-2, 251-3	1,158.4	-	1,158.4	노고시8 (24.02.01.)	중복결정 (공공청사, 사회복지시설)

(2) 사회복지시설 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시547 (89.10.06)
②	60%이하	150%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시72 (91.03.20)
③	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시72 (91.03.20)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
⑤	60%이하	200%이하	18m 이하	-	-	-	-	서고시251 (21.06.03)
⑥	50%이하	250%이하	35m 이하	-	-	-	-	노고시8 (24.02.01.)

바) 청소년수련시설: 변경없음

(1) 청소년수련시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	청소년 수련시설	하계동 224-9일대	2,519.0	-	2,519.0	서고시317 (16.10.13)	

(2) 청소년수련시설 건축범위결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	150%이하	4층이하	-	-	-	-	서고시317 (16.10.13)

3 건축계획에 관한 관한 결정(변경)

■ 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 획지계획: 변경

가) 공동주택용지(특별계획구역, 특별계획가능구역)

(1) 획지 결정(변경)조서

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
1	중계동 369-5	1,001.8	-	특별계획구역	종교시설용지
	중계동 369	48,278.9	획지계획		공동주택용지 (주공2단지)
	중계동 369-7	1,599.3			
	중계동 369-9	715.0			
	중계동 369-8	693.2		-	-
2	중계동 358	30,169.9	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공3단지)
	중계동 358-6	1,199			

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
3	중계동 358-2	28,772.1	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공4단지)
4	중계동 359-1	89,931.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공5단지)
	중계동 359-3	1,812.0			
	중계동 359-4	1,115.8			
	중계동 359-7	1,084.8			
5	중계동 366	55,884.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (라이프청구신동아)
6	중계동 360-1	793.2	-	특별계획구역	종교시설용지
	중계동 360-2	43,114.8	획지계획		공동주택용지 (청구3차)
7	중계동 360-15	45,766.5	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (건영3차)
8	중계동 360-16	11,750.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공10단지)
	중계동 360-17	860.3	-		종교시설용지
9	중계동 364	29,449.9	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (동진신안)
	중계동 364-1	734.2	-		종교시설용지
10	중계동 364-12	19,142.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공6단지)
	중계동 364-13	734.5			
	중계동 364-14	1,058.0			
	중계동 364-15	980.2	-		종교시설용지
11	중계동 361-1	35,557.1	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (롯데우성)
12	중계동 362-1	23,402.0	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공8단지)
	중계동 362-3	1,174.8			
	중계동 362-2	675.1	-		종교시설용지
13	중계동 363	25,356.3	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (대림벽산)
14	중계동 363-1	20,863.8	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공7단지)
	중계동 363-2	520.0			
	중계동 363-3	662.2	-		종교시설용지

연번	위치	면적(㎡)	기정		변경	비고
15	하계동 256	67,233.7	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (주공9단지)
	하계동 256-24	1,155.1	-			종교시설용지
	하계동 256-4	672.7	-			종교시설용지
16	하계동 251	36,912.1	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (청구1차)
	하계동 251-10	953.4	-			종교시설용지
	하계동 251-11	994.9	-			종교시설용지
	하계동 251-12	2,069.5	획지계획			공동주택용지 (청구3차)
17	하계동 256-5	32,046.4	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (한신동성)
18	하계동 255-1	23,586.0	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (삼익선경)
19	중계동 510	4,561.3	획지계획		특별계획가능구역 (한신코아빌라 일대)	공동주택용지 (한신코아)
	중계동 510-2	1,000.0	-			근린생활시설용지
	하계동 204-1	30.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-20	142.0				
	하계동 204-2	12.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-15	116.0				
	하계동 208-16	132.0				
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 204-8	24.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-14	112.0				
	하계동 208-17	132.0				
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 207-1	98.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-26	169.0				단독및근생용지
	하계동 207-11	95.0	-			비시설 도로
	하계동 207-15	12.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)		단독및근생용지
	하계동 213-1	470.0				단독및근생용지
	하계동 213-8	175.0	필지교환 가능선			단독및근생용지
	하계동 213-9	385.0		-		단독및근생용지
	하계동 208-1	298.0	필지교환	-		단독및근생용지

연번	위치	면적(㎡)	기정		변경	비고
	하계동 208-3	165.0	가능선	공동개발(권장)		단독및근생용지
	하계동 208-9	129.0	-			단독및근생용지
	하계동 208-10	162.0	-			단독및근생용지
	하계동 208-11	155.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-5	331.0				단독및근생용지
	하계동 208-12	245.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-19	132.0				단독및근생용지
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 208-13	122.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-18	155.0				단독및근생용지
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 208-21	112.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-22	112.0				단독및근생용지
	하계동 208-23	228.0	-			단독및근생용지
	하계동 208-25	142.0	-			비시설 도로
	하계동 208-27	116.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-30	119.0				단독및근생용지
	하계동 208-28	115.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
19	하계동 208-29	153.0			특별계획가능구역 (한신코아빌라 일대)	단독및근생용지
	하계동 208-32	419.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-34	162.0				
	하계동 208-55	1.0				
	하계동 208-4	459.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 209	969.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 213-14	10.0				
	하계동 213-15	14.0				
	하계동 209-2	305.0	-			단독및근생용지
	하계동 209-6	77.0	-			단독및근생용지
	하계동 212-11	14.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 213-5	314.0				단독및근생용지
	하계동 212-2	324.0	-			단독및근생용지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
	하계동 213-10	331.0	-		단독및근생용지
	하계동 213-18	20.0	획지계획		단독및근생용지
	하계동 213-19	60.0			단독및근생용지
	하계동 213-2	83.0	-		단독및근생용지
	하계동 213-20	332.0	획지계획		단독및근생용지
	하계동 213-27	5.0			단독및근생용지
	하계동 213-4	55.0			단독및근생용지
	하계동 213-32	165.0	-		단독및근생용지
	하계동 236-4	91.0	-		단독및근생용지
	하계동 236-5	119.0	-		단독및근생용지
	하계동 285	9,769.5	획지계획		공동주택용지 (한신코아)
	하계동 286	2,651.8	획지계획		공동주택용지 (한신코아)
	하계동 286-2	343.8	-		종교시설용지

주1) 특별계획가능구역 해제 시 기정 획지계획에 따름
주2) 기존 도시계획시설 및 계획기반시설은 획지계획을 수립하지 아니함

(2) 획지 결정(변경) 사유서

연번	계획내용	계획사유	비고
1	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
2	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
3	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 특별계획구역 지정	-
4	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
5	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
6	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
7	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
8	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-

연번	계획내용	계획사유	비고
9	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
10	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
11	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
12	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
13	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
14	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
15	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
16	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
17	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
18	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
19	• 특별계획가능구역 신설 - 위치 : 하계동 285 일대 - 면적 : 30,849.0㎡	• 통합개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설	-

나) 기타지역

(1) 획지 및 공동개발 결정(변경)조서

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
1	중계동 366-8	981.8	공동개발(권장)	(쇠동)	상업시설용지
	중계동 366-9	741.8			상업시설용지
2	중계동 359-8	674.7	-	자율적 공동개발	상업시설용지
3	중계동 359-20	589.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지
4	중계동 359-9	1,109.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
5	중계동 359-10	733.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
6	중계동 359-11	685.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
7	중계동 359-13	1,138.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
8	중계동 359-14	646.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
9	중계동 359-15	615.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
10	중계동 366-11	834.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
11	중계동 366-10	686.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
12	중계동 366-6	2,055.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
13	중계동 366-5	735.5	-	자율적 공동개발	상업시설용지
14	중계동 366-4	705.8	-	자율적 공동개발	상업시설용지
15	중계동 366-13	666.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
16	중계동 366-14	558.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
17	중계동 366-15	549.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
18	중계동 360-5	613.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
19	중계동 360-6	627.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
20	중계동 360-7	1,124.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지
21	중계동 360-9	3,370.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
22	중계동 360-11	691.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
23	중계동 360-12	714.5	-	자율적 공동개발	상업시설용지
24	중계동 360-13	750.7	-	자율적 공동개발	상업시설용지
25	중계동 360-14	865.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
26	중계동 364-24	608.3	-	자율적 공동개발	상업시설용지
27	중계동 364-23	630.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
28	중계동 364-22	1,116.3	-	자율적 공동개발	상업시설용지
29	중계동 364-20	1,296.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
30	중계동 364-19	2,166.8	-	자율적 공동개발	상업시설용지
31	중계동 364-17	2,506.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
32	하계동 256-15	647.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
33	하계동 256-14	671.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
34	하계동 256-13	697.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
35	하계동 256-12	662.5	-	자율적 공동개발	상업시설용지
36	하계동 256-11	671.8	-	자율적 공동개발	상업시설용지
37	하계동 256-10	644.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
38	하계동 256-9	825.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
39	하계동 256-8	1,047.3	-	자율적 공동개발	상업시설용지
40	하계동 251-4	766.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
41	하계동 251-6	847.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
42	하계동 251-7	2,518.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지
43	중계동 368-4	1,623.5	획지계획	(좌동)	종교시설용지
44	하계동 243-3	1,072.0	획지계획	자율적 공동개발	단독및근생용지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
45	하계동 244-17	28.0		자율적 공동개발	단독및근생용지
46	하계동 243-10	76.0		공동개발(권장)	단독및근생용지
	하계동 243-11	30.0			
	하계동 241-1	179.0	획지계획		
47	하계동 241	897.0		자율적 공동개발	단독및근생용지
48	하계동 240-19	233.0	획지계획	자율적 공동개발	단독및근생용지
49	하계동 287	209.0		자율적 공동개발	단독및근생용지
50	하계동 252-6	14,063.6	특별계획구역	(좌동)	사회복지시설용지
51	하계동 250-3	10,570.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (하계테크노타운)
52	하계동 252-2	1,556.2	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (코오롱마들마을101동)
53	하계동 252-4	2,050.0	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (코오롱마들마을102동)
54	하계동 252-15	8.1	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (코오롱마들마을)
	하계동 252-10	2,383.4			
55	하계동 251-9	11,344.8	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (에너지제로주택)

(2) 획지 및 공동개발 결정(변경) 사유서

연번	계획내용	계획사유	비고
2~42	• 자율적 공동개발 신설 - 위치 : 은행사거리역(예정) 및 서울시립과학관역(예정) 일대	• 공동개발의 탄력적 계획이 가능하도록 자율적 공동개발 계획 수립	
44~49	• 획지계획 삭제 및 공동개발 전환 - 위치 : 하계동 243-3 일대	• 과도한 획지계획을 삭제하고, 공동개발의 탄력적 계획이 가능하도록 자율적 공동개발 계획 수립 • 토지소유자가 동일한 하계동 243-10, 243-11, 241-1은 공동개발 권장	
51	• 획지선에서 특별계획구역으로 변경 - 위치 : 하계동 250-3 - 면적 : 10,570.6㎡	• 중랑천에서부터 이어지는 지구통경축 확보 및 건축 가이드라인 제시를 위한 특별계획구역 신설	

2. 건축물 용도 결정(변경)조서

1) 허용 · 불허 · 권장용도: 변경

가) 공동주택용지

(1) 허용용도 결정조서

구분		도면표시	계획내용(신설)	비고
허용용도	일반정비구역	가	공동주택 및 부대복리시설	

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

나) 기타지역

(1) 허용 및 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분	도면표시	계획내용	비고
허용용도	가	• 공동주택 및 부대복리시설	노원에너지제로주택(하계동 251-9)
	나	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	상업시설용지(상업지역)
	다	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	상업시설용지(준주거지역)
	라	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	단독및근생용지
	마	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	근린생활시설용지
	바	• 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설	종교시설용지
불허용도	A	• 단독주택, 공동주택, 숙박시설, 종교시설, 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설, 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	상업시설용지(상업지역)
	B	• 단독주택, 공동주택, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 장례식장, 판매시설 중 도 · 소매 시장	상업시설용지(준주거지역)
	C	• 종교시설, 서점, 소개업소, 학원, 수리점	단독및근생용지
	D	• 노래연습장, 비디오물 감상실, 게임제공업소, 학원	근생시설용지
	E	• 제2종근린생활시설의 종교집회장 및 종교시설 이외의 용도	종교시설용지

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

■ 변경

구분	도면표시	계획내용	비고
허용용도	가	• 공동주택 및 부대복리시설	노원에너지제로주택(하계동 251-9)
	나	• 제2종근린생활시설의 종교집회장 및 종교시설	종교시설용지

구분	도면표시	계획내용	비고
불허용도	A	• 단독주택, 공동주택, 숙박시설, 종교시설, 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설, 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	상업시설용지 (상업지역)
불허용도	B	• 단독주택, 공동주택, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 장례식장, 판매시설 중 도·소매 시장	상업시설용지 (준주거지역)
	C	• 종교시설, 서점, 소개업소, 학원, 수리점	단독및근생용지
	D	• 노래연습장, 비디오물 감상실, 게임제공업소, 학원	근생시설용지

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

(2) 허용 및 불허용도 변경 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
허용·불허용도	허용 및 불허용도 일부 폐지	중복되는 기정 허용용도 및 불허용도 계획 삭제	

(3) 권장용도 결정(변경)조서

구분	도면표시	계획내용(기정)		계획내용(변경)	비고
권장용도	a	1층	• 근린생활시설 중 소매음식점, 휴게음식점, 일반음식점	-	단독및근생용지
	b	전층	• 학원(자동차학원 및 무도학원 제외) • 서점으로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것		상업시설용지

주1) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 획지를 합병하거나 공동 건축한 경우, 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용

(4) 권장용도 변경 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
권장용도	권장용도 계획 폐지	용적률 체계 개편 및 허용용적률 인센티브 항목 변경에 따라 기존 권장용도 삭제	

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

(1) 건폐율 결정조서

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-
제3종일반주거지역	50% 이하	-
제2종일반주거지역	60% 이하	-
제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-
제1종일반주거지역	60% 이하	-

주1) 도시계획시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 도시계획시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
주2) 기타지역 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 건폐율 계획 준용

2) 용적률 계획

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 용적률 결정조서

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
특별계획구역	제3종일반주거지역	특별계획구역 1~18	210% 이하	230% 이하	250% 이하	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용적률 계획 준용

(2) 허용용적률 인센티브 결정조서

구분	계획내용(신설)	
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내 (의무)
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내

구분	계획내용(신설)	
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설*설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설*설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 ※ 노인복지시설 등	5%p 이내
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 완화비율 : 최우수등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 불가 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률 · 정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내
우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
방재안전	• 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전 성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p 이내
역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
지역특화	• 지역 특성에 따른 특화요소 도입으로 맞춤형 육성 및 쾌적한 주거지 조성 - (교육환경개선) 그레이존 등 교육 기능 지원을 위한 공간 조성 및 일정시간 이상 공공개방 시 - (산지특화) 자연요소 차용한 입면디자인, 열린경관및 공공개방 전망공간 조성 시 - 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	5%p 이내 (합산)

구분	계획내용(신설)
합계	최대 20%p 이내

주1) 인센티브 적용항목 및 기준 등은 주거환경정비기본계획을 따름
주2) 주거환경정비기본계획 변경 시 변경된 기준을 따름
주3) 친환경 항목은 기반시설 등 제공으로 상한용적률에 친환경 인센티브 적용이 어려운 경우 허용용적률에서 반영 가능
주4) 각 항목별 인센티브는 총 허용용적률 인센티브량이 20%p인 경우 적용하는 값으로, 총 허용용적률 인센티브량이 20%p가 아닌 경우는 비율에 따른 각 항목별 인센티브량 적용

(3) 상한용적률 인센티브 결정조서

구분	내용	비고
공공시설 기부채납	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금) ※ 건축물 기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 함 ※ 완화(1.0) 적용은 공공임대주택 및 전략육성용도에 한해 적용하며, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용함 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 관련기준 변경시 변경된 기준을 따름 〈 전략육성용도 : 계수 1.0 적용 〉 ① 시책추진을 위해 필요한 시설 - (초고령사회 대비) 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사* *「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공준주택 중 기숙사에 한함 - (소외계층 대상) 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족 지원센터, 가정폭력피해자보호시설 - (기후변화·재난안전 대응) 저류시설, 119안전센터 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설 ② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설 - 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03)」 적용
친환경 항목	• 친환경 인센티브는 상한용적률에 우선 적용하나, 이 경우 해당 정비구역내 기반시설 등을 충분히 확보한 후에도 상한용적률이 모두 확보되지 않는 경우 친환경 인센티브 적용을 원칙으로 함	「서울시 2030 도시·

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>적용시</td><td>

– 상한용적률 인센티브 적용 우선순위 : 기반시설 등 및 임대주택 〉 친환경
• 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 완화규정 적용으로 상한용적률을 초과하는 경우 기존의 상한용적률 인센티브량의 범위(ex. 3종 20%p) 내에서 친환경 적용 가능

친환경 건축물 인증 완화 (완화비율은 정량으로 적용함)
※ ① 및 ② 항목 중복 적용 가능. 단, 중복 적용시 최대 인센티브량 7.5%P(15%P)로 제한
(동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가)
※ 법률 · 정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증
<table>
<tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr>
<tr><td>완화 비율</td><td>7.5% (15%)</td><td>7% (14%)</td><td>6.5% (13%)</td><td>6% (12%)</td><td>5.5% (11%)</td><td>3% (6%)</td><td>1.5% (3%)</td></tr>
</table>
※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고,
에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 5%(10%)
② 녹색건축인증
<table>
<tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr>
<tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>3%(6%)</td></tr>
<tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>1.5%(3%)</td></tr>
</table>

※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 적용 시 친환경 인증을 위해 투입된 공사비에 대한 환산면적 등을 고려하여 인센티브 비율을 보정하되, 그 보정비율 및 상한 친환경 인센티브 적용방안은 사회 · 정책적 여건 변화에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음
※ ① 및 ②의 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름
※ 도시 및 주거환경정비기본계획 및 관련 지침 변경 시 변경 내용에 따름
</td><td>주거환경정비 기본계획 (2025.06)」 준용</td></tr>
</table>

나) 기타지역

(1) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
상업시설용지	600% 이하	800% 이하	-	일반상업지역
	300% 이하	400% 이하	-	준주거지역
단독주택용지 및 근린생활시설용지	130% 이하	150% 이하	-	제1종일반주거지역
	150% 이하	180% 이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)
종교시설용지	130% 이하	150% 이하	-	제1종일반주거지역
	180% 이하	200% 이하	-	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)
	200% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
근린생활시설용지	180% 이하	200% 이하	-	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)
공동주택용지 (하계동251-9)	170% 이하	190% 이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)
사회복지시설 하계동 252-6 일원	-	200% 이하	-	

주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름

■ 변경

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기타 지역	일반상업지역		800% 이하	880% 이하	법적용적률 2배 이하	은행사거리 일대
	준주거지역		400% 이하	440% 이하	법적용적률 2배 이하	은행사거리, 시립과학관역 일대
	제3종일반주거지역		250% 이하	275% 이하	법적용적률 2배 이하	
	제2종일반주거지역		200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하	
	제2종 일반주거지역 (7층이하)	하계동 287 일대	200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하	
		하계동 251-9	170% 이하	190% 이하	-	에너지제로주택 ('17준공)

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
	제1종 일반주거지역	하계동 243-3일대 하계동 285 일대	150% 이하	165% 이하	법적용적률 2배 이하	단독및근생용지

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용적률 계획 준용
주2) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」을 따름

(2) 허용용적률 인센티브 결정(변경)조서

■ 기정

구분	항목		세분	완화기준	비고
상업지역 준주거 지역 (상업시설 용지)	유도형	공동개발	권장	기준용적률 X 0.4α	2필지 α=0.1 3~4필지 α=0.15
		건축물 용도	권장용도	기준용적률 X (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) X 0.5	권장용도는 연면적의 30%이상시 인정
	규제형	대지내 공지	건축한계선, 건축지정선	기준용적률 X (제공면적/대지면적) X α	필로티 α= 0.5 개방형 α= 1.0
	의무형	환경친화	옥상녹화	기준용적률 X (녹화면적 / 대지면적) X0.05	서울시 옥상녹화기준 적용시
			중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률 X 0.03	
			녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 X 0.03	
			신·재생에너지시설 도입	기준용적률 X 0.04	
			에너지절약 계획 도입	구분 / 에너지 절감율 / 에너지 성능지표 / 친환경건축물인증 / 인센티브량 1등급 / 33.5%이상 / 81점이상 / 85점이상 / 기준용적률 X0.05 2등급 / 23.5~33.5%이상 / 74~81점미만 / 75~85점미만 / 기준용적률 X0.03	

주1) 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
주2) 공동개발로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.
주4) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">제3종
일반주거
(종교시설
용지)</td><td rowspan="5">의무형</td><td rowspan="5">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) ×0.05</td><td>서울시 옥상녹화기준 적용시</td></tr>
<tr><td>중수도 또는
빗물이용시설</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색주차장,
투수성포장</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지시설
도입</td><td>기준용적률 × 0.02</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2"><table><tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 ×0.03</td></tr></table></td></tr>
</table>

주1) 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
주2) 공동개발로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">제1종
2종(7층)
2종
(종교시설
용지,
근생용지)</td><td rowspan="5">의무형</td><td rowspan="5">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) ×0.05</td><td>서울시 옥상녹화기준 적용시</td></tr>
<tr><td>중수도 또는
빗물이용시설</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색주차장,
투수성포장</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지시설
도입</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2"><table><tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr></table></td></tr>
</table>

주1) 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
주2) 공동개발로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">제1종일반주거지역
(단독 및 근생시설용지)</td><td rowspan="2">유도형</td><td>공동개발</td><td>공동개발
(권장)</td><td>기준용적률 X 0.4α</td><td>2필지 α=0.1 3~4필지 α=0.15</td></tr>
<tr><td>건축물
용도</td><td>1층 권장용도</td><td>기준용적률 X (권장용도 면적 / 해당층 바닥면적)
X 0.05</td><td>권장용도는 연면적의 30%이상시 인정</td></tr>
<tr><td>규제형</td><td>대지내
공지</td><td>건축한계선,
건축지정선</td><td>기준용적률 X (제공면적/대지면적) X α</td><td>필로티 α=0.5
개방형 α=1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="5">의무형</td><td rowspan="5">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 X (녹화면적/대지면적) X 0.05</td><td>서울시옥상녹화기준 적용시</td></tr>
<tr><td>중수도 또는
빗물이용시설</td><td>기준용적률 X 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색주차장,
투수성포장</td><td>기준용적률 X 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지시설도입</td><td>기준용적률 X 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2"><table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 X0.05</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 X0.03</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

주1) 공공시설부지의 제공(기부채납시)에 의한 완화기준은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름

■ 변경

① 기타지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브항목
구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트
도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률X0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치 기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정</td></tr>
<tr><td>첨단기술
테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td></td><td>로봇친화형
건축물</td><td>기준용적률X0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률X0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무 기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률X0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인
혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률X0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정</td></tr>
<tr><td>공공시설 연계</td><td>• 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단위계획에</td></tr>
</table>

인센티브항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
	경관사업		따른 디자인 개선 이행시
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태도시	입체녹지 조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브)≤ 허용용적률
주2) 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

② 하계동 251-9(에너지제로주택)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>하계동 251-9</td><td colspan="2">의무형 환경친화 (5%)</td><td>
• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화 기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세부항목</th><th colspan="2">적용방법</th></tr>
<tr><th>최소기준</th><th>권장기준</th></tr>
<tr><td rowspan="12">주동형식 다양화</td><td rowspan="4">1. 주거형태 다양화 (1가지유형 10%이상)</td><td>가. 3백세대 미만이고 5동미만</td><td>-</td><td>2이상</td></tr>
<tr><td>나. 3백세대 또는 5동 이상</td><td>2이상</td><td>3이상</td></tr>
<tr><td>다. 1천세대 또는 10동 이상</td><td>3이상</td><td>4이상</td></tr>
<tr><td>라. 1천5백세대 또는 15동 이상</td><td>4이상</td><td>5이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2. 높이 다양화 (1가지 유형 10% 이상)</td><td>가. 3백세대 미만이고 5동미만</td><td>-</td><td>2이상</td></tr>
<tr><td>나. 3백세대 또는 15개동 이상</td><td>2이상</td><td>3이상</td></tr>
<tr><td>다. 1천5백세대 또는 15개동 이상</td><td>3이상</td><td>4이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3. 평면 및 단면 형태 다양화 (1가지 유형 10% 이상)</td><td colspan="3">가. 단위주거 평면크기 변화</td></tr>
<tr><td colspan="3">나. 단위주거 평면형태 변화</td></tr>
<tr><td colspan="3">다. 단위주거 단면형태 변화(복층형, 디자인된 혼합형 등)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">입면의 다양화</td><td rowspan="2">4.입면디자인 다양화</td><td>가. 벽면율</td><td>40%이상</td><td>50%이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">나. 디자인 다양화</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5. 발코니 형태 다양화</td><td>가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양</td><td>30%이상</td><td>30%이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">나. 발코니 형태 다양화(돌출형, 개방형 등)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>지속 가능형 건축구조 (10% 이내)</td><td>라멘구조 (10%)</td><td>
• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야함
<table>
<tr><th>분야</th><th>세부기준</th></tr>
<tr><td>건축 구조</td><td>○ 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서
- 기둥과 보가 일체화된 라멘구조
- 기둥과 슬래브가 일체화된 라멘구조
○ 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측별, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>분야</th><th>세부기준</th></tr>
<tr><td></td><td>내력벽체 설치허용</td></tr>
<tr><td>공용설비</td><td>○ 각세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">친환경/신재생에너지 (5% 이내)</td><td>신재생에너지 (2%)</td><td>• 건축비의 1%이상
※ 신재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함</td></tr>
<tr><td></td><td>친환경 최우수등급 (3%)</td><td>• 친환경 건축물 인증
- 최우수(76점 이상)</td></tr>
</table>

(3) 상한용적률 인센티브 결정조서

구분	적용기준(신설)	비고
공공시설 기부채납	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0~1.2×α건축물+1.0×α현금) ※ 건축물 계수는 1.0을 적용을 원칙으로 함 ※ 완화(1.2) 적용은 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 서울시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한해 적용 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율 • 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설 - 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 '권역별 생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용) • 정책적으로 필요한 다음의 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03.)」 적용
친환경 항목 적용시	• 적용대상 - 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 (2025.01)」 준용

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준(신설)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>
※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)
1) ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율 최대 15% 적용 ((Σ①~③)≥15%→15% 적용)
2) ④장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행
<table>
<tr><td colspan="2">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td colspan="2">② 녹색건축 인증</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지효율 1++</td><td>에너지효율 1+</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table></td><td colspan="2"><table><tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">③ 재활용 건축자재 사용</td><td colspan="2">④ 장수명주택인증</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table></td><td colspan="2"><table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table></td></tr>
</table>
• 운영기준
– 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용
– 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용
– 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
– 우리시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름
</td><td rowspan="4">「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)」 준용</td></tr>
<tr><td>임대주택 건립시</td><td>• 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따름</td></tr>
<tr><td>지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시</td><td>
• 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
– 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
– 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
• 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정
– 대지에 설치할 경우 : 허용용적률*×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적) 이내
– 건물에 설치할 경우 : 허용용적률*×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적) 이내
*용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
– 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준' 에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용
</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함</td></tr>
</table>

구분	적용기준(신설)	비고
등 설치시	• 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 - 산정식 : 허용용적률+법적용적률×{(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용	
기타다른 법률에 따른 상한용적률	• 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률×용적률 완화 비율 - 법적용적률: 도시계획조례 제55조제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말하며, 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률을 적용 - 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 - 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음	

(4) 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

• 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함)
- 완화량 : 50%p 이내
※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
※ 용적률 체계 개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위 안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉
• 허용용적률 + 한시적 용적률 완화 = 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

• 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

3) 높이 계획

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 높이 결정조서

구분	계획내용(신설)	비고
특별계획구역(공동주택)	150m 이하	복합정비구역 180m 이하

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 높이계획 준용

나) 기타지역

(1) 높이 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용	비고
간선변	50m 이하	일반상업지역
	45m 이하	준주거지역
이면부	40m 이하	준주거지역
공동주택용지(하계동 251-9)	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
사회복지시설(하계동 252-6호 일원)	평균층수 15층 이하	일반주거지역

주1) 최고높이를 지정한 간선부 및 이면부는 '가로구역별 최고높이 산정식' 을 적용하지 아니하며, 최고높이를 지정하지 않은 지역은 '가로구역별 최고높이 산정식' 을 적용

■ 변경

구분		계획내용	비고
일반상업지역		80m 이하	은행사거리 일대
준주거지역	간선부	45m 이하	은행사거리 및 서울시립과학관 일대
	이면부	40m 이하	은행사거리 일대
제3종일반주거지역	간선부	45m 이하	하계동 252-10
제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제1종일반주거지역	이면부	28m 이하	하계동 241, 252-2, 252-4 일대
제2종일반주거지역(7층이하)	하계동 251-9	7층 이하	에너지제로주택

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 높이 계획 준용
주2) 향후 도시 및 주거환경정비법 등 타 법령에 따른 사업추진 시 관련 법령 및 기준에 따른 높이 완화 검토 가능

4. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 건축한계선 결정조서

구분	도면표시	적용지역	계획내용(신설)	비고
건축 한계선	Ⅰ	20m 이상 도로	도로경계선으로부터 6m	결정도 참고 (한글비석로, 덕릉로76길, 중계로, 노원로22길)변 일대
	Ⅱ	그 외 도로변	도로경계선으로부터 3m	결정도 참고

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

나) 기타지역

(1) 건축한계선 결정(변경)조서

■ 기정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	간선도로 (한글비석길,노원길)변 일대	• 도로경계선으로부터 3m	• 보행환경 및 경관개선을 위하여 건축물의 외벽등이 돌출되지 않도록 함
	대곡길변	• 도로경계선으로부터 2m	• 간선변으로 이어지는 도로로 충분한 도로의 폭원을 확보
	소방서길변	• 도로경계선으로부터 1m	• 보행환경 및 경관개선을 위하여 건축물의 외벽등이 돌출되지 않도록 함
	공릉로62길변 (하계동 252-6호 일원)	• 도로경계선으로부터 3m	
	공릉로62가길변 (하계동 252-6호 일원)	• 도로경계선으로부터 3m	
	하계동 252-6호 일원 (사회복지시설)	• 도로경계선으로부터 1.5m	
	노원로 11길 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 도로경계선으로부터 1.5m	

■ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	간선도로 (한글비석길,노원길)변 일대	• 도로경계선으로부터 6m	결정도 참고 (하계동 251-9)
		• 도로경계선으로부터 3m	결정도 참고
	하계동 252-2, 252-4, 252-10 일대	• 도로경계선으로부터 3m	결정도 참고
	중계로18길변	• 도로경계선으로부터 2m	결정도 참고 (은행사거리 이면부 준주거)

구분	적용지역	계획내용	비고
	노원로 11길 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 도로경계선으로부터 1.5m	결정도 참고 (하계1동주민센터)
	한글비석로1길변 (하계동 243-3 일대)	• 도로경계선으로부터 1m	결정도 참고 (단독 및 근생용지)

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

2) 건축물 배치 및 형태

가) 공동주택용지(특별계획구역)

내용			계획내용(신설)
항목	적용대상	세부항목	
연접지 경계처리	구역전체	공통사항	• 보행진입이 필요한 경우 보행편의시설물을 설치하여 진입이 용이하도록 할 것 • 단지내 · 외, 커뮤니티 등의 개방감 확보를 위해 담장 및 울타리 설치금지
	불암산변	공통사항	• 불암산 연접 경계는 단차 형성 및 인공지물 설치를 지양하고, 경사로 등을 설치하여 주변지역과 자연스럽게 연결 • 원지형을 활용한 자연스러운 조경 조성을 권장하며, 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생 시 다단식 조경 조성 권장
건축물의 배치	구역전체	공통사항	• 주변현황 및 입지를 고려한 조화로운 스카이라인 형성을 위한 높이계획 • 위요감 형성을 위해 다양한 주동형태의 조합을 통한 클러스터형 배치권장
	통경축변	내부 통과 시	• 주요통경축 및 녹지축이 단지 내부를 통과하는 경우 축에 면하여 V자형 주동을 배치
		축에 면할 시	• 주요통경축 및 녹지축에 면하는 단지는 중 · 저층의 연도형 주동을 배치
	학교변	공통사항	• 교육환경 · 일조 및 채광 · 통풍을 고려하여, 중 · 저층의 연도형 주동을 배치 • 학교를 중심으로 점층적인 높이변화가 일어나도록 스카이라인을 계획
	복합정비구역	은행 사거리	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양
건축물의 형태	구역전체	공통사항	• 가로변으로 차폐경관이 발생하지 않도록 가로변에 접한 주동의 길이가 과도하게 길거나, 위압감을 주는 형태 지양
	주요가로변 (한글 비석로)	공통사항	• 저층부는 과도하게 긴 배치는 지양하고, 입면분절 및 사잇공간을 이용한 휴게공간 조성 • 가로변 시각적 개방감 조성을 위해 저층부 벽면적의 50% 이상을 투시형입면 및 필로티구조로 계획
	불암산변	공통사항	• 불암산 등 자연요소를 활용하여 주동 특화디자인에 활용하고, 불암산 자락과 연계된 유기적형태의 주동 디자인 계획
건축물의 외관	구역전체	공통사항	• 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부를 재료 · 디자인 · 색채 등으로 구분하여 조성 • 발코니, 테라스 외부공간 등 변화감있는 입면요소 도입 • 외벽재료는 반사성재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채사용 • 입면분할 및 색채디자인 등을 통해 시각적 위압감 저감

내용			계획내용(신설)
항목	적용대상	세부항목	
	통경축변	공통사항	• 보행자에게 안정감을 줄 수 있는 색채계획 • 저층부는 자연물성의 재료사용을 권장
	불암산변	공통사항	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획
	복합정비구역	은행 사거리	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)
가로 및 커뮤니티 활성화	구역전체	공통사항	• 공공보행통로는 외부에 개방하고, 공원 및 오픈스페이스 등과 연계 • 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 공공개방형 커뮤니티시설은 공원과 연계하고, 개방형입면의 디자인을 적용
	불암산변	공통사항	• 일부 주동 고층부에 스카이데크 또는 불암산 조망이 가능한 위치에 공공개방형 전망시설 배치 • 기존학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등을 활용한 휴게공간 조성
	복합정비구역	은행 사거리	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구역전체	공통사항	• 기존 단지의 특성 및 도시민 삶의 질 향상 등 다양한 가치를 고려하여 주거전용면적을 다양한 규모로 계획
교육환경 개선	복합정비구역	은행 사거리	• 교육환경개선을 위해 교육환경개선 지침에 따라 계획 • 공동주택(대상지)과 인접한 은행사거리변 학원가가 유기적으로 연계되도록 계획

나) 기타지역

내용		계획내용(신설)
항목	적용대상	
건축물의 배치	공통사항	• 측면공지 조성시 전면도로와 이면도로간의 자유로운 보행연결을 고려한 건축배치를 권장함 • 건축물로 인하여 폐쇄적인 경관을 형성하거나, 과도한 돌출경관이 형성되지 않도록 건축물의 길이가 과도하게 길지 않도록 배치할 것을 권장함
건축물의 형태	공통사항	• 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치해야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 함 • 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함 • 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 • 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니됨. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
건축물의	공통사항	• 건축물의 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를

내용		계획내용(신설)
항목	적용대상	
외관		사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장함 • 외벽의 재료는 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용, 외벽면 전체에 대한 페인트칠을 금지함 • 외벽면에 목재, 석재 등 자연 그대로의 물성이 드러나는 재료의 사용을 권장함 • 보행자의 시선을 고려하여 시각적인 깊이와 안정감이 있는 소재의 사용을 권장함
	20m 이상 도로변	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장함 • 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장함 • 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부의 재료·디자인·색채 등을 구분하여 안정적이고 연속적인 입면을 조성할 것을 권장함

3) 대지 안의 공지

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용(신설)	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 도로에 접한 공지는 도로 상의 보행공간과 일체화된 보행친화적 공간 조성 • 보차도로가 혼용되는 도로와 접한 경우 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 조성하여야 함 • 장애인, 노약자 등 보행약자의 통행에 불편함이 없도록 대상지 내부 및 건축물 경계부는 단차가 없도록 계획 (단, 불가피한 경우 제외) • 공원·녹지에 접한 전면공지는 공원·녹지를 연결하는 구조로서 조경 및 수목을 식재하여 공원·녹지 기능을 담당할 수 있도록 조성	결정도 참고

나) 기타지역

(1) 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용(신설)	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 함 • 보차도로가 혼용되는 도로와 접한 경우 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 조성하여야 함	결정도 참고
보차혼용통로	하계동 224-9 일부	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 함 • 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치 금지	청소년 수련시설

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획구역1	중계동 369 일대	-	증) 53,133.1	53,133.1	주공2단지
신설	특별계획구역2	중계동 358 일대	-	증) 31,368.9	31,368.9	주공3단지
신설	특별계획구역3	중계동 358-2 일대	-	증) 30,395.1	30,395.1	주공4단지
신설	특별계획구역4	중계동 359-1 일대	-	증) 95,461.1	95,461.1	주공5단지
신설	특별계획구역5	중계동 366 일대	-	증) 57,388.7	57,388.7	라이프청구신동아
신설	특별계획구역6	중계동 360-2 일대	-	증) 43,908.0	43,908.0	청구3
신설	특별계획구역7	중계동 360-15 일대	-	증) 47,266.6	47,266.6	건영3
신설	특별계획구역8	중계동 360-16 일대	-	증) 12,610.9	12,610.9	주공10
신설	특별계획구역9	중계동 364일대	-	증) 30,184.1	30,184.1	동진신안
신설	특별계획구역10	중계동 364-12 일대	-	증) 23,518.4	23,518.4	주공6단지
신설	특별계획구역11	중계동 361-1 일대	-	증) 37,048.7	37,048.7	롯데우성
신설	특별계획구역12	중계동 362-1 일대	-	증) 25,732.6	25,732.6	주공8단지
신설	특별계획구역13	중계동 363 일대	-	증) 25,356.3	25,356.3	대림벽산
신설	특별계획구역14	중계동 363-1 일대	-	증) 24,463.4	24,463.4	주공7단지
신설	특별계획구역15	하계동 256 일대	-	증) 70,601.7	70,601.7	주공9단지
신설	특별계획구역16	하계동 251 일대	-	증) 42,544.0	42,544.0	청구1차
신설	특별계획구역17	하계동 256-5 일대	-	증) 33,524.2	33,524.2	한신동성
신설	특별계획구역18	하계동 255-1 일대	-	증) 23,586.0	23,586.0	삼익선경
기정	특별계획구역19	하계동 252-6 일대	14,063.6	-	14,063.6	사회복지시설부지
신설	특별계획구역20	하계동 250-3	-	증) 10,570.6	10,570.6	하계 테크노타운

주1) 주민 합의에 따라 단지 간 통합정비를 원하는 경우 특별계획구역의 통합 가능

(2) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
신설	특별계획구역1~18 신설 (공동주택단지)	택지개발사업 완료 이후 30년이 경과하여 재건축 정비사업 추진이 필요한 지역으로 사업 추진 시 주변 지역에 미치는 영향을 고려하여 계획적 관리를 위해 특별계획구역으로 지정	-
신설	특별계획구역20 신설 (하계테크노타운)	중랑천에서부터 이어지는 지구통경축 확보 및 건축 가이드라인 제시를 위한 특별계획구역으로 지정	-

2) 특별계획가능구역

(1) 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획가능구역	하계동 285 일대	-	증) 30,849.0	30,849.0	한신코아빌라 일대

(2) 특별계획가능구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
신설	특별계획가능구역 신설 (한신코아빌라 일대)	연립주택 및 주변 저층밀집지의 체계적 정비 및 통합개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설	-

(3) 특별계획가능구역 효력기간

지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음.

3) 특별계획(가능)구역 계획지침

■ 특별계획구역1 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 369 일대 (주공2단지)	
면 적		• 53,133.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로14길변 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로12길변 • 도로 - 한글비석로12길 일부 도로 폭원 조정(4→7m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
건축물 외관	불암산변	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
연접지 경계 처리	불암산변	• 불암산 연접 경계는 단차 형성 및 인공지물 설치를 지양하고, 경사로 등을 설치하여 주변지역과 자연스럽게 연결 권장 • 원지형을 활용한 자연스러운 조경 조성을 권장하며, 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생 시 다단식 조경 조성 권장	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역2 계획지침

구 분	계 획 지 침	비고
위 치	• 노원구 중계동 358 일대 (주공3단지)	
면 적	• 31,368.9㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획	• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 외관	불암산변	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역3 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 358-2 일대 (주공4단지)	
면 적		• 30,395.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 • 도로 - 덕릉로76길변 일부 폭원 조정 (20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 외관	불암산변	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역4 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 359-1 일대 (주공5단지)	
면 적		• 95,461.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 기타공원(위치권장) : 덕릉로76길변 - 기타공원(위치권장) : 중계로변 • 도로 - 덕릉로76길변 일부 폭원 조정 (20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로: 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양) • 불암산변 : 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치 하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역5 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 366 일대 (라이프청구신동아)	
면 적		• 57,388.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 기타공원(위치권장) : 중계로18길변 - 기타공원(위치권장) : 불암초 북측 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	

구 분		계 획 지 침	비고
		• 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤티니 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양) • 불암산변 : 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치 하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
연접지 경계 처리	불암산변	• 불암산 연접 경계는 단차 형성 및 인공지물 설치를 지양하고, 경사로 등을 설치하여 주변지역과 자연스럽게 연결 권장 • 원지형을 활용한 자연스러운 조경 조성을 권장하며, 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생 시 다단식 조경 조성 권장	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역6 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 360-2일대 (청구3차)	
면 적		• 43,908.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 중계로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 중계로에서의 차량 출입을 위하여 공원으로부터의 차량출입불허구간 미설정하였으며, 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역7 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 360-15일대 (건영3차)	
면 적		• 47,266.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장): 노원로22길변, 특별계획구역 8과 연계 조성 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역8 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 360-2일대 (주공10단지)	
면 적		• 12,610.9㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 노원로22길변, 특별계획구역 7과 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역9 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 364 일대 (동진신안)	
면 적		• 30,184.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 제3종일반주거지역 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 제2종일반주거지역(7층이하) : 170%이하 / 190%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 – 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역10 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 364-12 일대 (주공6단지)	
면 적		• 23,518.4㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 중계로17길변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 제3종일반주거지역 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역11 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 361-1 일대 (롯데우성)	
면 적		• 37,048.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 노원로20길변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 • 도로 - 노원로20길 일부 폭원 조정(12→15m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역12 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 362-1 일대 (주공8단지)	
면 적		• 25,732.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 양지근린공원과 연계 조성 • 도로 - 한글비석로5길 일부 폭원 조정(12→15m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역13 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 363 일대 (대림벽산)	
면 적		• 25,356.3㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로8길변, 특별계획구역 14와 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 7.5m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역14 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 363-1 일대 (주공7단지)	
면 적		• 24,463.4㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로8길변, 특별계획구역 13과 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 7.5m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 내 기존 건축물 중 공공청사에 한하여 증축, 대수선, 리모델링 허용 • 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역15 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 256 일대 (주공9단지)	
면 적		• 70,601.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 – 기타공원(위치권장) : 노원로18길변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 저층 배치구간 : 20m 공공보행통로변 폭 5m, 7층 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로: 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름 • 특별계획구역 분할가능선 설정 – 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역16 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 251 일대 (청구1차)	
면 적		• 42,544.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로1길변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정 ※ 하계동 285일대 특별계획가능구역의 통합개발 미추진 시, 한글비석로1길 확폭 우선 검토	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제3종일반주거지역 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 제2종일반주거지역 : 190%이하 / 210%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역17 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 256-5 일대 (한신동성)	
면 적		• 33,524.2㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역18 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 255-1 일대 (삼익선경)	
면 적		• 23,586.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역19 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 252-6 일대 (사회복지시설 부지)	
면 적		• 14,063.6㎡	
용도지역		• 제2종일반주거지역(7층이하)	
도시계획시설		• 사회복지시설	
획지 계획	획지분할 가능선	• 하계동 252-6 내 획지분할가능선 계획	
건축물 용도	허용 용도	• 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 내 설치 가능한 용도에 한함 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 사회복지시설 내 설치가능한 용도에 한함	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 200% 이하	
	높이	• 18m 이하	
기타 사항	건축 한계선	• 도로변으로부터 3m • 인접대지경계선으로부터 1.5m	
	대지내 공지	• 대상지 내 개설된 도로 보차혼용도로(1개소) 조성 • 주변 도로와 연결되는 공공보행통로(1개소) 조성	

구 분		계 획 지 침	비고
		※ 향후 세부개발계획 수립시 결정	
	세부개발계획	• 대상지의 효율적 토지이용을 위해 지역생활에 필요한 SOC 등 상위계획을 고려하여 구체적으로 반영	

주1) 노원구고시 제2024-18호(2024.3.14.)로 세부개발계획 변경 결정

■ 특별계획구역20 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 250-3 (하계 테크노타운)	
면 적		• 10,570.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 250%이하 / 275%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 공동주택 건립 시, 기준/허용/상한용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름 (공동주택 건립 시, 공동주택용지(특별계획구역) 용적률 인센티브 계획에 따름)	
	높 이	• 세부개발계획 수립시 위원회 심의를 통해 결정	
건축선	건축 한계선	• 도로변으로부터 3m • 인접대지경계선으로부터 1.5m(공동주택 건립 시, 3m)	
대지내 공지	공개공지	• 공개공지(위치지정) : 1개소	
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	

주1) 공동주택 건립 시, 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 285 일대 (한신코아빌라 일대)	
면 적		• 30,849.0㎡	
용도지역		• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) ※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 주변지역을 고려한 용도지역 상향 검토 가능	
공공시설 등 계획		• 용도지역 상향 시 의무공공기여 비율은 도시 및 주거환경정비기본계획을 따름 • 도로 - 한글비석로1길 일부 구간 확폭 (4~8m→8m) ※ 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리 시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하 ※ 용도지역 상향 시, 관련 법령에 따름	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제1종일반주거지역 : 150%이하 / 150%이하 / 200%이하 - 제2종일반주거지역(7층이하) : 170%이하 / 190%이하 / 250%이하 ※ 용도지역 상향 시, 관련 법령 및 주거환경정비기본계획에 따름	
	높 이	• 세부개발계획 수립시 위원회 심의를 통해 결정 • 저층배치구간 : 노원로15길변 폭 5m, 7층 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변, 노원로15길변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 노원로15길변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 세부개발계획(정비계획) 수립시 특별계획가능구역 분할가능선에 따라 구역 분할 가능 • 분할가능선에 따라 구역을 분할하여 개발하는 경우 구역계 정형화를 고려할 것	

주1) 한신코아빌라(하계동 285외 2)를 포함한 획지의 분리개발 추진 시, 주변지역을 고려한 도로계획 및 주변지역에 대한 공공성 확보 방안 등에 대한 기본구상을 수립하여야 하며, 잔여지는 특별계획가능구역을 해제하고 특별계획가능구역 해제 시 지침에 따르도록 함
주2) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역 해제시 지침

구 분		계 획 지 침			비고
위 치		• 노원구 하계동 285 일대 (한신코아빌라 일대)			
용도지역		• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)			
건축물 용도	허용용도	• 나 (하계동 286-2) : 제2종근린생활시설의 종교집회장 및 종교시설			
	불허용도	• C (단독및근생용지) : 종교시설, 서점, 소개업소, 학원, 수리점 • D (중계동 510-2) : 노래연습장, 비디오물감상실, 게임제공업소, 학원			
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하			
	용적률	제1종 일반주거지역	공동주택용지	• 기준/허용/상한 용적률 : - 150%이하 / 150%이하 / 200%이하	한신코아연립 (하계동 285, 286)
			단독및근생용지 종교시설용지	• 기준/허용 용적률 : - 150%이하 / 165%이하 / 법적용적률 2배 이하	
		제2종 일반주거지역 (7층이하)	공동주택용지	• 기준/허용/상한 용적률 : - 170%이하 / 190%이하 / 250%이하	한신코아연립 (중계동 510)
			근생시설용지	• 기준/허용 용적률 : - 200%이하 / 220%이하 / 법적용적률 2배 이하	청목빌라 (중계동 510-2)
	높 이	• 가로구역별 최고높이 산정식			
건축선	건축 한계선	• 공릉로변, 노원로15길변 : 도로경계선으로부터 1m, 3m • 한글비석로1길변 : 도로경계선으로부터 1m			
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부			
교통 처리	차량출입 불허구간	• 공릉로 및 노원로15길 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)			

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 계획

(1) 교통처리에 관한 결정조서

■ 기정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (한글비석길, 노원길)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	간선도로변 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
일방통행구간	소방서길	• 원활한 차량흐름과 보행자의 안전을 위하여 일방통행으로 양방차량통행 규제	-

■ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	은행사거리 일대 및 시립과학관역 일대 간선도로변 (한글비석길, 노원길)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	간선도로변 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	교차로변	• 교차로변으로부터 차량출입을 원칙적으로 금지 (30m)	-
일방통행구간	한글비석로1길	• 원활한 차량흐름과 보행자의 안전을 위하여 일방통행으로 양방차량통행 규제	소방서길

주1) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용하며, 차량출입구 주변으로 완화차로 설치 권장

2. 경미한 사항에 관한 결정

(1) 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

경미한 사항
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

(2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경 7. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항(서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) 지역특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

주1) 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리
주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함
주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

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

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

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8397), 노원구 도시계획과(☎02-2116-3352) 에 관계도서를 비치합니다.

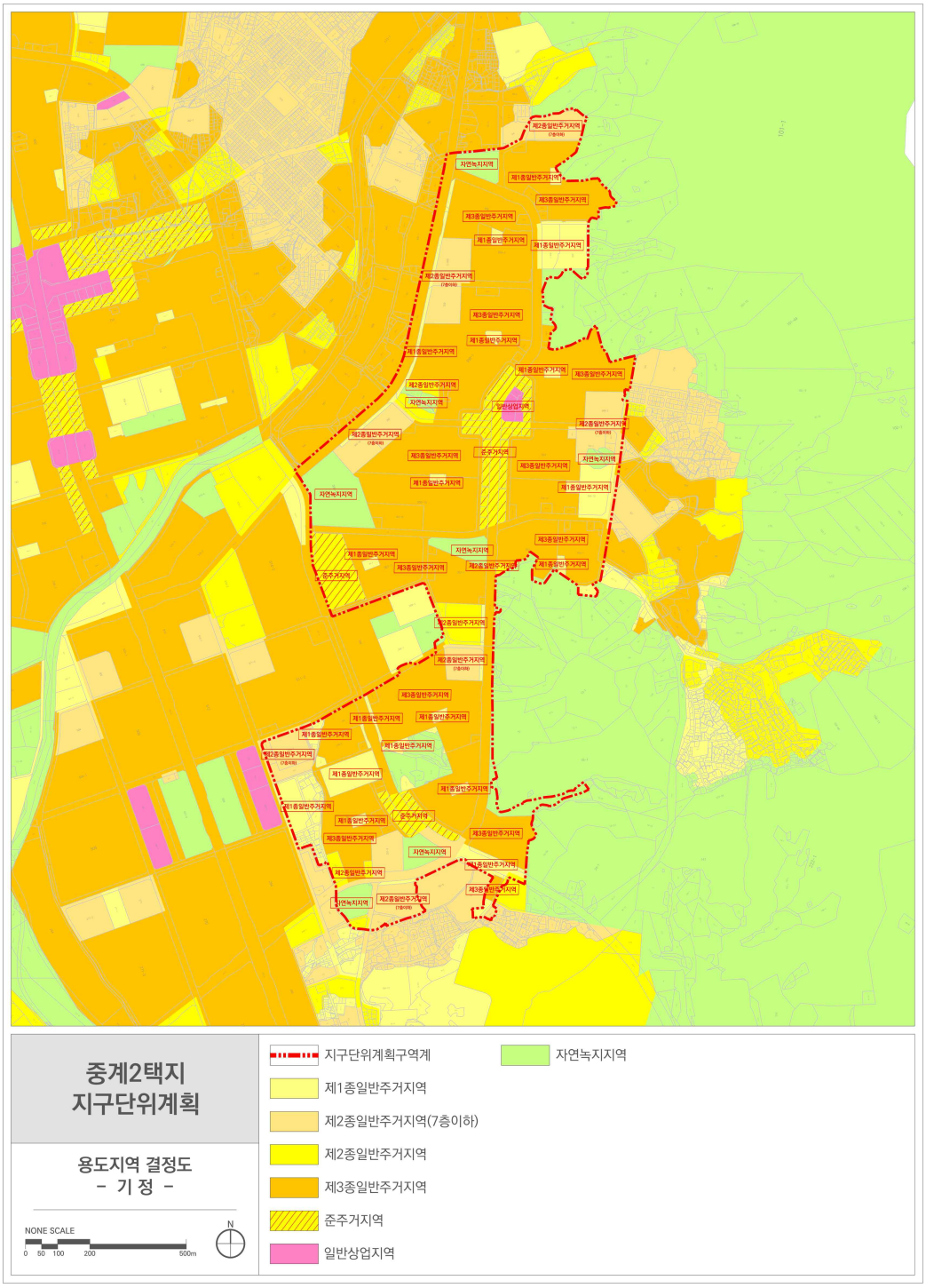
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

「중계2택지 지구단위계획」 결정(변경)도

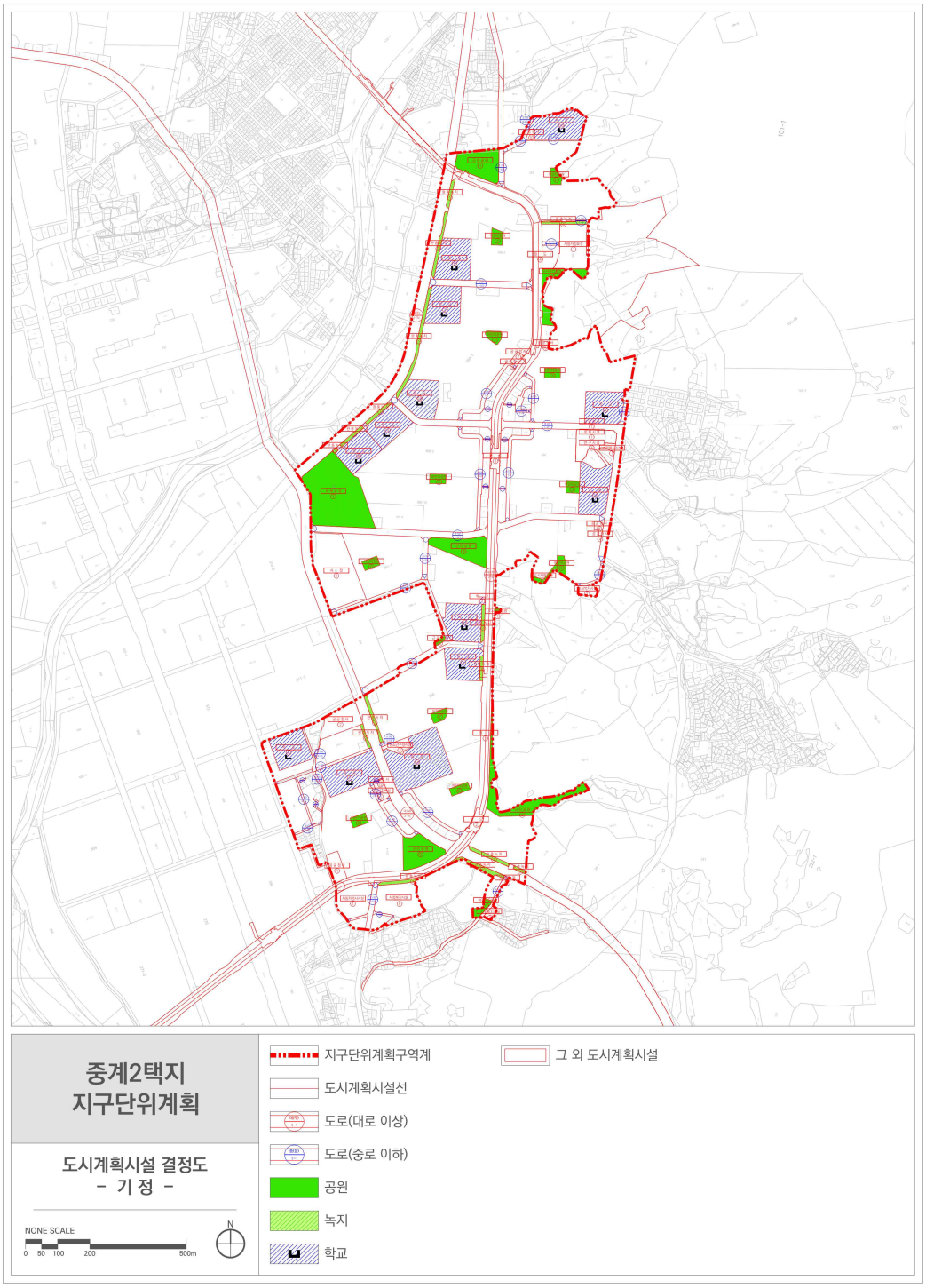
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



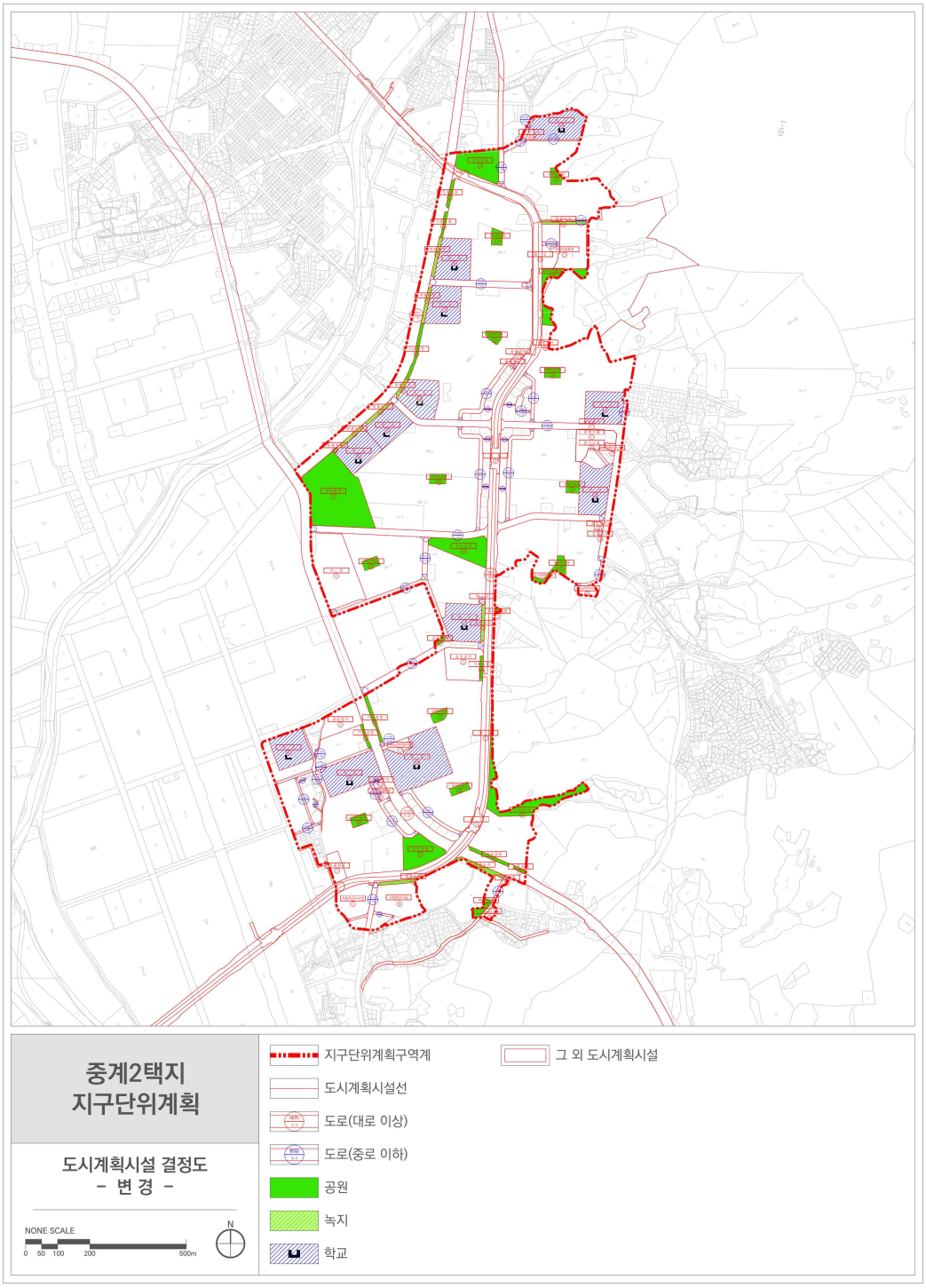
■ 용도지역 · 지구 · 구역 결정도(변경없음)



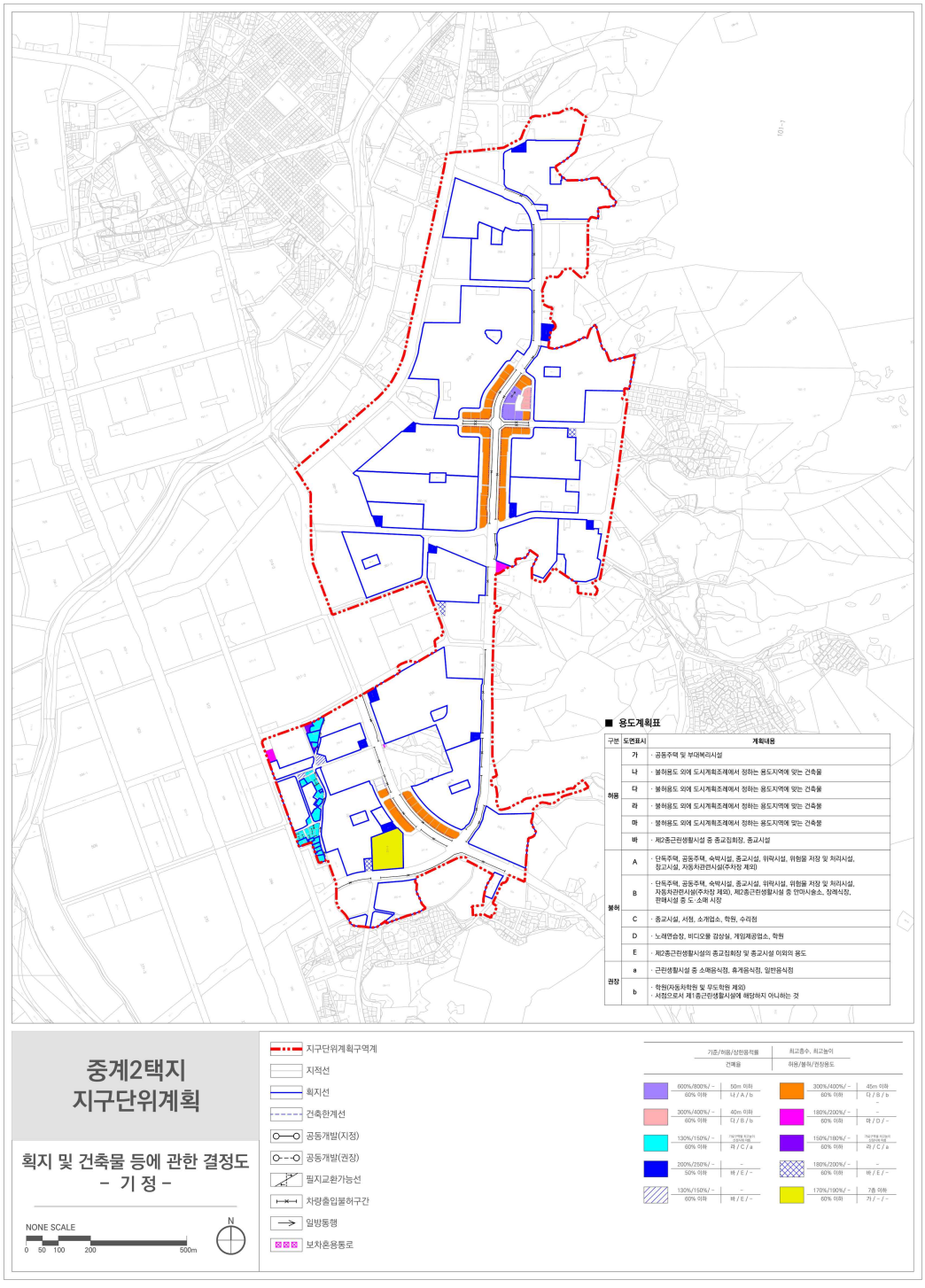
■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



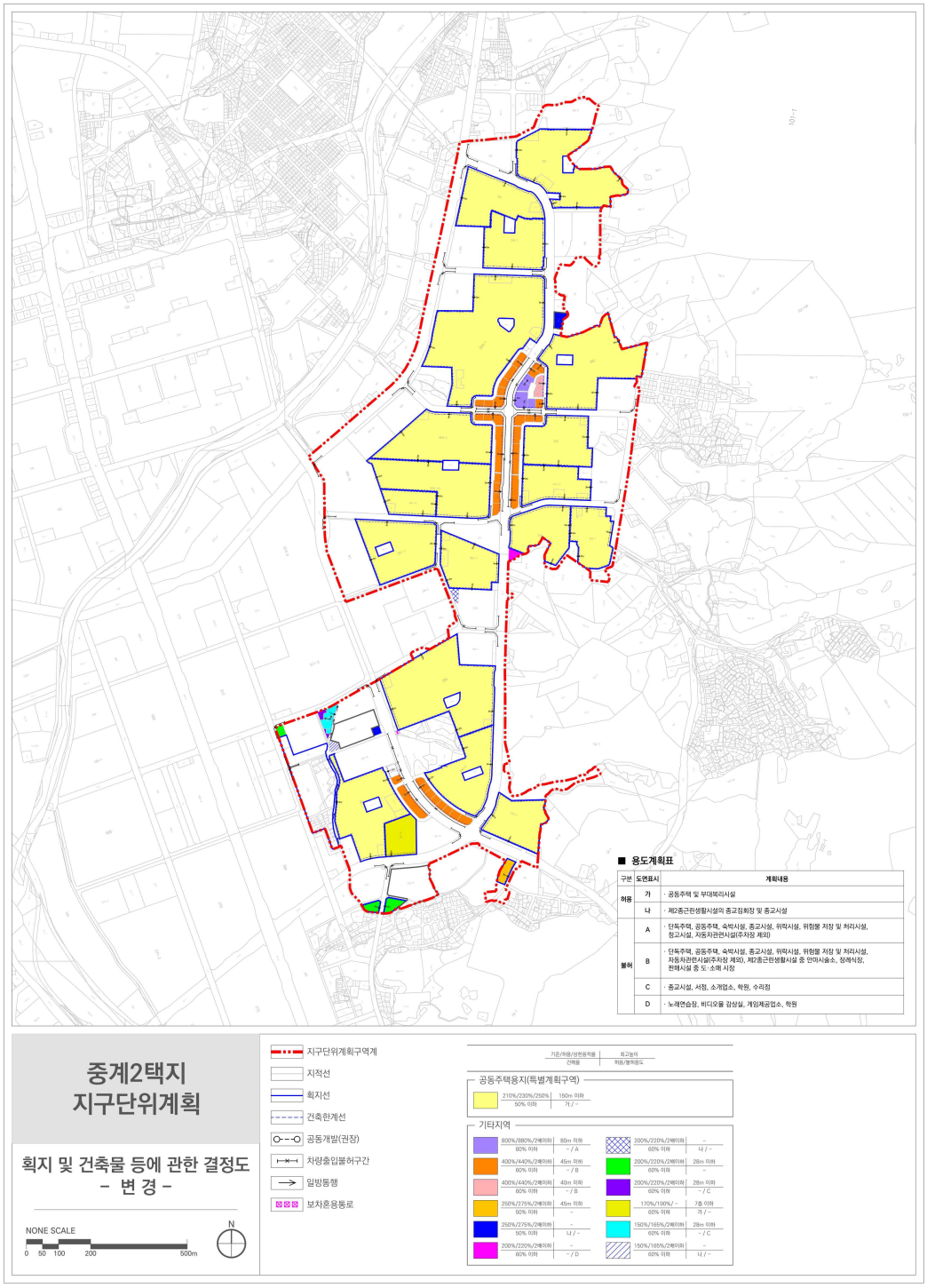
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



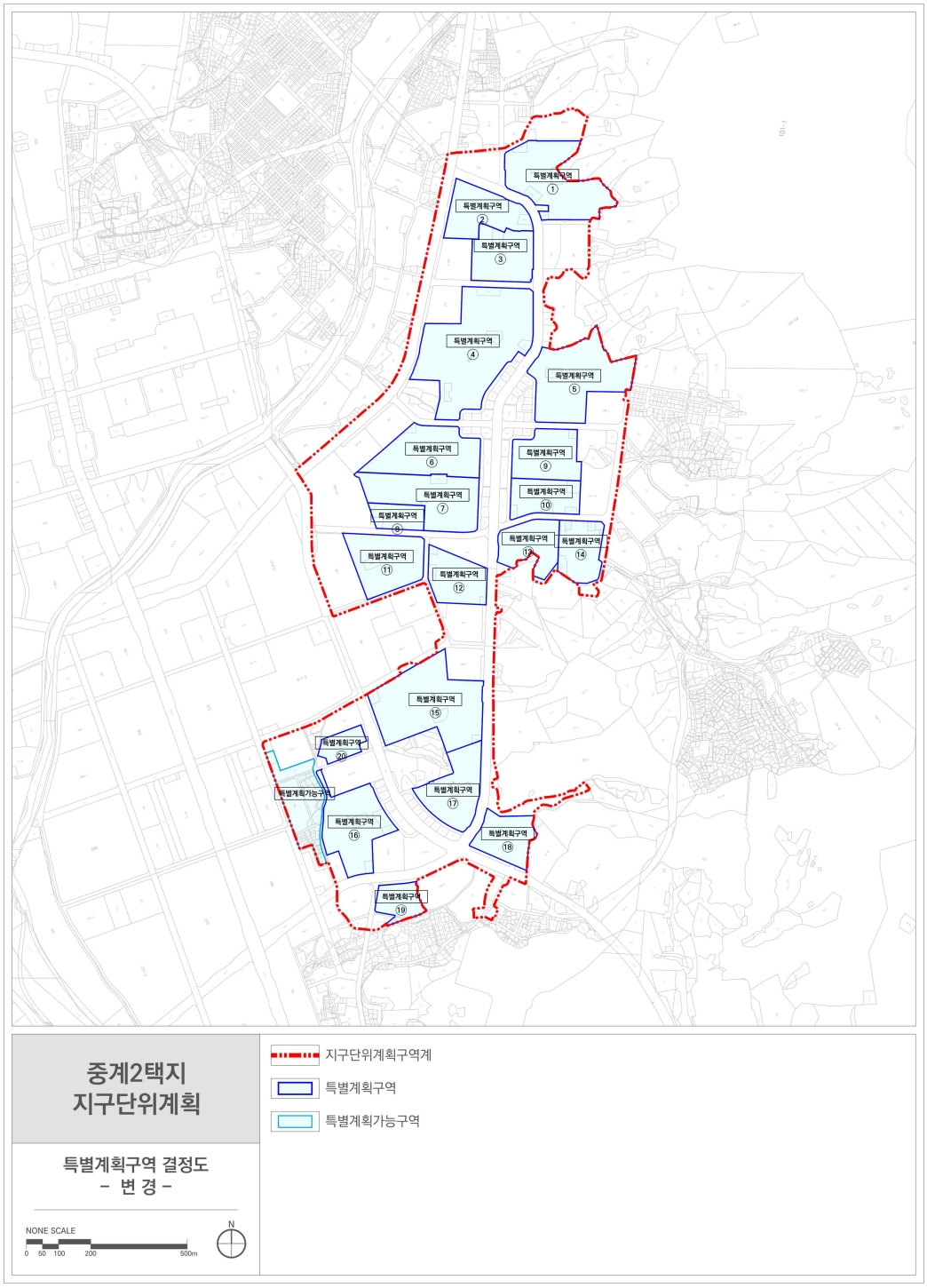
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 결정도(기정)



■ 특별계획구역 결정도(변경)



◈ 서울특별시고시 제2025-685호

도시계획시설(공원) 명칭 제정 고시

서울특별시 성동구 공원에 대하여 자치구 지명위원회 심의·의결 등 관련 절차를 거쳐 그 명칭을 제정하고 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제91조의2에 따라 이를 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 공원명칭 제정 내역

연번	구분	공원세분	위치	규모(㎡)	제정 공원명칭	비고
1	제정	소공원	성동구 하왕십리동 1071-2	1,451.1	배롱공원	
2	제정	소공원	성동구 행당동 375-5 일대	1,235.0	행당삼색공원	
3	제정	소공원	성동구 금호동4가 1556	225.0	금호마루공원	

2. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 정원도시정책과(☎02-2133-2036), 성동구 공원녹지과(☎02-2286-5653)에 관계 서류를 비치하고 있습니다.

◈ 서울특별시고시 제2025-691호

2026년 장기수선계획 운영 교육 위탁·운영 고시

「공동주택관리법」 제29조 및 같은 법 시행규칙 제7조의 규정에 의한 “2026년 장기수선계획 운영 교육”을 「공동주택관리법」 제89조 및 같은 법 시행령 제95조의 규정에 의거 다음과 같이 위탁·운영을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 지정교육기관 : 대한주택관리사협회

2. 교육대상자
   1) 장기수선계획 운영교육(법 제29조제4항)
      · 대상 : 관리사무소장
      · 시기 : 필요시(비의무)
      · 장기수선계획 수립대상 시설
        - 300세대 이상 공동주택
        - 승강기가 설치된 공동주택
        - 중앙집중식 난방방식 또는 지역 난방방식의 공동주택
        - 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 동일 건축물로 건축한 건축물

장기수선계획의 운영교육 총괄표

교육기관	교육구분	교육 일시	지역	교육장소	교육 형태	교육 예정인원
대한주택관리사협회	특별과정	2025. 1.~ 6.	서울	협회 평생교육원 (금천구 가산디지털1로)	비숙박 (1일, 8시간)	200명
		2025. 7.~ 12.	서울	협회 평생교육원 (금천구 가산디지털1로)	비숙박 (1일, 8시간)	200명
	실무과정	2025. 1.~ 6.	17개 시·도	지역별 교육장	비숙박 (1일, 8시간)	200명
		2025. 7.~ 12.	17개 시·도	지역별 교육장	비숙박 (1일, 8시간)	200명

1. 교육일시 및 장소 시간

1) 교육장 및 교육형태

– 특별과정 (교육비 – 비숙박 : 15만 8천원)

지역	장소	교육형태	비고
서울	협회 평생교육원 (금천구 가산디지털1로)	비숙박 (1일, 8시간)	8회 예정 (전산실습과정)

※ 특별과정: 실습 중심의 교육으로, 교육을 통해 교육생들의 실질적 결과물 산출물 제공

– 실무과정 (교육비 – 비숙박 : 9만원)

지역	장소	교육형태	비고
전국	지역별 교육장	비숙박 (1일, 8시간)	1월 ~ 12월 중 20회 예정

※ 실무과정: 이론중심 지역별 세부 교육장은 대관 상황에 따라 달라질 수 있음

2) 교육 일정

– 장기수선계획 수립 · 조정교육(특별과정)

구분	교육기간	예정인원	교육형태	지역
상반기	1월 ~ 6월	200명	비숙박	서울
하반기	7월 ~ 12월	200명	비숙박	

– 장기수선계획 수립 · 조정교육(실무과정)

구분	교육기간	예정인원	교육형태	지역
상반기	1월 ~ 6월	200명	비숙박	17개 시·도
하반기	7월 ~ 12월	200명	비숙박	

※ 집체교육과 온라인교육 병행 진행 예정
※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경되거나 '온라인 과정' 으로 대체 될 수 있음

3) 교육 시간표

– 특별과정

교육시간	주요내용
09:00~10:00	**[장기수선계획 운영 실무]** 1. 장기수선계획의 의의 2. 장기수선계획의 수립 조정(이론) ※ 필로티 화재 안전교육
10:00~12:00	**[장기수선계획 조정 시스템 활용]** 1. 장기수선시스템 검토(실습)
12:00~13:00	중식(中食)
13:00~18:00	**[장기수선계획운영시스템 활용]** 1. 장기수선시스템 조정(실습) 2. 장기수선시스템 프로그램을 활용한 보고서 작성 및 PDF변환 ※교육생 개별 결과물 산출하여, 복습자료 및 참고용 샘플로 제공

– 실무과정

교육시간	주요내용
09:00~13:00	**[장기수선계획 수립·조정 실무]** 1. 장기수선계획의 의의 2. 장기수선계획의 수립 및 인계 3. 장기수선계획의 수립기준 4. 장기수선계획의 검토·조정 5. 장기수선충당금의 적립 6. 장기수선충당금의 집행 ※ 필로티 화재 안전교육
13:00~14:00	중식(中食)
14:00~18:00	**[장기수선계획 수립·조정 시스템 활용]** 1. 장기수선시스템 사용 기본 이해 2. 장기수선시스템 프로그램 시연 등

※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경될 수 있음

2. 교육과목 및 내용

– 특별과정

과목	교육목적	주요 내용
장기수선계획 개관 및 조정 실무	◦공동주택 공유재산의 가치를 유지하고 내구연한 연장 ◦표준장기수선계획서 수립(안)을 활용한 장기수선계획서 작성 ◦필로티 화재 안전교육	◦장기수선제도 ◦장기수선계획운영 기준 ◦장기수선계획 검토 ◦필로티 구조의 취약성과 위험 요인을 이해하여 화재 예방 중요성 인식 ◦질의 회신 사례
장기수선계획 조정 시스템 활용	◦장기수선공사 대상 공종 선정과 수량산출 및 단가 산정 ◦장기수선계획에 따른 세대평형별 장기수선 충당금 부과금액 산출 ◦수립된 장기수선계획서 대상 시설의 노후화, 물가 등을 고려한 수선주기, 단가 등 조정	◦사용신청 및 변경, 단지정보 입력 ◦장기수선공사 대상 항목관리 ◦장기수선공사 항목별 정보 등록 수선주기, 소요수량, 단가 ◦장기수선계획 현황보고서 작성 ◦표준장기수선계획서 수립(안)에 의한 기준단지 시스템 활용 ◦장기수선공사 항목에 대한 공종 및 재료의 이해 ◦교육생 개별 결과물 산출

– 실무과정

과목	교육목적	주요 내용
장기수선계획 수립 · 조정 실무	◦공동주택 공유재산의 가치를 유지하고 내구연한 연장 ◦장기수선계획에 따른 장기수선충당금의 적립 ◦표준장기수선계획서 수립(안)을 활용한 장기수선계획서 작성 ◦필로티 화재 안전교육	◦장기수선제도 ◦장기수선계획운영 기준 ◦장기수선계획 검토 ◦필로티 구조의 취약성과 위험 요인을 이해하여 화재 예방 중요성 인식 ◦질의 회신 사례
장기수선계획 수립 · 조정 시스템 활용	◦장기수선공사 대상 공종 선정과 수량산출 및 단가 산정 ◦장기수선계획에 따른 세대평형별 장기수선 충당금 부과금액 산출 ◦수립된 장기수선계획서 대상 시설의 노후화, 물가 등을 고려한 수선주기, 단가 등 조정	◦사용신청 및 변경, 단지정보 입력 ◦장기수선공사 대상 항목관리 ◦장기수선공사 항목별 정보 등록 수선주기, 소요수량, 단가 ◦장기수선계획 현황보고서 작성 ◦표준장기수선계획서 수립(안)에 의한 기준단지 시스템 활용 ◦장기수선공사 항목에 대한 공종 및 재료의 이해

3. 교육 강사

과목	강사	비고
장기수선계획 운영 실무	길진영	대한주택관리사협회
장기수선계획 운영시스템 활용	문시형	대한주택관리사협회

※ 상기 교육계획은 준비사항에 따라 일부조정 될 수 있음을 알려드립니다.

[참고] 장기수선계획운영시스템(https://new.khmais.net)



◈ 서울특별시고시 제2025-692호

2026년 공동주택관리 및 윤리 교육 지정 · 위탁 승인

「공동주택관리법」 제70조 및 같은 법 시행규칙 제33조 규정에 의한 “2026년 공동주택관리 및 윤리 교육”을 「공동주택관리법」 제89조 및 같은 법 시행령 제95조의 규정에 의거 다음과 같이 지정 · 위탁을 승인합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 지정교육기관 : 대한주택관리사협회

2. 교육대상자
   1) 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 교육(법 제70조제1항)
      · 주택관리업자 : 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내
      · 관리사무소장 : 관리사무소장으로 배치된 날부터 3개월 이내
   2) 휴면자격자 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 전 교육(법 제70조제2항)
      · 대상 : 휴면자격자(직전 5년이내 관리기구 및 주택관리업의 임직원으로 종사한 경력이 없는 자로서 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사 등)
      · 시기 : 배치 전
   3) 공동주택관리 및 윤리에 관한 보수 교육(법 제70조제3항)
      · 대상 : 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등
      · 시기 : 3년 마다

공동주택 관리 및 윤리에 관한 교육 총괄표

교육기관	교육구분	교육장	교육 형태	교육장소	교육 일시	교육 예정인원
대한주택관리사협회	주택관리사(보) 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육 · 휴면자격자 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 전 교육 · 주택관리사(보) 공동주택관리 및 윤리에 관한 보수교육	서울 교육장	비숙박	협회 평생교육원 (서울시 금천구 가산동 가산디지털1로 168)	2026. 1.~12.	100명/회
		대전 교육장	숙박	한화리조트 대전 (충남 보령시 해수욕장3길 11-10)	2026. 1.~12.	
		경주 교육장	숙박	한화리조트 경주 (경북 경주시 보문로 182-27)	2026. 1.~12.	
		화성 교육장	숙박	YBM연수원 (경기도 화성시 정남면 세자로 317)	2026. 1.~12.	
		대전 교육장	비숙박	기독교연합봉사회관 (대전광역시 중구 계백로1712(문화동1-13))	2026. 1.~12.	
		천안 교육장	숙박	재능교육연수원 (충청남도 천안시 동남구 수신면 우각골길 40)	2026. 1.~12.	
		광주 교육장	숙박	광주교통문화연구원 (광주광역시 북구 일곡동 모룡대길68)	2026. 1.~12.	
		부산 교육장	비숙박	부산상공회의소 (부산광역시 부산진구 황령대로24)	2026. 1.~12.	
		온라인 과정	온라인	온라인 교육	2026. 1.~12.	300명/회
	주택관리업자 공동주택관리 및 윤리에 관한 교육	주택관리사(보) 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육과 동일(통합실시)				

1. 교육일시 및 장소, 시간

가. 주택관리사보 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육

○ 주택관리사보 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육

○ 주택관리사보 휴면자격자 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 전 교육(법 제70조제1항 따른 주택관리사보 배치교육에 통합하여 실시)

○ 교육비 : 집체(숙박 37만5천원, 비숙박 23만원), 온라인(13만원),
혼합(블랜디드러닝): 숙박 33만원, 비숙박 22만원

1) 교육장 및 교육형태

교육장명	장소	교육형태	비고
서울교육장	협회 평생교육원 (서울시 금천구 가산동 가산디지털1로 168)	비숙박	- 1월~12월 중
대천교육장	한화리조트 대천 (충남 보령시 해수욕장3길 11-10)	숙박	- 1월~12월 중
경주교육장	한화리조트 경주 (경북 경주시 보문로 182-27)	숙박	- 1월~12월 중
화성교육장	YBM연수원 (경기도 화성시 정남면 세자로 317)	숙박	- 1월~12월 중
대전교육장	기독교연합봉사회관 (대전광역시 중구 계백로1712(문화동1-13))	비숙박	- 1월~12월 중
천안교육장	재능교육연수원 (충청남도 천안시 동남구 수신면 우각골길 40)	숙박	- 1월~12월 중
광주교육장	광주교통문화연구원 (광주광역시 북구 일곡동 모룡대길68)	숙박	- 1월~12월 중
부산교육장	부산상공회의소 (부산광역시 부산진구 황령대로24)	비숙박	- 1월~12월 중
온라인과정	온라인 교육	온라인	- 1월~12월 중

2) 교육 일정

- 집체교육

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
보 (5회)	1기	1월 중	100명	비숙박	서울
	2기	1월 중	100명	숙박	대천
	3기	2월 중	100명	숙박	경주
	4기	3월 중	100명	숙박	화성
	5기	4월 중	100명	비숙박	서울

- 온라인교육

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
보 (4회)	1기	1월 중	300명	온라인	사이버
	2기	2월 중	300명		
	3기	11월 중	300명		
	4기	12월 중	300명		

- 혼합(블랜디드러닝)

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
보 (5회)	1기	9월 중	100명	집체+온라인	서울
	2기	10월 중	100명	집체+온라인	대전
	3기	11월 중	100명	집체+온라인	천안
	4기	12월 중	100명	집체+온라인	광주
	5기	12월 중	100명	집체+온라인	부산

※ 집체교육, 온라인교육, 블랜디드러닝 병행 진행 예정
※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경되거나 '온라인 과정'으로 대체 될 수 있음

3) 교육 시간표

- 집체교육

<table>
<tr><th>요일
시간</th><th>1일차</th><th>2일차</th><th>3일차</th></tr>
<tr><td>09:00-10:00</td><td>오리엔테이션
(1시간)</td><td rowspan="3">사업자 선정지침
(3시간)</td><td rowspan="3">공동주택 리스크 대응 실무
(3시간)</td></tr>
<tr><td>10:00-11:00</td><td>관리사무소장 처우개선
(1시간)</td></tr>
<tr><td>11:00-12:00</td><td rowspan="2">공동주택관리법령의 이해
(2시간)</td></tr>
<tr><td>12:00-13:00</td><td>중식(中食)</td><td>중식(中食)</td></tr>
<tr><td>13:00-14:00</td><td>중식(中食)</td><td rowspan="3">장기수선계획의 이해
(3시간)</td><td rowspan="2">공동주택 노무 일반
(2시간)</td></tr>
<tr><td>14:00-15:00</td><td rowspan="2">공동주택 시설물 유지관리실무
(2시간)</td></tr>
<tr><td>15:00-16:00</td><td>숙지도 평가 및 설문조사
(1시간)</td></tr>
<tr><td>16:00-17:00</td><td rowspan="2">공동주택 회계처리실무
(2시간)</td><td rowspan="2">공동주택 민원회신사례
(2시간)</td><td rowspan="2">관리사무소장 소양 및 윤리
(2시간)</td></tr>
<tr><td>17:00-18:00</td></tr>
</table>

※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경될 수 있음

- 온라인교육

차시(시간)			주 요 내 용
1과목	1차시	50 ‘	**【공동주택관리업무 주요화제】** 1. 재난상황(호우) 대응요령 2. 공동주택 층간소음의 분쟁조정
2과목	2차시	50 ‘	**【공동주택관리법령 주요내용】** 1. 공동주택관리법 주요 개정 내용, 관리규약 등 2. 장기수선계획 수립 및 조정관련 법령 등
	3차시	50 ‘	
3과목	4차시	50 ‘	**【관리사무소장 소양 및 윤리】** 1. 주택관리사보로서 필요한 소양 및 윤리
	5차시	50 ‘	
4과목	6차시	50 ‘	**【장기수선계획의 이해】** 1. 장기수선제도 2. 장기수선계획운영 기준 3. 질의회신사례
	7차시	50 ‘	
	8차시	50 ‘	
5과목	9차시	50 ‘	**【공동주택 회계처리실무】** 1. 공동주택의 회계 2. 핵심감사사항 3. 회계감사의 근거 법령
	10차시	50 ‘	
6과목	11차시	50 ‘	**【공동주택 노무일반】** 1. 근로계약 체결 시 법률문제 2. 근로기준법상 적용범위
	12차시	50 ‘	
7과목	13차시	50 ‘	**【공동주택 시설물 유지관리실무】** 1. 시설별 안전관리 2. 안전유지관리 매뉴얼
	14차시	50 ‘	
8과목	15차시	50 ‘	**【공동주택 민원회신사례】** 1. 민원 사례의 분포 2. 입주자대표회의, 관리업무 등
	16차시	50 ‘	
9과목	17차시	50 ‘	**【사업자 선정지침】** 1. 선정지침의 이해 2. 입찰 업무 프로세스 3. 입찰과정과 계약 작성 실무능력
	18차시	50 ‘	
	19차시	50 ‘	

차시(시간)			주 요 내 용
10과목	20차시	50 ‘	**【관리사무소장 처우개선】** 1. 갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)
11과목	21차시	50 ‘	**【공동주택 리스크 대응 실무】** 1. 필로티 화재 안전교육 2. 과태료 방지 및 이의신청
	22차시	50 ‘	
	23차시	50 ‘	
12과목	24차시	50 ‘	**【설문조사 및 숙지도 평가】**

– 혼합교육(블랜디드러닝)

[집체교육]

시간 \ 요일	1일차	2일차
09:00-10:00		사업자 선정지침 (3시간)
10:00-11:00	오리엔테이션 (1시간)	
11:00-12:00	공동주택관리법령의 이해 (2시간)	
12:00-13:00		중식(中食)
13:00-14:00	중식(中食)	장기수선계획의 이해 (3시간)
14:00-15:00	공동주택 노무일반 (2시간)	
15:00-16:00		
16:00-17:00	공동주택 회계처리실무 (2시간)	
17:00-18:00		

[온라인교육]

차시(시간)			주 요 내 용
1과목	1차시	50 ‘	**【관리사무소장 소양 및 윤리】** 1. 주택관리사보로서 필요한 소양 및 윤리
	2차시	50 ‘	
2과목	3차시	50 ‘	**【공동주택 시설물 유지관리실무】** 1. 시설별 안전관리 2. 안전유지관리 매뉴얼
	4차시	50 ‘	
3과목	5차시	50 ‘	**【공동주택 민원회신사례】** 1. 민원 사례의 분포 2. 입주자대표회의, 관리업무 등
	6차시	50 ‘	
4과목	7차시	50 ‘	**【관리사무소장 처우개선】** 1. 갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)
5과목	8차시	50 ‘	**【공동주택 리스크 대응 실무】** 1. 필로티 화재 안전교육 2. 과태료 방지 및 이의신청
	9차시	50 ‘	
	10차시	50 ‘	
6과목	11차시	50 ‘	**【설문조사 및 숙지도 평가】**

4) 교육과목별 세부내용

과목명	주요내용	강의목표
공동주택관리법령 주요내용	◦공동주택관리관련 규정 주요사항 ◦공동주택관리법령상 주요 쟁점별 규정 내용 ◦기타 공동주택관리관련 규정별 주요 내용	◦공동주택관리법 근거한 관리주체 업무처리 도모
관리사무소장 소양 및 윤리	◦주택관리사보로서 자기관리 ◦일의 정서적 측면	◦자기관리를 통해 업무능력을 향상
장기수선계획의 이해	◦공동주택 공유재산의 가치를 유지하고 내구연한 연장 ◦장기수선계획에 따른 장기수선충당금의 적립 ◦표준장기수선계획서 수립(안)을 활용한 장기수선계획서 작성	◦장기수선제도 ◦장기수선계획운영 기준 ◦장기수선계획 검토 ◦질의 회신 사례
공동주택의 회계처리기준	◦감리결과 양정기준 ◦회계감사 관련규정 및 유의사항 ◦회계 감사 의견 사례	◦아파트 관리와 관련된 회계업무의 전반적 이해와 회계상태 진단능력 강화 ◦회계처리기준에 따른 적격증빙 도모
공동주택 노무일반	◦채용 및 근로조건 결정 ◦법정근로조건	◦근로기준에 적합한 인사행정 도모.

과목명	주요내용	강의목표
	◦여성, 연소자 특별보호, 남녀고용평등 ◦인사 이동 ◦징계, 해고 및 퇴직 ◦취업규칙	
공동주택 시설물 유지관리	◦시설별 안전관리 ◦안전유지관리 매뉴얼	◦시설별 안전관리 및 정비 도모
공동주택 민원회신사례	◦관리주체 ◦입주자대표회의 ◦선거관리위원회 ◦관리규약 ◦관리비등 ◦장기수선계획 ◦하자보수 ◦행위허가	◦최근 주무부처의 민원사례 중심으로 업무별 처리능력 강화
사업자 선정지침	◦국가계약법령의 개요 ◦공동주택관련 법령	◦공동주택과 관련된 각종 법령에 대한 학습 등 법령 이해능력 함양
공동주택관리업무 주요화제	◦층간소음 대응 ◦재해·재난 시 대응 요령	◦층간소음으로 인한 피해 방지 ◦재해·재난 시 대응 능력 강화
관리사무소장 처우개선	◦갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)	◦관리 현장의 갑질 유형과 관련 법 제도 이해 ◦사례 기반의 대응절차 및 예방 전략을 습득
공동주택 리스크 대응 실무	◦필로티 화재 안전교육 ◦과태료 방지 및 이의신청	◦필로티 구조의 취약성과 위험 요인을 이해하여 화재 예방 중요성 인식 ◦주요 과태료 부과 사유와 예방 기준을 이해하여 위반 리스크를 최소화

나. 주택관리사 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육

○ 주택관리사 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육

○ 주택관리사 휴면자격자 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 전 교육 (법 제70조제1항에 따른 주택관리사 배치교육에 통합하여 실시)

○ 주택관리업자 공동주택관리 및 윤리에 관한 교육 (법 제70조제1항에 따른 주택관리사 배치교육에 통합하여 실시)

○ 교육비 : 집체(숙박 37만5천원, 비숙박 23만원), 온라인(13만원)
혼합(블랜디드러닝): 숙박 33만원, 비숙박 22만원

1) 교육장 및 교육형태

교육장명	장소	교육형태	비고
서울교육장	협회 평생교육원 (서울시 금천구 가산동 가산디지털1로 168)	비숙박	- 1월~12월 중
대천교육장	한화리조트 대천 (충남 보령시 해수욕장3길 11-10)	숙박	- 1월~12월 중
경주교육장	한화리조트 경주 (경북 경주시 보문로 182-27)	숙박	- 1월~12월 중
화성교육장	YBM연수원 (경기도 화성시 정남면 세자로 317)	숙박	- 1월~12월 중
대전교육장	기독교연합봉사회관 (대전광역시 중구 계백로1712(문화동1-13))	비숙박	- 1월~12월 중
천안교육장	재능교육연수원 (충청남도 천안시 동남구 수신면 우각골길 40)	숙박	- 1월~12월 중
광주교육장	광주교통문화연구원 (광주광역시 북구 일곡동 모룡대길68)	숙박	- 1월~12월 중
부산교육장	부산상공회의소 (부산광역시 부산진구 황령대로24)	비숙박	- 1월~12월 중
온라인과정	온라인 교육	온라인	- 1월~12월 중

2) 교육 일정

- 집체교육

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
사 (5회)	1기	1월 중	100명	비숙박	서울
	2기	1월 중	100명	숙박	대천
	3기	2월 중	100명	비숙박	경주
	4기	3월 중	100명	숙박	화성
	5기	4월 중	100명	비숙박	서울

- 온라인교육

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
사 (4회)	1기	1월 중	300명	온라인	사이버
	2기	2월 중	300명		
	3기	11월 중	300명		
	4기	12월 중	300명		

- 혼합(블랜디드러닝)

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
사 (5회)	1기	9월 중	100명	집체+온라인	서울
	2기	10월 중	100명	집체+온라인	대전
	3기	11월 중	100명	집체+온라인	천안
	4기	12월 중	100명	집체+온라인	광주
	5기	12월 중	100명	집체+온라인	부산

※ 집체교육, 온라인교육, 블랜디드러닝 병행 진행 예정
※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경되거나 '온라인 과정'으로 대체 될 수 있음

3) 교육 시간표

– 집체교육

<table>
<tr><th>시간 \ 요일</th><th>1일차</th><th>2일차</th><th>3일차</th></tr>
<tr><td>09:00-10:00</td><td>오리엔테이션
(1시간)</td><td rowspan="2">주택관리에 관한 법령 개관
(3시간)</td><td rowspan="2">공동주택 리스크 대응 실무
(3시간)</td></tr>
<tr><td>10:00-11:00</td><td>관리사무소장 처우개선
(1시간)</td></tr>
<tr><td>11:00-12:00</td><td rowspan="2">공동주택 수선공사 집행
(2시간)</td><td rowspan="2">중식(中食)</td><td rowspan="2">중식(中食)</td></tr>
<tr><td>12:00-13:00</td></tr>
<tr><td>13:00-14:00</td><td>중식(中食)</td><td rowspan="2">관리비 징수
(2시간)</td><td rowspan="2">공동주택 민원회신사례
(2시간)</td></tr>
<tr><td>14:00-15:00</td><td rowspan="2">공동주택 회계감사
(2시간)</td></tr>
<tr><td>15:00-16:00</td><td rowspan="3">입찰 및 계약
(3시간)</td><td>숙지도 평가 및 설문조사
(1시간)</td></tr>
<tr><td>16:00-17:00</td><td rowspan="2">소통하는 공동주택
(2시간)</td><td rowspan="2">관리사무소장 소양 및 윤리
(2시간)</td></tr>
<tr><td>17:00-18:00</td></tr>
</table>

※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경될 수 있음

– 온라인교육

<table>
<tr><th colspan="3">차시(시간)</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td>1과목</td><td>1차시</td><td>50 ‘</td><td>【공동주택관리업무 주요화제】
1. 재난상황(호우) 대응요령
2. 공동주택 층간소음의 분쟁조정</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2과목</td><td>2차시</td><td>50 ‘</td><td rowspan="2">【주택관리에 관한 법령 개관】
1. 공동주택관리법 주요 개정 내용
2. 관리방법 결정, 관리규약 등
3. 공동주택관리법에 근거한 관리주체 업무처리 도모</td></tr>
<tr><td>3차시</td><td>50 ‘</td></tr>
</table>

차시(시간)			주 요 내 용
	4차시	50 ‘	
3과목	5차시	50 ‘	**【관리사무소장 소양 및 윤리】** 1. 주택관리사보로서 필요한 소양 및 윤리
	6차시	50 ‘	
4과목	7차시	50 ‘	**【소통하는 공동주택】** 1. 소통의 중요성 2. 관리사무소장, 직원, 입주민과의 커뮤니케이션 방법
	8차시	50 ‘	
5과목	9차시	50 ‘	**【공동주택 회계감사】** 1. 핵심감사사항 2. 관령법령과 규정 3. 실무 참고사항(회계오류 등)
	10차시	50 ‘	
6과목	11차시	50 ‘	**【공동주택 수선공사 집행】** 1. 공사 발주 및 시공 절차에 따른 업무 검토 및 조정 2. 발주서류 작성 등
	12차시	50 ‘	
7과목	13차시	50 ‘	**【관리비 징수】** 1. 관리비 징수 절차
	14차시	50 ‘	
8과목	15차시	50 ‘	**【공동주택 민원회신사례】** 1. 주무부처 민원 사례 중심으로 업무별 처리능력 강화 :하자보수, 관리업무, 장기수선계획, 입주자대표회의 등
	16차시	50 ‘	
9과목	17차시	50 ‘	**【입찰 및 계약】** 1. 선정지침의 이해 2. 입찰 업무 프로세스 3. 입찰과정과 계약 작성 실무능력
	18차시	50 ‘	
	19차시	50 ‘	
10과목	20차시	50 ‘	**【관리사무소장 처우개선】** 1. 갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)
11과목	21차시	50 ‘	**【공동주택 리스크 대응 실무】** 1. 필로티 화재 안전교육 2. 과태료 방지 및 이의신청
	22차시	50 ‘	
	23차시	50 ‘	
12과목	24차시	50 ‘	**【설문조사 및 숙지도 평가】**

- 혼합교육(블랜디드러닝)

[집체교육]

요일 / 시간	1일차	2일차
09:00-10:00	오리엔테이션 (1시간)	주택관리에 관한 법령 개관 (3시간)
10:00-11:00	입찰 및 계약 (시간)	
11:00-12:00		
12:00-13:00		중식(中食)
13:00-14:00	중식(中食)	관리비징수 (2시간)
14:00-15:00	공동주택 회계감사 (2시간)	
15:00-16:00		
16:00-17:00	소통하는 공동주택 (2시간)	
17:00-18:00		

[온라인교육]

차시(시간)			주 요 내 용
1과목	1차시	50 ‘	**【관리사무소장 소양 및 윤리】** 1. 주택관리사보로서 필요한 소양 및 윤리
	2차시	50 ‘	
2과목	3차시	50 ‘	**【공동주택 수선공사 집행】** 1. 공사 발주 및 시공 절차에 따른 업무 검토 및 조정 2. 발주서류 작성 등
	4차시	50 ‘	
3과목	5차시	50 ‘	**【공동주택 민원회신사례】** 1. 민원 사례의 분포 2. 입주자대표회의, 관리업무 등
	6차시	50 ‘	
4과목	7차시	50 ‘	**【관리사무소장 처우개선】** 1. 갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)
5과목	8차시	50 ‘	**【공동주택 리스크 대응 실무】** 1. 필로티 화재 안전교육 2. 과태료 방지 및 이의신청
	9차시	50 ‘	
	10차시	50 ‘	
6과목	11차시	50 ‘	**【설문조사 및 숙지도 평가】**

4) 교육과목별 세부내용

과목명	주요내용	강의목표
주택관리에 관한 법령 개관	◦공동주택관리법 주요 개정 내용 관리방법결정, 입주자대표회의 및 관리규약, 관리비 및 회계운영, 하자담보책임 및 하자분쟁 조정, 공동주택의 전문관리, 공동주택의 분쟁조정 등	◦공동주택관리법령을 근거한 관리주체 업무처리 도모
관리사무소장 소양 및 윤리	◦주택관리사로서 자기관리 ◦일의 정서적 측면	◦자기관리를 통해 업무능력을 향상
소통하는 공동주택	◦공동주택 소통의 중요성, 종류 및 방법 ◦게시판의 관리 및 인터넷카페 활용 ◦회의 진행을 위한 프리젠테이션 ◦노트북과 컴퓨터 모니터 활용한 진행 ◦PT 슬라이드 작성	◦공동주택 게시판 우수 사례 전파 ◦각종 현장설명회 대비
공동주택 회계감사	◦회계처리기준 ◦회계처리 및 회계처리기준의 해설 ◦회계감사 감리결과 양정기준 ◦관리주체의 회계감사 ◦공동주택 회계감사기준	◦아파트 관리와 관련된 회계업무를 전반적 이해와 회계상태 진단능력 강화 ◦회계처리기준에 따른 적격증빙 도모
공동주택 수선공사 집행	◦착공단계의 업무 착공신고, 안전관리계획, 공사대장 및 시공계획서, 공사안내문 ◦시공단계의 업무 공사기준 및 내용 숙지, 자재 검사 및 보관, 현장관리, 기성검사 및 대금지급 ◦준공단계의 업무 준공검사원 접수 및 검사, 공사대금 정산 및 지급, 지체상금 및 지연이자	◦공동주택 수선공사 착공·시공·준공 표준화된 업무프로세스 제시 ◦관리현장 활용(준용) 능력 배양 ◦투명한 공사 집행
관리비 징수납부	◦관리비 징수 절차	◦관리비 징수 및 납부 업무처리 능력 도모
공동주택 민원회신 사례	◦관리주체 ◦관리규약 ◦관리비 등 ◦장기수선계획 ◦하자보수 ◦행위허가 ◦선거관리 ◦입주자대표회의	◦최근 주무부처의 민원사례 중심으로 업무별 처리능력 강화
입찰 및 계약	◦입찰 및 계약 관계 법령 ◦주택관리업자 및 사업자선정지침 ◦공동주택 입찰 실무 ◦공동주택 계약 실무 ◦입찰 관련 각 종 서식	◦법령을 준수한 흠결 없는 사업자 선정 ◦사업자 선정지침 준수 ◦투명한 입찰 행정
공동주택관리업무 주요화제	◦층간소음 대응 ◦재해·재난 시 대응 요령	◦층간소음으로 인한 피해 방지 ◦재해·재난 시 대응 능력 강화

과목명	주요내용	강의목표
관리사무소장 처우개선	◦갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)	◦관리 현장의 갑질 유형과 관련 법 제도 이해 ◦사례 기반의 대응절차 및 예방 전략을 습득
공동주택 리스크 대응 실무	◦필로티 화재 안전교육 ◦과태료 방지 및 이의신청	◦필로티 구조의 취약성과 위험 요인을 이해하여 화재 예방 중요성 인식 ◦주요 과태료 부과 사유와 예방 기준을 이해하여 위반 리스크를 최소화

다. 주택관리사(보) 공동주택관리 및 윤리에 관한 보수교육

○ 교육비 : 집체(숙박 37만5천원, 비숙박 23만원), 온라인(13만원)
혼합(블랜디드러닝): 숙박 33만원, 비숙박 22만원

1) 교육장소 및 교육형태

교육장명	장소	교육형태	비고
서울교육장	협회 평생교육원 (서울시 금천구 가산동 가산디지털1로 168)	비숙박	- 1월~12월 중
대천교육장	한화리조트 대천 (충남 보령시 해수욕장3길 11-10)	숙박	- 1월~12월 중
경주교육장	한화리조트 경주 (경북 경주시 보문로 182-27)	숙박	- 1월~12월 중
화성교육장	YBM연수원 (경기도 화성시 정남면 세자로 317)	숙박	- 1월~12월 중
대전교육장	기독교연합봉사회관 (대전광역시 중구 계백로1712(문화동1-13))	비숙박	- 1월~12월 중
천안교육장	재능교육연수원 (충청남도 천안시 동남구 수신면 우각골길 40)	숙박	- 1월~12월 중
광주교육장	광주교통문화연구원 (광주광역시 북구 일곡동 모룡대길68)	숙박	- 1월~12월 중
부산교육장	부산상공회의소 (부산광역시 부산진구 황령대로24)	비숙박	- 1월~12월 중
온라인과정	온라인 교육	온라인	- 1월~12월 중

2) 교육 일정

- 집체교육

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
보수 (13회)	1기	1월 중	100명	비숙박	서울
	2기	1월 중	100명	숙박	대천
	3기	2월 중	100명	숙박	경주
	4기	3월 중	100명	숙박	화성
	5기	4월 중	100명	비숙박	서울
	6기	5월 중	100명	비숙박	대전
	7기	6월 중	100명	숙박	천안
	8기	7월 중	100명	비숙박	광주
	9기	9월 중	100명	비숙박	부산
	10기	10월 중	100명	비숙박	서울
	11기	11월 중	100명	숙박	대천
	12기	12월 중	100명	숙박	경주
	13기	12월 중	100명	숙박	화성

- 온라인교육

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
보수 (6회)	1기	1월 중	300명	온라인	사이버
	2기	2월 중	300명		
	3기	7월 중	300명		
	4기	8월 중	300명		
	5기	11월 중	300명		
	6기	12월 중	300명		

- 혼합(블랜디드러닝)

구분	기수	교육기간	예정인원	교육형태	지역
보수 (9회)	1기	4월 중	100명	집체+온라인	서울
	2기	5월 중	100명	집체+온라인	부산
	3기	6월 중	100명	집체+온라인	대천
	4기	7월 중	100명	집체+온라인	경주
	5기	9월 중	100명	집체+온라인	화성
	6기	10월 중	100명	집체+온라인	대전
	7기	11월 중	100명	집체+온라인	천안
	8기	12월 중	100명	집체+온라인	광주
	9기	12월 중	100명	집체+온라인	서울

※ 집체교육, 온라인교육, 블랜디드러닝 병행 진행 예정
※ 상기일정 및 장소는 교육기획 및 준비에 따라 변경되거나 '온라인 과정'으로 대체 될 수 있음

3) 교육 시간표

- 집체교육

<table>
<tr><th>요일
시간</th><th>1일차</th><th>2일차</th><th>3일차</th></tr>
<tr><td>09:00-10:00</td><td>오리엔테이션
(1시간)</td><td rowspan="3">입찰과 계약
(3시간)</td><td rowspan="3">공동주택 리스크 대응 실무
(3시간)</td></tr>
<tr><td>10:00-11:00</td><td>관리사무소장 처우개선
(1시간)</td></tr>
<tr><td>11:00-12:00</td><td>중식(中食)</td></tr>
<tr><td>12:00-13:00</td><td rowspan="3">주택관리에 관한 법령 개관
(3시간)</td><td>중식(中食)</td><td>중식(中食)</td></tr>
<tr><td>13:00-14:00</td><td rowspan="2">공동주택 민원회신 사례
(2시간)</td><td rowspan="2">공동주택 하자보수 절차 및 분쟁해결
(2시간)</td></tr>
<tr><td>14:00-15:00</td></tr>
<tr><td>15:00-16:00</td><td rowspan="3">근로계약 및 취업규칙
(3시간)</td><td rowspan="3">공동주택 주요시설 교체 및 수리방법 등의 전문지식
(3시간)</td><td>숙지도 평가 및 설문조사
(1시간)</td></tr>
<tr><td>16:00-17:00</td><td rowspan="2">관리사무소장 소양 및 윤리
(2시간)</td></tr>
<tr><td>17:00-18:00</td></tr>
</table>

- 온라인교육

차시(시간)			주 요 내 용
1과목	1차시	50 ‘	**【공동주택관리업무 주요화제】** 1. 재난상황(호우) 대응요령 2. 공동주택 층간소음의 분쟁조정
2과목	2차시	50 ‘	**【주택관리에 관한 법령 개관】** 1. 공동주택관리 관련 규정 적용 시 주요 참조사항 2. 공동주택관리법령 상 주요 쟁점별 관련 주요내용 3. 공동주택관리 관련 규정별 주요 내용
	3차시	50 ‘	
	4차시	50 ‘	
3과목	5차시	50 ‘	**【주택관리사(보) 소양 및 윤리】** 1. 주택관리사(보) 로서 필요한 소양 및 윤리
	6차시	50 ‘	
4과목	7차시	50 ‘	**【공동주택 하자보수 절차 및 분쟁해결】** 1. 하자보수절차 및 분쟁해결 2. 기타민원사례
	8차시	50 ‘	
5과목	9차시	50 ‘	**【공동주택 민원회신사례】** 1. 주무부처 민원 사례 중심으로 업무별 처리능력 강화 : 하자보수, 관리업무, 장기수선계획, 입주자대표회의 등 관련
	10차시	50 ‘	
6과목	11차시	50 ‘	**【입찰과 계약】** 1. 사업자 선정지침 이해 2. 입찰과정과 계약 작성 등 실무능력 배양
	12차시	50 ‘	
	13차시	50 ‘	
7과목	14차시	50 ‘	**【근로계약 및 취업규칙】** 1. 채용 및 수습, 사용자와 근로자 2. 근로기준법을 준수한 인사·행정 업무 처리
	15차시	50 ‘	
	16차시	50 ‘	
8과목	17차시	50 ‘	**【공동주택 주요시설 교체 및 수리방법 등의 전문지식】** 1. 시설별 안전관리 2. 안전유지관리 매뉴얼
	18차시	50 ‘	
	19차시	50 ‘	
9과목	20차시	50 ‘	**【관리사무소장 처우개선】** 1. 갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)
10과목	21차시	50 ‘	**【공동주택 리스크 대응 실무】** 1. 필로티 화재 안전교육 2. 과태료 방지 및 이의신청
	22차시	50 ‘	
	23차시	50 ‘	
12과목	24차시	50 ‘	**【설문조사 및 숙지도 평가】**

– 혼합교육(블랜디드러닝)

[집체교육]

<table>
<tr><th>요일
시간</th><th>1일차</th><th>2일차</th></tr>
<tr><td>09:00-10:00</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="3">입찰과 계약
(3시간)</td></tr>
<tr><td>10:00-11:00</td><td>오리엔테이션
(1시간)</td></tr>
<tr><td>11:00-12:00</td><td>중식(中食)</td></tr>
<tr><td>12:00-13:00</td><td rowspan="3">주택관리에 관한 법령 개관
(3시간)</td><td>중식(中食)</td></tr>
<tr><td>13:00-14:00</td><td rowspan="2">공동주택 하자보수 절차 및 분쟁해결
(2시간)</td></tr>
<tr><td>14:00-15:00</td></tr>
<tr><td>15:00-16:00</td><td rowspan="3">근로계약 및 취업규칙
(3시간)</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>16:00-17:00</td></tr>
<tr><td>17:00-18:00</td></tr>
</table>

[온라인교육]

<table>
<tr><th colspan="3">차시(시간)</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1과목</td><td>1차시</td><td>50 ‘</td><td rowspan="2">【관리사무소장 소양 및 윤리】
1. 주택관리사보로서 필요한 소양 및 윤리</td></tr>
<tr><td>2차시</td><td>50 ‘</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2과목</td><td>3차시</td><td>50 ‘</td><td rowspan="3">【공동주택 주요시설 교체 및 수리방법 등의 전문지식】
1. 시설별 안전관리
2. 안전유지관리 매뉴얼</td></tr>
<tr><td>4차시</td><td>50 ‘</td></tr>
<tr><td>5차시</td><td>50 ‘</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3과목</td><td>6차시</td><td>50 ‘</td><td rowspan="2">【공동주택 민원회신사례】
1. 주무부처 민원 사례 중심으로 업무별 처리능력 강화
:하자보수, 관리업무, 장기수선계획, 입주자대표회의 등 관련</td></tr>
<tr><td>7차시</td><td>50 ‘</td></tr>
<tr><td>4과목</td><td>8차시</td><td>50 ‘</td><td>【관리사무소장 처우개선】
1. 갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">5과목</td><td>9차시</td><td>50 ‘</td><td rowspan="3">【공동주택 리스크 대응 실무】
1. 필로티 화재 안전교육
2. 과태료 방지 및 이의신청</td></tr>
<tr><td>10차시</td><td>50 ‘</td></tr>
<tr><td>11차시</td><td>50 ‘</td></tr>
<tr><td>6과목</td><td>12차시</td><td>50 ‘</td><td>【설문조사 및 숙지도 평가】</td></tr>
</table>

4) 교육과목별 세부내용

과목명	주요내용	강의목표
주택관리에 관한 법령 개관	◦공동주택관리 관련 규정 적용 시 주요 참조사항 ◦공동주택관리법령상 주요 쟁점별 관련 규정내용 ◦기타 공동주택관리 관련 규정별 주요 내용 주요 공·사법령, 안전·방재관리 관련 주요 법령, 인사관리 관련 주요 법령	◦공동주택관리법을 포함하여 주택관리와 관계된 법령의 개정 내용 이해
주택관리사(보) 소양 및 윤리	◦주택관리사(보)로서 자기관리 ◦일의 정서적 측면	◦자기관리를 통해 업무능력을 향상
공동주택 하자보수 절차 및 분쟁해결	◦하자보수절차 및 분쟁해결 ◦기타민원사례	◦하자보수절차를 통해 분재해결 능력강화
공동주택 민원회신사례	◦관리주체 ◦입주자대표회의 ◦선거관리위원회 ◦관리규약 ◦관리비등 ◦장기수선계획 ◦하자보수 ◦행위허가	◦최근 주무부처의 민원사례 중심으로 업무별 처리능력 강화
입찰과 계약	◦입찰 및 계약 관계 법령 ◦주택관리업자 및 사업자선정지침 ◦공동주택 입찰 실무 ◦공동주택 계약 실무 ◦입찰 관련 각 종 서식	◦법령을 준수한 흠결 없는 사업자 선정 ◦사업자 선정지침 준수 ◦투명한 입찰 행정
공동주택 주요시설 교체 및 수리방법 등의 전문 지식	◦시설별 안전관리 ◦안전유지관리 매뉴얼	◦공동주택 주요시설 교체와 수리방법을 통해 안전관리 능력 함양
근로계약 및 취업규칙	◦채용 및 수습 ◦사용자와 근로자 ◦근로계약 체결 시 법률문제 ◦근로시간, 휴일, 휴가 ◦취업규칙 및 노사협의회 ◦여성 및 연소자 보호	◦근로기준법을 준수한 인사·행정 업무처리
공동주택관리업무 주요화제	◦층간소음 대응 ◦재해·재난 시 대응 요령	◦층간소음으로 인한 피해 방지 ◦재해·재난 시 대응 능력 강화
관리사무소장 처우개선	◦갑질예방(갑질방지 및 관리 노동자 인권증진)	◦관리 현장의 갑질 유형과 관련 법 제도 이해 ◦사례 기반의 대응절차 및 예방 전략을 습득
공동주택 리스크 대응 실무	◦필로티 화재 안전교육 ◦과태료 방지 및 이의신청	◦필로티 구조의 취약성과 위험 요인을 이해하여 화재 예방 중요성 인식 ◦주요 과태료 부과 사유와 예방 기준을 이해하여 위반 리스크를 최소화

2. 교육강사 관련

가. 주택관리사보 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육

과목	강사	비고
공동주택관리법령 주요내용	김지혜 강사	법무법인 산하
관리사무소장 소양 및 윤리	주현덕 강사	멘탈케어센터
장기수선계획의 이해	장시진 강사	주택관리공단
공동주택의 회계처리실무	박재영 강사	대한 주택관리사협회
공동주택 노무일반	권기홍 강사	노무법인 코넥스트
공동주택 시설물 안전관리계획 운영실무	김영섭 강사	대한주택관리사협회
공동주택 민원회신사례	김태섭 강사	대한주택관리사협회
사업자 선정지침	최진석 강사	대한주택관리사협회
공동주택관리업무 주요화제	유벽희 강사	대한주택관리사협회
관리사무소장 처우개선	박현선 강사	대한주택관리사협회
공동주택 리스크 태응 실무	이재은 강사, 이기남 강사	대한주택관리사협회

나. 주택관리사 공동주택 관리 및 윤리에 관한 배치교육

과목	강사	비고
주택관리에 관한 법령 개관	한영화 강사	변호사 한영화 사무소
관리사무소장 소양 및 윤리	유수란 강사	에스컨설팅
소통하는 공동주택	유벽희 강사	대한주택관리사협회
공동주택 회계감사	최준호 강사	청석세무회계법인
공동주택 수선공사 집행	장시진 강사	주택관리공단
관리비 징수	한영화 강사	변호사 한영화 사무소
공동주택 민원회신사례	김태섭 강사	대한주택관리사협회
입찰 및 계약	최인석 강사	대한주택관리사협회

과목	강사	비고
공동주택관리업무 주요화제	유벽희 강사	대한주택관리사협회
관리사무소장 처우개선	박현선 강사	대한주택관리사협회
공동주택 리스크 태응 실무	이재은 강사, 이기남 강사	대한주택관리사협회

다. 주택관리사(보) 공동주택관리 및 윤리에 관한 보수교육

공통과목	강사	비고
주택관리에 관한 법령 개관	한영화 강사	변호사 한영화 사무소
주택관리사(보) 소양 및 윤리	유수란 강사	에스컨설팅
공동주택 하자보수 절차 및 분쟁해결	한승복 강사	국토안전관리원
공동주택 민원회신사례	김태섭 강사	대한주택관리사협회
입찰과 계약	최인석 강사	대한주택관리사협회
공동주택 주요시설 교체 및 수리방법 등의 전문 지식	이태봉 강사	대한주택관리사협회
근로계약 및 취업규칙	손강용 강사	대일노무법인
공동주택관리업무 주요화제	유벽희 강사	대한주택관리사협회
관리사무소장 처우개선	박현선 강사	대한주택관리사협회
공동주택 리스크 태응 실무	이재은 강사, 이기남 강사	대한주택관리사협회

※ 상기 교육계획은 준비사항에 따라 일부조정 될 수 있음을 알려드립니다.

◈ 서울특별시고시 제2025-705호

하천점용허가 고시(청계천)

「하천법」 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용허가 하였기에 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 하천의 명칭 : 청계천

2. 점용자의 성명 및 주소
  - 성　　명 : 박진효 (SK 브로드밴드)
  - 주　　소 : 서울특별시 서대문구 창천동 20-21 sk브로드밴드 7층

3. 점용의 목적
  - 목　　적 : 광통신 관로 매설

4. 점용지역의 위치 및 면적
  - 위　　치 : 중구 주교동 39-1 ~ 황학동 753
  - 면　　적 : A=588.0㎡

5. 점용기간
 [연장]
  - 2025. 12. 16. ~ 2030. 12. 15.(5년)
 [당초]
  - 2020. 12. 16. ~ 2025. 12. 15.(5년)

6. 최초허가 연월일 : 2004. 11. 8.

◈ 서울특별시고시 제2025-706호

하천점용허가 고시(청계천)

「하천법」 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용허가 하였기에 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 하천의 명칭 : 청계천

2. 점용자의 성명 및 주소
  - 성　　명 : 박진효 (SK 브로드밴드)
  - 주　　소 : 서울특별시 성북구 동선동2가 3-1 sk브로드밴드 1층

3. 점용의 목적
  - 목　　적 : 광통신 관로 매설

4. 점용지역의 위치 및 면적
  - 위　　치 : 성동구 상왕십리동 14-1 ~ 마장동 610
  - 면　　적 : A=375.0㎡

5. 점용기간
 [연장]
  - 2025. 12. 16. ~ 2030. 12. 15.(5년)
 [당초]
  - 2020. 12. 16. ~ 2025. 12. 15.(5년)

6. 최초허가 연월일 : 2004. 11. 1.

◈ 서울특별시고시 제2025-707호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 대상지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항의 규정에 따라 '주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일'을 정하고 같은 법 같은 조 제2항의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 대상지

연번	자치구	명 칭(예정)	위 치	면적(㎡)	비고
1	강동구	고덕동 294번지 일대 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	고덕동 294 일대	7,310.0	

2. 권리기준산정일 : 2025. 12. 18.(목)
※ 당해 고시 게재일

3. 지정사유

○ 기존 세대수가 증가될 경우 지역주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기억제를 위하여 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 토지의 분할, 단독·다가구주택의 다세대주택 전환, 토지와 건축물의 분리취득, 건축물의 신축 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준일의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함

4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준

○ 「도시 및 주거환경정비법」제77조제1항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조 제2항 규정에 따름

※「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 지정되는 필지에 한하여 적용하되, 구역지정에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

6. 안내사항

○ 기타 궁금하신 사항은 서울특별시 공공주택과 (☎ 02-2133-7071) 또는 아래 구청으로 문의하시기 바랍니다.

자치구	부서명	연락처	비고
강동구	재건축재개발과	02-3425-5994	

※ 서울시는 「역세권 장기전세주택 건립사업 투기방지대책」(`23. 10. 26. 시행)에 따라 '역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업'의 권리산정기준일을 '입안권자가 정비계획을 공람공고한 날'로 따로 정함에 따라 고시함
※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

■ 관계도면

○ 고덕동 294번지 일대 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역(안)



◈ 서울특별시고시 제2025-708호

시흥4동 817번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2023-162호(2023.5.4.)’로 결정된 시흥4동 817번지 일대 소규모주택정비 관리계획에 대하여 사업추진구역 통합 및 도시자연공원구역 제척으로 관리계획 및 관리지역을 변경하기 위해 ‘25년 제11차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의(2025.7.21.)’ 및 ‘25년 15차 전문가 자문회의(2025.10.1.)’ 결과를 반영하여「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향 (변경)
 가. 관리지역의 명칭 : 시흥4동 817번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)
 나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	금천구 시흥4동 817번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
기정		30,430.8㎡	전체 : 107동 노후불량 : 84동(78.5%)	-
변경		30,279.4㎡	전체 : 105동 노후불량 : 85동(81.0%)	-

 다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 시흥4동 817번지 일대 모아타운 관리계획 (변경)
 가. 관리지역의 지정(변경)

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경(안)		
변경	시흥4동 817번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	금천구 시흥4동 817번지 일대	30,430.8	감)151.4	30,279.4	제2023-162호 (2023.5.4.)	-

■ 관리지역의 지정 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
관리지역의 지정	• 관리지역 면적 변경 -30,430.8㎡ → 30,279.4㎡	• 도시자연공원구역 제척으로 관리지역 변경

나. 토지이용계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분				면적(㎡)			구성비(%)	비고
				기정	변경	변경후		
시행구역	공동주택용지	A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	7,163.2	증) 17,647.6	24,810.8	81.9	-
		A-2	사업추진구역 2 (가로주택정비사업)	17,560.3	감) 17,560.3	-	-	-
		소 계		24,723.5	증) 87.3	24,810.8	81.9	-
	정비기반시설 등	-	도로	3,721.2	감) 322.3	3,398.9	11.2	-
		B-1	어린이공원1	939.7	증) 258.8	1.198.5	4.0	-
		-	어린이공원2	505.2	감) 505.2	-	-	-
		B-2	공공청사	-	증) 330.0	330.0	1.1	보훈회관
자율정비구역	종교용지	C-1	종교시설	541.2	-	541.2	1.8	엘림장로교회 (존치)
합 계				30,430.8	감)151.4	30,279.4	100.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용계획(안)	• 공동주택 용지 면적 변경(A-1, A-2)	• A-1, A-2 사업추진구역 통합
	• 도로 면적 변경	
	• 어린이공원 면적 변경	
	• 공공청사 신설	• 기존 보훈회관 이전 설치

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 등 설치계획(안)

1) 정비기반시설 · 공동이용시설 등 설치계획(안)

가) 도로 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	107	20	집산 도로	4,250 (134)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반 도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
변경	중로	1	107	20~23	집산 도로	4,250 (134)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반 도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	126	시흥동 1000-42	시흥동 1000-62	일반 도로	-	건설부고시 제1966-3008호	-
기정	중로	3	b	14	국지 도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	시흥 토지 구획 정리 사업
변경	중로	2	b	14~16	국지 도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	248	시흥동 169-10	시흥동 1000-62	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
변경	소로	1	1	10~12	국지 도로	248	시흥동 820	시흥동 169-51	일반 도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
기정	소로	1	111	10~12	집산 도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반 도로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-
변경	소로	1	111	10~12	집산 도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반 도로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	32	시흥동 169-21	시흥동 169-27	일반 도로	-	서울특별시 제2023-162호	-
변경	소로	2	2	8	국지 도로	35	시흥동 169-27	시흥동 120-6	일반 도로	-	서울특별시 제2023-162호	-

※ 연장( )는 시흥4동 817번지 일대 모아타운 구역 내 연장임

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-107	중로1-107	• 일부구간 3m 확폭	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로 확폭
중로3-1	-	• 도로폐지	• A-1, A-2통합 사업시행계획수립으로 도로계획 폐지
중로3-b	중로2-b	• 일부구간 2m 확폭	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
소로 2-1	소로 1-1	• 2~4m 확폭	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
소로 1-111	소로 1-111	• 일부구간 선형변경	• 일부 구간 지적도와 이격되어 선형 변경
소로 2-2	소로 2-2	• 연장 변경	• 도로구간 구획에 따른 연장 변경

나) 공원 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	시흥동 817	939.7	감) 939.7	-	서울특별시 제1995-141호	-
폐지	②	공원	어린이공원	시흥동 169-21	505.2	감) 505.2	-	서울특별시 제2000-286호	-
신설	①	공원	어린이공원	시흥동 819-11일대	-	증) 1,198.5	1,198.5	-	-

■ 공원 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공원계획(안)	• 시흥동 817, 169-21 어린이공원계획 폐지 • 시흥동 819-11 어린이공원 신설(통합)	• A-1, A-2 사업추진구역 통합 및 신설 공공청사(보훈회관)과 연계한 공원계획 수립

다) 주차장 계획(안) (폐지)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	-	사업추진구역 2	5,250.0 (연면적 : 5,250.0)	감) 5,250.0	-	-	공동주택 지하설치

※ 주차장 설치 규모는 추후 도시계획시설결정 후 실시계획 인가시 변경될 수 있음

■ 주차장 계획(안) 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
주차장	• 주차장 계획(안) 폐지	• 국토부 소규모주택정비 관리지역 국비지원 가이드라인 변경에 따라 주차장계획 폐지(민간부지 내 기반시설 설치비용 지원 불가)

라) 공공청사 계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			비고
					기정	변경	변경(안)	
신설	①	공공청사	공공업무시설	시흥동 819-40일대	-	증)330.0㎡	330.0㎡	보훈회관

■ 공공청사 계획(안) 신설 사유서

구분	신설내용	신설사유
공공청사	• 공공청사 신설(330.0㎡)	• 기존 보훈회관 이전 설치

마) 공동이용시설 설치계획(안) (신설)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	설치기준	비 고
사업추진구역 1	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제 55조의 2, 「서울시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

■ 공동이용시설 설치계획(안) 신설 사유서

구분	신설내용	신설사유
공동이용시설 설치계획	• 공동이용시설 설치기준 반영	• 공동이용시설 설치계획(안) 수립

2) 정비기반시설 등 결정조서

가) 도로 결정조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	107	20	집산도로	4,250	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
변경	중로	1	107	20~23	집산도로	4,250 (134)	신림동 광(1-49)	시흥동 광(1-15)	일반도로	-	건설부고시 제198호(1971.4.7)	-
기정	중로	3	b	14	국지도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	시흥토지구획정리사업
변경	중로	2	b	14~16	국지도로	198	시흥동 814-23	시흥동 산126-23	일반도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	-	-	-	시흥동1000-63 (129㎡)		-		서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
기정	-	-	-	-	-	-	시흥동1000-62 (3,131.3㎡)		-		서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
변경	소로	1	1	10~12	국지도로	248	시흥동 820	시흥동 169-51	일반도로	-	서고시제1980-제310호 (1980.10.13.)	
신설	소로	2	2	8	국지도로	35	시흥동 169-27	시흥동 120-6	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	111	10~12	집산도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반도로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-
변경	소로	1	111	10~12	집산도로	572	시흥동 1000-87	시흥동57	일반도로	-	금천구고시 제2001-4호(2001.3.10.)	-

※ 위에 명시된 도로 외 시흥 토지구획정리 사업으로 조성된 도로는 폐지된 것으로 봄

※ 연장( )는 시흥4동 817번지 일대 모아타운 구역 내 연장임

■ 도로 결정 사유서

변경전도로명	변경후도로명	결정내용	결정사유
중로1-107	중로1-107	• 일부구간 3m 확폭 (20m→20~23m)	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
중로3-b	중로2-b	• 일부구간 2m 확폭 (14m→14~16m)	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
-	소로 1-1	• 4~6m 확폭 (6m→10~12m)	• 원활한 교통처리 및 진출입로확보를 위해 도로확폭
-	소로 2-2	• 8m 도로 신설	• 원활한 교통처리를 위해 도로신설
소로 1-111	소로 1-111	• 선형 변경	• 일부 구간 지적도와 이격되어 선형 변경

나) 공원 결정조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경(안)		
폐지	①	공원	어린이 공원	시흥동 817	939.2㎡	감)939.2㎡	-	건설부고시 제41호 (1977.3.16.)	-
폐지	②	공원	어린이 공원	시흥동 169-21	251.0㎡	감)251.0㎡	-	서울특별시 제2000-286호 (2000.10.10.)	-
신설	①	공원	어린이 공원	시흥동 819-11일대	-	증)1,198.5㎡	1,198.5㎡	-	-

■ 공원 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
어린이공원	• 시흥동 817, 169-21 어린이공원계획 폐지 • 시흥동 819-11 어린이공원 신설(통합)	• A-1, A-2 사업추진구역 통합 및 신설 공공청사(보훈회관)과 연계한 공원계획 수립

다) 공공청사 결정 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적			비고
					기정	변경	변경(안)	
신설	①	공공 청사	공공 업무시설	시흥동 819-40일대	-	증)330.0㎡	330.0㎡	보훈 회관

■ 공공청사 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
공공청사	• 공공청사 신설(330.0㎡)	• 기존 보훈회관 이전 설치

라. 교통계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독산로	• 집산도로인 독산로(20m)에서 차량진출입 불허	-
차량진출입 구간	독산로28길 독산로24가길 독산로24길	• 독산로24가길, 독산로28길에 차량진출입구 구간 설정 • 공영주차장 출입구는 인접 주거지 주민들의 사용 편의 등을 고려하여 독산로 24길에 별도로 구간 설정	-

-변경(안)

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독산로	• 집산도로인 독산로(20m)에서 차량진출입 불허	-
차량진출입 구간	독산로28길 독산로24길	• 독산로24길,28길에 차량진출입구 2개소 설치	-

■ 교통계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
차량진출입 구간	• 차량진출입구 변경 -독산로24가길, 독산로28길 →독산로24길, 독산로28길	• 원활한 교통처리를 위한 진출입구 계획 변경
	• 공영주차장 출입구 삭제	• 공영주차장 설치계획 폐지

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

도면 표시	사업구역	위 치	사업추진현황				비 고
			면적(㎡)	시행자	추진단계		
합 계			24,723.5	-	-		-
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 819번지 일대	7,163.2	-	-		-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	17,560.3	조합(예정)	817번지	조합설립	-
					818번지	동의서 징구	

-변경(안)

도면 표시	사업구역	위 치	사업추진현황			비 고
			면적(㎡)	시행자	추진단계	
합 계			24,810.8	-	-	-
A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	24,810.8	조합 한국토지주택공사	조합설립변경인가 ('25.02.06.) 통합심의 완료 (' 25.07.21.)	-

■ 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)	• 사업구역 및 면적 변경	• A-1, A-2 사업추진구역 통합
	• 시행자 : 조합(예정) → 조합, 한국토지주택공사	• 공동사업시행 약정 반영
	• 추진단계 반영	• 추진단계 현행화

바. 모아주택 통합계획(안) (폐지)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)			특례 사항	특례 적용 사항	비고
도면 표시	사업구역		기정	변경	변경후			
합 계			24,723.5	감) 24,723.5	-	- 공통사항 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화	- 공통사항 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	폐지
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 819번지 일대	7,163.2	감) 7,163.2	-			
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	금천구 시흥동 817번지 일대	17,560.3	감) 17,560.3	-			

※상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음
※개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함
※A-1, A-2의 통합계획(안)을 위해 필요시 독산로24가길(6m→12m)을 입체결정도로로 지정할 수 있음

■ 모아주택 통합계획(안) 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
모아주택 통합계획(안)	모아주택 통합계획(안) 폐지	A-1, A-2 사업추진구역 통합

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A-1
		60% 이하	A-2, B-1~B-2
	용적률	기준 200% 이하, 법적 상한 250% 이하	A-2
		기준 250% 이하, 법적 상한 300% 이하	A-1
		기준 150% 이하	B-1~B-2
	높이	용도지역 층수 적용	A-1~A-2, B-1~B-2
시행구역 외	건폐율	60% 이하	C-1
	용적률	기준 200% 이하	C-1
	높이	용도지역 층수 적용	C-1

※법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
※구릉지(호암산)에 인접한 건축물의 높이는 추후 사업시행계획인가 시 인접한 구릉지(호암산)를 고려한 3차원 경관 시뮬레이션을 기반으로 심의를 통해 결정함

-변경(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="3">내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">추진
구역</td><td rowspan="4">A-1</td><td>건폐율</td><td colspan="2">50% 이하</td><td rowspan="4">주택용지
(제3종일반주거지역)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>기준</td><td>법적상한</td></tr>
<tr><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td colspan="2">용도지역 층수 기준 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="9">정비
기반
시설
등</td><td rowspan="3">B-1</td><td>건폐율</td><td colspan="2">60% 이하</td><td rowspan="3">어린이공원
(제1종일반주거지역)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="2">서울특별시 도시계획 조례에 따름</td></tr>
<tr><td>높이</td><td colspan="2">용도지역 층수 기준 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">B-2</td><td>건폐율</td><td colspan="2">60% 이하</td><td rowspan="3">공공청사
(제2종일반주거지역)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="2">서울특별시 도시계획 조례에 따름</td></tr>
<tr><td>높이</td><td colspan="2">용도지역 층수 기준 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">C-1</td><td>건폐율</td><td colspan="2">60% 이하</td><td rowspan="3">종교시설(존치)
(제2종일반주거지역
7층 이하)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="2">서울특별시 도시계획 조례에 따름</td></tr>
<tr><td>높이</td><td colspan="2">용도지역 층수 기준 적용</td></tr>
</table>

※법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
※구릉지(호암산)에 인접한 건축물의 높이는 추후 사업시행계획인가 시 인접한 구릉지(호암산)를 고려한 3차원 경관 시뮬레이션을 기반으로 심의를 통해 결정함

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안) (변경)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구 분	사업구역	계획 내용	비고
건축한계선	모아주택 1구역 모아주택 2구역	• 건축한계선 3m 적용 • 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
가로활성화시설 배치구간	모아주택 1구역 모아주택 2구역	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 · 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 · 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도 · 독산로 및 독산로28길에 면하여 가로활성화시설 배치구간 지정	-

-변경(안)

구 분	사업구역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역1	• 건축한계선 - 3m : 공원, 자율정비구역(존치), 공공청사 - 3~5m : 공동주택용지(금하로23길변 5m 그 외 도로변 3m 적용) • 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 쾌적하고 연속적인 보행환경 조성을 위해 폭 3m의 보도형으로 조성하되, 연속적인 보행공간 확보 가능 시 녹지대 등을 조성 가능	도면 참고
가로 활성화시설 배치구간	독산로 독산로24길 독산로28길	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
	독산로24길	• 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)	• 건축한계선, 가로활성화시설 배치구간 변경	• A-1, A-2 사업추진구역 통합 • 연속적인 보행환경 조성
	• 건축한계선 후퇴 부 전면공지 조성지침 마련	• 전면공지의 가로공간계획을 위해 건축선 후퇴부분으로 조성된 전면공지의 조성형태를 구체적으로 제시함

2) 용도에 관한 계획(안) (변경없음)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시 번호	구분		계획내용	비고
A-1	유형		• 공동주택 용지	사업 추진 구역
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 13호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

-기정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계		-	714	177	한국토지주택공사 · 서울주택도시공사	-
A-1	모아주택 1구역	금천구 시흥동 819번지 일대	233	57		-
A-2	모아주택 2구역	금천구 시흥동 817번지 일대	481	120		-

※사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
※상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

-변경

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시	사업구역					
합 계		-	817	218	한국토지 주택공사 · 서울시	-
A-1	사업추진구역 1	금천구 시흥동 817번지 일대	817	218		26.7%

※사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
※상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

■ 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
임대주택의 공급 및 인수 계획(안)	• 전체 세대수 및 임대주택 세대수 변경	• 25년 제11차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의(2025.7.21.) 반영

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

1) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) (변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	30,430.8	감)151.4	30,279.4	100.0	-
제1종 일반주거지역	1,444.9	감)210.7	1,234.2	4.1	-
제2종 일반주거지역(7층 이하)	541.2	증)2,100.9	2,642.1	8.7	-
제2종 일반주거지역	21,281.5	감)19,689.2	1,592.3	5.3	-
제3종일반주거지역	7,163.2	증)17,647.6	24,810.8	81.9	-

■ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	• 제1종일반:1,444.9㎡→1,234.2㎡	• 노후저층주거지 정비를 통한 주택공급 확대를 위해 용도지역 상향 계획
	• 제2종(7층이하):541.2㎡→2,642.1㎡	
	• 제2종일반:21,281.5㎡→1,592.3㎡	
	• 제3종일반:7,163.2㎡→24,810.8㎡	

2) 용도지역 결정조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	30,279.4	-	30,279.4	100.0	-
제1종 일반주거지역	1,417.3	감)183.1	1,234.2	4.1	-
제2종 일반주거지역(7층 이하)	20,826.0	감)18,183.9	2,642.1	8.7	-
제2종 일반주거지역	8,036.1	감)6,443.8	1,592.3	5.3	-
제3종일반주거지역	-	증)24,810.8	24,810.8	81.9	-

■ 용도지역 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	• 제1종일반:1,417.3㎡→1,234.2㎡	• 노후저층주거지 정비를 통한 주택공급 확대를 위해 용도지역 상향 결정
	• 제2종(7층이하):20,826.0㎡→2,642.1㎡	
	• 제2종일반:8,036.1㎡→1,592.3㎡	
	• 제3종일반:0.0㎡→24,810.8㎡	

카. 특별건축구역에 관한 계획(안) (폐지)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획 사유	비고
	기 정	변 경	변경후			
특별건축구역	27,713.1	감) 27,713.1	-	- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	-경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 -쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 통합 설치	폐지

○「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

■ 특별건축구역에 관한 계획(안) 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
특별건축구역에 관한 계획(안)	• 특별건축구역에 관한 계획(안) 폐지	• 특별건축구역 완화사항 미적용 • 우수디자인 적용을 통한 사업시행계획 수립

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 : 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획 (변경없음)

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설 · 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오 · 오기 · 누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 금천구 주거정비과(☎02-2627-1872)에 비치·열람하고 있습니다.

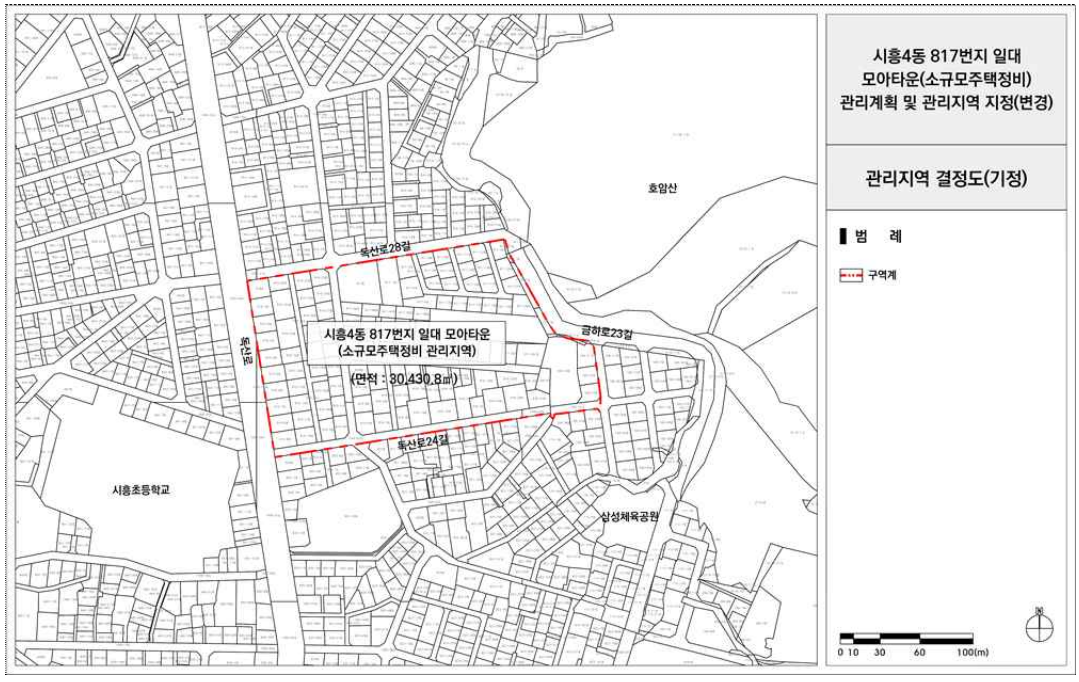
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

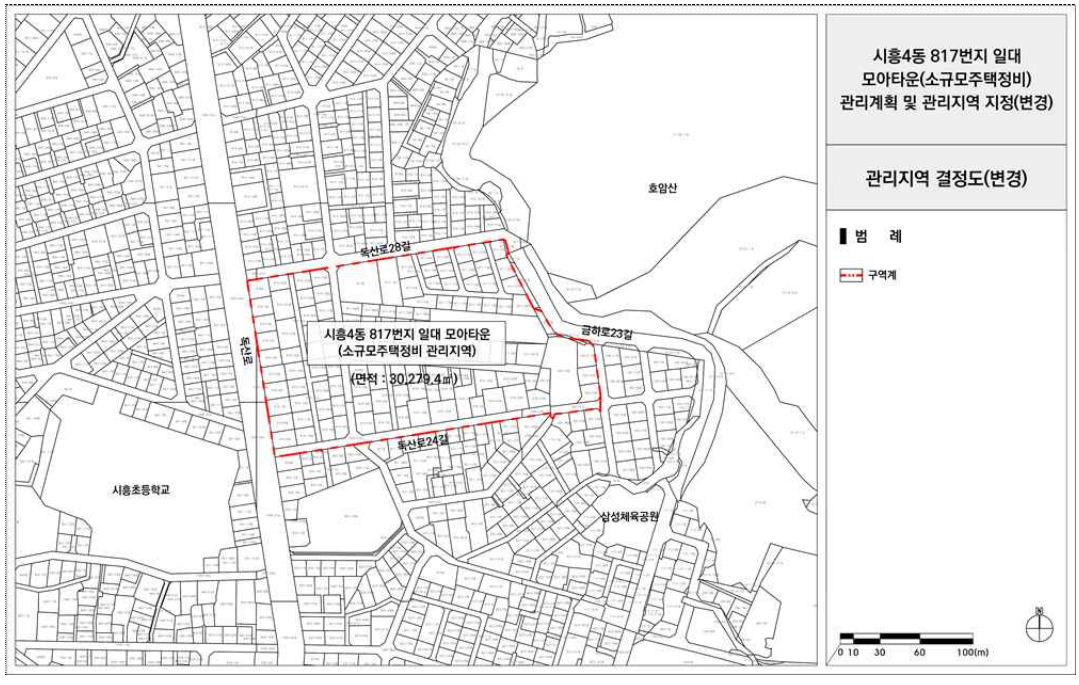
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

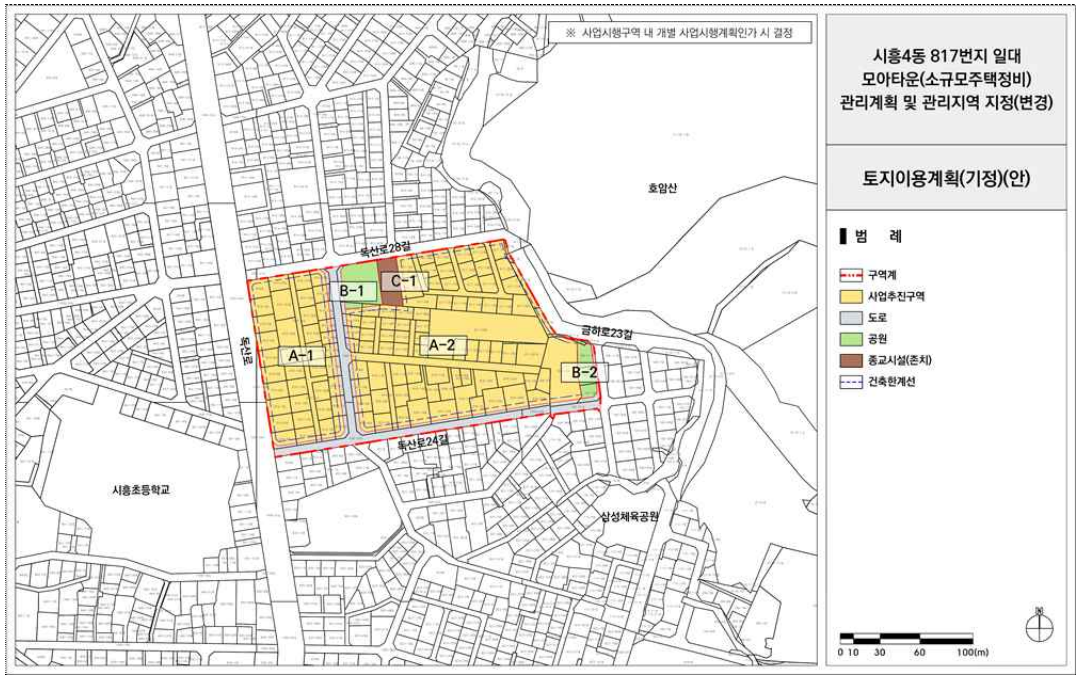
■ 관리지역 결정도(기정)



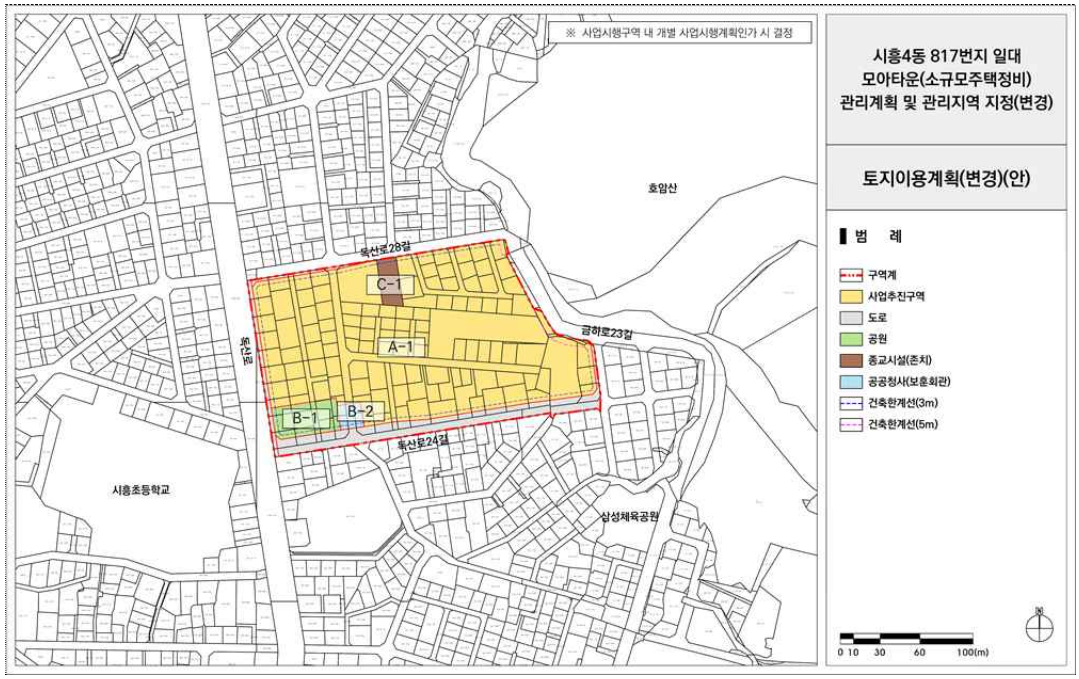
■ 관리지역 결정도(안)(변경)



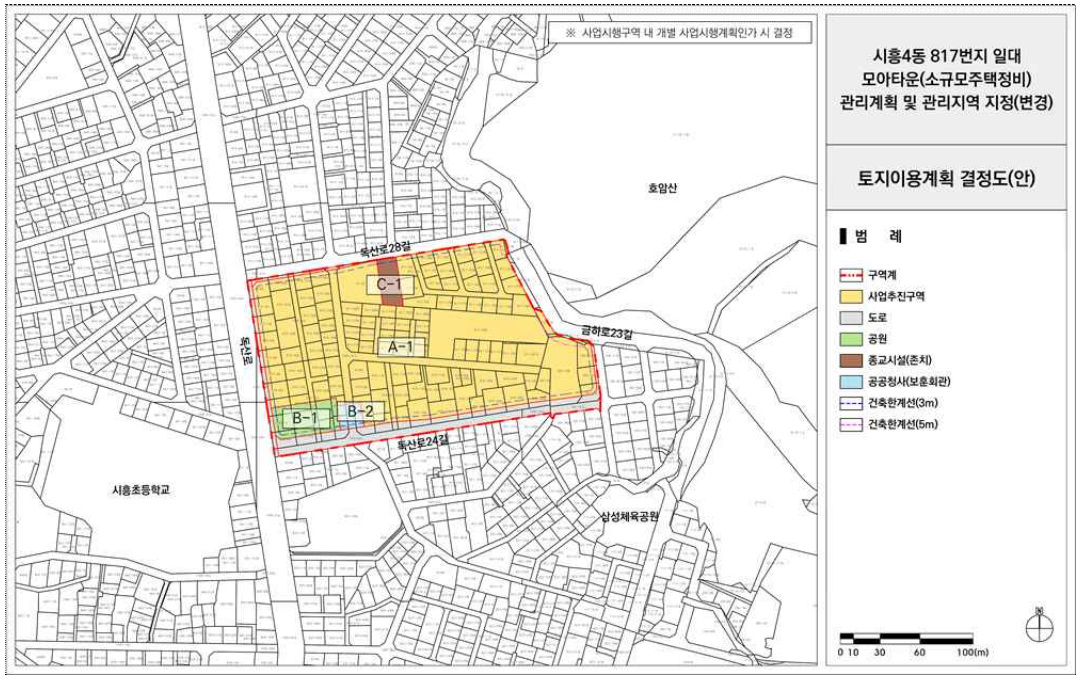
■ 토지이용계획(안)(기정)



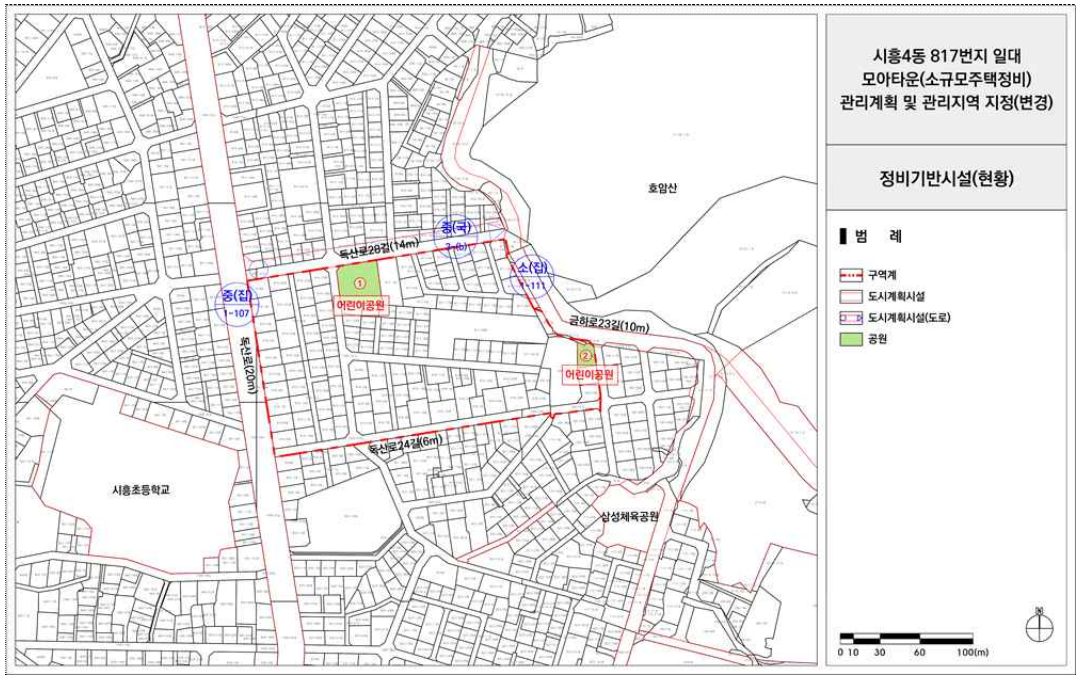
■ 토지이용계획(안)(변경)



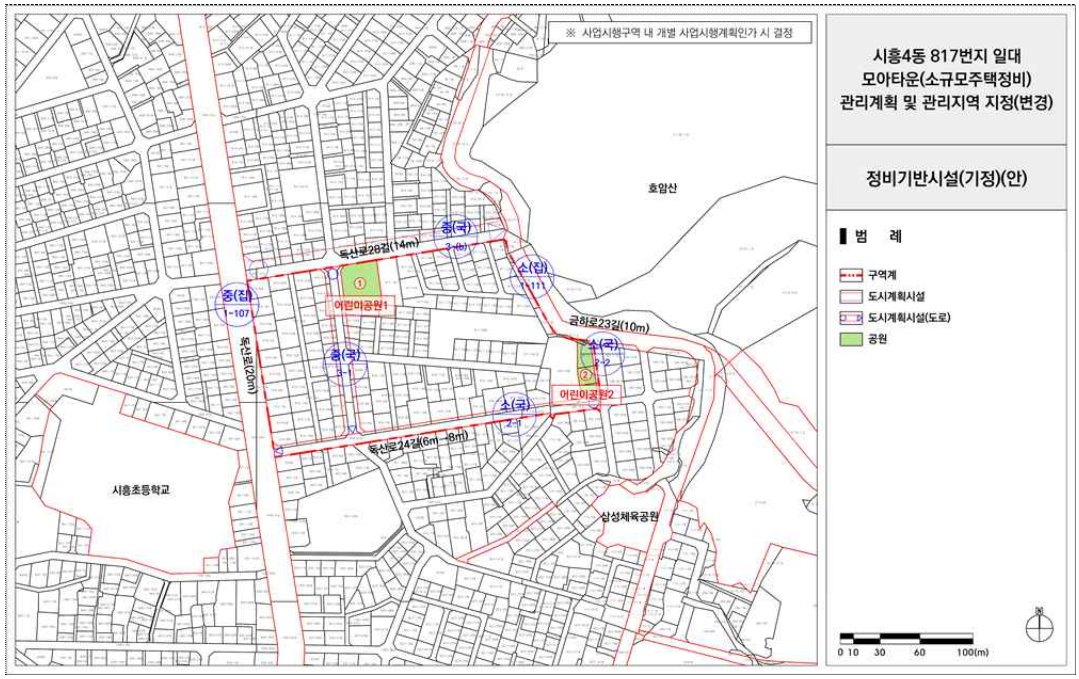
■ 토지이용계획 결정도(안)



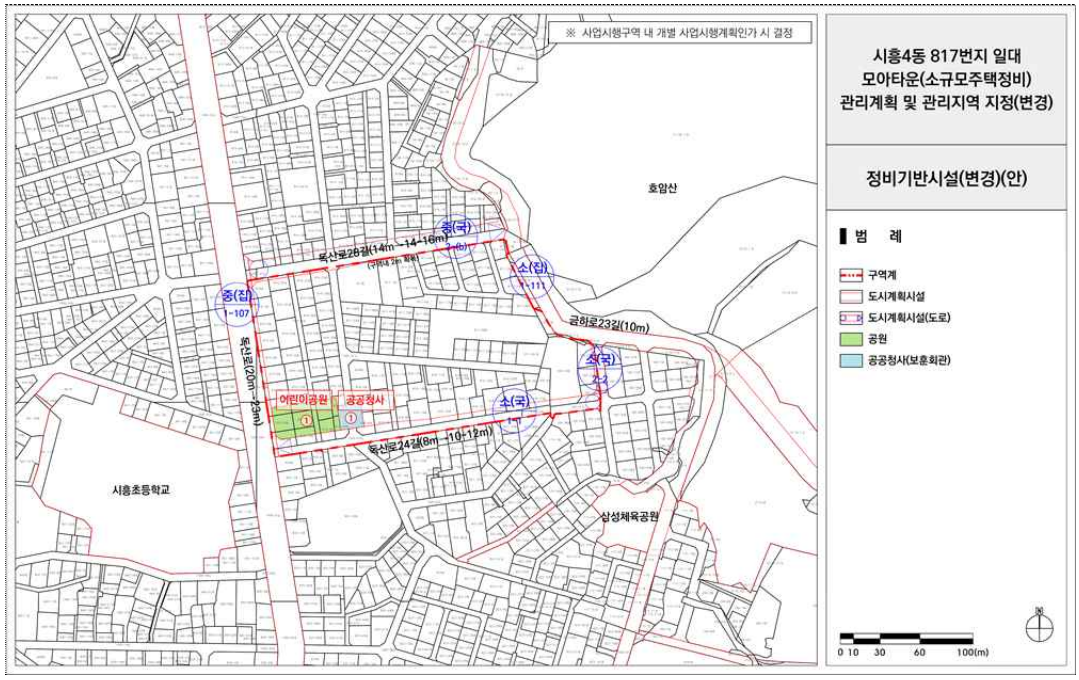
■ 정비기반시설 현황도



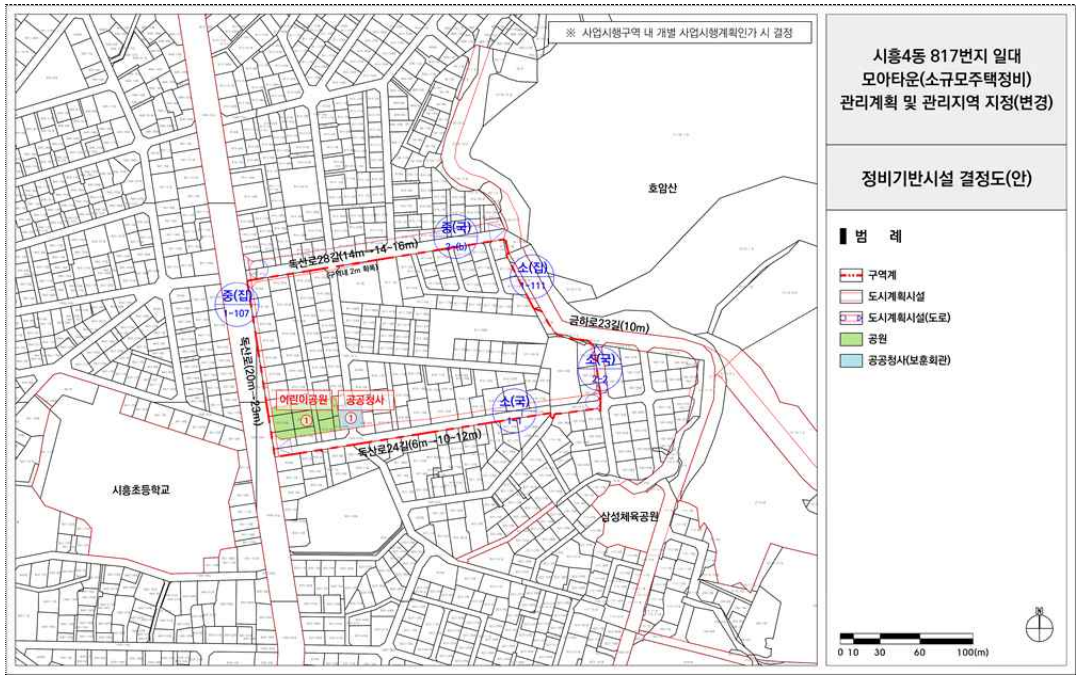
■ 정비기반시설 계획(안)(기정)



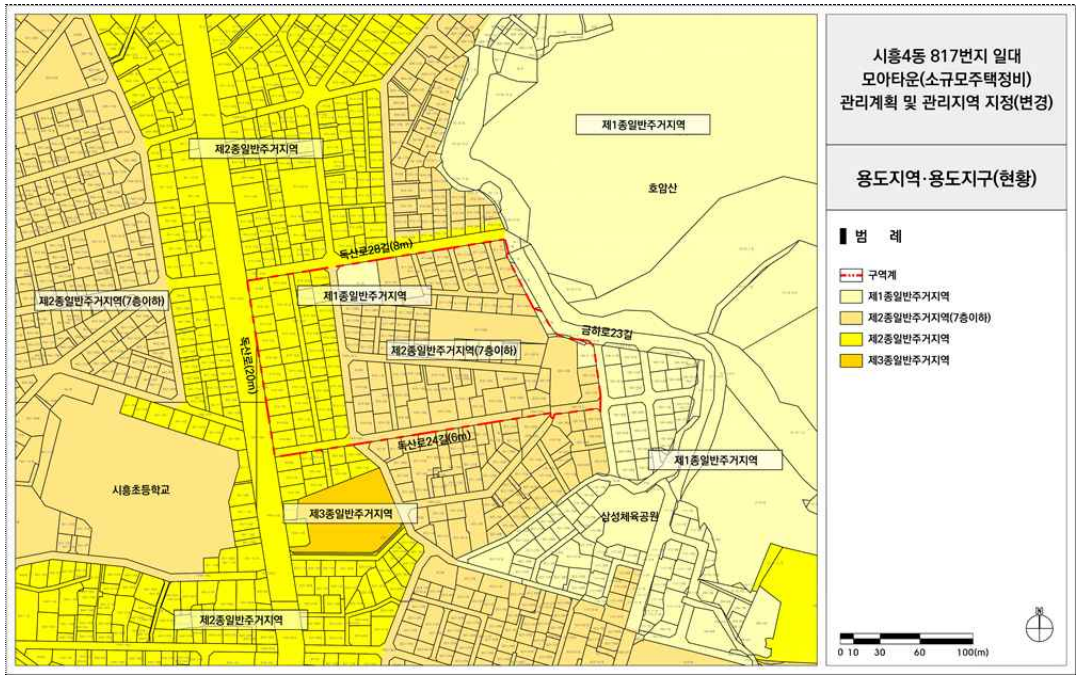
■ 정비기반시설 계획(안)(변경)



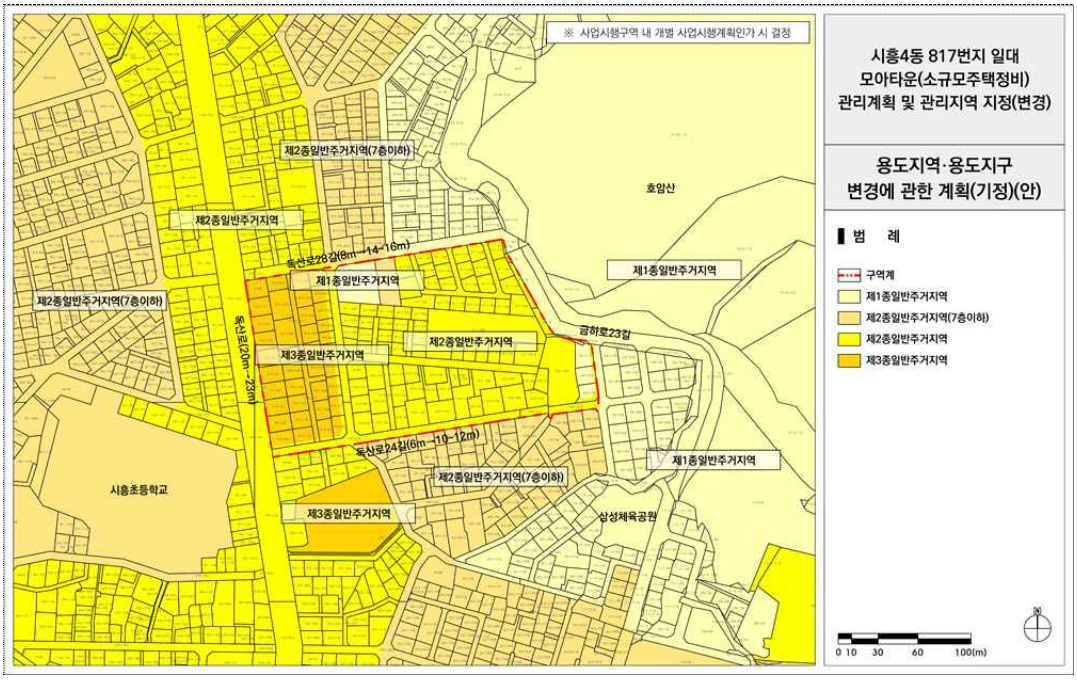
■ 정비기반시설 결정도(안)



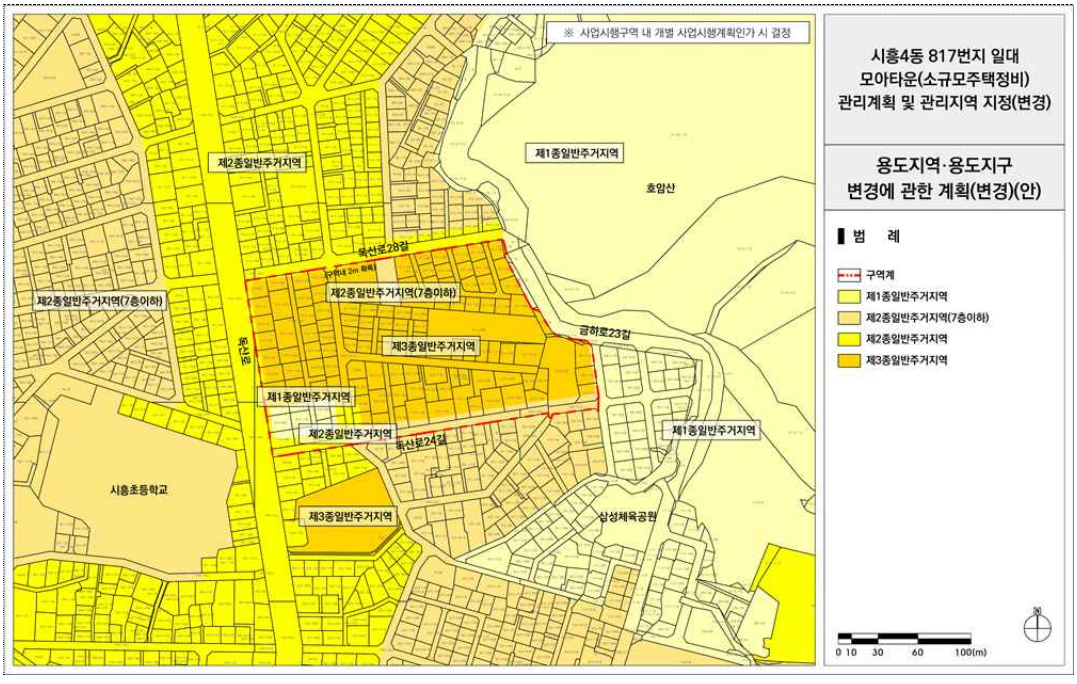
■ 용도지역 현황도



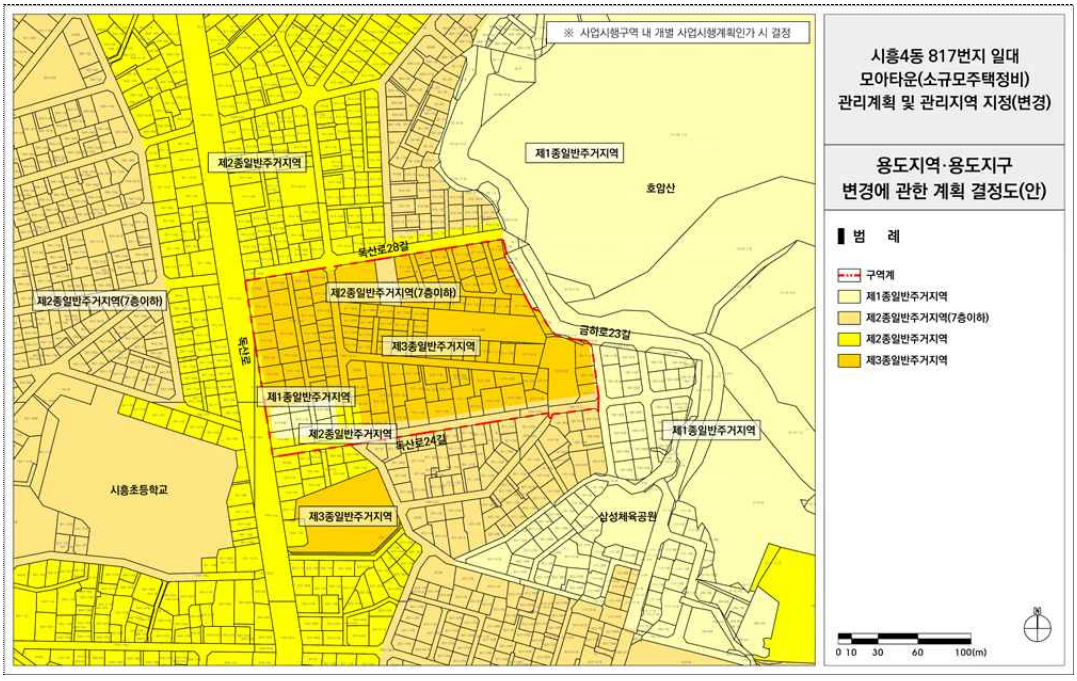
■ 용도지역 계획(안)(기정)



■ 용도지역 계획(안)(변경)



■ 용도지역 결정도(안)


※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
제2종일반주거지역
제1종일반주거지역
호암산
북신로29길
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역(7층이하)
금하로23길
제3종일반주거지역
북신로
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
북산로24길
제1종일반주거지역
시흥초등학교
제3종일반주거지역
삼성체육공원
시흥4동 817번지 일대
모아타운(소규모주택정비)
관리계획 및 관리지역 지정(변경)
용도지역·용도지구
변경에 관한 계획 결정도(안)
범 례
구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
0 10 30 60 100(m)
N

◈ 서울특별시고시 제2025-709호

서울특별시 지정문화유산 지정 종목 및 번호 변경

서울특별시 공고 제2024-2026호(2024.7.11.)로 게시된「서울특별시 지정문화유산 지정 종목 및 번호 변경」은 문서 발령 형식의 기재 착오가 있어 다음과 같이 정정 고시합니다.

※ 본 정정은 문서 형식 오류 정정에 따른 것으로 고시 사항의 내용 변동은 없음

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 문화유산 지정 종목 및 번호 변경내용

연번	변경 전	변경 후	지정 명칭	지정 일자
1	기념물 제1호	자연유산 제1호	잠실 뽕나무	1973.01.17.
2	기념물 제2호	자연유산 제2호	화양동 느티나무	1973.01.17.
3	민속문화재 제4호	자연유산 제3호	선바위	1973.01.17.
4	기념물 제5호	자연유산 제4호	손기정 월계관 기념수	1982.11.18.
5	기념물 제11호	자연유산 제5호	허가(許家)바위	1991.12.24
6	기념물 제31호	자연유산 제6호	인왕산 수성동 계곡	2010.10.21
7	기념물 제33호	자연유산 제7호	방학동 은행나무	2013.03.28.
8	기념물 제37호	자연유산 제8호	성균관 대성전 은행나무	2014.05.01.
9	기념물 제40호	자연유산 제9호	인왕산 백운동 계곡	2014.10.30.

2. 변경사유

○ 「문화재보호법」 상의 ‘문화재’는 재화의 의미로 인식되어왔고, 일제의 잔재가 남아있다는 한계가 있어 ‘문화재’를 ‘국가유산’ 체제로 개편하는 내용을 담은「국가유산기본법」,

「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」이 제정 및 개정되어 2024년 5월 17일 부터 시행.

○ 「국가유산기본법」 제3조에서는 ‘문화재’를 ‘문화유산’과 ‘자연유산’으로 구분하여 보존·활용할 계획임에 따라 상위법 개정에 맞춰 서울특별시 지정문화재 종목에 ‘자연유산’을 추가하고 ‘자연물’, ‘명승’ 등에 해당하는 문화재를 ‘자연유산’으로 지정 종목 및 번호를 변경하고자 함

「국가유산기본법」 제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “국가유산”이란 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 문화유산·자연유산·무형유산을 말한다.
2. “문화유산”이란 우리 역사와 전통의 산물로서 문화의 고유성, 겨레의 정체성 및 국민생활의 변화를 나타내는 유형의 문화적 유산을 말한다.
3. “자연유산”이란 동물·식물·지형·지질 등의 자연물 또는 자연환경과의 상호작용으로 조성된 문화적 유산을 말한다.

○ 자연유산 지정번호는 지정일 기준으로 부여

3. 변경일자 : 기존 고시문 게재일(2024.7.11.)

4. 문의사항 : 서울시청 문화유산보존과(02-2133-2621)

◈ 서울특별시고시 제2025-710호

서울특별시 도시재생 인정사업계획 변경 고시

서울특별시 고시 제2022-454호(2022.12.01.)로 고시되고, 서울특별시 고시 제2023-574호(2023.12.28.), 서울특별시 고시 제2024-651호(2024.12.26.), 서울특별시 고시 제2025-253호(2025.5.8.)로 변경 고시된 도시재생 인정사업계획에 대하여, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제26조의2 및 같은 법 시행령 제32조의2에 따라 「서대문구 좌원상가(아파트) 도시재생 인정사업계획」을 다음과 같이 변경 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 도시재생 인정사업의 목적 및 필요성 : 변경없음

2. 도시재생 인정사업의 시행자 : 변경없음

3. 도시재생 인정사업의 위치, 면적, 사업비 및 사업기간(변경)

위 치	면적(㎡)	사업비	사업기간
서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	3,007㎡ (임시이주상가 부지 1,088㎡ 제외)	(기정) 93,700백만원	(기정) 2021년~2025년
		(변경) 94,225백만원	(변경) 2021년~2026년

4. 도시재생 인정사업의 건축 및 운영·관리 계획의 개요 : 변경없음

5. 도시재생 인정사업의 기대효과 : 변경없음

6. 도시재생 인정사업의 주요 도입기능 : 변경없음

7. 일반인 열람
○ 열람내용 : 서대문구 좌원상가(아파트) 도시재생 인정사업계획
○ 열람기간 : 고시일로부터 30일간

8. 기타 문의사항은 서울시청 주거환경개선과(☎02-2133-7257), 서대문구청 주거정비과(☎02-330-1633)로 방문하여 주시거나 연락하여 주시기 바랍니다.

◈ 서울특별시고시 제2025-711호

상계·장암 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 변경인가 고시

서울특별시고시 제2004-290호(2004.9.18.)로 도시개발구역지정 및 개발계획 수립되고, 서울특별시고시 제2005-407호(2005.12.22.)로 개발계획 변경 및 실시계획 인가 고시된 상계·장암 도시개발사업에 대하여 「도시개발법」 제4조 및 제17조에 따라 개발계획 변경 및 실시계획 변경인가하고 같은 법 제9조 및 제18조와 같은 법 시행령 제15조 및 제40조 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 상계·장암 도시개발사업 개발계획

가. 도시개발구역의 명칭(변경없음) : 상계·장암 도시개발구역

나. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경없음)

구 역 명	위 치	면 적(㎡)				비 고
		계	1공구	2공구	3공구	
상계·장암 도시개발구역	서울특별시 노원구 상계동 1200-1번지 일원 및 경기도 의정부시 장암동 386번지 일원	267,543.0	16,139.2	211,079.5	40,324.3	

다. 도시개발구역의 지정목적(변경없음)

- 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 기여하고, 계획적이고 체계적인 도시개발을 통한 국민임대주택건설에 필요한 택지의 효율적인 개발공급

라. 도시개발사업의 시행자와 그 주된 사무소의 소재지(변경)

대표자성명	주 소	비 고
서울주택도시개발공사 사장 황 상 하	서울특별시 강남구 개포동 14-5	공동시행
경기도 의정부시장 김 동 근	경기도 의정부시 의정부동 326-2	

마. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법(변경)

(1) 시행기간(변경)

구 분	사업시행기간		비 고
	기 정	변 경	
총 사업 시행기간	2004.9.18. ~ 2025.12.31.	2004.9.18. ~ 2026.12.31.	증 1년
1공구	2004.9.18. ~ 2016.12.01.	2004.9.18. ~ 2016.12.01.	부분준공 완료 (서울시공고 제2016-2318호)
2공구	2004.9.18. ~ 2019.3.14	2004.9.18. ~ 2019.3.14	부분준공 완료 (서울시공고 제2019-723호)
3공구	2004.9.18. ~ 2025.12.31.	2004.9.18. ~ 2026.12.31.	증 1년

(2) 시행방법(변경없음) : 수용 또는 사용방식

바. 토지이용계획 및 도시기반시설계획(변경없음) : 생략

사. 토지등의 세목 및 그 소유자에 관한 사항(변경없음) : 생략

아. 도시관리계획의 변경에 관한 사항(변경없음) : 생략

2. 상계·장암 도시개발사업 실시계획

가. 도시개발구역의 명칭(변경없음) : 상계·장암 도시개발구역

나. 사업의 지정목적(변경없음)

- 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 기여하고, 계획적이고 체계적인 도시개발을 통한 국민임대주택건설에 필요한 택지의 효율적인 개발공급

다. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경없음)

구역명	위 치	면 적(㎡)				비 고
		계	1공구	2공구	3공구	
상계·장암 도시개발구역	서울특별시 노원구 상계동 1200-1번지 일원 및 경기도 의정부시 장암동 386번지 일원	267,543.0	16,139.2	211,079.5	40,324.3	

라. 시행자(변경)

대표자성명	주 소	비 고
서울주택도시개발공사 사장 황 상 하	서울특별시 강남구 개포동 14-5	공동시행
경기도 의정부시장 김 동 근	경기도 의정부시 의정부동 326-2	

마. 시행기간(변경)

구 분	사업시행기간		비 고
	기 정	변 경	
총 사업 시행기간	2004.9.18. ~ 2025.12.31.	2004.9.18. ~ 2026.12.31.	증 1년
1공구	2004.9.18. ~ 2016.12.01.	2004.9.18. ~ 2016.12.01.	부분준공 완료 (서울시공고 제2016-2318호)
2공구	2004.9.18. ~ 2019.3.14	2004.9.18. ~ 2019.3.14	부분준공 완료 (서울시공고 제2019-723호)
3공구	2004.9.18. ~ 2025.12.31.	2004.9.18. ~ 2026.12.31.	증 1년

바. 시행방식(변경없음) : 수용 또는 사용방식

사. 도시관리계획의 결정내용(변경없음) : 생략

아. 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설물 및 토지 등의 조서(변경없음) : 생략

자. 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고시 또는 공고사항(변경없음) : 관계기관(부서)과 사전 협의사항 이행

차. 도시관리계획 결정도(지형도면)(변경없음) : 생략

카. 그 밖의 세부 도시관리계획 도면 및 조서(변경없음) : 생략

타. 개발계획변경 및 실시계획변경 승인 도서의 공람기간 및 장소

○ 공람기간 : 고시일로부터 14일

○ 공람장소 – 서울특별시 도시정비과 (☎02-2133-8497)
– 노원구 도시관리과 (☎02-2116-3861)
– 의정부시 도시개발과 (☎031-828-8725)
– 서울주택도시개발공사 도시개발계획부 (☎02-3410-7589)

◈ 서울특별시고시 제2025-712호

도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획 인가 고시

1. 서울특별시고시 제1981-287호(1981.7.30.)로 최초 결정, 은평구고시 제2017-57호(2017.06.25.), 은평구고시 제2018-46호(2018.04.26.), 은평구고시 제2022-124호(2022.07.28.)로 변경 결정된 지하철 3호선 녹번역 정거장 도시계획시설(철도)에 대해 “3번 출입구 이설 및 E/S 설치” 에 필요한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가를 위한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획 인가 관련 열람공고(서울특별시공고 제2025-2847호)를 시행하고
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조, 제91조 및 같은 법 시행령 제96조, 제97조, 제100조 및 같은 법 시행규칙 제14조의 규정에 따라 도시계획시설사업 실시계획을 인가하고 그 사항을 다음과 같이 고시합니다.

3. 관계 서류는 서울특별시청 도시철도과에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

가. 사업시행지의 위치
- 서울특별시 은평구 응암동 15-5 일대

나. 사업의 종류 및 명칭
1) 종 류 : 도시계획시설 설치사업(도시철도: 정거장)
2) 명 칭 : 지하철 3호선 녹번역 3번 출입구 이설 및 에스컬레이터 설치 공사

다. 사업시행자의 명칭 및 주소
1) 성 명 : 서울교통공사
2) 주 소 : 서울특별시 성동구 천호대로 346

라. 사업의 규모

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	비고
시행	철도	도시철도 (지하철 3호선 녹번역 정거장)	은평구 응암동 15-5번지 일대	234.5 (일시 : 463.8)	출입구 이설 및 에스컬레이터 설치

마. 사업의 착수 및 준공예정일
1) 착 수 일 : 실시계획인가일로부터 3개월 이내
2) 준공예정일 : 착수일로부터 30개월

바. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지・지번・지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자・권리자의 성명・주소 :별첨

사. 인가신청일 : 2025.09.24.

아. 열람장소 : 서울특별시청(서소문별관 1동) 도시철도과(중구 덕수궁길 15, 6층)

자. 기타 자세한 사항은 서울특별시청 도시철도과(☏2133-4356)로 문의하시기 바랍니다.

□ 위치도



□ 토지조서

– 사 업 명 : 3호선 녹번역 3번 출입구 이설 및 에스컬레이터 설치

– 사업시행자 : 서울교통공사, 서울특별시

– 사업시행지 : 서울특별시 은평구 응암동 일대

연번	소재지	구분	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)		소유자		이해관계인			비고
					영구점용	임시점용	성명	주소	성명	주소	권리의 종류	
1	서울 은평구 응암동	1-2	도	2,086.0	-	113.3	국(기획재정부)					
2		1-18	대	225.0	-	1.9	손*우	서울특별시 마포구 마포대로 19*, 103동 902호				
3		1-39	도	5,421.0	31.9	185.1	서울특별시					
4		1-43	도	138.0	0.2	9.3	응암 제1구역	서울특별시 은평구 은평로 193-2, 4층 좌(녹번동)				
5		15-1	도	23.0	-	18.9	김*익	서울특별시 은평구 응암동 1*				
6		15-2	대	-	90.1	55.0	응암 제1구역	서울특별시 은평구 은평로 193-2, 4층 좌(녹번동)				
7		15-5	대	591.0	96.2	54.5	응암 제1구역	서울특별시 은평구 은평로 193-2, 4층 좌(녹번동)				
8		15-11	도	-	6.3	17.0	서울특별시					
9		16-2	도	-	2.9	-	서울특별시					

연번	소재지		구분	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)		소유자		이해관계인			비고
						영구점용	임시점용	성명	주소	성명	주소	권리의 종류	
10			16-1	도	53.0	6.9	8.8	김*자 외22인	서울특별시 서대문구 증가로 19*, 106동 502호				
								배*형	서울특별시 종로구 진흥로21길 12-*. 3동 302호				
								배*주	경기도 고양시 덕양구 북한산로 44*				
								배*성	서울특별시 마포구 신수로1*, 109동 1101호				
								조*자	서울특별시 광진구 용마산로 187-*, 202호				
								배*용	서울특별시 강남구 봉은사로 29길 2*, 101동 202호				
								배*호	경기 수원시 권선구 금곡로 140번길7*, 910동 2101호				
								김*흥	경기도 파주시 상지석길 41*-184				
								김*래	서울특별시 은평구 서오릉로 21길 4*, 103동 805호				
								김*재	경기도 부천시 중동로 10*, 24동 905호				
								배*자	서울특별시 은평구 은평로 11길. 25-1*				

연번	소재지		구분	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)		소유자		이해관계인			비고
						영구점용	임시점용	성명	주소	성명	주소	권리의 종류	
								배*자	서울특별시 은평구 수색로 300, 104동 1904호				
								배*현	5011-20*스트리트랭리 브리티시 컬럼비다 브이3에이5피8 캐나다				
								배*자	대구광역시 수성구 청호로 69길 3*, 201동 106호				
								신*희	경기도 양주시 장흥면 가마골로 *. 101동 302호				
								배*자	서울특별시 서대문구 증가로 19*, 107동 904호				
								김*미	서울특별시 은평구 통일로 66*, 301동 902호				
								배*윤	서울특별시 은평구 통일로 66*, 301동 902호				
								배*영	경기도 고양시 일산서구 강선로 3*, 1507동 603호				
								배*우	서울특별시 은평구 통일로 66*, 301동 902호				
								배*희	서울특별시 강남구 언주로 11*, 3동 306호				
								배*선	서울특별시 강남구 개포로 30*, 102동 1205호				

연번	소재지	구분	지목	면적(㎡)	편입면적(㎡)		소유자		이해관계인			비고
					영구점용	임시점용	성명	주소	성명	주소	권리의 종류	
							배*애	서울특별시 은평구 갈현로 17길 1*, 102동 702호				
		소 계			234.5	463.8						
		합 계			234.5	463.8						

◈ 서울특별시고시 제2025-713호

도시계획시설(철도)사업 시행자 지정 및 실시계획 인가 고시

1. 서울특별시고시 제1995-346호(1993.12.22.)로 최초 결정되고 강남구고시 제2022-4호(2022.01.13.)로 변경 결정된 지하철 3호선 대치역 정거장 도시계획시설(철도)에 대해 “지하철 3호선 대치역 1번 출입구 E/S 설치공사” 에 필요한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가를 위한 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획 인가 관련 열람공고(서울특별시공고 제2025-3003호)를 시행하고
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조, 제91조 및 같은 법 시행령 제96조, 제97조, 제100조 및 같은 법 시행규칙 제14조의 규정에 따라 도시계획시설사업 실시계획을 인가하고 그 사항을 다음과 같이 고시합니다.

3. 관계 서류는 서울특별시청 도시철도과에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

가. 사업시행지의 위치
- 서울특별시 강남구 대치동 600-8 일대

나. 사업의 종류 및 명칭
1) 종 류 : 도시계획시설 설치사업(도시철도: 정거장)
2) 명 칭 : 지하철 3호선 대치역 1번 출입구 에스컬레이터 설치공사

다. 사업시행자의 명칭 및 주소
1) 성 명 : 서울교통공사
2) 주 소 : 서울특별시 성동구 천호대로 346

라. 사업의 규모

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	비고
시행	철도	도시철도 (지하철 3호선 대치역 정거장)	강남구 대치동 600-8번지 일대	145.8	출입구 에스컬레이터 설치

마. 사업의 착수 및 준공예정일
1) 착 수 일 : 실시계획인가일
2) 준공예정일 : 착수일로부터 30개월

바. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소

일련번호	소재지		지번	지목	지적(m2)	편입면적(m2)	소유자		관계인			비고
							성명	주소	성명	주소	권리관계	
1	서울 강남구	대치동	600	도	24,694.6	17.5	서울특별시					
2			600-8	도	386.6	128.3	서울특별시					

사. 인가신청일 : 2025.10.20.

아. 열람장소 : 서울특별시청(서소문별관 1동) 도시철도과(중구 덕수궁길 15, 6층)

자. 기타 자세한 사항은 서울특별시청 도시철도과(☏2133-4356)로 문의하시기 바랍니다.

□위치도



◈ 서울특별시고시 제2025-714호

개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 개봉동 270-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 개봉동 270-38번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	구로구 개봉동 270-38번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		41,623.0㎡	전체: 128동 노후·불량: 107동(83.6%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로등 정비기반시설 개선과 주민들의 생활편의를 위한 계획으로 노후 저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리지역	구로구 개봉동 270-38번지 일대	-	증)41,623.0	41,623.0	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 구로구 개봉동 270-38번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 41,623.0㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				41,623.0	100.0	-
시행구역	공동주택용지	A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	18,550.0	44.6	-
		A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	14,240.0	34.2	-
	정비기반시설	-	도로	2,977.8	7.2	-
			공원	2,297.0	5.5	-
			공공공지	60.0	0.1	-
시행구역 외	존치	대지		566.3	1.4	-
		도로		2,931.9	7.0	-

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정.

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	합계				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	①	8	특수도로	50	개봉동 273-10	개봉동 270-80	보행자 전용도로	-	'11.12.22. (구로구고시 제2011-88호)	개웅산 근린공원 진입도로
변경	소로	2	①	7~16	국지도로	154.7	개봉동 273-10	개봉동 375-21	일반도로	-	-	도로7m 보도2~9m (보행자 우선도로)
신설	소로	2	②	6~9	국지도로	228	개봉동 375-14	개봉동 273-4	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	③	6~8	국지도로	135	개봉동 375-14	개봉동 341-1	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	④	8	국지도로	80	개봉동 270-76	개봉동 270-38	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	⑤	9	국지도로	154	개봉동 270-38	개봉동 270-80	일반도로	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-①	소로2-①	도로 사용형태 변경 및 연장	사용형태 : 기존 보행자전용도로 → 차도 및 보도(보행자 우선도로 및 일방통행)
-	소로2-②	기존 일반도로 일부구간 폐도 및 도로확폭 (B:6~8m→6~9m)	보행자 안전을 위한 보차 분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭
-	소로2-③	도로확폭 (B:6m→6~8m)	
-	소로2-④	도로확폭 (B:6m→8m)	
-	소로2-⑤	도로확폭 (B:8m→9m)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 공원 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	개웅산 근린공원	개봉동 산53-3일대	265,577.4	증)167.0	265,744.4	'71.08.07 (건고 제465호)	공원 면적증가
신설	①	공원	개봉동 274번지	-	증)2,130.0	2,130.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	개웅산 근린공원	• 변경 ㅡ면적 265,744.4㎡	- 개웅산변 급경사지 옹벽 설치(면적167㎡)구간 공원 결정
①	공원	• 신설 ㅡ면적 2,130.0㎡	- 학교변 공간활용을 고려한 공원 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 공공공지 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공 공지	공공 공지	개봉3동 산53-28	1,803.0	증)60.0	1,863.0	'08.12.11. (구로구고시 제2008-91호)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

6) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 변경 ㅡ면적 1,863.0㎡	- 개웅산변 급경사지 옹벽 설치(면적60㎡)구간 공공공지 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7) 개방형 공동이용시설(안)

구분	시설명	시설유형	사유	비고
권장시설	마을회관·아동시설	• 마을회관 및 아동시설 -연면적 202㎡	- 관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 기존 대상지 내 시설(마을회관 및 아동시설)을 공동이용시설로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

8) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	세대수	기준면적	설치기준	비고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	471세대	1,471.88㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	376세대	1,175.00㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
보행자 우선도로 및 일방통행	대상지 서측 신설도로	- 통학로 안전확보를 위해 보행자우선도로(일방통행), 보행친화 계획	-
보행 안전구간	개봉로15길, 개봉로11가길, 개봉로11길	- 주민의 안전한 보행환경조성을 위한 안전 시설물 설치	-
차량진출입 불허구간	도면참조 (개봉로15길, 개봉로11가길, 개봉로11길)	- 개봉로15길변 및 개봉로11가길변 차량진출입 권장구간을 제외한 차량 진출입 불허 - 개봉로11길 학교변 안전을 고려한 차량 진출입 일부 불허	-
차량진출입 권장구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입 불허구간 외 차량 진출입 권장	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분		면적(㎡)	사업계획					비고 (동의율)
			토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계		32,790.0	584	655	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	18,550.0	340	341	-	-	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	14,240.0	244	314	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

1) 「건축법」 제77조의 4에 따른 건축협정의 체결로 「건축법」 제77조 13에 따른 특례 적용 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비고
개봉동 270-38번지 일대 소규모주택 정비 관리지역	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	개봉동 271-13번지 일대	18,550.0	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합 설치	- 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합설치	-
	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	개봉동 272-9번지 일대	14,240.0			

※ 상기의 건축협정의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		적용구역
시행구역 내	건폐율	60% 이하	공동주택용지 (A-1) (제2종일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공동주택용지 (A-2) (제2종일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
시행구역 외	건폐율	용도지역, 용도지구 기준 적용	존치 (제2종일반(7층이하))
	용적률		
	높이		

1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률
2. 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한
3. 상한용적률의 적용 :
   ① A-1,A-2구역내 일부 제1종일반주거지역(기준용적률150%)을 제2종일반주거지역(기준용적률200%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 제 43조의5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의50범위 내 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설 · 공급
   ② 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조2항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설을 건설 · 공급하여 상한용적률 적용 가능
   ③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 건설 · 공급하여 상한용적률 적용 가능
   ④ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조 및 제43조의4에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시 법적상한용적률을 초과하여 용적률 적용 가능
4. 높이 : 용도지역 층수 적용

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치 · 형태 · 건축선 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	사업시행구역 내 인접필지 경계부	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성
	존치필지	- 건축한계선 3m(개봉로11길) - 건축한계선 2m(개봉로11가길)	- 향후 존치지역 개발 시 건축한계선을 통해 차량 및 보행동선 확보
가로활성화시설 배치 권장구간	도면참조	- 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 근린생활시설	- 커뮤니티 가로활성화를 위해 근생, 공동이용시설 등 배치 권장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획(안)

도면 표시 번호		위치 (가구번호)	구분		계획내용	비고
시행 구역	A	A-1, A-2	유형		- 공동주택 용지	사업가능구역 1, 사업가능 구역2
			용도	허용용도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설	
				불허용도	- 허용용도 이외의 용도	
시행 구역 외	-	-	용도	허용용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	존치
				불허용도	- 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 모아주택 디자인 가이드라인

구분		검토항목	권장	필수
특별건축구역 지정	창의적 건축물 디자인 도시경관 창출	- 특별건축구역의 완화규정 적용 시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리산정, 남향 및 일조만족 세대최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획	0	-
대지 및 배치계획	대지조성 계획	- 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 계획 필요	0	-
		- 단차 발생시 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 배치등효율적 계획 필요	0	-
		- 대상지의 지형적 특색을 활용한 창의적 단지 조성	0	-
	공원 및 학교를 고려한 계획	- 공원 및 학교변을 고려한 동선 연계 계획 필요	0	-
		- 저층 배치구간 주동간격을 확보하여 열린경관조성 필요	0	-
	배치계획	- 개웅산조망이 가능하도록 계획하고 주변환경을 고려한 주동 배치	-	0
		- 타워형, 판상형 주동의 적극적인 사용으로 지역여건을 고려한 건축물 배치 계획 필요	0	-
	동선 및 외부공간 계획	- 기반시설의 접근성과 개웅초, 개웅중학교를 고려하여 건축한계선(3m)확보	-	0

구분		검토항목	권장	필수
		- 보행녹도, 보행통로 등 공공의 보행 접근성이 큰 곳에 저층부 공동시설배치	O	-
		- 보행을 통한 대상지 진입부는 녹지가 풍부한 보도로 디자인 실시	O	-
	스카이라인 및 경관계획	- 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 지역 특성(주변단지)을 고려한 조화로운 스카이라인 계획	O	-
		- 단차지형, 개봉산 등 지역 특색을 고려한 입면특화 계획 필요	O	-
	가로활성화시설	- 개봉로11가길변 가로활성화시설 배치 계획	O	-
	가로공간	- 단지내 차량 진출입구간은 교통 정온화 포장 및 디자인 실시	O	-
공간구성의 다양화	개방적인 외부공간	- 가로에서의 접근성을 높이되 단지 내 프라이버시를 최대한 살릴 수 있도록 함	O	-
		- 다양하고 연속적인 녹지 공간 조성으로 주변 소음 흡수 및 쾌적한 환경 조성	O	-

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	분양세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
도면 표시번호	사업구역						
합 계			847	635	212	-	25.00%
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	개봉동 271-13번지 일대	471	363	108	-	22.92% (소셜믹스 적용)
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비사업)	개봉동 272-9번지 일대	376	272	104	-	27.58% (소셜믹스 적용)

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출 (가로주택정비사업형에 한함)
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		41,623.0	-	41,623.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	23,126.3	감)20,459.9	2,666.4	6.4
	제2종(7층)일반주거지역	18,496.7	감)12,330.1	6,166.6	14.8
	제2종일반주거지역	-	증)32,790.0	32,790.0	78.8

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 지정 결정 조서

도면표시번호	사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비고
A-1	사업가능구역1	개봉동 271-13번지 일대	18,550.0	- 건축법 제69조에 따른 특별건축 구역 지역 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A-2	사업가능구역2	개봉동 272-9번지 일대	14,240.0			

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

2) 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	내용
건축법	특별건축구역 지역(69조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준등에 관한 규정)	-

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

4. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8229) 및 구로구청 도시개발과(☎ 02-860-2664)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 도서 참조

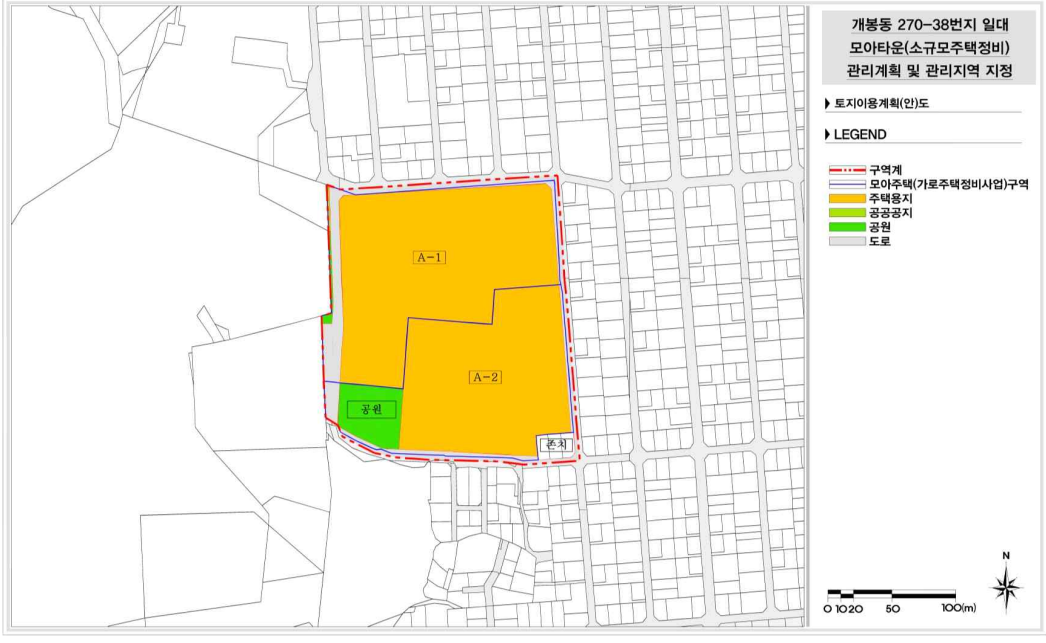
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

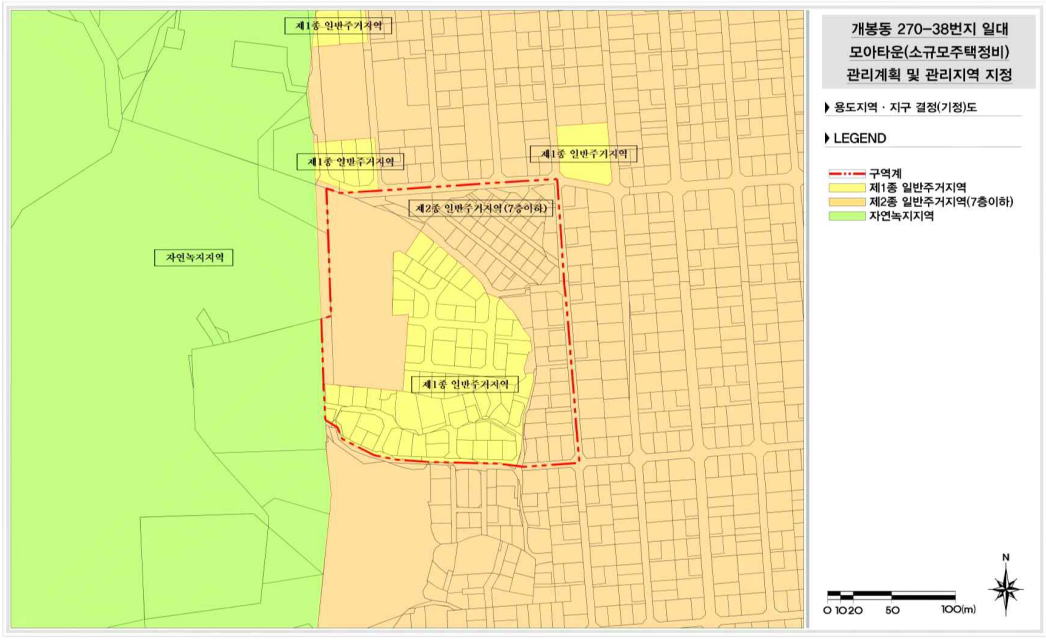
○ 관리지역 결정도



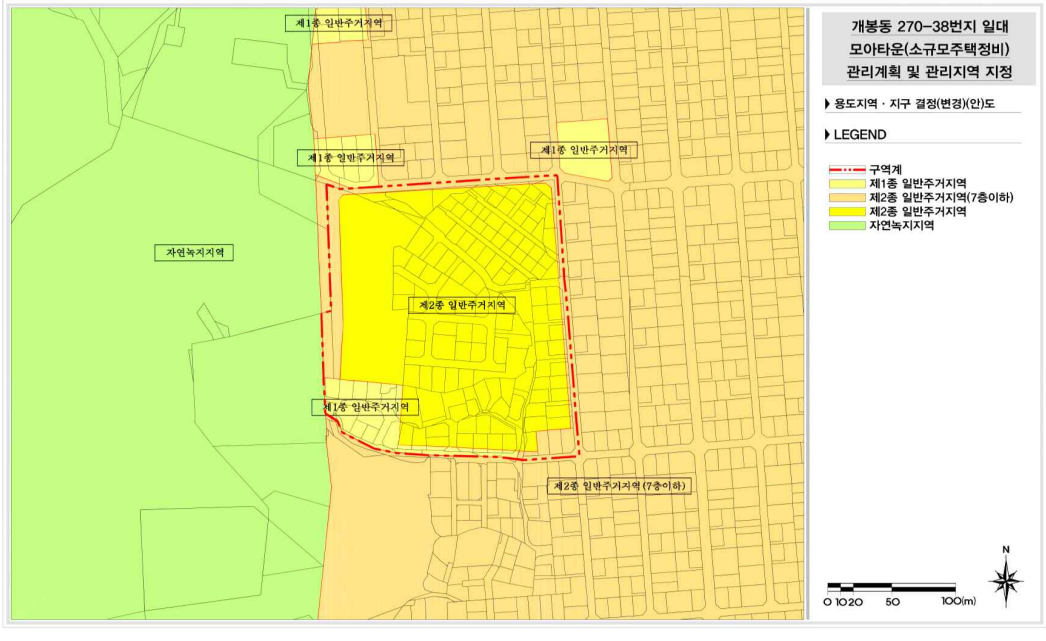
○ 토지이용계획(안)



○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



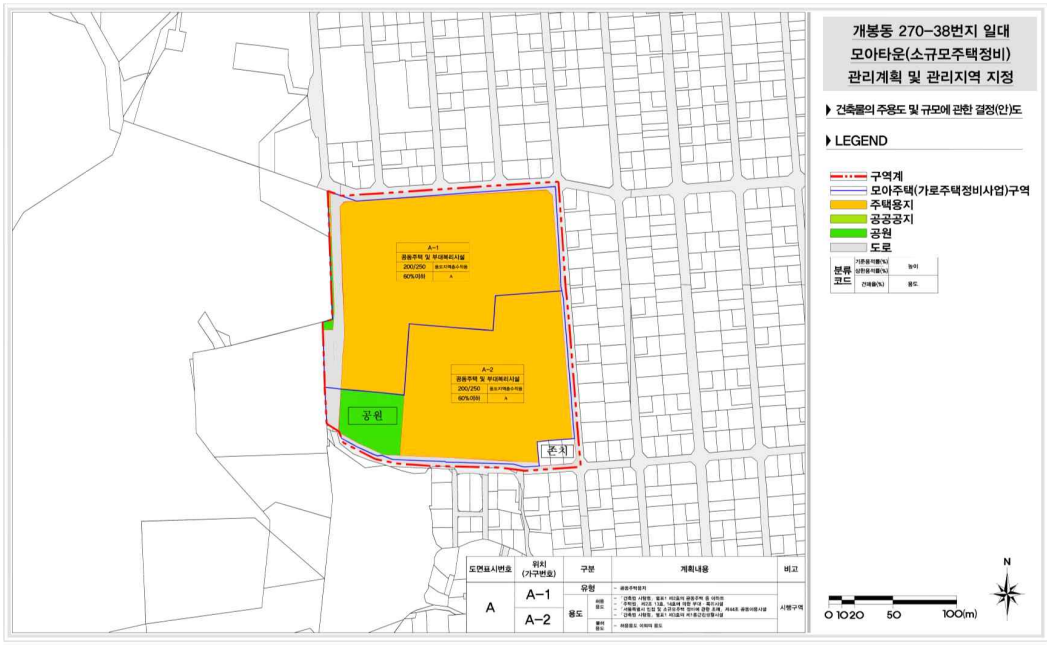
○ 도시계획시설 결정(기정)도



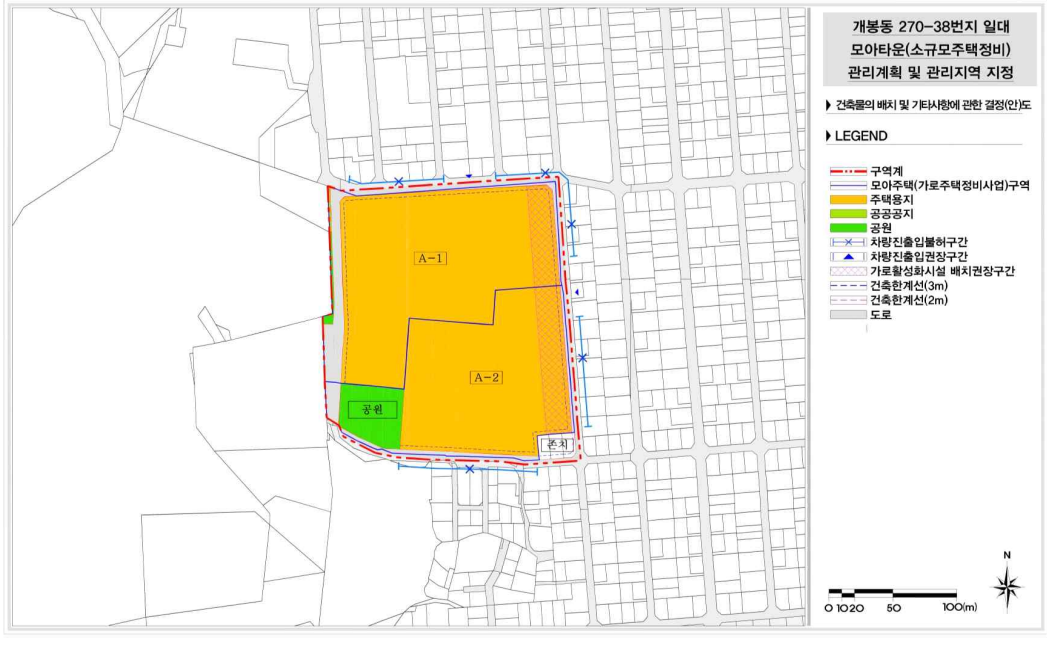
○ 도시계획시설 결정(변경)도



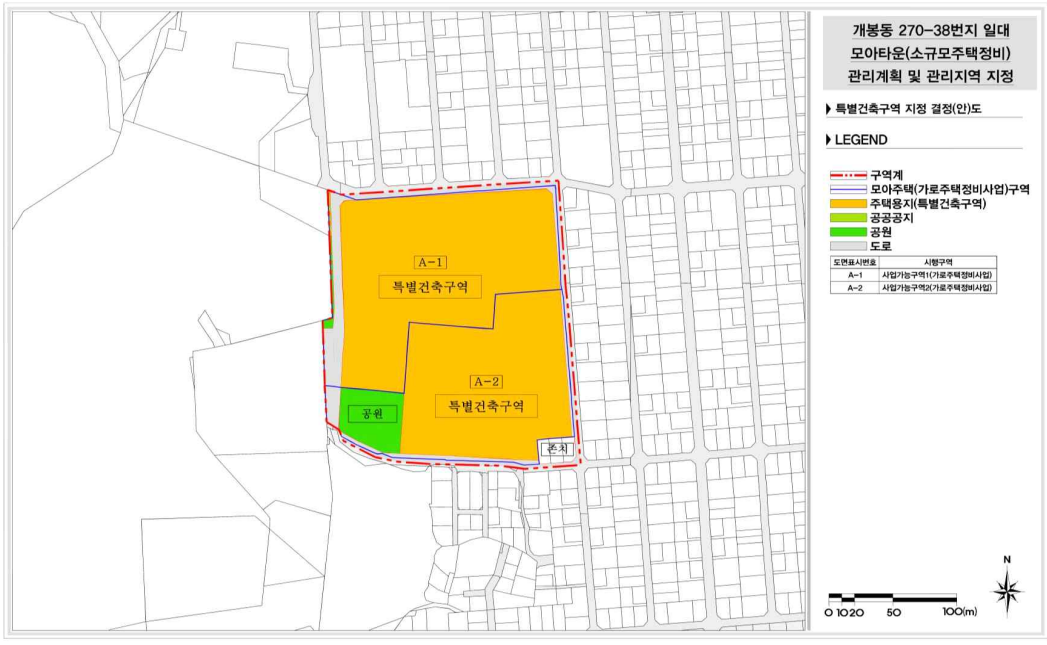
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도



◈ 서울특별시고시 제2025-716호

도시관리계획[용산 지구단위계획구역 및 계획(후암동 특별계획구역 일대 재정비)] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.2.), 제2015-147호(2015.5.28.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 후암동 특별계획구역 일대 지구단위계획에 대하여 2025년 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.9.24.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[용산 지구단위계획구역 및 계획(후암동 특별계획구역 일대 재정비)] 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

○ 2020년 계획지침이 실효된 용산 지구단위계획구역 내 후암동 특별계획구역에 대하여 주변부 개발추진 및 주거지 노후화 등 변화된 지역여건을 반영한 계획지침을 마련하고자 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 용산 지구단위계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,454,467.3	감) 188,783.0	3,265,684.3	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	용산 지구단위계획구역	•구역계 변경 - 면적 : 3,454,467.3㎡ → 3,265,684.3㎡	•용산공원정비구역 종합기본계획 상 용산공원정비구역 내 포함된 방위사업청부지와 지구단위계획으로 관리 필요성이 낮은 용산중·고 부지를 구역에서 제척 (감 188,783.0㎡)

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		510,064.6	감) 188,783.0	321,281.6	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	132,305.0	감) 132,305.0	-	-	-
주거지역	소계	370,789.6	감) 56,478.0	314,311.6	97.8	-
	제1종일반주거지역	60,299.0	감) 54,783.0	5,516.0	1.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	277,884.6	감) 1,695.0	276,189.6	86.0	-
	제2종일반주거지역	26,686.0	-	26,686.0	8.3	-
	제3종일반주거지역	5,920.0	-	5,920.0	1.8	-
상업지역	일반상업지역	6,970.0	-	6,970.0	2.2	-

※ 후암동 특별계획구역 및 용산공원 북측 일대 부분만 기재

■ 변경사유서

구분	면적(㎡)			변경사유
	기정	변경	변경 후	
제1종일반주거지역	60,299.0	감) 56,478.0	5,516.0	•방위사업청 부지 및 용산중 · 고 부지 제척에 따른 용도지역 면적 변경 - 제1종일반주거지역 : 감) 54,783.0㎡ - 제2종일반주거지역(7층이하) : 감) 1,695.0㎡ - 자연녹지지역 : 감) 132,305.0㎡
제2종일반주거지역 (7층이하)	277,884.6	감) 54,783.0	276,189.6	
자연녹지지역	132,305.0	감) 132,305.0	-	

나. 용도지구에 관한 결정 조서

(1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	후암동 103-6외 13	15,635	건고 제727호 (1963.12.13.)	후암시장

2. 기반시설에 관한 결정 조서

※ 후암동 특별계획구역 일대 부분만 기재

가. 교통시설

(1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	37	30~32	보조간선 도로	552 (104)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반도로	-	총고제757호 (39.09.18.)	-
기정	중로	1	210	10~20	집산도로	450	후암동 시장앞	동자동 40-4	일반도로	-	내고제23호 (52.03.25.)	한강대로 104길
기정	중로	2	13	15	집산도로	40	후암동 10-1	후암동 423-1	일반도로	-	서고제437호 (79.10.15.)	-
기정	중로	2	197	15	집산도로	362	동자동 12	동자동 35-182	일반도로	-	건고제347호 (79.09.24.)	특별계획 구역1
기정	소로	3	1	6	국지도로	92	동자동 8-5	동자동 19-116	일반도로	-	서고제229호 (01.07.10.)	새꿈어린이 공원 주변
기정	소로	3	3	6	국지도로	57	동자동 24-20	동자동 41-11	일반도로	-	건고제432 (63.07.01.)	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	100	동자동 42-9	동자동 30-14	일반도로	-	건고제432 (63.07.01.)	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	185	후암동 103-17	후암동 134-2	일반도로	-	건고제560 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	200	후암동 105-66	후암동 128-9	일반도로	-	건고제560 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	233	갈월동 7-62	갈월동 59-2	일반도로	-	건고제560 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	75	갈월동 11-16	갈월동 11-24	일반도로	-	건고제560 (63.09.19.)	-

※ ( )는 구역 내

(2) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
합계		-	-	-	1,928.9	-	1,928.9	-	-
기정	①	주차장	노외주차장	후암동 65-4 일부	925.8	-	925.8	서고제32호 (07.02.08.)	-
기정	②	주차장	노외주차장	갈월동 51-6 일대	1,003.1	-	1,003.1	구고제60호 (03.11.25.)	-

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	60%	200%	5층(20m) 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
②	60%	200%	5층(20m) 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

※ 건축물의 범위는 도시계획시설로 설치할 경우에만 적용

나. 공간시설

(1) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
합계		-	-	-	4,880.0	-	4,880.0	-	-
기정	①	공원	어린이공원	동자동 8-5 일대	1,828.0	-	1,828.0	건고제299 (63.04.26.)	새꿈 어린이공원
기정	②	공원	어린이공원	동자동 24-11 일대	712.0	-	712.0	건고제299 (63.04.26.)	-
기정	③	공원	어린이공원	후암동 190-1 일대	2,340.0	-	2,340.0	건고제299 (63.04.26.)	새나라 어린이공원

다. 유통 및 공급시설

(1) 시장 : 변경없음

■ 시장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	시장	정기시장	후암동 103-9 일대	742.8	-	742.8	서고제41 (75.04.03.)	후암시장

라. 공공·문화체육시설

(1) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	학교	초등학교	후암동 190-2 일대	14,353.2	-	14,353.2	교위고5 (87.02.17)	삼광초교

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건축제한완화	비고
① (삼광초교)	30%	120%	5층	-	제2종일반주거지역(7층이하)

(2) 사회복지시설 : 변경없음

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	사회복지시설	갈월동 51-19	1,652.5	-	1,652.5	용고제9호 (98.03.05.)	갈월복지관

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	60%	200%	5층(20m) 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경) 조서

가. 친환경계획 : 신설

항목	세분	세분계획기준		비고
		기준	완화비율	
환경 친화에너지 효율화	에너지 효율등급 및 ZEB 인증	ZEB1	15%	-
		ZEB2	14%	
		ZEB3	13%	
		ZEB4	12%	
		ZEB5	11%	
		에너지효율1++	6%	
		에너지효율1+	3%	

항목	세분	세분계획기준			비고
		기준		완화비율	
	녹색건축인증	녹색건축 최우수 등급		6%	
		녹색건축 우수 등급		3%	
	재활용 건축자재 활용	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	5%	
			20% 이상	10%	
			25% 이상	15%	
	장수명주택 인증	최우수 등급		15%	
		우수 등급		10%	

나. 방재안전계획

- 서울시 안전관리 기본계획, 서울시 풍수해저감 종합계획, 재해지도, 산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정 · 관리 지침, 방재지구, 방화지구, 화재경계지구의 7가지 계획 중 1가지에 해당

구분		계획내용		비고
		적용위치	적용기준	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	방화지구 (화재관련)	후암시장	[건축법 제51조(방화지구 안의 건축물)] •건축물의 주요 구조부와 지붕 · 외벽을 내화구조로 하여야 함	-

4. 지역(역사)자산 보전 · 활용에 관한 결정(변경) 조서

가. 지역(역사)자산 보전 · 활용계획

•지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨

•후암동 특별계획구역 일대는 도시조직(옛물길)에 해당되며, 역사유산(흔적)남기기 가이드라인(2013)의 관리지침을 따름

구분	계획내용		비고
	적용위치	적용기준	
도시조직/경관	옛물길(도면참조)	•적용대상 : 지형, 옛물길, 옛길, 필지 등의 도시조직을 대상 •남기기 방법 : 보존 및 보전 · 활용 원칙으로 함 - 옛 물길과 연계하여 오픈스페이스 조성	-

3 건축계획에 관한 결정(변경)

※ 후암동 특별계획구역 일대 부분만 기재

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정(변경) 조서

구분		최대개발규모	비고
기정	간선부	•3,000㎡ 이하	-
	이면부		
변경	간선부	•3,000㎡ 이하	적용범위 변경
	이면부		

※ 기존 대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 최대개발규모 적용 예외

- 단일 필지가 최대개발규모 초과 시
- 기 공동개발 된 필지
- 획지 및 모든 공동개발 필지면적 합계가 최대개발규모 초과 시

나. 공동개발 : 신설

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획기준
공동개발(지정)	도면참조	•간선가로변에서 이면도로 진입유도(차량출입 불허구간 등)가 필요한 필지 •맹지형 또는 세장형, 부정형 필지 •건축이 불가능한 면적 35㎡ 미만 필지
공동개발(권장)		•개발규모를 고려한 공동개발 권장
자율적 공동개발		•지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 •자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함 (단, 구

구분	적용위치	계획기준
		도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접 필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공동개발 (지정, 권장)	후암동 특별계획구역 해제지역 일대 공동개발 신규지정	•특별계획구역 해제에 따라 후암시장 일대 필지단위 계획 수립 시 간선가로변에서 이면부 진입을 위한 진입로 확폭 및 맹지 발생을 최소화 할 수 있도록 토지소유자 여건을 고려하여 공동개발(지정) 신규 지정 •획지2 일대 소유자 의사에 따라 개발 가능토록 공동개발(권장) 신규 지정 •숙대입구역 장기전세주택사업 추진 등 사업 추진여건을 고려하여 특별계획구역 해제된 한강대로변 부지에 대해 동일 소유자 등을 고려하여 공동개발(지정, 권장) 신규 지정

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)

(1) 기정

■ 후암동 주거지구 및 용산공원 북측일대 지구

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
후1	후암동	458대	9,989.0	9,989.0	획지	-
-	용산동2가	2-16대	8,450.2	134,014.7	•남산~용산공원의 연계방안이 필요한 지역 (신축, 증축, 재축 등을 할 경우 용산구 도시계획과와 협의 필요)	-
		2-18대	1,147.7			
		2-17대	37,526.0			
		2대	19,235.5		•방위사업청 (신축, 증축, 재축 등을 할 경우 용산구 도시계획과와 협의 필요)	-
		2-8도	463.8			
		2-12대	3,671.1			
		2-14대	3,457.0			
		2-15대	60,063.4			

※ 해당 주거지구는 특별계획구역 외 필지임

■ 특별계획구역

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
-	후암동	143-16 일대	321,281.6	321,281.6	특별계획구역	-

(2) 변경

■ 후암동 주거지구 및 한강대로변 필지

가구번호	위치		면적(㎡)			계획내용		비고
	동	지번	필지	소계				
후1	후암동	458	9,989.0	9,989.0		획지		기존 획지
후2	후암동	423-1	8,531.6	9,083.0	10,629.3	획지 신설	공동개발 권장	미주 아파트 일대 계획적 관리유도 (필지분할 가능선 100-3)
		426	534.8					
		426-1	16.6					
		91	171.8	171.8		-		
		92-2	48.5	48.5		-		
		92-4	1.9	1.9		-		
		93	0.7	0.7		-		
		93-1	5.6	5.6		-		
		93-2	16.5	16.5		-		
		93-5	112.7	116.0		공동개발 지정		
		94-4	3.3					
		93-6	159.3	159.3		-		
		93-7	6.3	6.3		-		
		94-1	246.6	246.6		-		
		94-2	0.7	0.7		-		
		95-3	17.5	51.1		공동개발 지정		
		95-5	33.6					
		96	113.7	113.7		-		
		99-1	43.0	43.0		-		
		99-4	136.8	136.8		-		
		100-1	151.4	151.4		-		
		100-3	6.1	6.1		-		
		101-64	36.4	36.4		-		
		101-65	8.8	8.8		-		
		101-68	11.4	11.4		-		
		422	213.7	213.7		-		

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
후3	후암동	67	43.0	106.8	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		67-1	6.6			
		67-2	4.3			
		67-3	52.9			
		75-1	59.1	61.8	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		75-5	2.7			
		76-1	126.8	165.0	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		76-2	12.9			
		76-10	25.3			
후3	후암동	76-4	75.9	89.9	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		76-9	14.0			
		78	142.1	169.5	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		78-1	27.4			
		79	154.8	205.0	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		79-3	50.2			
		101-3	7.9	140.1	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-11	132.2			
		101-4	26.4	166.2	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-12	139.8			
		101-5	46.3	137.2	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-13	90.9			
		102-1	75.6	106.1	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		426-3	30.5			
		102-28	103.5	129.7	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-39	22.1			
		102-65	4.1			
		102-64	75.5	89.9	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		426-4	14.4			

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고	
	동	지번	필지	소계			
후4	동자동	14-34	4.6	144.4	공동개발 지정	소유자 중복	
		14-132	139.8				
		14-141	23.1	440.9	공동개발 지정	동일 소유자	적정 개발 유도
		14-142	47.6				
		42-9	370.2			-	
		38-3	421.5	425.3	공동개발 지정	동일소유자	
		38-13	0.3				
		38-15	3.5				
		39-7	184.8	317.0	공동개발 지정	동일소유자	
		41-4	132.2				
		41-5	211.6	248.0	공동개발 지정	동일소유자	
		41-9	36.4				
		41-5	211.6	248.0	공동개발 지정	동일소유자	
		41-9	36.4				
	갈월동	1-5	345.7	354.1	공동개발 지정	동일소유자	
		1-6	8.4				
		2-2	24.1	367.8	공동개발 지정	동일 소유자	맹지 해소, 소유자 중복
		5-58	16.5				
		5-59	13.2				
		5-17	314.0			-	
후4	갈월동	3-3	70.7	176.8	공동개발 지정	기 개발 필지	
		3-9	105.1				
		4-1	0.7				
		4-2	0.3				
		5-43	76.7	627.8	공동개발 지정	맹지해소, 소유자 중복	
		5-44	313.4				
		5-45	237.7				

가구번호	위치		면적(㎡)			계획내용		비고
	동	지번	필지	소계				
후5	갈월동	7-83	160.7	181.5		공동개발 지정		동일소유자
		11-7	20.8					
		7-84	76.0	1,137.4		공동개발 지정		동일소유자
		11-32	948.8					
		11-60	112.6					
		7-136	113.0	119.9		공동개발 지정		기 개발 필지
		7-137	6.9					
		8-3	48.6	174.2		공동개발 지정		기 개발 필지
		11-1	125.6					
		8-13	131.2	349.4		공동개발 지정		동일소유자
		8-30	218.2					
		8-42	34.0	149.7		공동개발 지정		동일소유자
		8-43	115.7					
		10	86.0	169.6		공동개발 지정		기 개발 필지
		10-3	83.6					
후6	갈월동	14-60	638.7	891.6		공동개발 지정		동일소유자
		14-67	19.5					
		14-106	233.4					
		16	233.0	847.9	1,036.7	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자
		16-2	373.6					
		16-3	241.3					
		17-1	148.8	188.8		공동개발 지정		동일소유자
		17-3	35.4					
		17-4	4.6					
		17-5	58.2	453.6	999.8	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자
		18	211.6					
		63-1	121.0					
		63-2	62.8					
		66	182.8	276.4		공동개발 지정		동일소유자
		64-1	93.6					
		66-2	35.4	269.8		공동개발 지정		동일소유자
		68	234.4					

※ 해당 주거지구 및 한강대로변 필지는 특별계획구역 외 필지임

■ 특별계획구역

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
-	동자동	35-84 일대	47,217.5	273,011.7	특별계획구역	구역1
-	갈월동	5-8	2,985.5			구역2
-	후암동	142-25 일대	118,840.9			구역4-1
-	후암동	105-39 일대	28,579.5			구역4-2
-	후암동	201 일대	38,776.8			구역4-3
-	갈월동	34-20 일대	36,611.5			구역5

※ 한강대로변 특별계획구역 제척부지는 사업추진 시 부지여건(규모, 형태 등)에 따라 특별계획구역 지정을 제안할 수 있으며, 이 경우 특별계획구역2 계획 지침을 준용함

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경) 조서

가. 권장용도 : 변경

■ 기정

도면표시번호	적용구역	전층 권장용도	저층(3층 이하) 권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형 필지지구	[건축법시행령 별표1] •제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 •제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장, 학원, 휴게음식점 •제7호의 판매시설(도매시장 제외) •제10호의 교육연구시설 중 학원 •제11호의 노유자시설 •제14호의 업무시설	-	-

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시번호	적용구역	전층 권장용도	저층(3층 이하) 권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형 필지지구	[건축법시행령 별표1] •제10호의 교육연구시설 중 학원 •제11호의 노유자시설 •제14호의 업무시설	-	권장용도 적용 범위 변경
2	한강대로변 필지	[건축법시행령 별표1] •제7호의 판매시설 •제14호의 업무시설	-	-

※ 용산 지구단위계획구역은 서울시 도시계획조례 제51조제2항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립 시 용적률 완화를 받을 수 있음(용적률 완화 세부사항은 서울시 지구단위계획수립기준 참조)
※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
권장용도	•제3호 및 4호의 근린생활시설, 제7호의 판매시설 삭제 •특별계획구역 해제지역 권장용도 계획 추가	•휴게음식점, 판매시설(도매시장 제외) 권장용도에서 제외 •특별계획구역에서 해제된 후암시장, 미주아파트 일대 권장용도 지정
	•한강대로변 특별계획구역 해제지역 권장용도 계획 추가	•한강대로변 업무 중심 육성 계획을 고려하여 판매시설, 업무시설 권장용도 지정

나. 불허용도 : 변경

■ 기정

도면표시번호	적용구역	불허용도	비고
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법 시행령 별표1] •제2종 근린생활시설 중 안마시술소 •옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 •위락시설 •공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시번호	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법 시행령 별표1] •단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) •제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 •옥외에 철탑이 있는 골프연습장 / 의료시설 중 정신병원 및 격리병원/ 숙박시설(관광호텔 제외) •근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 - 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 •위락시설 / 공장 / 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차관련시설 / 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 /장례식장	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법 시행령 별표1] •제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장 •근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 •위락시설 •공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원	불허용도 적용 범위 변경

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
불허용도	•특별계획구역 해제지역 불허용도 계획 추가	•특별계획구역에서 해제된 후암시장, 미주아파트 일대, 한강대로변 필지 불허용도 지정

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

가. 건폐율 계획 : 변경없음

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 준용
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	
자연녹지지역	20% 이하	

※ 특별계획구역 계획은 특별계획구역 계획지침 참조

나. 용적률 계획 : 변경

■ 기정

구분	용도지역	용적률			비고
		기준	허용	상한	
후암동 주거지구	2종주거	170%	200%	250%	-

※ 특별계획구역 계획은 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

구분	용도지역	용적률			비고
		기준	허용	상한	
후암동 주거지구	1종주거	150%	165%	법적용적률의 2배 이하	-
	2종주거	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-
한강대로변 필지	2종주거	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-
	3종주거	250%	275%	법적용적률의 2배 이하	-
	일반상업	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	-

※ 서울시 도시계획조례 제51조제2항제9호에 따라 용적률 완화 적용
- 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화
  · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화(50%p 이내)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
  · 용적률 체계개편('24.8.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화하는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능
  · 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

※ 특별계획구역 계획은 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	•기준/허용/상한 용적률 체계 변경	•특별계획구역 제외부지에 대해 서울시 지구단위계획 수립기준 용적률 체계 반영 •소규모건축물 건설경기 활성화를 위한 제2·3종일반주거지역 용적률 한시적 완화기준 적용

다. 높이 계획 : 변경

(1) 일반관리구역

■ 기정

구분		높이계획	비고
후암동 주거지구	이면부	•5층(20m 이하)	-

■ 변경

구분		높이계획	비고
후암동 주거지구	이면부	•28m 이하	-
한강대로변 필지		•70m 이하	-

※ 공동주택 건립 시 도시계획조례에 따라 완화 가능

(2) 특별계획구역

■ 기정

구분	높이계획	비고
후암동 특별계획구역	•5층(20m 이하)	-
후암동 특별계획구역 내 존치건축물	•70m 이하	갈월동 7-50, 16-2번지

■ 변경

구분		높이계획	비고
후암동 특별계획구역	1	•세부개발계획 수립 시 높이계획 결정	미시행
	2	•한강대로변 최고 100m 이하	
	4-1 4-2 4-3	•평균 23층 이하, 최고층수 30층 이하 ※ 단독개발 시 평균 13층 이하, 최고층수 18층 이하 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획 •두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하	
	5	•최고 120m 이하(40층 이하) •두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
일반관리구역	•이면부 : 28m 이하 •한강대로변 필지 : 70m 이하	•특별계획구역 해제지역 일대 용도지역을 고려하여 높이계획 수립
후암동 특별계획구역	•특별계획구역 2~5 높이계획 변경 •한강대로변 최고 100m 이하 - 평균층수 23층 이하(최고층수 30층 이하) ※ 특별계획구역4 단독개발 시 평균층수 13층 이하, 최고층수 18층 이하 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획 •최고 120m 이하(40층 이하)	•한강대로변 개발현황 및 업무중심 육성을 위한 높이계획 수립 •후암동 특별계획구역 일대 주거환경 개선 및 남산 등을 고려한 높이계획 수립 •특별계획구역5 내 장기전세주택사업을 고려한 높이계획 변경
	•두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하	•특별계획구역 일대 높이계획 및 남산과의 조화를 고려하여 가로변 저층배치구간 설정

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물 배치에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축선 : 변경

■ 기정

구분	적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	특별계획구역 및 간선교차로	-	-
	후암로변	•후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	-

■ 변경

구분	적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	특별계획구역	•3m ~ 10m	-
	후암로변	•후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	후2 획지 추가 (미주아파트 일대)
	후암로변	•3m	후2 획지(미주아파트 일대), 후2 획지 일대, 후암시장 일대
	한강대로변	•3m	-
	두텁바위로변	•5m	-
	한강대로104길변	•3m	-

구분	적용위치	계획내용	비고
	한강대로98길변	•3m	한강대로~특별계획구역4-1 경계 구간

※ 후2획지 외 21개 필지 공동개발 시 건축한계선 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축 한계선	•특별계획구역 건축한계선 확대 - 3~10m	•남산으로의 열린경관확보 및 후암로 일대 보행여건 개선 등을 위한 건축한계선 지정 확대
	•후암로변 건축한계선 지정 - 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m - 3m ※ 후2획지 외 21개 필지 공동개발 시 건축한계선 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	•후암로 일대 보행여건 개선 등을 위한 건축한계선 지정
	•한강대로변, 두텁바위로변, 한강대로104길변 건축한계선 지정 - 한강대로변, 한강대로104길변 : 3m - 두텁바위로변 : 5m	•특별계획구역 해제지역 일대 필지규모를 고려한 건축한계선 지정
	•한강대로98길변 건축한계선 지정 - 3m	•특별계획구역4-1 공공보행통로 계획과의 연계를 고려하여 보행연결이 가능토록 건축한계선 지정

(2) 대지 안의 공지 계획 : 변경

■ 기정

구분		계획내용		비고
		적용대상	조성지침	
공개 공지	선형 및 쌈지형	한강대로변 및 주요교차로 주변지역 등	•설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 •공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 시 인센티브 적용 •위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치 •침상형으로 설치 가능	-
	침상형	숙대입구역 주변지역	•계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 •필로티 구조 시 유효높이 지상 6m 이상 확보	-

구분	계획내용		비고
	적용대상	조성지침	
공공보행통로	후암동 특별계획구역	•24시간 개방구조로 단차없이 연속적으로 조성 •양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 •필로티 구조 설치 시 유효높이 6m 이상 확보 •공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	후암동 특별계획구역	•보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 •보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	-
전면공지	전지역 인도부속형 폭 6m 이상 도로변 건축선 후퇴부분 기존 보도 및 차도와 단차없이 조성, 차량부속형 폭 6m 미만 도로변 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	•담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 •공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 •인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 •건축물 신축 시 개발주체가 조성 •공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

■ 변경

구분	계획내용		비고
	적용대상	조성지침	
공공보행통로	후암동 특별계획구역	•24시간 개방구조로 단차없이 연속적으로 조성 •양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 •필로티 구조 설치 시 유효높이 6m 이상 확보 •공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	후암동 특별계획구역	•보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 •보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	-
전면공지	전지역 인도부속형 폭 6m 이상 도로변 건축선 후퇴부분 기존 보도 및 차도와 단차없이 조성, 차량부속형 폭 6m 미만 도로변 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	•담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 •공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 •인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 •건축물 신축 시 개발주체가 조성 •공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공공지	•선형 및 쌈지형, 침상형 공개공지 항목 삭제	•한강로변 주요 교차로, 숙대입구역 연접부 특별계획구역 제외에 따라 공개공지 계획 삭제

나. 건축물 형태 · 외관 등에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

구분		계획내용	비고
건축 한계선	저층부 형태	•미관지구에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 •미관지구에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	-
	1층 바닥높이	•미관지구에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도 /도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	•연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
건축물 외관	재료/색채	•외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모	-
	측면공지 차폐	•미관지구에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 •공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
옥외광고물		• '서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화(서울시고시 2014-158호)' 준수	전구역
조명		•가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 •옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	간선가각부/간선도로변

※ 지구단위계획 시행지침(민간부분 및 공공부문)준용
※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경

구분		계획내용	비고
건축 한계선	저층부 형태	•가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 •가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	-
	1층 바닥높이	•가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도 /도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	•연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-

구분		계획내용	비고
건축물 외관	재료/색채	•외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 •용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장	-
	측면공지 차폐	•가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 •공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
옥외광고물		• '서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한(서울시고시 2017-490호)' 준수	-
조명		•가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 •옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	-

※ 지구단위계획 시행지침(민간부분 및 공공부문)준용
※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물 형태 및 외관	건축물의 형태와 외관 등에 대한 규제 및 권장사항 변경	•미관지구 폐지(`19.04.) 반영, 가로 및 공원변 가로활성화를 고려한 지침 변경
	재료/색채 권장사항 변경	•용산공원 인접지역 공원과 조화를 고려한 자연재료 권장 추가
기타사항	옥외광고물 계획내용 변경	•주변과 조화를 이루는 옥외광고물 설치를 통한 효율적인 가로환경 관리 및 유지를 위하여 옥외광고물 설치에 대한 가이드라인 및 심의위원회 심의 준수에 대한 내용 추가 및 규제사항과 권장사항으로 구분

다. 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

(1) 경관계획 : 신설

•한강대로의 통일감 있는 가로경관 확보를 통해 남산 조망과 광역통경축 확보

구분	적용지역	계획내용
한양도성~한강~여의도를 잇는 신도심으로서 매력있는 경관 형성	전구역	•매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성
	한강대로	•한강대로 상징성 부여
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	용산공원 연접부	•한강, 용산공원 연계 광역 보행녹지축 조성
	용산공원 연접부	•용산공원, 남산의 조망확보를 위한 높이관리 및 통경축 확보
걸을수록 매력있고, 걷고싶은 보행자 중심의 가로조성	전구역	•한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성 •보행자중심 가로조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련 •옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련
옥외광고물 야간조명	전구역	•한강대로변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 상향식 야간조명 •옥상광고물을 설치할 수 없음 •옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적(㎡)					최초 결정일	비고
		기정	증감	변경				
후암동 특별계획 구역	용산구 후암동 143-16 일대	321,281.6	감) 48,269.9	273,011.7	특별계획구역1	47,217.5	서고 제2010-438호 ('10.12.02.)	-
					특별계획구역2	2,985.5		
					특별계획구역4-1	118,840.9		
					특별계획구역4-2	28,579.5		
					특별계획구역4-3	38,776.8		
					특별계획구역5	36,611.5		

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
후암동 특별계획구역	•특별계획구역 분할 (6개소) - 특별계획구역 1~5구역으로 분할 •특별계획구역 면적 축소 - 321,281.6㎡ → 273,011.7㎡ 감) 48,269.9㎡	•후암동 특별계획구역 사업추진 현황 및 여건을 고려하여 6개소로 분할 •국토교통부 '동자동 공공주택지구' 계획 미포함 잔여지 및 집행완료된 도로구간 일부 제척, 한강대로변 사업 움직임 없는 필지 제척에 따른 특별계획구역 면적 축소

나. 특별계획구역 계획지침

(1) 특별계획구역1

■ 계획지침

구분	계획지침
면적	•47,217.5㎡
용도지역	•제1종, 제2종(7층), 제2종일반주거지역
건폐율	•서울특별시 도시계획조례 준용
용적률	•추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영
건축물에 관한 사항	•추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영
기반시설에 관한 사항	•추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영

※ 타 법령에 따른 사업추진 시 해당 법령에 따름

(2) 특별계획구역2

■ 계획지침

구분		계획지침
면적		•2,985.5㎡
용도지역		•제3종일반주거지역 → 준주거지역 •일반상업지역
건폐율		•60%
용적률 (기준/허용/상한)		•제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 250%/350%/400% 이하 •일반상업지역 : 800%/800%/법적용적률의 2배 이하
용적률 인센티브		•허용용적률인센티브 유형③
높이		•한강대로변 : 최고 100m 이하
용도	권장	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] •한강대로변 지하층 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제13호 운동시설 •한강대로변 고층부(3층 이상) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)

구분		계획지침
	불허	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] •제2호 공동주택 (한강대로변 1~2층) •제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장 •제3호, 제4호 근린생활시설, 제7호 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 •제16호 위락시설 •제17호 공장 •제18호 창고시설 •제19호 위험물저장 및 처리시설 •제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) •제21호 동물 및 식물관련시설 •제23호 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 •학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
건축선		•한강대로변 : 5m •내부 신설도로(12m)변 : 3m
차량출입 불허구간		•한강대로변 차량출입불허구간 지정
순부담율		•15.0% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능) - 건축물 공공기여 시 시설의 종류는 공공업무시설 등으로 계획

(3) 특별계획구역4(4-1, 4-2, 4-3)

■ 계획지침

구분		계획지침		
		특별계획구역4-1	특별계획구역4-2	특별계획구역4-3
면적		•118,840.9㎡	•28,579.5㎡	•38,776.8㎡
용도지역		•제1종, 2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ※ 4구역 특별계획구역 통합개발 시 적용(구역별 개발 시 용도지역 유지)		
건폐율		•60%		
용적률 (기준/허용/상한)		•제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 : 150%/170%/200% 이하 •제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 : 190%/200%/250% 이하 ※ 용도지역 유지 시 용적률 체계 - 제1종일반주거지역 : 150%/150%/200% 이하 제2종(7층)일반주거지역 : 170%/190%/250% 이하		
용적률 인센티브		•허용용적률인센티브 유형②		
높이		•통합개발 시 평균23층 이하, 최고층수 30층 이하 ※ 단독개발 시, 평균 13층 이하, 최고층수 18층 이하 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획 •두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하		
용도	권장	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] •후암로변 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 제과점, 사무소 - 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장, 서점, 제과점, 일반음식점, 학원, 일반업무시설 - 제11호 노유자시설		
	불허	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] •제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장 •제3호, 제4호 근린생활시설, 제7호 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성		

구분		계획지침		
		특별계획구역4-1	특별계획구역4-2	특별계획구역4-3
		인전용업 •제16호 위락시설 •제17호 공장 •제18호 창고시설 •제19호 위험물저장 및 처리시설 •제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) •제21호 동물 및 식물관련시설 •제23호 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 •학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도		
건축선		•후암로변 / 두텁바위로변 / 한강대로104길변 : 10m / 5m / 3m •내부 신설도로(12m)변 : 3m, 5m		
공공보행통로		•서측 공공공지 ~ 동측 녹지 연결 공공보행통로 지정 : 폭 20m •한강대로104길 ~ 교육청 연결 공공보행통로 지정 : 폭 10m		
전면공지		•차도부속형(3m), 보도부속형(2m)으로 조성		
보행자전용도로 및 보차혼용통로		•삼광초 출입구(정문, 후문)와 연계한 보행자전용도로 및 보차혼용통로 지정 : 폭 6m		
차량출입 불허구간		•한강대로104길 및 이면도로 일부구간 차량출입불허구간 지정 •후암로, 두텁바위로변 일부구간 차량출입불허구간 지정		
기반시설	도로	•후암로 2m 확폭(18m→20m) •한강대로 연결도로 개설(12m), 한강대로104길 개설(20m) •특별계획구역2 연접부 도로 개설(12m)		
	공원	•세부개발계획 수립 시 위치 지정(주요 통경축 및 공공보행통로, 기반시설 등과 연계를 고려하여 배치)		
	학교	•삼광초등학교 정형화 검토		
	공공공지	•서측 공공공지 배치로 동서방향 녹지축 연계 •특별계획구역4 도로 개설 시 조성		
	기타	•후암주민자치센터 건립 후 기부채납(1,750㎡ 이상) •이면부 삼광초 진출입구 신설(서측)		
순부담율		•15% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능)		

※ 4-1,2,3 특별계획구역 간 유연한 통합개발 허용
※ 용도지역, 높이계획 시 통합개발이란 특별계획구역 4-1, 4-2, 4-3 중 2개구역 이상 통합개발
※ 사업방식은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 결정
- 4-1구역 내 단독주택재건축 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 기본계획 변경 절차를 거쳐 추진

(4) 특별계획구역5

■ 계획지침

구분		계획지침
면적		•36,611.5㎡
용도지역		•(획지1) 제2종(7층), 2종일반주거지역 → 준주거지역
건폐율		•60%
용적률 (기준/허용/법적상한)		•제2종(7층), 2종일반주거지역 → 준주거지역 : 190%/221%/418% 이하
용적률 인센티브		• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름
높이		•최고높이 120m 이하(40층 이하) •두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하
용도	허용	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] •제2호 공동주택 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설, 복리시설 •제3호 제1종근린생활시설 •제4호 제2종근린생활시설
	불허	•허용용도 이외의 용도
건축선		•두텁바위로변 : 5m •내부 신설도로(8m, 12m)변 : 3m •내부 신설도로(15m)변 : 10m
차량출입 불허구간		•두텁바위로 및 이면도로변 일부구간 차량출입불허구간 지정
기반시설	도로	•북측 경계부 한강대로 연결도로 개설 (12m) •동측 도로 확폭(10m → 15m) •서측 연결도로 개설(8m)
	공공공지	•도로개설 시 조성
	기타	•사회복지시설 신설 (2개소)
순부담율		•15.0% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능)

※ 역세권 장기전세주택사업 계획 수립 중으로 향후 정비계획 확정 시 변경될 수 있음

6. 인센티브계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 허용용적률 인센티브 계획

(1) 허용용적률 인센티브 항목

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼(2024.08.)」에 따라 허용용적률 인센티브는 시 정책 분야별로 지구단위계획으로 실현이 가능한 항목을 검토하였음
- 용도지역이 상향되는 경우로서 시 정책 이행을 위한 인센티브 적용이 어려운 경우는 계획유도 인센티브와 중점인센티브로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
  - 중점 인센티브는 획지별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
  - 구역별 여건을 고려하여 시 도시 · 건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획 할 수 있음

(2) 허용용적률 인센티브 계획기준

① 주거지역(후1, 후암시장 일대) 및 한강대로변 필지

유형	인센티브 항목	완화내용	비고
녹지생태도시	개방형 공간 조성	•기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.3	•대지면적의 20% 이상 조성 시
지역맞춤형	전선지중화	•기준용적률×0.05	-

※ 개방형 공간 조성 : 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 개방된 공공공간(공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)

② 주거지역(후2 미주아파트), 특별계획구역 4-1, 4-2, 4-3

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
계획유도	건축물 용도	전층 권장용도	•기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×a	•20% 이상 시 준수시 인정 •기타 권장용도 : a=0.2 •노유자시설 : a=0.4
	대지 내 공지	건축한계선 건축 · 벽면지정선 벽면한계선	•기준용적률×(조성면적-의무면적)÷대지면적)×0.3	-
	역사보전	역사적, 문화적 건축물	•기준용적률×0.02	-
	대지 내 통로	공공보행통로	•기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	•필로티구조 : a=0.3, 개방형구조 : a=0.5
		보차혼용통로	•기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	-

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
	주차 및 차량동선	공동주차장	•기준용적률×0.01	-

※ 재건축·재개발 등 개발사업 시 "서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 계획" 기준에 따름

■ 서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 계획 (최대 20%p 이내)

구분	인센티브 항목	비고
공공보행통로 (보차혼용통로)	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공후에도 유지)	5%p
공개공지	•지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×a ※a=1 이하 ※「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	•화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	•사업구역 주변 환경정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1 이하 * 정비비용/사업지 대지가액 (「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	•감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)

③ 특별계획구역2

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
계획 유도 (60%)	대지 내 공지	건축한계선	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
	친환경	빗물이용시설	•기준용적률×0.6	-
		자연지반보존/ 투수성 포장	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
		녹색주차장	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
		옥상녹화	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
중점 (40%)	건축물 용도	권장용도	•기준용적률×(권장용도 바닥면적/ 전체바닥면적)×0.6	바닥면적 20% 이상 설치 시

④ 특별계획구역5 : 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름

나. 상한용적률 인센티브 계획

(1) 상한용적률 인센티브 항목

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 및 조례 시행규칙에 따라 지구단위계획을 통해 용적률 완화가 가능한 경우와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조, 도시계획조례 제51조에 따라 용적률의 완화가 가능한 경우
  - 공공시설등 제공 시
  - 지하철출입구등을 건물 또는 대지 내 설치 시
  - 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 시
  - 친환경 항목 적용 시

(2) 상한용적률 인센티브 계획기준

① 공공시설등 제공 시 인센티브

- 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

산정식	비고
허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.0×α건축물)	-

※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
※ a토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
※ a건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설등 부지 제공면적 × 공공시설등 제공부지의 부지가액/용적률을 완화받는 부지의 부지가액
※ 건축물 환산부지 면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원)/용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)

② 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

- 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구 · 환기구 · 배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
  - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
  - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치 · 제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
- 인센티브 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

구분	산정식
대지에 설치할 경우	허용용적률 X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
건물에 설치할 경우	허용용적률 X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

③ 공개공지등 설치 시 인센티브

- 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함
- 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함

산정식
허용용적률 + 법적용적률 X {(공개공지등 면적 - 의무면적) / 대지면적}

④ 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브

- 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물의 경우, 상한용적률 인센티브를 부여함
- 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름

산정식
허용용적률 + 법적용적률 X Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)

※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

※ ①~③ 항목 중복 적용 시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용)
④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증

구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%

② 녹색건축 인증

완화조건	최대완화비율
녹색건축 최우수 등급	6%
녹색건축 우수 등급	3%

③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증		
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%

※ 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획 결정(경미한 변경)을 통해 적용
※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용
※ 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
※ 우리시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

4 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

가. 차량동선계획

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	한강대로 (도면참조)	•간선도로 및 모퉁이에 지정 •간선도로변 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음 ※ 한강대로변에서 유일하게 진출입 가능한 부지에 한하여 제한적 허용	-

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
차량출입 불허구간	•차량출입불허구간 변경	•한강대로에서 대상지로 진입도로 계획을 고려한 차량출입 불허구간 변경

2. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획 : 신설

구역명	계획내용	비고
후암동 특별계획구역	•특별계획구역내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준 신설 - 특별계획구역내 개별 신축은 불허 - 증축 및 용도변경을 하고자 하는 경우, 용산 지구단위계획 민간부문 시행지침 제49조를 준용함 - 특별계획구역내 가설건축물의 경우 지구단위계획상 건축물의 용도와 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함	-

5 경미한 사항에 관한 계획

1. 법령에서 정한 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시군·관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다

•대지의 분할·교환에 관한 사항
•공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
•전면공지의 조성방법의 변경
•수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
•구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
•건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

- 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리한다

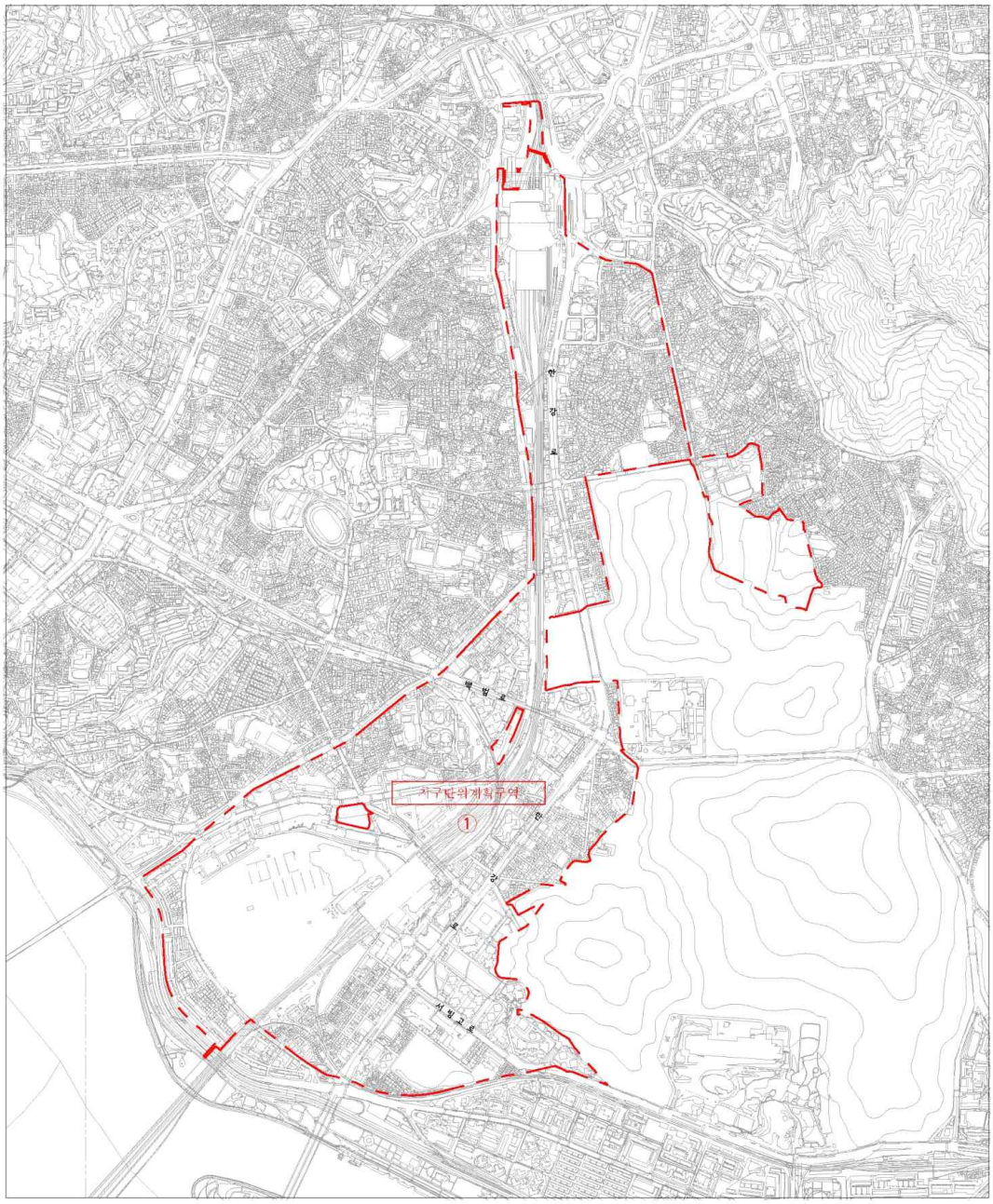
Ⅲ. 관련도서 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385) 및 용산구 도시계획과(☎02-2199-7415)에 관계 도서를 비치합니다.

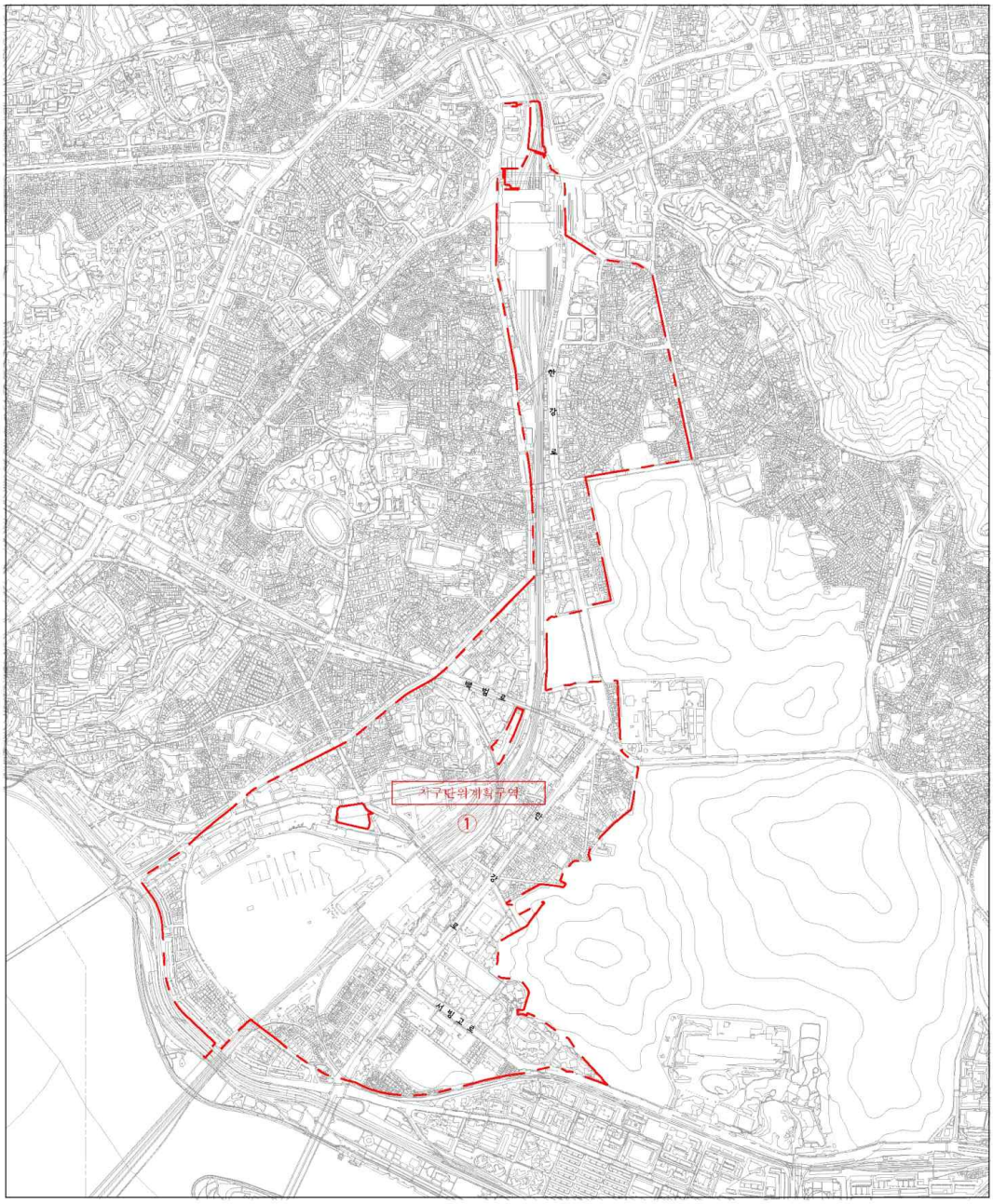
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(http://www.eum.go.kr) 및 서울도시공간포털 (http://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



용산지구단위계획	지구단위계획구역	
지구단위계획구역 결정(기정)도		

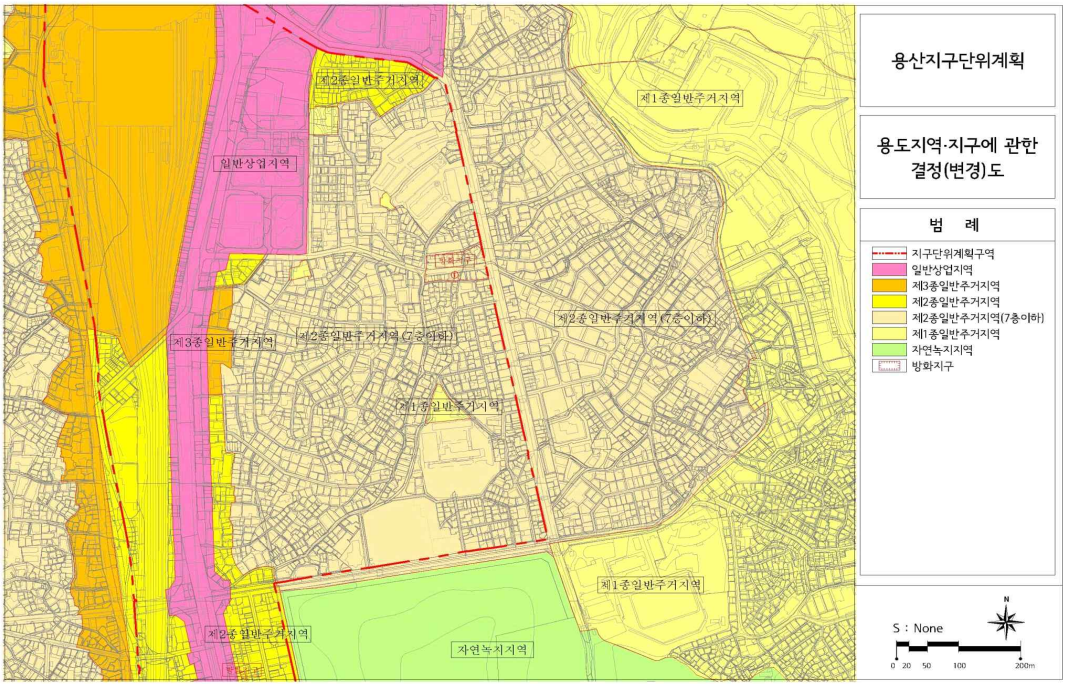
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



용산지구단위계획	지구단위계획구역	
지구단위계획구역 결정(변경)도		

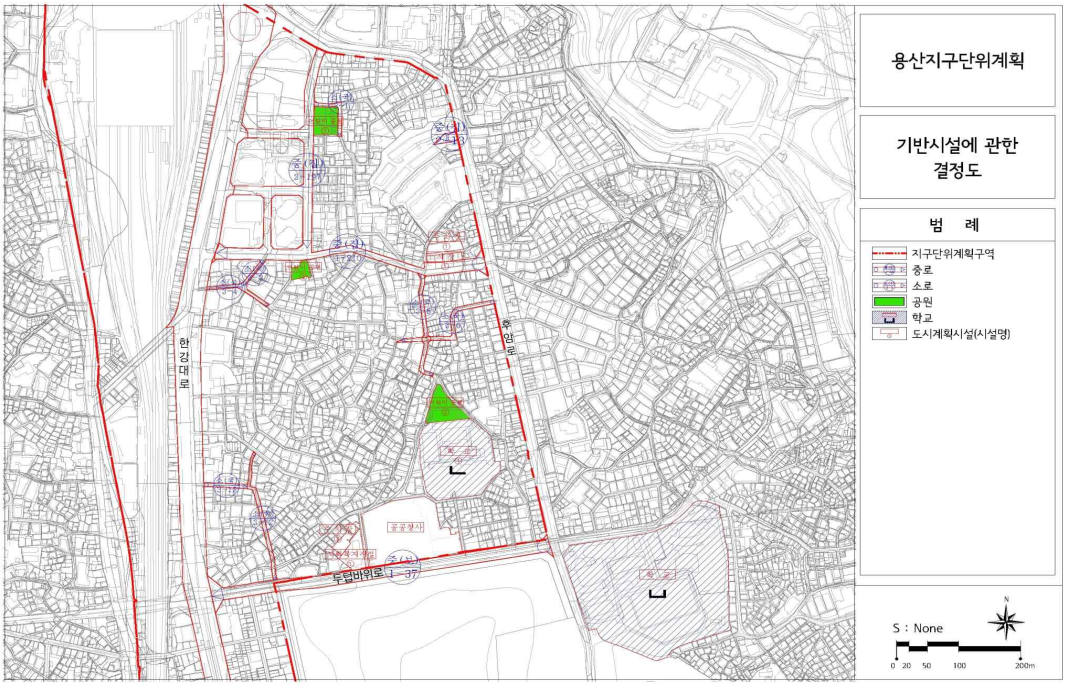
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도

※ 지구단위계획구역 변경을 반영한 것이며, 용도지역 변경사항 없음

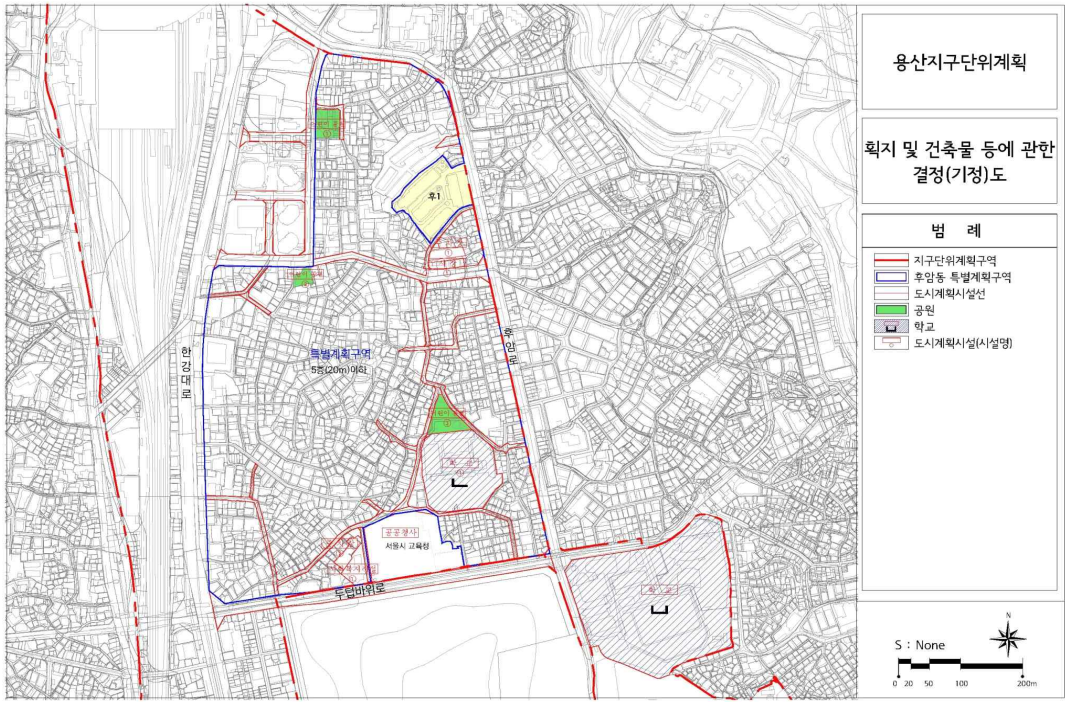


■ 기반시설 결정(변경)도

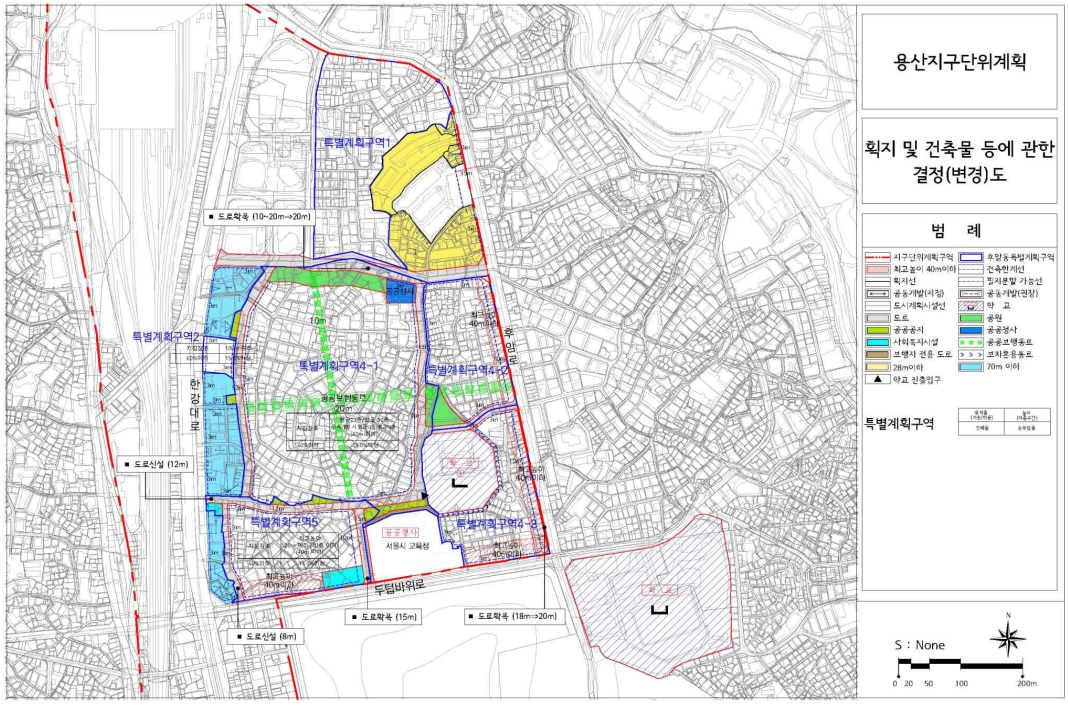
※ 지구단위계획구역 변경을 반영한 것이며, 기반시설 변경사항 없음



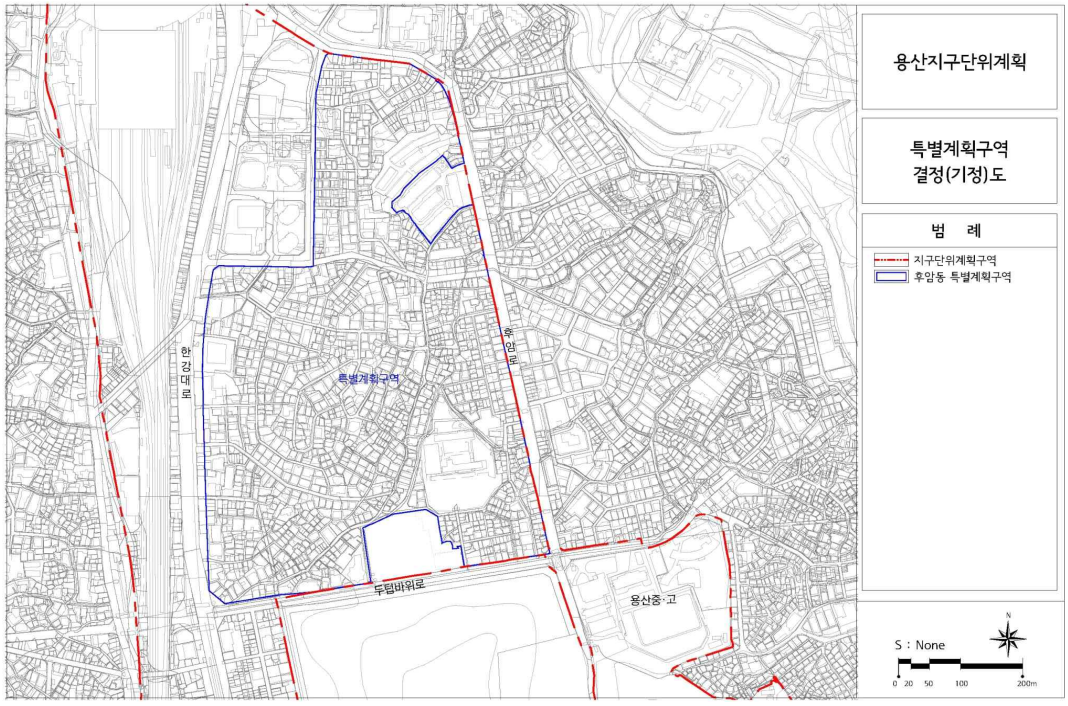
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



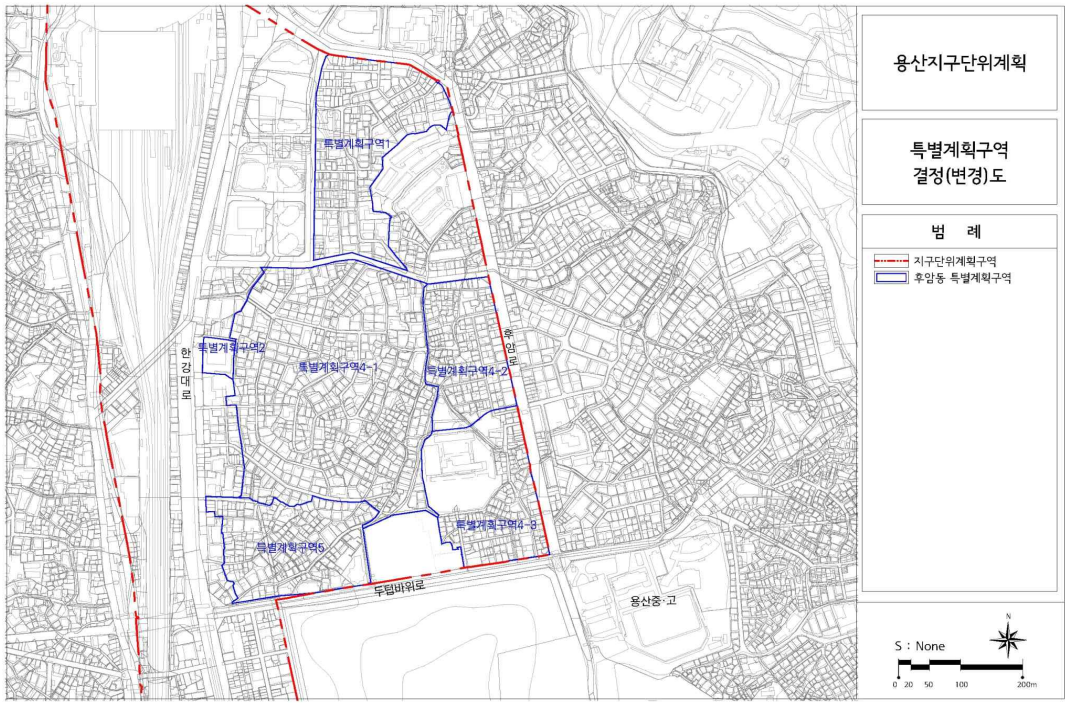
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



◈ 서울특별시고시 제2025-717호

구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 '구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)'에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	서울특별시 종로구 구기동 100-48번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		63,697.0㎡	전체 : 140동 노후·불량 : 92동(65.7%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역	종로구 구기동 100-48번지 일대	-	증)63,697.0㎡	63,697.0㎡	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면표시	명칭	결정내용	결정사유
-	구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 종로구 구기동 100-48번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 63,697.0㎡	노후 · 신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적 · 효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 관리계획

1) 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				63,697.0	100.0	-
시행구역	공동주택용지	소 계		41,539.6	65.2	-
		A1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	30,203.4	47.4	LH 공동시행
		A2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	11,336.2	17.8	-
	정비기반시설 등	도 로		4,020.8	6.3	시행구역 내 확폭 도로면적
		사회복지시설		389.0	0.6	기존 토지 · 시설 가액에 상당하는 필요시설 설치
자율정비구역	대지	B1	주택용지 등	7,298.0	11.5	-
		B2	주택용지 등	4,255.3	6.7	-
		B3	주택용지 등	3,535.4	5.6	-
	정비기반시설	도 로		2,658.9	4.2	-

구분	합계	획지	정비기반시설		
			소계	도로	사회복지시설
합계	45,949.4	41,539.6	4,409.8	4,020.8	389.0
A1	33,032.4	30,203.4	2,829.0	2,829.0	-
A2	12,917.0	11,336.2	1,580.8	1,191.8	389.0

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

○ 도로

– 도로 계획(안)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	1	10	국지도로	225	구기동 120-1	구기동 266-1	일반도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	2	1	8	국지도로	46	구기동 55-22	구기동 97-6	일반도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	2	2	8	국지도로	161	구기동 97-6	구기동 260-10	일반도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	2	3	8	국지도로	167	구기동 103-12	구기동 117-32	일반도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	3	1	6	국지도로	106	구기동 56-24	구기동 55-34	일반도로	-	도로 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

– 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 2-1	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 2-2	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 2-3	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 3-1	도로 신설	가로주택정비사업 시행에 따른 도로 신설

○ 사회복지시설

– 사회복지시설 계획(안)

구분	도면표시	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	구기동 108-1	-	증)389.0	389.0	-	이전설치 (교환)

※ 사업시행계획인가 시, 관리부서와의 협의를 통해 기존 토지 · 시설 가액에 상당하는 필요시설 이전 설치
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

– 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	· 신설 대지면적 389.0㎡ 연면적 약 211.3㎡	노후된 기존 경로당, 노인대학시설의 접근성 및 생활편의 향상을 위한 이전 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입불허구간	진흥로	진흥로변 진입도로, 보차혼용통로 외 차량진출입 불허구간 지정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면표시	구역명	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최 초 결정일	
합 계			45,949.4	374	415	–	–	–	–
A1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 100-48번지 일대	33,032.4	252	294	조합(예정), LH	–	–	–
A2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 110 일대	12,917.0	123	121	조합(예정), LH	–	–	–

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)	통합적용	완화적용	비고
A1	사업가능구역1	30,203.4	– 대지의 조경(제42조) – 대지와 도로의 관계(제44조) – 지하층의 설치(제53조), – 건폐율(제55조), – 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등	– 대지의 조경(제42조) – 건폐율(제55조) – 용적률(제56조), – 건축물의 높이 제한(제60조) – 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제61조)	–
A2	사업가능구역2	11,336.2			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

6) 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분			위치	건폐율(%)	용적률(%)		높이	비고
					기준	법적상한		
사업시행구역	A1	①	구기동 100-48 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하	용도지역 · 용도지구 층수(높이) 적용	고도지구
		②		50 이하				자연경관지구
	A2	①	구기동 110 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구
		②		50 이하				자연경관지구
자율정비구역	B1		구기동 104 일대	40 이하	150.0 이하	200.0 이하	용도지역 · 용도지구 층수(높이) 적용	자연경관지구
	B2	①	구기동 117-13 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구
		②		40 이하	150.0 이하	200.0 이하		자연경관지구
	B3		구기동 105-2 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구
기타	B4		구기동 105-39 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
2) 모아주택 사업시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함
3) 높이계획은 '25년 제15차 소규모주택정비 통합심의 소위원회 결과(' 25.10.16) '에 따르며, 구체적인 높이계획은 사업시행 시 결정
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7) 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

구 분			계획 내용	비고
사업가능구역	유 형		- 공동주택 용지	-
	용 도	허 용	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3, 4호근린생활시설	
		불 허	- 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치 · 형태 · 건축선 등

구분		계획 내용	비고
건축한계선	시행구역 전체	- 진흥로변 건축한계선 3m 적용, 이외 건축한계선 2m 적용 - 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
저층부 가로활성화 시설	시행구역 전체	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동시설 등을 연도형으로 조성	-

구분		계획 내용	비고
배치구간		- 가로활성화 권장용도 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외)	
통경축	계획도 참고	고도지구(구기 · 평창지구) 경관 가이드라인을 반영하여 주요조망가로(진흥로) 직각방향으로 사업지별 통경축 1개소 이상(13m이상) 확보	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

8) 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

도면표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택(인수예정자)	비고
합 계		-	799	214	-	-
A1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 100-48 일대	575	169	한국토지주택공사 등	-
A2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 110 일대	224	45	한국토지주택공사 등	-

1) 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상할 것
2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

9) 용도지구 · 용도지역의 지정 및 변경 계획(안)

○ 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	63,697.0	-	63,697.0	100.0	-
제1종일반주거지역	38,475.9	감)25,504.2	12,971.7	20.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,221.1	감)15,996.3	9,224.8	14.5	-
제2종일반주거지역	-	증)41,500.5	41,500.5	65.2	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

10) 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증)41,539.6	41,539.6	- 건축법 제60조 건축물의 높이제한 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-
A1	-	증)30,203.4	30,203.4			
A2	-	증)11,336.2	11,336.2			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 종로구 도시개발과(☎ 02-2148-2692)에 비치·열람하고 있습니다.

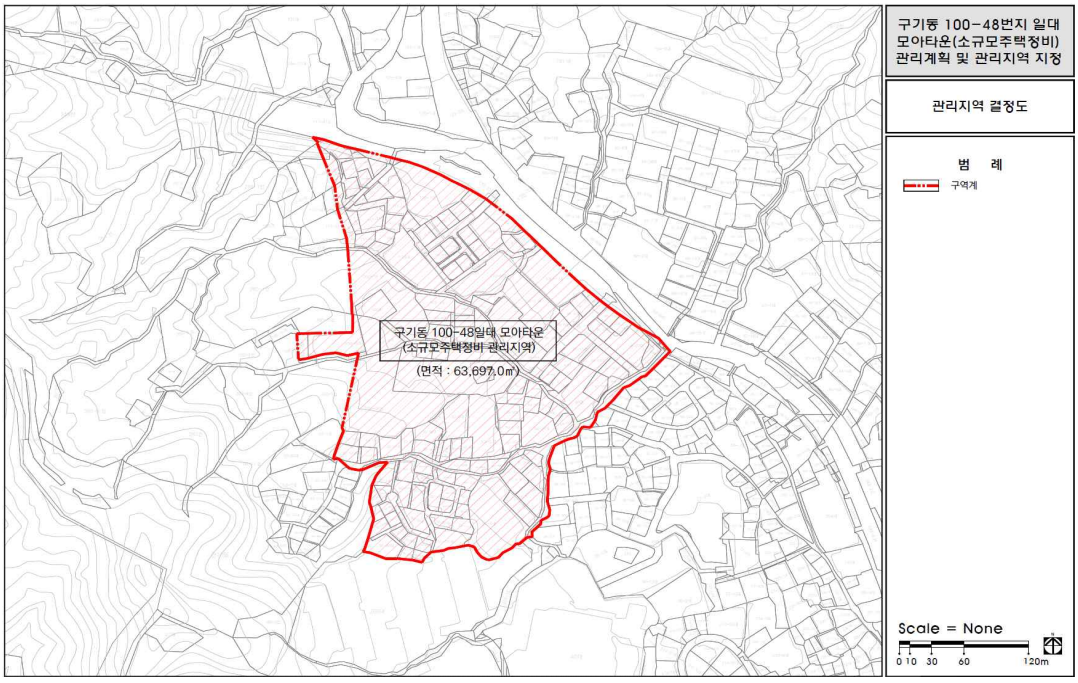
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

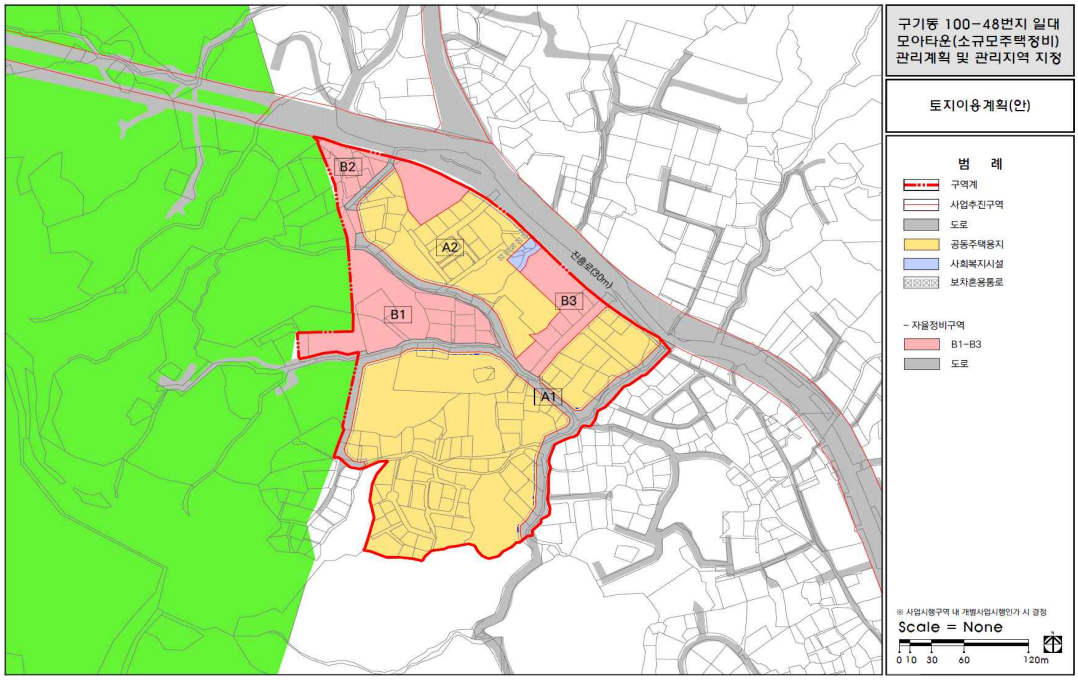
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

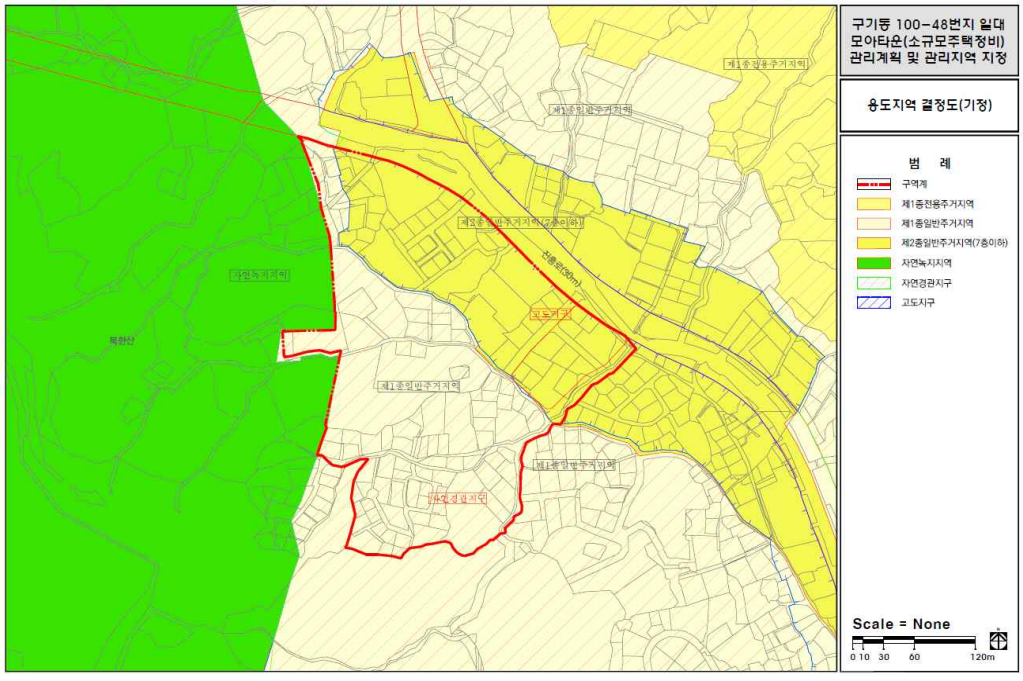
■ 관리지역 결정도



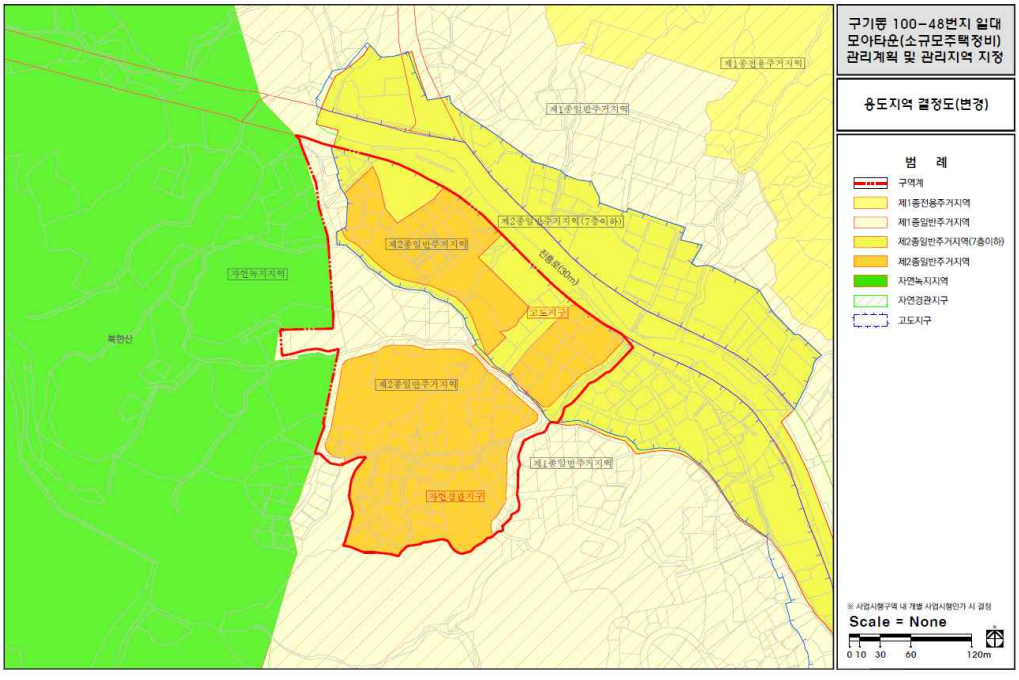
■ 토지이용계획(안)도



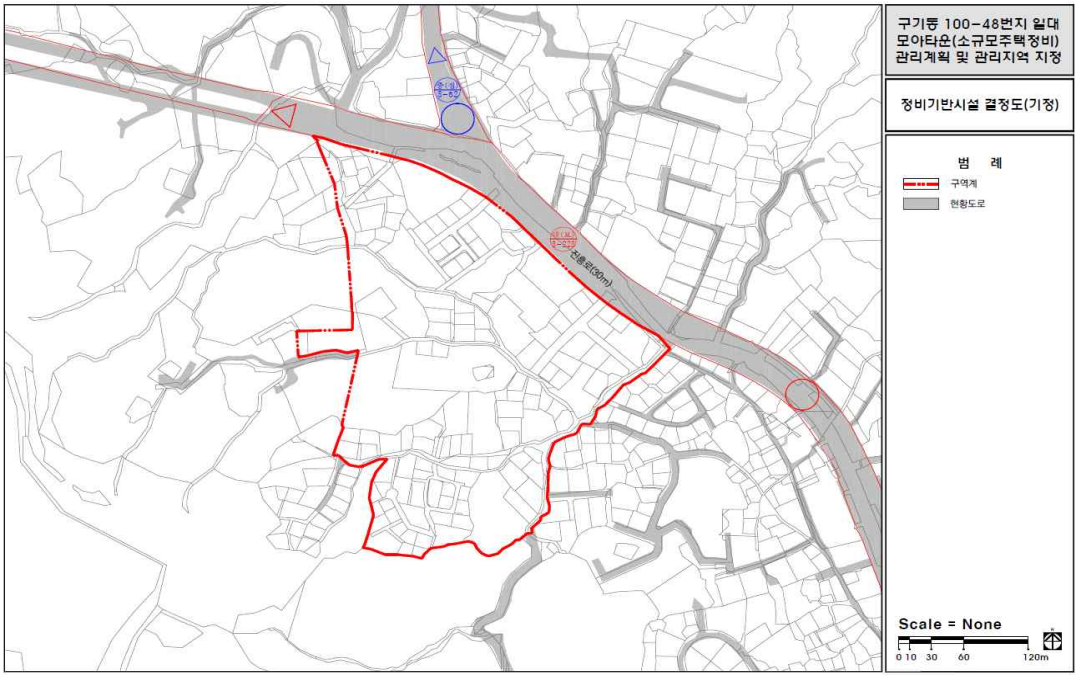
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



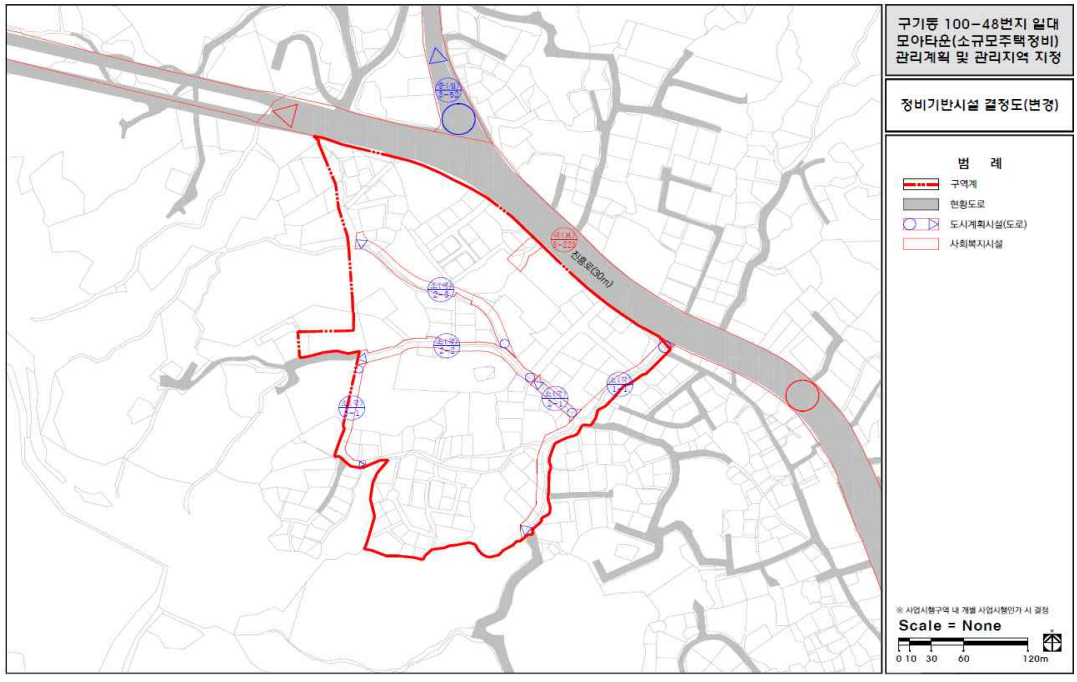
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



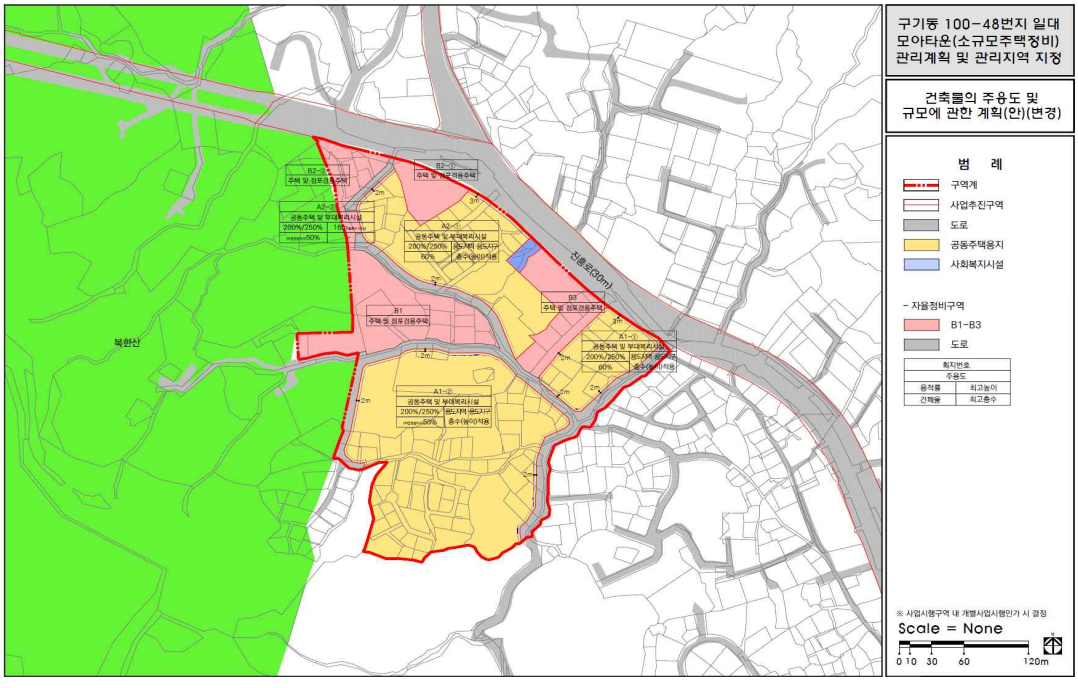
■ 도시계획시설 결정(기정)도



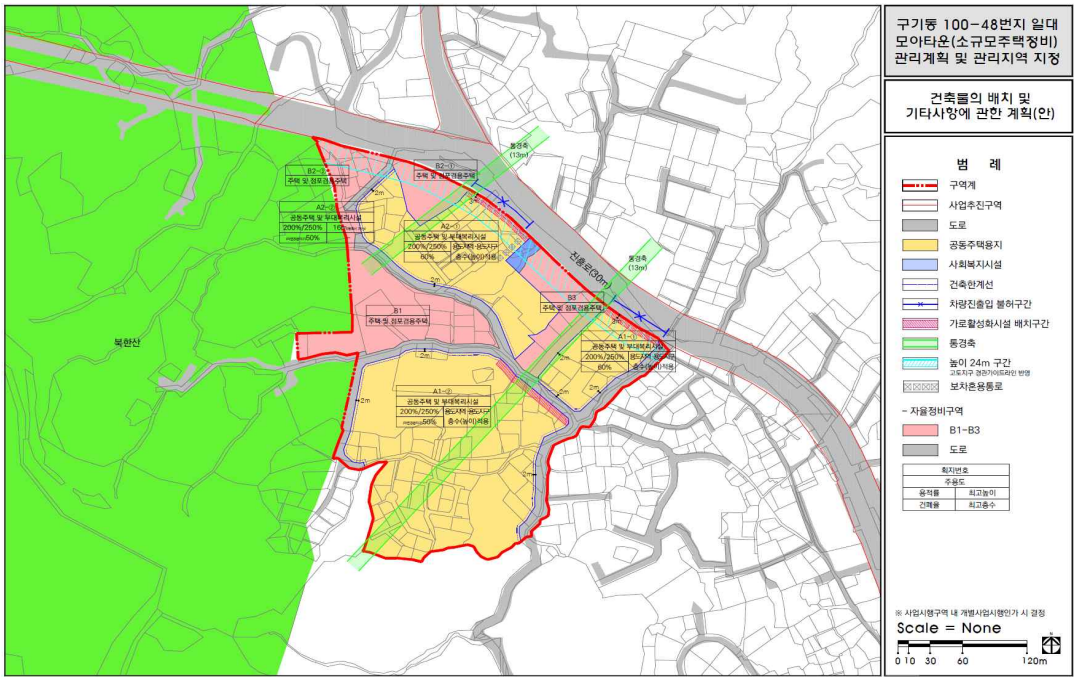
■ 도시계획시설 결정(변경)도



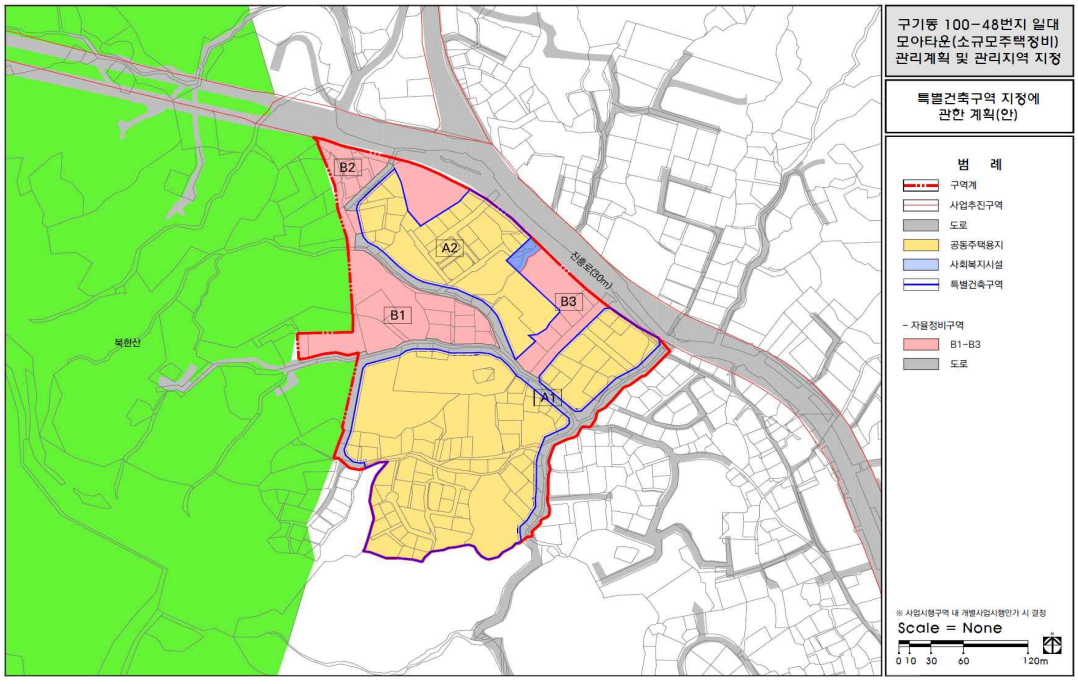
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정 결정도



◈ 서울특별시고시 제2025-718호

염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증) 48,423.0	48,423.0	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		48,423.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	11,408.2	23.6	-
	도로	4,608.2	9.6	-
	공원	3,800.0	7.8	지하 체육시설 중복결정
	공공공지	1,800.0	3.7	-
	체육시설	-	-	-
	사회복지시설	1,200.0	2.5	-

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
획 지	소계	37,014.8	76.4	-
	획지1	35,943.6	74.2	공동주택용지
	획지2	1,071.2	2.2	종교용지

3. 용도지역·지구 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		48,423.0	-	48,423.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,810.0	감) 30,401.8	8,408.2	17.4
	제3종일반주거지역	9,613.0	증) 30,401.8	40,014.8	82.6

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지1,2	염리동 488-14번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	34,732.1	·지하철 2호선 이대역세권의 효율적인 토지이용 도모와 지역특성을 고려한 임대주택 공급
		제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	4,330.3	·기반시설용지 내 용도지역 정합성을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	합계			1,322,555,906
	분양주택	조합원	세대	898,817,189
		일반	세대	280,665,335
	임대주택	재개발 의무	세대	62,731,528
		국민주택규모	세대	16,582,926
	기타시설	근린생활시설	㎡	43,191,888
지출	매출부가가치세			20,567,040
	합 계			669,335,090
	공사비			470,654,492
	보상비			72,422,026
	설계 · 감리비			12,126,932
	부대경비			79,749,186
	예비비 · 관리비			34,382,454
종전자산 추정액				628,650,614
추정비례율	103.90% = [총 수입(1,322,555,906천원) - 총 지출(669,335,090천원)] /종전자산(628,650,614천원)			

※ 상기 비례율은 추정값으로 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 공사비, 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	7,110	7,505	7,900	8,295	8,690
분양가 (일반)	10%	58,300	129.43%	125.98%	122.49%	119.04%	115.56%
	5%	55,650	120.14%	116.68%	113.20%	109.75%	106.27%

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
	0%	53,000	110.84%	107.39%	103.90%	100.45%	96.97%
	-5%	50,350	101.54%	98.09%	94.61%	91.15%	87.67%
	-10%	47,700	92.24%	88.78%	85.30%	81.85%	78.37%

5. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	-
변경	중로	1	427	20~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	선형 변경
기정	소로	1	1	10	집산 도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	-
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	선형 변경
신설	소로	2	a	8	국지도로	36 (36)	염리동 10-132	염리동 10-99	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지 도로	97 (97)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반 도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납, ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-427	중로 1-427	·변경: 폭원 확장 - 폭원: 18~22m → 20~22m	·정비구역 지정에 따른 도로 확폭 및 경계부 도로선형 정형화

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	·변경: 폭원 확장 및 기점 변경 - 폭원: 10m → 10~12m - 기점: 아현동 678 → 대흥동 2-10	·신촌로 이면도로의 원활한 교통 흐름을 위한 도로 폭원 및 연장 변경
-	소로 2-a	·신설	·신설되는 사회복지시설 및 체육시설 등 진입도로 신설
소로 3-263	-	·폐지	·정비구역 지정에 따른 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공원	대흥동 3-31 일대	-	증) 3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	·신설 - 면적: 3,800.0㎡	·정비구역 지정에 따른 어린이공원 신설 (공원 지하 체육시설 중복결정)

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	염리동 10-109 일대	-	증) 1,800.0	1,800.0	-	서울시

※ 미래 행정수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정 예정
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	·신설 - 면적: 1,800.0㎡	·미래 행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	염리동 10-96 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	마포구

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하 (28m 이하)	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	·신설 - 면적: 1,200.0㎡ - 규모: 7층 이하	·지역 사회복지서비스 제공을 위한 사회복지시설 신설

2) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	수영장	대흥동 3-31 일대	-	증) 2,100.0	2,100.0	-	공원지하 중복결정 (마포구)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 체육시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
체육시설	-	-	지하1층	공원지하 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	· 신설 - 면적: 2,100.0㎡ - 규모: 지하1층	· 지역생활서비스 제공을 위한 체육시설 신설 (공원 지하 중복결정)

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
			법정		계획면적(㎡)	
			기준	면적(㎡)		
합 계		획지1	-	-	10,920	-
주민공동시설	경로당		1,000 ~ 1,500세대 미만	580.0 이상	600	-
	어린이집		1,000 ~ 1,500세대 미만	580.0 이상	600	-
	작은도서관		1,000 ~ 1,500세대 미만	203.0 이상	350	-
	주민운동시설		-	-	600	-
	어린이놀이터		-	-	520	-
	주민공동시설		-	-	1,000	-
	다함께돌봄시설		-	66.0 이상	200	-
	소계		1,000세대 이상 = 500㎡ + (세대수 × 2.0㎡) × 1.25	3,425.0 이상	3,870	-
근린생활시설			-	-	5,600	-
부대시설	관리사무소		10 + (세대수 - 50) × 0.05	63.5 이상	200	-
	경비실		-	-	50	-
	기계·전기시설		-	-	1,200	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택 조례(제8조의4)에 따름

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	48,423.0	획지1	35,943.6	염리동 488-14번지 일대	304	-	-	304	-	-
			획지2	1,071.2							

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	48,423.0	획지1	35,943.6	염리동 488-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	245.20 이하	300.0 이하	105m 이하 (35층 이하)
			획지2	1,071.2	염리동 10-81번지 일대	종교용지	관계 법규에 의함			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 1,120세대(분양 862세대, 임대 258세대)

전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)
합계		-	1,120	100.0
85㎡ 이하	60㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	676	60.4
	60~85㎡ 이하		444	39.6
85㎡ 초과		-	-	

· 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 연면적의 10.2% 이상(기준: 10.0% 이상)
※ 임대주택 계획 총 연면적 / 총 연면적 = 8,976.82㎡ / 87,935.43㎡ = 10.2%

전용면적	기준	세대수		연면적	
		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
합계	-	132	15.02	8,976.82	10.2
40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	52	5.92	2,963.48	3.4
40~50㎡ 이하	-	62	7.05	4,431.14	5.0
50~60㎡ 이하	-	18	2.05	1,582.20	1.8

심의완화 사항

· 기준용적률 완화 20.0% (소형주택 40㎡ 이하 2.7%, 40㎡~50㎡ 이하 9.7%, 50㎡~60㎡ 이하 10%)
· 허용용적률(15%)
- 공공보행통로 10%, 열린단지 5%
· 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 법적상한용적률 : 300% 이하

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
건축물의 건축선 등에 관한 계획	·건축한계선 – 대흥로변 : 획지경계선으로부터 5m – 그 외 : 획지경계선으로부터 3m									
기타 사항	·공공보행통로 : 1개소(폭 10m) – 이대역과 대상지 인근 주요 시설 등의 연계를 위한 공공보행통로 조성구간 지역권 설정 ·열린단지 : 대흥로변 연도형상가 조성, 대흥로24길변 시각적 열린단지 조성									

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구분	산정내용							
토지이용계획	구역면적(㎡)	대지면적(획지1)(㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
						소계	토지(지분포함)	건축물 환산부지 면적
	48,423.0	35,943.6	10,208.2	3,818.7	7,498.2	3,188.9	1,317.3	1,871.6
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	·순부담 면적: 3,188.9㎡ : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - (용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 - 유상매입 국공유지) + 기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 10,208.2㎡ - 3,818.7㎡ - (7,498.2㎡ – 1,108.7㎡) + 3,188.9㎡ = 3,188.9㎡ ·순부담 비율 (10% 이상) = 10.05% (3,188.9㎡ / 31,732.1㎡) ※ 종상향면적(31,732.1㎡) 대비 10.05%							
기준용적률	·기준용적률: 212.94% – 기본계획상(용도지역 가중평균) 기준용적률 192.94% (제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역, 제3종일반주거지역) + 60㎡ 이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용							
허용용적률	·허용용적률: 227.94% – 기준용적률 + 혀용용적률 인센티브 = 212.94% + 15.0%(공공보행통로, 열린단지) = 227.94%							
상한용적률	·상한용적률: 245.20% = 허용용적률 + {(기준)허용용적률 × (1.3 x α(토지) × 가중치) + 0.7 x α(건축물) + 1.0 x α(임대주택)} = 227.94%+ {207.94+(1.3×0.9611×0.0368)+0.7×0.0505 + 1.0×0.0017} = 245.20% ·α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,317.3 / (35,943.6-117.3) = 0.0368 ·α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,810.9 / (35,943.6-117.3) = 0.0505 ·α임대주택 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적							

구분	산정내용
	= 60.7 / (35,943.6-117.3) = 0.0017 ·가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 219.07%/227.94% = 0.9611
법적상한 용적률	·법적상한용적률: 300.0% 이하

2) 가중치 산출근거

구준	용도지역		면적(㎡)	무상양도(㎡)	순부담(A)	허용용적률 (B)	A×B	토지 가중치
	현황	계획						
계	-	-	11,290.9	10,208.2	1,317.3	-	2,667.37	0.9611
도로, 공원, 공공공지, 사회복지시설	제2종(7층)	-	7,077.9	5,877.9	1,200.0	200%	2,400.0	
	제3종	-	4,330.3	4,330.3	-	250%	-	
임대주택 지분	-	제3종	117.3	-	117.3	227.94%	267.37	

3) 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택	·기준 : 전용40㎡ 이하 분양주택 ·56.99㎡(39㎡ 공급)×17세대 / 35,943.6㎡(대지) = 2.7%	최대 10%
	40~50㎡ 이하 분양주택	·기준 : 전용40~50㎡ 이하 분양주택 ·71.47㎡(49㎡ 공급)×49세대 / 35,943.6㎡ = 9.7%	최대 15%
	50~60㎡ 이하 분양주택	·기준 : 전용50~60㎡ 이하 분양주택 ·87.90㎡(59㎡ 공급)×276세대 / 35,943.6㎡ = 67.5%	최대 10%
	합계	·20% 적용	

4) 허용용적률 산출근거

구분		내용	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	·주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) ·기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0 = 192.94% × (2,201.6㎡ / 35,943.6㎡) × 1.0 = 11.82%	10%

구분		내용	인센티브
	열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(개방되는 부분은 결정도면에 표시, 준공 후에도 유지) · 대흥로변 연도형상가 조성, 대흥로24길변 시각적 열린단지 조성	5%
합계		· 최대 20% 이내	15% 적용

5) 공공기여 계획

구분		시설규모	산출근거	비고
도로	중로 1-427	· B = 20~22m, L = 213m	-	
	소로 2-a	· B = 10~12m, L = 222m	-	
	소로 1-1	· B = 10~12m, L = 222m	-	
공원		· 어린이공원 신설 면적 : 3,800.0㎡	-	
공공공지		· 공공공지 신설 면적 : 1,800.0㎡	-	서울시
사회복지시설		· 사회복지시설 면적 : 1,200.0㎡ - 연면적 : 5,700.0㎡ - 토지환산면적 : 1,304.3㎡	· 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따른 종합사회복지관 공사비	마포구
체육시설		· 체육시설 공원 지하 중복결정 - 연면적 : 2,100.0㎡ - 토지환산면적 : 506.6㎡	· 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따른 체육관 공사비	마포구
임대주택		· 세대수 : 5세대(전용 49㎡) - 토지환산면적 : 60.8㎡	· 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형 건축비	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무임대주택 등)은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 함
- 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 차별 없이 계획하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영한다.

■ 임대주택 건설 계획

<table>
<tr><td>계획기준
(서울시고시
제2022-493호)</td><td colspan="6">·임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10%이상
·전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외</td></tr>
<tr><td>산출근거</td><td colspan="6">·전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분은 제외) : 879세대 / 87,935.43㎡
·재개발 임대주택 건설계획 : 132세대
- 세대수의 15%이상 계획 = 15.02% 〉 15.0%이상 (132세대 ÷ 879세대)
- 연면적의 10%이상 계획 = 10.21% 〉 10.0%이상 (8,976.82㎡ ÷ 87,935.43㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건립규모</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>전체 비율</td><td>임대주택 비율</td></tr>
<tr><td>39.99㎡</td><td>56.99㎡</td><td>52세대</td><td>2,963.48㎡</td><td>5.92%</td><td>39.4%</td></tr>
<tr><td>49.99㎡</td><td>71.47㎡</td><td>62세대</td><td>4,431.14㎡</td><td>7.05%</td><td>47.0%</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>87.90㎡</td><td>18세대</td><td>1,582.20㎡</td><td>2.05%</td><td>13.6%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>132세대</td><td>8,976.82㎡</td><td>15.02%</td><td>100.0%</td></tr>
</table>

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td>·국민주택규모 주택건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
·국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td>·300.00% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td>·245.20%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">국민주택규모 주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td>·300.00% - 245.20% = 54.80%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td>·54.80% × 0.5 = 27.40%
35,943.6㎡(대지면적) × 27.40% = 9,848.5㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">의무 연면적</td><td colspan="5">· 9,848.5㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.99</td><td>56.99</td><td>44</td><td>2,507.6</td><td rowspan="3">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>59.99</td><td>87.90</td><td>55</td><td>4,834.5</td></tr>
<tr><td>84.99</td><td>116.55</td><td>22</td><td>2,564.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>121</td><td>9,906.2</td><td>-</td></tr>
</table>

9. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	사업지 주변	· 사업지 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시
진출입 동선	-	· 사업지 진출입 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	Ⓐ	· 사업지 주변 차로운영계획 제시 - 사업지 북측 Set-back 및 도로확폭계획 : B=약 7.0~12.0m, L=223.0m(테이퍼 포함)
	Ⓑ	- 사업지 남측 Set-back 및 도로확폭계획 : B=약 18.0~20.0m, L=196.0m(테이퍼 포함)
보행	-	· 사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보도 설치 : 약 B=1.5~5.5m · 사업지 접속도로상 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 · 사업지 내 공공보행통로(지역권 설정) 계획
주차	-	· 법정주차 및 주차수요대수를 고려한 계획주차대수 확보
교통안전 및 기타	범례참조	· 사업지 북측 대흥로30길 상 주정차 금지 표지판 설치 · 사업지 서측 대흥로상 보행자 무단횡단 방지를 위한 가드휀스 설치계획

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
도시경관	·대상지 주변의 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 스카이라인 계획 ·주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획을 통해 특색있는 경관 연출
환경보전	·환경성 검토를 통해 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 ·대기환경보전법, 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
재난방지	·건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
1. 비오톱 및 동식물	비오톱보전 등급 향상 및 동식물상 보호	·대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외지역 ·보호할 만한 동식물 없음	·녹지공간의 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
2. 녹지 네트워크	녹지수생태 연결성 확보	·시가화지역으로 산림식생 등 미분포	·대상지 내 공원부지에 자연지반 및 인공지반 녹지계획을 통한 녹지 공간 확보	-
3. 토양	토양오염 최소화	·토양오염우려 기준 만족 ·토양오염유발시설물 없음 ·공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	·공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 ·토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
4. 지형 · 지질	지형·지질 변동 최소화	· 경사 5° 도 미만 · 표고 50m 이상~60m 미만	· 공사시 과도한 정지계획 지양 · 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
5. 물순환	자연물순환 유지	· 생태면적률 30% 이상 확보	· 생태면적률 40.97% 계획	-
6. 수질	수질오염 최소화	· 수질현황 BOD Ia~Ⅳ등급	· 침사지 및 가배수로 설치	-
7. 바람 · 열	바람길 확보 및 열환경 영향 최소화	· 기상현황 분석 · 계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	· 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획 · 열섬효과 최소화하는 바람길 확보 및 식재계획	-
8. 대기질 · 악취	대기오염 최소화	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 · 운영시 연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	· 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 · 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
9. 온실가스 · 에너지	온실가스 저감, 에너지절약 계획 수립	· 운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비 발생	· 에너지 절감 설비 시설 설치	-
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 마포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
11. 소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	· 공사시 소음 · 진동 영향 · 운영시 도로교통소음 예상	· 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 약 115m 지점에 한서초, 대상지 북측 약 130m 지점에 대신초 입지	· 도시 및 주거환경정비법 제52조1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 · 공사 시 교육환경 장애요소(소음, 먼지 등)의 발생이 최소한 없도록 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 각 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치·운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상 등 주요 지점의 방법용 CCTV 1개소 이상 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생 되지 않는 식재 계획 수립(자연 감시 고려)	-

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구역명칭	구분	도면표시 번호	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	획지1	①	염리동 488-14번지 일대	35,943.6	공동주택용지
	획지2	②	염리동 10-81번지 일대	1,071.2	종교용지

14. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
주택정비형 재개발사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	766세대	증) 354세대	1,120세대	-

Ⅱ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증) 48,423.0	48,423.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		48,423.0	-	48,423.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,810.0	감) 30,401.8	8,408.2	17.4
	제3종일반주거지역	9,613.0	증) 30,401.8	40,014.8	82.6

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		사유
	기정	변경	
염리동 488-14번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	· 지하철 2호선 이대역세권의 효율적인 토지이용 도모와 지역특성을 고려한 임대주택 공급
	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	· 기반시설용지 내 용도지역 정합성을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	-
변경	중로	1	427	20~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	선형 변경
기정	소로	1	1	10	집산 도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	-
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	선형 변경
신설	소로	2	a	8	국지도로	36 (36)	염리동 10-132	염리동 10-99	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지 도로	97 (97)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반 도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납, ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-427	중로 1-427	·변경: 폭원 확장 - 폭원: 18~22m → 20~22m	·정비구역 지정에 따른 도로 확폭 및 경계부 도로선형 정형화
소로 1-1	소로 1-1	·변경: 폭원 확장 및 기점 변경 - 폭원 : 10m → 10~12m - 기점 : 아현동 678 → 대흥동 2-10	·신촌로 이면도로의 원활한 교통 흐름을 위한 도로 확폭 및 노선 연장
-	소로 2-a	·신설	·신설되는 사회복지시설 및 체육시설 등 진입도로 신설
소로 3-263	-	·폐지	·정비사업으로 인한 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공원	대흥동 3-31 일대	-	증) 3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	·신설 - 면적: 3,800.0㎡	·정비구역 지정에 따른 어린이공원 신설 (공원 지하 체육시설 중복결정)

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	염리동 10-109 일대	-	증) 1,800.0	1,800.0	-	서울시

※ 미래 행정수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정 예정
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	·신설 - 면적: 1,800.0㎡	·미래 행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설

2) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	염리동 10-96 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	마포구

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하 / 28m 이하	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	·신설 - 면적: 1,200.0㎡ - 규모: 7층 이하	·지역 사회복지서비스 제공을 위한 사회복지시설 신설

나) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	수영장	대흥동 3-31 일대	-	증) 2,100.0	2,100.0	-	공원지하 중복결정 (마포구)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 체육시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
체육시설	-	-	지하1층	공원지하 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	·신설 - 면적: 2,100.0㎡ - 규모: 지하1층	·지역생활서비스 제공을 위한 체육시설 신설 (공원 지하 중복결정)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 37,014.8	37,014.8	76.4	
	1	-	증) 35,943.6	35,943.6	74.2	공동주택용지
	2	-	증) 1,071.2	1,071.2	2.2	종교용지

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

가) 허용용도 결정 조서

구 분		용 도	비 고
신설	획지1	·「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ·「주택법」 제2조제13호 및 제14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제1항제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 ·「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	·「건축법」 시행령 별표1 종교시설 및 제2종근린생활시설 중 종교집회장 ·「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설	

2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

가) 건폐율

구분		건폐율	비 고
신설	획지1	50% 이하	공동주택(제3종일반주거지역)
	획지2	50% 이하	종교시설(제3종일반주거지역)

나) 용적률

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률		비 고
				상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	212.94%	227.94%	245.20%	300.00%	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	도시계획조례에 따름				종교시설

■ 기준용적률 완화 사항

완화항목	완화사항	비고
소형주택확보	· 전용60㎡ 이하 소형주택확보 시 기준용적률 20% 완화	서울시고시제2010-97호
완화적용	· 전용40㎡ 이하 분양주택(최대 10%) = 968.83㎡ / 35,943.6㎡ = 2.7% · 전용40~50㎡ 이하 분양주택(최대 15%) = 3,502.03㎡ / 35,943.6㎡ = 9.7% · 전용50~60㎡ 이하 분양주택(최대 10%) = 24,260.40㎡ / 35,943.6㎡ = 67.5% → 10% 적용 ▶ 2.7% + 9.7% + 10.0% = 22.4% → 20% 적용	최대 20%

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	완화사항	비고
공공보행통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) · 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	10% 이내
열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(개방되는 부분은 결정도면에 표시, 준공 후에도 유지)	5%

구분	완화사항	비고
완화 적용	·공공보행통로 = 192.94% × (2,201.6㎡ / 35,943.6㎡) × 1.0 = 11.82% → 10% 적용 ·열린단지 : 대흥로변 연도형상가 조성, 대흥로24길변 시각적 열린단지 조성 = 5% ▶ 10.0% + 5.0% = 15.0% → 15.0% 적용	최대 20%

■ 상한용적률 완화 계획

구분	완화사항	비고
공공시설 등 기부채납	·사회복지시설, 체육시설 및 임대주택 기부채납 17.26%	
법적상한용적률	·국민주택규모 주택건설 54.80%	도시및주거환경정비법 제54조
완화적용	·17.26% + 54.80% = 72.06% 적용	

3) 건축물 높이에 관한 결정 조서

구분	획지	높이	비고
신설	획지1	105m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축선	획지1	·건축한계선 - 대흥로변 : 획지경계선으로부터 5m - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m	-
근린생활시설	획지1	·대흥로변 근린생활시설 연계 등 가로활성화를 고려하여 가로대응형 근린생활시설 배치	-

2) 건축물의 형태 및 외관(경관)에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물 외부형태	획지1	· 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동이용시설을 배치하고 지형, 길 마당 등을 고려하여 프라이버시가 침해되지 않도록 계획	-
입면계획	획지1	· 건축물 저층부와 고층부를 구분하여 변화감 있는 입면계획 및 주변 단지와 연계된 디자인 계획	-
스카이라인	획지1	· 인접한 대규모 단지들과 조화를 이룬 스카이라인 형성	-

라. 기타사항에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
교통처리계획	획지1	· 주진입로 2개소, 비상차량출입구 2개소 계획	-
공공보행통로	획지1	· 이대역과 대상지 인근 주요 시설 등의 연계를 위한 공공보행통로 1개소 계획(지역권 설정)	폭 10m

Ⅲ. 2025년 제13차(’25.08.20.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	· 토지이용계획, 용적률 계획, 주택공급계획, 공공기여계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	· 주관부서 수정가결 요청사항에 대하여 심의 조건사항을 정비계획에 반영	반영
조건사항	· 공공보행통로는 폭원은 10m 이상 확보하고 지역권 설정할 것	· 공공보행통로는 폭원 10m로 확보 및 지역권 설정할 것을 정비계획(획지 및 주택규모 등에 관한 계획)에 반영	반영
	· 국공유지에 대한 유상매입 면적은 최소화 할 수 있도록 계획 수립하고, 공공공지 확보 및 위치 관련은 토지이용계획(안) 중 <대안2>를 바탕으로 다음 사항 연계 검토 - 공원의 위치는 인근 주민의 이용접근성을 고려하여 가각부 위치 이전방안에 대해 자치구와 협의 검토 - 공원 등 정비기반시설 추가 확보 방안 검토	· 공원은 가각부로 위치 변경 반영 · 정비기반시설(공공공지)을 추가 확보(1,500㎡ → 1,800㎡)하여 국공유지에 대한 유상매입 면적을 최소화(감소) ※ 국공유지 유상매입 면적 : 1,452.5㎡ → 1,108.7㎡(감 343.8㎡)	반영

구분	심의의견	조치계획	비고
	·장방형의 판상형 건축배치 계획은 공공보행통로 폭원 및 공공시설 계획변경에 따른 토지이용계획과 연계하여 조정 검토	·공공보행통로 확폭, 공원 등 공공시설 계획변경 등을 고려하여 장방형 건축배치를 최소화하도록 조정	반영
	·향후 교통영향평가 등 심의시, 북측 차량진출입구는 공공보행통로의 위치 및 건축배치 조정과 연계하여 위치 이전 검토	·북측 차량진출입구는 공공보행통로와의 간섭 고려 및 건축배치 조정과 연계하여 위치 이전	반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

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

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 마포구 주택상생과(☎02-3153-9335)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

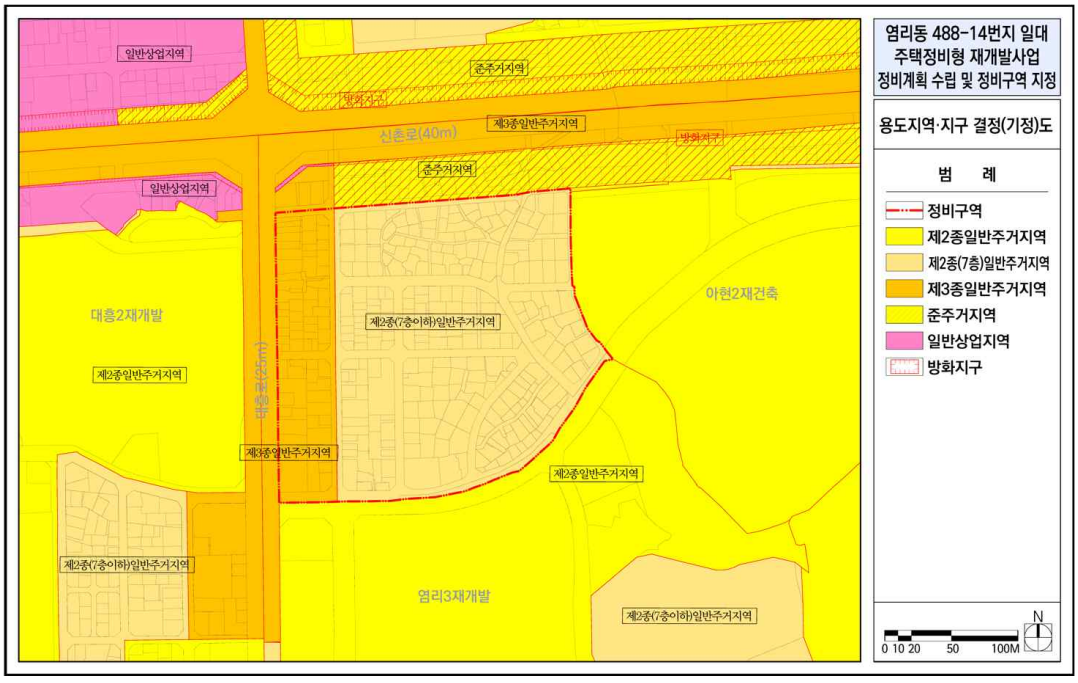
【정비구역 결정도】



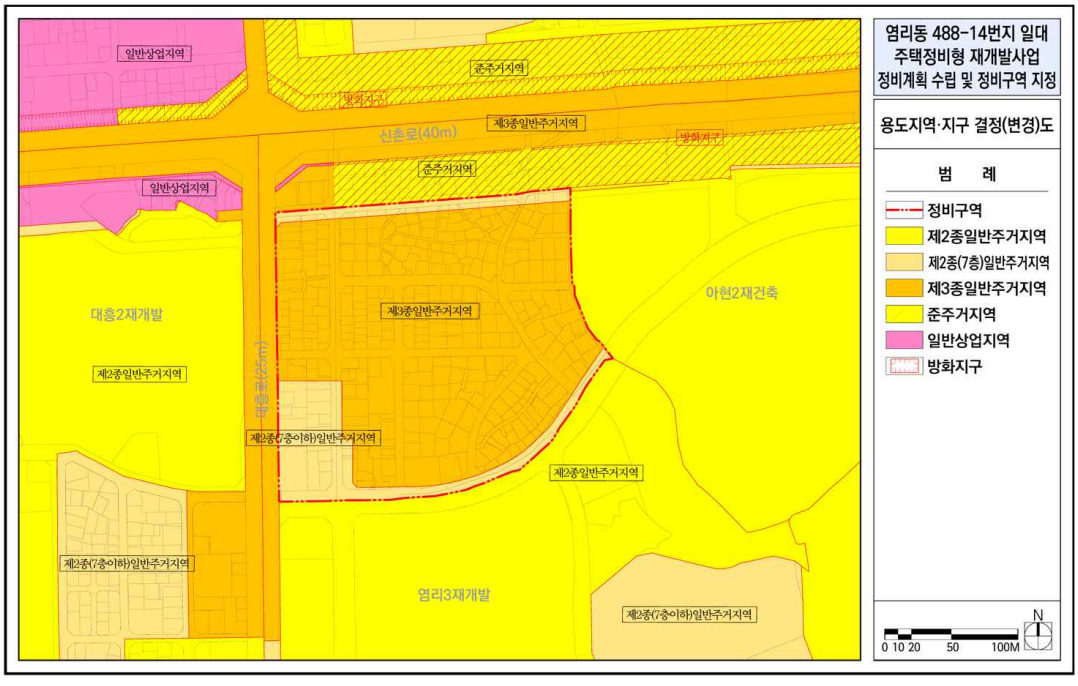
【정비계획 결정도】



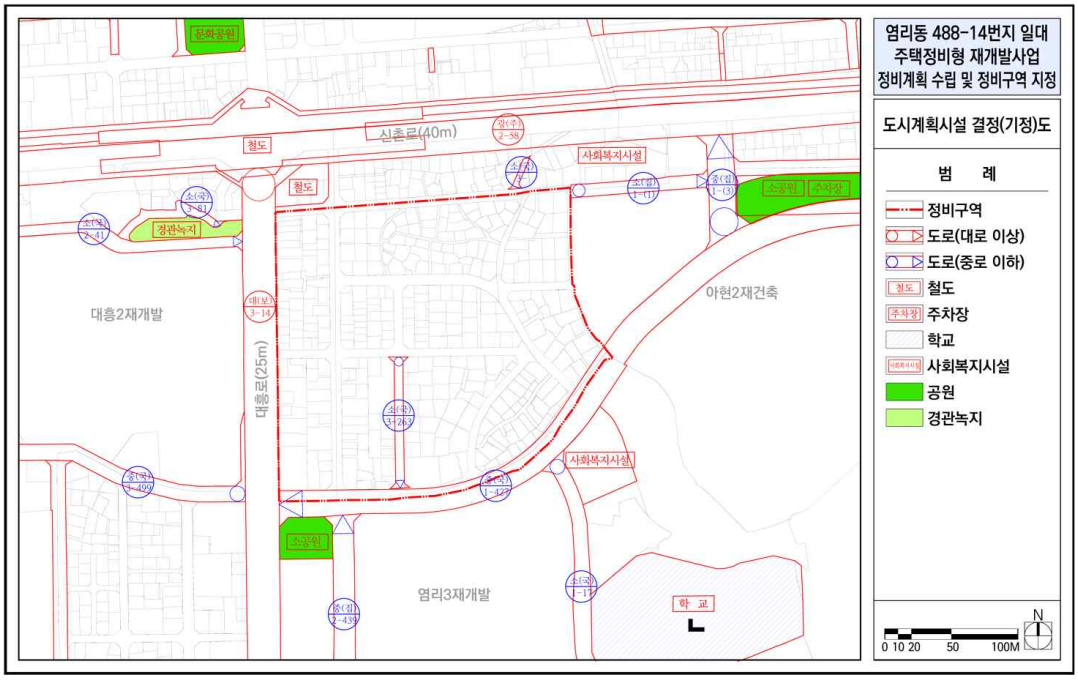
【용도지역 결정도(기정)】



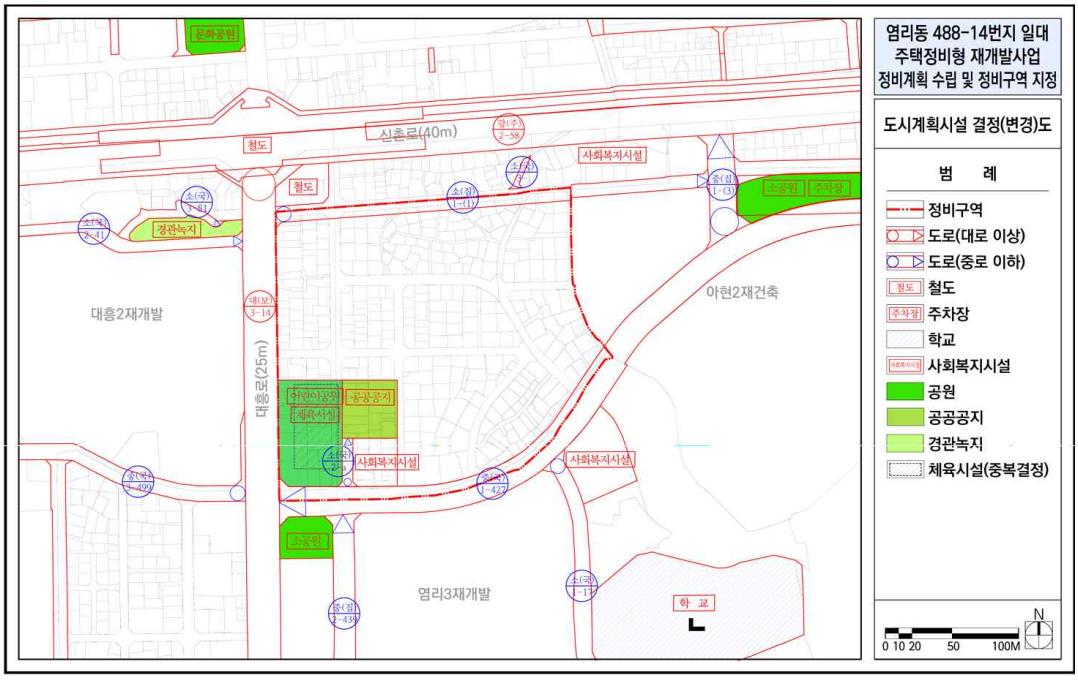
【용도지역 결정도(변경)】



【도시계획시설 결정도(기정)】



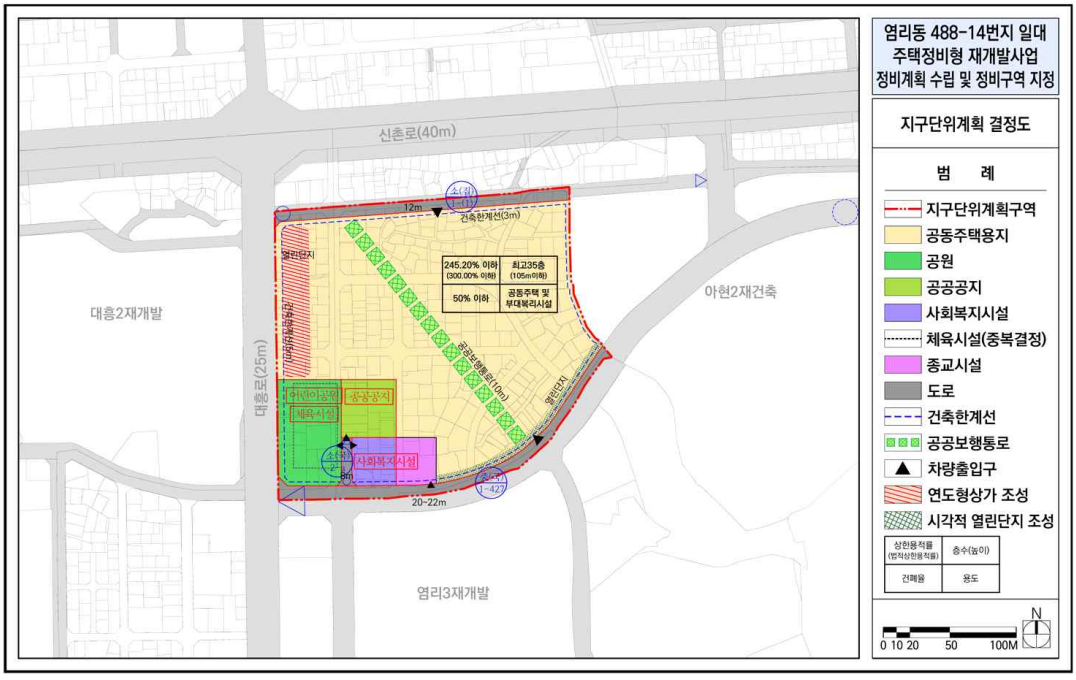
【도시계획시설 결정도(변경)】



【지구단위계획구역 결정도(신설)】



【지구단위계획계획 결정도(신설)】



◈ 서울특별시고시 제2025-719호

도시관리계획(장충동 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2019-394호(2019.12.5.)로 최초 결정된 도시관리계획[장충동 일대 지구단위계획구역 및 계획]에 대하여 2025년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.7.23.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 중구 공고 제2025-923호(2025.9.17.)로 재열람공고를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(장충동 일대 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경)취지

고도지구 높이제한 완화 등 서울시 정책변화 및 지역여건 변화를 반영하고, 노후화된 저층주거지 정비를 유도하여 도심 내 정주인구를 확보하고자 지구단위계획 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	장충동 일대 지구단위계획구역	중구 광희동, 장충동, 신당동 일대	402,328	증)5,001	407,329	서고 제2019-394호 ('19.12.5)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 인근 재개발구역(신당10구역) 결정 시 잔여부지에 대한 체계적이고 계획적인 관리를 위해 본 지구단위계획구역에 편입

[2] 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

○ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		402,328.0	증)5,001	407,329.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	5,860.8	-	5,860.8	1.4	-
	제2종일반주거지역	50,281.1	-	50,281.1	12.3	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	122,740.4	증)51.0	122,791.4	30.2	-
	제3종일반주거지역	155,615.2	증)1,817.0	157,432.2	38.7	-
일반상업지역		67,830.5	증)3,133.0	70,963.5	17.4	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 지구단위계획구역 확대에 따른 각 용도지역별 편입면적 반영

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

※서울특별시 고시 제2024-504(2024. 10. 24.)호에 따라 「장충동 일대 지구단위계획구역」 내 방화지구 일괄폐지

3) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 도로 : 변경

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	10	40	주간선도로	1,450 (780)	종로5가	장충동	일반도로	-	1936.12.26.	동호로
기정	광로	3	6	40~56	주간선도로	750 (7)	광희동 광장	동대문 광장	일반 도로	-	1936.12.26.	장충단로
기정	대로	1	4	35~37	보조 간선 도로	3,500 (696)	서울역앞 광장	신당동 제4호광장	일반도로	-	1936.12.26.	-
변경	대로	1	4	35~37	보조 간선 도로	3,500 (796)	서울역앞 광장	신당동 제4호광장	일반도로	-	1936.12.26.	퇴계로
기정	대로	2	63	30~65	주간선도로	4,100 (226)	장충 체육관	압구정동 (대2-30)	일반도로	옥수역	1978.12.29. (건설부고시 제426호)	동호로
기정	대로	3	3	25	보조 간선 도로	1,000 (1,000)	광희동	약수동	일반 도로	경동교회	1936.12.26.	장충단로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	29	20	보조간선도로	1,450 (372)	저동1가	광희동 광장	일반도로	-	1936.12.26.	마른내로
기정	중로	2	12	15~25	보조간선	1,685 (322)	광희동2가 105-32	금호동2가 222-1	일반도로	-	1936.12.26.	청구로
기정	소로	1	-	10	집산도로	98	쌍림동 292-1	쌍림동 292-1	일반도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	쌍림 도시환경 정비구역
기정	소로	1	-	10	집산도로	56	쌍림동 146-44	쌍림동 146-44	일반도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호	
기정	소로	3	-	6	집산도로	50	쌍림동 146-44	쌍림동 146-43	일반도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호	
기정	소로	3	-	6	집산도로	64	광희동2가 276	광희동2가 246-2	일반도로	-	1997.07.21. (서울중구고시 1997-43호)	퇴계로 64길
기정	소로	3	54	6	집산도로	124	광희동2가 246	광희동2가 315-5	일반도로	-	1963.07.01. (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	-	4	집산도로	42	장충동1가 52-30	장충동1가 63-2	일반도로	-	1999.04.22. (서울중구고시 1999-21호)	동호로 20나길
기정	소로	3	-	4	집산도로	12	장충동2가 53-1	장충동2가 73-4	일반도로	-	1963.07.01. (건설부고시 1963-432호)	퇴계로 56가길
기정	소로	3	52	6	집산도로	144	장충동2가 161-15	장충동2가 186-20	일반도로	-	1963.07.01. (건설부고시 1963-432호)	퇴계로 52길
기정	소로	3	53	6	집산도로	215	장충동2가 186-132	장충동2가 42-2	일반도로	-	1963.07.01. (건설부고시 1963-432호)	동호로 30길
기정	소로	3	55	6	집산도로	148	광희동2가 225	광희동2가 105-8	일반도로	-	1963.07.01. (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	-	6	집산도로	40	광희동2가 119	신당동 393-85	일반도로	-	1997.07.21. (서울중구고시 1997-43호)	장충단로 10길

※( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-4	대로 1-4	• 도로 연장 변경	• 지구단위계획구역 확대에 따른 도로 편입

(2) 철도 : 변경없음

○ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	고속철도 (지하철 4호선 본선)	고속철도	상계동	과천	-	32,500	-	1984.09.11. (서울특별시고시 제546호)	
기정	②	철도 (4호선)	지하철 역사	을지로7가 120 일대			206	2,707.53	1981.07.30. (서울특별시고시 제287호)	4호선 동대문 운동장역
기정	③	5호선본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400 (400m)	-	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	④	동대문 정거장	도시철도 (동대문운동장 정거장)	중구 쌍림동 219일대			-	3,960	1991.04.01. (건설부고시 제151호)	
기정	⑤	철도	도시철도	경기도 고양군 벽제	서울시 강남구 양재동	-	33,200 (20m)	-	1980.02.22. (건설부고시 제53호)	지하철 3호선
기정	⑥	철도	도시철도 (동대입구 정거장)	장충동2가 196-2도 일대			-	5,556.88	1981.07.30. (서울특별시고시 제287호)	※중복결정 공원: 560.37㎡ 도로: 4,996.51㎡

※( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

(3) 주차장 : 변경없음

○ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	광희동1가 202-1	1,288.7	-	1,288.7	2019.12.05. 서울특별시고시 (제2019-394호)	광희문 한양도성

(4) 녹지 : 변경

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	광희동2가 106일대	4,312.5	4,312.5	-	1976.04.07. (건설부고시 제46호)	광희문 한양도성
변경	①	녹지	경관녹지	광희동2가 106일대	4,312.5	(감)6.8	4,305.7	1976.04.07. (건설부고시 제46호)	광희문 한양도성

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	변경사유
①	녹지	경관녹지	중구고시 제2020-80호에 따라 면적 변경 사항 반영

(5) 공원 : 변경없음

○ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	쌍림 어린이공원	어린이 공원	광희동1가 242번지 일대	1,500	-	1,500	1959.03.12. (내무부고시 제461호)	-
기정	③	공원	소공원	쌍림동 292-2	174	-	174	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	쌍림동 도시환경 정비구역

(6) 광장 : 변경

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	교통광장	광희동	4,169.9	-	4,169.9	1952.03.25. (내무부고시 제23호)	광희동 광장
기정	②	광장	교통광장	신당동	4,010	-	4,010	1963.07.01. (건설부고시 제431호)	신당동 광장

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	광장	교통광장	신당동	4,010 (341.08)	-	4,010 (2,415.08)	1963.07.01. (건설부고시 제431호)	편입면적 확대

※( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

○ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	광장	교통광장	편입면적 확대	지구단위계획구역 확대에 따른 도시계획시설(광장) 편입면적 증가

(7) 공공청사 : 변경없음

○ 공공청사 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광희동 주민센터	공공청사	광희동1가 252일대	434.2	-	434.2	최초결정일 2004.08.20. (서울특별시 중구 고시 제2004-63호)	-

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 최대개발규모 : 변경

○ 최대개발규모 결정(변경)조서

구분	기정		변경		비고
	적용대상	계획내용	적용대상	계획내용	
최대개발규모	퇴계로 북측 도심상업지역	1,500㎡ 이하	지구단위계획 전체	최대개발규모 삭제 및 대지면적 4,000㎡ 초과 개발 시 특별계획구역으로 관리	• 최대개발규모 제한을 일괄 삭제하여 자율적인 개발 유도 및 민간개발 활성화 • 도심부 정비사업 평균 대지면적인 4,000㎡초과 개발 시에는 특별계획구역으로 지정 관리 단, 결정고시 이전 허가 완료된 경우 '특별계획구역으로 관리' 조항 적용 제외
	퇴계로변 남측 장충단로변 동측 동호로변(간선변)	900㎡ 이하			
	장충단로 이면부 일부	330㎡ 이하			
	장충단로 간선변 서측	500㎡ 이하			
	장충단로 북측 이면부 및 파라다이스 부지 북측	330㎡ 이하			
	장충단로7길 남북측	230㎡ 이하			

○ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 최대개발규모를 일괄 삭제하여 자율적인 개발 여건 조성을 통한 개발활성화 도모

(2) 획지계획 : 변경

○ 획지계획 결정(변경)조서

구분	기정		변경		계획내용
획지계획	5	• 특별계획구역(4) – 남영상사, 태광산업, 이마트, 동대문역사문화 공원역 공영주차장 • 도시환경정비구역(1) – 쌍림 도시환경정비구역	6	• 특별계획구역(3) – 태광산업, 이마트, 동대문역사문화공원역 공영주차장 • 특별계획가능구역(2) – 1구역, 2구역 • 도시환경정비구역(1) – 쌍림 도시환경정비구역	• 획지단위를 넘어서는 공동개발 불허 • 획지 내 분할 개발 가능 • 획지 내 분할 개발 예외 대상 – 분할 개발로 대지가 맹지가 되거나 부정형하게 형성 되는 경우 – 분할 개발로 대지의 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우

※ 쌍림 도시환경정비구역을 포함한 퇴계로 북측 일반상업지역은 기정 지구단위계획을 유지하되, 향후 광희동 일대 정비계획 수립 시 해당 계획에 따름

○ 공동개발 결정(변경)조서

구분	기정		변경	
	개소	계획내용	개소	계획내용
공동개발 지정	120	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 동일한 필지	–	• 민간 참여 주체의 자율성과 수용성을 증대시키고 도시계획 및 개발 정책의 유연성과 실효성 확보를 위해 지정 → 권장 변경
공동개발 권장	88	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지 • 공동개발 권장이 표시된 필지는 건축협정을 통한 건축 가능	138 (209)	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) • 한양도성 유실구간 복원을 고려하여 한양도성 주변 일부 필지에 공동개발 권장(추가) • 공동개발 권장이 표시된 필지는 건축협정을 통한 건축 가능 ※( )은 특별계획가능구역 미지정 또는 해제 시 포함
공동개발 불허	–	• 한양도성 추정선 및 성벽 내측/외측의 원지형 보전을 위해 공동개발 불허	–	• 한양도성 추정선 및 성벽 내측/외측의 원지형 보전을 위해 공동개발 불허
자율적 (선택적) 공동개발	–	• 지구단위계획 전체	–	• 지구단위계획 전체

○ 획지계획 및 공동개발 결정(변경) 사유

변경 사유	• 민간개발 촉진 위한 특별계획가능구역 신설 및 전략적 개발 유도 위한 특별계획구역 조정 • 동일 소유를 이유로 공동개발이 의무화되는 제도의 불합리성 개선을 위해 공동개발(지정/권장)계획 조정 • 지구단위계획구역 확대에 따른 공동개발 추가 및 한양도성 복원을 고려한 최소한의 건축행위 유도

○ 가구 및 획지 결정(기정)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	-	광희동1가	258-4대	69.4	공동개발 권장	-
			광희동1가	262-1대	4.6		
-	-	-	광희동1가	258-2대	66.1	공동개발 권장	-
			광희동1가	258-3대	62.8		
			광희동1가	260-1대	15.2		
			광희동1가	260-3대	2.3		
			광희동1가	259-3대	11.2		
-	-	-	광희동1가	263-4대	8.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	25-1대	108.1		
			광희동1가	263-1대	6.6	공동개발 권장	
-	-	-	광희동2가	238-1대	330.0	공동개발 지정	-
			광희동2가	257-6대	9.3		
-	-	-	광희동2가	194-1대	256.9	공동개발 권장	-
			광희동2가	257-13대	1.7		
-	-	-	광희동2가	191대	49.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	192-1대	12.9		
-	-	-	광희동2가	190-3대	19.8	공동개발 권장	-
			광희동2가	190-4대	26.4		
			광희동2가	190-5대	24.5		
-	-	-	광희동2가	303-1대	564.3	공동개발 지정	-
			광희동2가	223-3대	9.6		
-	-	-	광희동2가	217-2대	259	공동개발 지정	-
			광희동2가	303-2대	13.2		
-	-	-	광희동2가	219-1대	97.2	공동개발 권장	-
			광희동2가	219-2대	58.2		
-	-	-	광희동2가	300-1대	72.1	공동개발 권장	-
			광희동2가	300-2대	17.2		
-	-	-	광희동2가	216-1대	128.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	217-3대	56.2		
-	-	-	광희동2가	215-1대	8.9	공동개발 지정	-
			광희동2가	215대	13.2		
-	-	-	광희동2가	216-2대	3.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	217-1대	62.8		
-	-	-	광희동2가	125-2대	50.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	125-3대	23.5		
			광희동2가	125-5대	13.2		
-	-	-	광희동2가	123-1대	37.4	공동개발 지정	-
			광희동2가	123-4대	6.6		
			광희동2가	124-5대	49.9		
-	-	-	광희동2가	302-1대	65.1	공동개발 권장	-
			광희동2가	302-2대	65.1		
			광희동2가	302-3대	55.2		
			광희동2가	302-4대	36.0		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			광희동2가	302-5대	51.9		
			광희동2가	302-6대	68.4		
			광희동2가	302-7대	42.3		
			광희동2가	302-8대	42.3		
-	-	-	광희동2가	309-3대	74.0	공동개발 권장	-
			광희동2가	309-4대	7.3		
-	-	-	광희동2가	309-5대	9.9	공동개발 지정	-
			광희동2가	311-3대	80.3		
-	-	-	광희동2가	289-2대	3	공동개발 지정	-
			광희동2가	290대	86.6		
-	-	-	광희동2가	289-3대	42	공동개발 지정	-
			광희동2가	291대	86		
-	-	-	광희동2가	276-2대	1.4	공동개발 권장	-
			광희동2가	279-1대	69.4		
			광희동2가	279-5대	6.6		
			광희동2가	279-6대	10.0		
-	-	-	광희동2가	274-2대	1.9	공동개발 지정	-
			광희동2가	275대	72.8		
-	-	-	광희동2가	293-4대	4.4	공동개발 권장	-
			광희동2가	293-5대	118.7		
-	-	-	광희동2가	201-2대	33.1	공동개발 지정	-
			광희동2가	202-2대	6.6		
			광희동2가	202-1대	101.2		
-	-	-	광희동2가	211-1대	89.3	공동개발 지정	-
			광희동2가	211-6대	5.4		
-	-	-	광희동2가	156-4대	129.9	공동개발 권장	-
			광희동2가	156-5대	71.1		
			광희동2가	156-6대	48.3		
-	-	-	광희동2가	147-1대	59.5	공동개발 권장	-
			광희동2가	147-2대	49.6		
-	-	-	광희동2가	136대	66.1	공동개발 권장	-
			광희동2가	136-1대	4.0		
-	-	-	광희동2가	140-1대	72.3	공동개발 권장	-
			광희동2가	140-3대	5.6		
			광희동2가	140-6대	2.0		
-	-	-	광희동2가	154-3대	69.4	공동개발 권장	-
			광희동2가	154-4대	33.1		
-	-	-	광희동2가	303-48대	102.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-73대	16.2		
-	-	-	광희동2가	303-22대	99.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-11대	16.9		
-	-	-	광희동2가	303-47대	92.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-75대	53.2		
-	-	-	광희동2가	303-21대	46.0	공동개발 지정	-
			광희동2가	303-49대	3.0		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			광희동2가	303-50대	3.6		
			광희동2가	303-46대	35.7		
			장충동1가	38-74대	29.8		
			장충동1가	38-10대	36.4		
-	-	-	광희동2가	303-20대	100.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-82대	13.6		
			장충동1가	38-9대	72.7		
-	-	-	광희동2가	217-8대	125.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-1대	35.3		
-	-	-	광희동2가	303-30대	264.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-14대	68.4		
-	-	-	광희동2가	360대	495.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	26-20대	86.0		
-	-	-	광희동2가	303-29대	168.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-1대	10.6		
-	-	-	광희동2가	303-32대	17.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-34대	294.9		
			장충동1가	38-36대	313.3		
-	-	-	광희동2가	303-43대	257.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-13대	51.9		
			장충동1가	33-15대	29.1		
-	-	-	쌍림동	25-2대	88.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	22-32대	9.9		
-	-	-	쌍림동	1-1대	233.0	공동개발 지정	-
			쌍림동	2-1대	13.9		
-	-	-	쌍림동	21-2대	94.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	21-4대	39.3		
			쌍림동	21-5대	30.4	공동개발 권장	-
-	-	-	쌍림동	25-18대	183.5	공동개발 권장	-
			쌍림동	155-5대	8.3		
-	-	-	쌍림동	151-22대	1.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	155-1대	261.5		
			쌍림동	155-3대	27.8		
			쌍림동	155-8대	2.6		
			쌍림동	156-6대	5.7		
-	-	-	쌍림동	158-1대	70.4	공동개발 지정	-
			쌍림동	158-3대	13.2		
-	-	-	쌍림동	3-1대	52.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	3-2대	16.2		
-	-	-	쌍림동	111-1대	140.2	공동개발 권장	-
			쌍림동	111-2대	93.6		
-	-	-	쌍림동	151-123대	59.5	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-156대	1.7		
-	-	-	쌍림동	107대	128.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	109-1대	9.9		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	-	쌍림동	91-10대	2.0	공동개발 권장	-
			쌍림동	91-16대	0.7		
			쌍림동	111-3대	149.1		
-	-	-	쌍림동	151-124대	65.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-159대	3.0		
-	-	-	쌍림동	119-3대	46.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-129대	0.7		
			쌍림동	119-4대	1.0	공동개발 권장	-
-	-	-	쌍림동	119-2대	55.2	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-128대	2.6		
-	-	-	쌍림동	151-110대	65.1	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-102대	5.6		
-	-	-	쌍림동	151-30대	58.8	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-165대	1.0		
-	-	-	쌍림동	151-118대	92.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-51대	9.6		
-	-	-	쌍림동	151-141대	53.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-164대	3.0		
-	-	-	쌍림동	168-6대	2.4	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-142대	47.8		
-	-	-	쌍림동	169-2대	1.8	공동개발 권장	-
			쌍림동	170-1대	226.8		
-	-	-	쌍림동	192-2대	156.7	공동개발 지정	-
			쌍림동	192-6대	4.0		
-	-	-	쌍림동	190-2대	3.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	190-3대	161.3		
			쌍림동	190-5대	3.1	공동개발 권장	-
-	-	-	쌍림동	189-5대	45.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	189-6대	2.6		
-	-	-	쌍림동	189-1대	69.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	200-2대	1.7		
			쌍림동	200-3대	0.7		
			쌍림동	189-4대	0.3		
-	-	-	쌍림동	210-2대	112.4	공동개발 지정	-
			쌍림동	210-4대	22.5		
-	-	-	쌍림동	209-2대	76	공동개발 지정	-
			쌍림동	211-1대	54.5		
			쌍림동	211-2대	54.5		
-	-	-	쌍림동	283-1대	40.0	공동개발 지정	-
			쌍림동	283-3대	10.2		
-	-	-	쌍림동	114대	436.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-167대	4.0		
			쌍림동	114-1대	4.0	공동개발 권장	-
-	-	-	쌍림동	151-82대	151.0	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-146대	7.6		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	-	쌍림동	151-105대	33.1	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-106대	29.4		
-	-	-	쌍림동	151-79대	26.8	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-95대	59.5		
-	-	-	쌍림동	151-57대	109.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-113대	4.3		
-	-	-	쌍림동	186-1대	46.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	187-4대	6.9		
-	-	-	쌍림동	229대	69.4	공동개발 권장	-
			쌍림동	230-3대	3.8		
-	-	-	쌍림동	230-1대	110.9	공동개발 권장	-
			쌍림동	230-4대	1.0		
-	-	-	쌍림동	239-2대	629.0	공동개발 권장	-
			쌍림동	239-4대	139.2		
-	-	-	쌍림동	182-31대	59.5	공동개발 권장	-
			쌍림동	182-48대	49.6		
-	-	-	쌍림동	182-76대	62.8	공동개발 권장	-
			쌍림동	182-77대	6.6		
-	-	-	쌍림동	228대	82.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	228-1대	5.3		
-	-	-	쌍림동	261-2대	583.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	276-9대	16.5		
-	-	-	쌍림동	260-1대	81	공동개발 지정	-
			쌍림동	259-1대	15.5		
			쌍림동	257-7대	6.3		
			쌍림동	258대	72.7		
-	-	-	쌍림동	255-1대	19.8	공동개발 지정	-
			쌍림동	257-4대	28.4		
-	-	-	쌍림동	254-2대	102.5	공동개발 지정	-
			쌍림동	254-5대	6.6		
-	-	-	쌍림동	251-1대	50.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	253-7대	9.6		
-	-	-	쌍림동	244-1대	47.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	249-4대	30.4		
-	-	-	쌍림동	245-1	245.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	247-1	0.3		
-	-	-	쌍림동	244-4대	32.7	공동개발 지정	-
			쌍림동	182-89대	14.9		
			장충동2가	100-4대	17.2		
-	-	-	쌍림동	244-6대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	1-10대	165.0		
-	-	-	신당동	393-6대	152.0	공동개발 권장	-
			신당동	394-7대	1.0		
-	-	-	신당동	393-45대	112.0	공동개발 지정	-
			신당동	393-56대	93.0		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			신당동	393-59대	20.0		
-	-	-	신당동	399-21대	99.0	공동개발 권장	-
			신당동	399-42대	3.0		
-	-	-	신당동	399-31대	112	공동개발 권장	-
			신당동	399-32대	221		
-	-	-	장충동1가	62-10대	122.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-90대	16.9		
			장충동1가	62-91대	3		
-	-	-	장충동1가	62-18대	650.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	62-80대	1.0		
			장충동1가	62-87대	5.3		
			장충동1가	62-92대	4.3		
-	-	-	장충동1가	62-94대	12.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-100대	68.1		
			장충동1가	62-89대	2.6	공동개발 권장	
-	-	-	장충동1가	62-26대	14.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-83대	47.6		
-	-	-	장충동1가	62-69대	433.4	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-103대	8.6		
-	-	-	장충동1가	33-2대	691.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-19대	73.8		
-	-	-	장충동1가	63-1대	56.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	63-2대	611.7		
-	-	-	장충동1가	112-1대	483.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	112-2대	165.5		
			장충동1가	112-3대	329		
-	-	-	장충동1가	116-14대	7.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	117대	1,308.5		
-	-	-	장충동1가	73-3대	86.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	73-1대	80.7		
			장충동1가	73-4대	11.9		
			장충동1가	72대	1.0		
			장충동1가	74대	2.3		
			장충동1가	50-34대	0.7		
-	-	-	장충동1가	50-33대	13.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-28대	134.4		
			장충동1가	50-27대	279.3		
			장충동1가	50-26대	239.3		
			장충동1가	69대	134.4		
-	-	-	장충동1가	65대	232.4	공동개발 권장	-
			장충동1가	67대	19.5		
			장충동1가	68-1대	47.2		
-	-	-	장충동1가	64-3대	143.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	64-5대	226.1		
			장충동1가	64-6대	12.2		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			장충동1가	64-7대	6.6		
			장충동1가	64-8대	6.2		
			장충동1가	70대	111.4		
			장충동1가	70-1대	121.0		
-	-	-	장충동1가	50-36대	29.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-44대	139.5		
			장충동1가	79-2대	2.6		
-	-	-	장충동1가	26-10대	3.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	26-13대	122.3		
-	-	-	장충동1가	57-7대	46.3	공동개발 지정	-
			장충동1가	57-8대	2.6		
-	-	-	장충동1가	58-6대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	59-2대	384.5		
-	-	-	장충동1가	59-4대	79.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	62-116대	5.6		
-	-	-	장충동1가	34-6대	133.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	35-15대	185.1		
-	-	-	장충동1가	34-5대	6.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	34-7대	300.8		
			장충동1가	35-34대	3.3		
-	-	-	장충동1가	37-13대	10.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	37-14대	355.7		
-	-	-	장충동1가	33-5대	4.0	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-42대	232.1		
-	-	-	장충동1가	43-1대	540.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	43-19대	4.0		
-	-	-	장충동1가	35-24대	36.4	공동개발 지정	-
			장충동1가	35-26대	353.7		
			장충동1가	48-29대	5.3	공동개발 권장	-
-	-	-	장충동1가	35-14대	238.0	공동개발 권장	-
			장충동1가	35-18대	6.6		
			장충동1가	35-3대	181.8		
-	-	-	장충동1가	35-23대	2.3	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-2대	197.0		
			장충동1가	48-38대	42.6		
-	-	-	장충동1가	48-39대	6.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-3대	437.7		
-	-	-	장충동1가	48-20대	241.7	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-47대	8.9		
			장충동1가	48-35대	3.0	공동개발 권장	
-	-	-	장충동1가	48-21대	193.4	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-48대	20.8		
-	-	-	장충동1가	48-15대	117.7	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-49대	4.0		
-	-	-	장충동1가	51-1대	109.1	공동개발 권장	-

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			장충동1가	52-3대	9.9		
-	-	-	장충동1가	49-3대	310.7	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-54대	16.2		
-	-	-	장충동1가	50-6대	143.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-49대	23.6		
-	-	-	장충동1가	47-9대	4.0	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-41대	10.6		
			장충동1가	47-13대	154.5		
-	-	-	장충동1가	35-22대	791.7	공동개발 권장	-
			장충동1가	44-28대	14.5		
			장충동1가	44-37대	3.3		
-	-	-	장충동1가	50-14대	336.5	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-39대	6.0		
-	-	-	장충동1가	50-3대	1051.2	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-43대	6		
-	-	-	장충동1가	37-27대	5.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	37-37대	181.1		
			장충동1가	43-8대	1.3		
-	-	-	장충동1가	46-12대	7.7	공동개발 지정	-
			장충동1가	43-13대	40.0		
			장충동1가	43-15대	88.9	공동개발 권장	
-	-	-	장충동1가	43-2대	57.8	공동개발 권장	-
			장충동1가	43-5대	42.6		
-	-	-	장충동1가	46-3대	15.5	공동개발 권장	-
			장충동1가	46-4대	92.4		
-	-	-	장충동1가	45-2대	62.8	공동개발 권장	-
			장충동1가	45-4대	96.9		
-	-	-	장충동1가	93대	751.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-38대	20.5		
			장충동1가	93-1대	202.9		
-	-	-	장충동1가	3-5대	1.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	4-1대	49.3		
-	-	-	장충동1가	9대	29.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	9-3대	1.4		
-	-	-	장충동1가	9-1대	16.8	공동개발 권장	-
			장충동1가	9-2대	8.3		
-	-	-	장충동1가	11-2대	3.3	공동개발 지정	-
			장충동1가	11-3대	82.6		
			장충동1가	11-4대	14.2		
-	-	-	장충동1가	28-1대	82.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	28-4대	2.3		
			장충동1가	28-11대	1.8		
			장충동1가	28-12대	5.8		
-	-	-	장충동2가	186-106대	410.7	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-147대	87.6		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			장충동2가	186-225대	18.7		
-	-	-	장충동2가	186-11대	13.2	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-38대	235.4		
-	-	-	장충동2가	191-3대	134.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	191-13대	3.0		
			장충동2가	190-18대	3.3		
-	-	-	장충동2가	190-17대	6.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	190-10대	312.7		
-	-	-	장충동2가	190-20대	9.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	190-13대	206.0		
-	-	-	장충동2가	161-27대	97.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-28대	15.9		
-	-	-	장충동2가	161-17대	64.1	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-42대	1.2		
-	-	-	장충동2가	186-61대	19.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-127대	2.3		
-	-	-	장충동2가	186-136대	14.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-216대	38.3		
-	-	-	장충동2가	186-111대	61.5	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-138대	21.2		
-	-	-	장충동2가	186-65대	109.1	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-125대	2.3		
-	-	-	장충동2가	186-205대	301.2	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-245대	20.1		
-	-	-	장충동2가	187-18대	84.3	공동개발 지정	-
			장충동2가	187-39대	12.4		
-	-	-	장충동2가	12-6대	99.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	12-7대	1.6		
-	-	-	장충동2가	12-3대	96.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	12-8대	2.6		
			장충동2가	12-10대	9.3		
-	-	-	장충동2가	186-213종	2,051.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	187-45대	4.4		
			장충동2가	26-9대	10.2		
-	-	-	장충동2가	186-212대	1099.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	187-43대	29.8		
			장충동2가	187-44대	11.6	공동개발 권장	-
-	-	-	장충동2가	27-3대	115.4	공동개발 권장	-
			장충동2가	27-4대	3.6		
-	-	-	장충동2가	27대	81.0	공동개발 권장	-
			장충동2가	27-1대	6.0		
-	-	-	장충동2가	21-1대	222.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	22-1대	1.0		
-	-	-	장충동2가	20-1대	332.0	공동개발 권장	-
			장충동2가	23-5대	36.4		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
			장충동2가	24-4대	5.0		
			장충동2가	24-10대	5.9		
-	-	-	장충동2가	186-77대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-98대	108.8		
-	-	-	장충동2가	186-82대	338.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-222대	10.4		
			장충동2가	186-233대	13.9		
-	-	-	장충동2가	186-69	232.7	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-126	4.0		
			장충동2가	186-139	1.6		
-	-	-	장충동2가	161-13대	206.5	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-14대	16.5		
-	-	-	장충동2가	161-22대	95.9	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-24대	16.7		
-	-	-	장충동2가	112-13대	99.3	공동개발 권장	-
			장충동2가	112-19대	3.3		
-	-	-	장충동2가	137-2대	73.1	공동개발 권장	-
			장충동2가	137-3대	8.6		
-	-	-	장충동2가	100-12대	7.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	147대	68.1		
-	-	-	장충동2가	100-13대	6.9	공동개발 권장	-
			장충동2가	154-2대	82.3		
-	-	-	장충동2가	157-1대	3.2	공동개발 권장	-
			장충동2가	157-2대	60.1		
			장충동2가	157-5대	0.4		
-	-	-	장충동2가	141-3대	26.6	공동개발 권장	-
			장충동2가	143-5대	0.8		
-	-	-	장충동2가	143-2대	7.4	공동개발 권장	-
			장충동2가	142대	43.7		
-	-	-	장충동2가	118-1대	61.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	118-2대	5		
-	-	-	장충동2가	121대	82.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	114-6대	16.2		
			장충동2가	114-7대	0.7		
-	-	-	장충동2가	84-2대	79.3	공동개발 권장	-
			장충동2가	86-2대	2.3		
-	-	-	장충동2가	89-7대	2.6	공동개발 권장	-
			장충동2가	88-1대	3.9		
			장충동2가	88-5대	55.9		
			장충동2가	88-6대	1.1		
-	-	-	장충동2가	83-9대	3.0	공동개발 권장	-
			장충동2가	89-5대	59.8		
-	-	-	장충동2가	104-1대	55.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	104-3대	16.5		
			장충동2가	105-3대	35.4		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	-	장충동2가	93대	148.8	공동개발 지정	-
			장충동2가	100-8대	7.6		
-	-	-	장충동2가	80-2대	1.3	공동개발 권장	-
			장충동2가	81-2대	118.7		
-	-	-	장충동2가	80대	117.4	공동개발 지정	-
			장충동2가	79-2대	3.3		
-	-	-	장충동2가	79-3대	228.1	공동개발 권장	-
			장충동2가	80-3대	0.7		
-	-	-	장충동2가	51-1대	57.9	공동개발 지정	-
			장충동2가	51-3대	61.2		
-	-	-	장충동2가	36-1대	48	공동개발 지정	-
			장충동2가	48-1대	145.5		
-	-	-	장충동2가	33-1대	28.1	공동개발 지정	-
			장충동2가	39-3대	2.1		
-	-	-	장충동2가	50-3대	112.1	공동개발 지정	-
			장충동2가	50-5대	3.6		
			장충동2가	50-6대	6.6		
-	-	-	장충동2가	36-7대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	36-9대	3.3		
			장충동2가	36-5대	138.5		
			장충동2가	36-10대	2		
-	-	-	장충동2가	36-6대	76.7	공동개발 권장	-
			장충동2가	36-11대	17.8		
-	-	-	장충동2가	69대	96.8	공동개발 지정	-
			장충동2가	69-1대	2.2		
-	-	-	장충동2가	70대	84.7	공동개발 지정	-
			장충동2가	70-4대	2.0		
-	-	-	장충동2가	50-1대	96.7	공동개발 권장	-
			장충동2가	50-4대	15.9		
-	-	-	장충동2가	45-2대	34.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	45-4대	85.0		
-	-	-	장충동2가	1-6대	82.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	1-7대	11.9		
-	-	-	장충동2가	2대	252.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	2-1대	9.9		
			장충동2가	2-2대	6.6		
-	-	-	장충동2가	7-5대	28.8	공동개발 지정	-
			장충동2가	8-1대	17.5		
-	-	-	장충동2가	7-1대	274.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	5-3대	4.6		
-	-	-	쌍림동	292대	6,479.8	획지(쌍림 도시환경정비구역)	CJ빌딩
-	-	-	쌍림동	276-10대	2,149.8	획지(특별계획구역)	남영상사
-	-	-	장충동2가	162-1대	9,526.1	획지(특별계획구역)	태광산업
			장충동2가	186-1대	159.3		
			장충동2가	186-201대	132.2		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	-	장충동1가	56-85대	1,448.2	획지(특별계획구역)	이마트
			장충동1가	61-1대	107.7		
			장충동1가	62-113대	26.1		
			장충동1가	62-71대	7.6		
			장충동1가	62-5대	30.7		
			장충동1가	62-42대	1.0		
			장충동1가	62-43대	4.6		
			장충동1가	62-44대	6.3		
			장충동1가	62-45대	3.6		
			장충동1가	62-46대	2.0		
			장충동1가	62-47대	1.6		
			장충동1가	62-48대	0.7		
			장충동1가	62-49대	5.3		
			장충동1가	62-50대	7.3		
			장충동1가	62-51대	10.6		
			장충동1가	62-52대	11.9		
			장충동1가	62-53대	2.0		
			장충동1가	62-55대	7.3		
			장충동1가	62-56대	7.6		
			장충동1가	62-57대	18.8		
			장충동1가	62-58대	50.9		
			장충동1가	62-59대	46.6		
			장충동1가	62-60대	23.5		
			장충동1가	62-61대	40.0		
			장충동1가	62-62대	33.4		
			장충동1가	62-63대	13.2		
			장충동1가	62-64대	6.6		
			장충동1가	62-7대	13.9		
			장충동1가	62-8대	1.3		
			장충동1가	62-9대	22.8		
			장충동1가	62-14대	1,996.4		
			장충동1가	63-3대	825.1		
			장충동1가	63-9대	333.9		
			장충동1가	63-10도	86.6		
-	-	-	광희동1가	202-1공	725.6	획지(특별계획구역)	동대문 역사문화 공원역 공영주차장
			광희동1가	169-1도	71.5		
			광희동1가	235-6도	200.0		
			광희동1가	203도	37.0		
			광희동1가	196도	82.8		
			광희동1가	197도	94.8		
			광희동1가	198-1도	77.0		

○ 가구 및 획지 결정(변경)조서

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
-	74.0	광희동1가	258-4대	69.4	공동개발 권장	맹지고려
		광희동1가	262-1대	4.6		
-	156.1	광희동1가	258-2대	66.1	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동1가	258-3대	62.8		
		광희동1가	260-1대	13.7		
		광희동1가	260-3대	2.3		
		광희동1가	259-3대	11.2		
-	123.0	광희동1가	263-4대	8.3	공동개발 권장	부정형과소필지고려, 맹지고려
		광희동1가	263-1대	6.6		
		쌍림동	25-1대	108.1		
-	339.3	광희동2가	238-1대	330.0	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	257-6대	9.3		
-	62.5	광희동2가	191대	49.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	192-1대	12.9		
-	573.9	광희동2가	303-1대	564.3	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	223-3대	9.6		
-	272.2	광희동2가	217-2대	259	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	303-2대	13.2		
-	184.8	광희동2가	216-1대	128.6	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	217-3대	56.2		
-	22.1	광희동2가	215-1대	8.9	공동개발 권장	맹지고려
		광희동2가	215대	13.2		
-	66.4	광희동2가	216-2대	3.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	217-1대	62.8		
-	87.3	광희동2가	125-2대	50.6	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	125-3대	23.5		
		광희동2가	125-5대	13.2		
-	93.9	광희동2가	123-1대	37.4	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	123-4대	6.6		
		광희동2가	124-5대	49.9		
-	90.2	광희동2가	309-5대	9.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	311-3대	80.3		
-	89.6	광희동2가	289-2대	3.0	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	290대	86.6		
-	128.0	광희동2가	289-3대	42.0	공동개발 권장	맹지고려

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		광희동2가	291대	86.0		
-	74.7	광희동2가	274-2대	1.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	275대	72.8		
-	94.7	광희동2가	211-1대	89.3	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	211-6대	5.4		
-	258.6	광희동2가	194-1대	256.9	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		광희동2가	257-13대	1.7		
-	426.3	광희동2가	302-1대	65.1	공동개발 권장	맹지고려
		광희동2가	302-2대	65.1		
		광희동2가	302-3대	55.2		
		광희동2가	302-4대	36.0		
		광희동2가	302-5대	51.9		
		광희동2가	302-6대	68.4		
		광희동2가	302-7대	42.3		
		광희동2가	302-8대	42.3		
-	70.7	광희동2가	190-3대	19.8	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	190-4대	26.4		
		광희동2가	190-5대	24.5		
-	155.4	광희동2가	219-1대	97.2	공동개발 권장	맹지고려
		광희동2가	219-2대	58.2		
-	89.3	광희동2가	300-1대	72.1	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		광희동2가	300-2대	17.2		
-	81.3	광희동2가	309-3대	74.0	공동개발 권장	맹지고려
		광희동2가	309-4대	7.3		
-	123.1	광희동2가	293-4대	4.4	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		광희동2가	293-5대	118.7		
-	87.4	광희동2가	276-2대	1.4	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
		광희동2가	279-1대	69.4		
		광희동2가	279-5대	6.6		
		광희동2가	279-6대	10.0		
-	249.3	광희동2가	156-4대	129.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	156-5대	71.1		
		광희동2가	156-6대	48.3		
-	109.1	광희동2가	147-1대	59.5	공동개발 권장	맹지고려
		광희동2가	147-2대	49.6		
-	70.1	광희동2가	136대	66.1	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		광희동2가	136-1대	4.0		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
-	79.9	광희동2가	140-1대	72.3	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		광희동2가	140-3대	5.6		
		광희동2가	140-6대	2.0		
-	138.9	광희동2가	201-2대	33.1	공동개발 권장	기개발현황고려
		광희동2가	202-2대	6.6		
		광희동2가	202-1대	99.2		
-	102.5	광희동2가	154-3대	69.4	공동개발 권장	맹지고려
		광희동2가	154-4대	33.1		
-	118.7	광희동2가	303-48대	102.5	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	38-73대	16.2		
-	116.1	광희동2가	303-22대	99.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	38-11대	16.9		
-	145.8	광희동2가	303-47대	92.6	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	38-75대	53.2		
-	161.1	광희동2가	217-8대	125.8	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	38-1대	35.3		
-	332.9	광희동2가	303-30대	264.5	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	33-14대	68.4		
-	581.9	광희동2가	360대	495.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	26-20대	86.0		
-	179.2	광희동2가	303-29대	168.6	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	33-1대	10.6		
-	154.5	광희동2가	303-21대	46.0	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		광희동2가	303-49대	3.0		
		광희동2가	303-50대	3.6		
		광희동2가	303-46대	35.7		
		장충동1가	38-74대	29.8		
		장충동1가	38-10대	36.4		
-	186.5	광희동2가	303-20대	100.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	38-82대	13.6		
		장충동1가	38-9대	72.7		
-	625.7	광희동2가	303-32대	17.5	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	38-34대	294.9		
		장충동1가	38-36대	313.3		
-	338.8	광희동2가	303-43대	257.8	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	33-13대	51.9		
		장충동1가	33-15대	29.1		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
-	165.0	신당동	399-23대	79.0	공동개발 권장	한양도성 유실구간 복원을 고려한 건축행위 유도
		신당동	399-40대	86.0		
-	153.0	신당동	393-6대	152.0	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		신당동	394-7대	1.0		
-	1,059.0	신당동	399-8대	580.0	공동개발 권장	한양도성 유실구간 복원을 고려한 건축행위 유도
		신당동	399-9대	324.0		
		신당동	399-10대	155.0		
-	228.0	신당동	236-279대	66.0	공동개발 권장	맹지고려
		신당동	227-5대	162.0		
-	123.0	신당동	236-277대	60.0	공동개발 권장	기개발현황고려
		신당동	236-278대	43.0		
		신당동	236-276대	20.0		
-	333.0	신당동	399-31대	112.0	공동개발 권장	맹지고려
		신당동	399-32대	221.0		
-	225.0	신당동	393-45대	112.0	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		신당동	393-56대	93.0		
		신당동	393-59대	20.0		
-	594	신당동	399-4대	327.0	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		신당동	399-5대	165		
		신당동	399-21대	99.0		
		신당동	399-42대	3.0		
-	1,319.2	신당동	406-7대	268.0	공동개발 권장	한양도성 유실구간 복원을 고려한 건축행위 유도
		장충동1가	80대	221.5		
		장충동1가	98대	102.5		
		장충동1가	100대	727.2		
-	98.5	쌍림동	25-2대	88.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	22-32대	9.9		
-	246.9	쌍림동	1-1대	233.0	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	2-1대	13.9		
-	83.6	쌍림동	158-1대	70.4	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	158-3대	13.2		
-	164.6	쌍림동	21-2대	94.9	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	21-4대	39.3		
		쌍림동	21-5대	30.4		
-	69.1	쌍림동	3-1대	52.9	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	3-2대	16.2		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
-	61.2	쌍림동	151-123대	59.5	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	151-156대	1.7		
-	138.8	쌍림동	107대	128.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	109-1대	9.9		
-	68.1	쌍림동	151-124대	65.1	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	151-159대	3.0		
-	57.8	쌍림동	119-2대	55.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	151-128대	2.6		
-	151.8	쌍림동	91-10대	2.0	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
		쌍림동	91-16대	0.7		
		쌍림동	111-3대	149.1		
-	191.8	쌍림동	25-18대	183.5	공동개발 권장	맹지고려
		쌍림동	155-5대	8.3		
-	233.8	쌍림동	111-1대	140.2	공동개발 권장	맹지고려
		쌍림동	111-2대	93.6		
-	751.7	쌍림동	261-2대	583.1	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	276-9대	16.5		
		쌍림동	257-2대	64.8		
		쌍림동	257-7대	6.3		
		쌍림동	260-1대	81.0		
-	440.6	쌍림동	114대	436.6	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	151-167대	4.0		
-	158.6	쌍림동	151-82대	151.0	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	151-146대	7.6		
-	298.9	쌍림동	151-22대	1.3	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	155-1대	261.5		
		쌍림동	155-3대	27.8		
		쌍림동	155-8대	2.6		
		쌍림동	156-6대	5.7		
-	48.6	쌍림동	119-3대	46.9	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		쌍림동	151-129대	0.7		
		쌍림동	119-4대	1.0		
-	109.1	쌍림동	108대	43.0	공동개발 권장	기개발현황고려
		쌍림동	109-2대	66.1		
-	80.0	장충동1가	62-26대	14.9	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	62-83대	47.6		
		장충동1가	62-84대	17.5		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
-	442.0	장충동1가	62-69대	433.4	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	62-103대	8.6		
-	1,068.2	장충동1가	50-16대	573.6	공동개발 권장	한양도성 유실구간 복원을 고려한 건축행위 유도
		장충동1가	83-3대	494.6		
-	929.7	장충동1가	89-2대	188.5	공동개발 권장	한양도성 유실구간 복원을 고려한 건축행위 유도
		장충동1가	89-3대	338.2		
		장충동1가	89-6대	177.7		
		장충동1가	89-7대	225.3		
-	366.6	장충동1가	37-13대	10.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	37-14대	355.7		
-	627.3	장충동1가	64-6대	12.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	64-5대	226.1		
		장충동1가	64-7대	6.6		
		장충동1가	64-8대	6.2		
		장충동1가	64-3대	143.8		
		장충동1가	70대	111.4		
		장충동1가	70-1대	121.0		
-	4,011.0	장충동1가	102대	1100.8	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	50-24대	306.4		
		장충동1가	50-25대	285.6		
		장충동1가	50-26대	239.3		
		장충동1가	50-27대	279.3		
		장충동1가	50-28대	134.4		
		장충동1가	50-30대	596.1		
		장충동1가	50-33대	13.2		
		장충동1가	50-34대	0.7		
		장충동1가	50-60대	110.0		
		장충동1가	50-61대	75.0		
		장충동1가	52-16대	237.4		
		장충동1가	65대	232.4		
		장충동1가	67대	19.5		
		장충동1가	68-1대	47.2		
		장충동1가	69대	134.4		
		장충동1가	72대	1.0		
		장충동1가	73-1대	80.7		
		장충동1가	73-3대	86.9		
		장충동1가	73-4대	11.9		
		장충동1가	74대	2.3		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	76대	16.5		
-	667.9	장충동1가	63-1대	56.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	63-2대	611.7		
-	660.9	장충동1가	62-18대	650.3	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동1가	62-80대	1.0		
		장충동1가	62-87대	5.3		
		장충동1가	62-92대	4.3		
-	100.4	장충동1가	43-2대	57.8	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	43-5대	42.6		
-	83.3	장충동1가	62-94대	12.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	62-100대	68.1		
		장충동1가	62-89대	2.6		
-	119.0	장충동1가	51-1대	109.1	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	52-3대	9.9		
-	326.9	장충동1가	49-3대	310.7	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동1가	50-54대	16.2		
-	974.9	장충동1가	93-1대	202.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	93대	751.5		
		장충동1가	50-38대	20.5		
-	47.7	장충동1가	46-12대	7.7	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	43-13대	40.0		
-	171.9	장충동1가	50-36대	29.8	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	50-44대	139.5		
		장충동1가	79-2대	2.6		
-	126.1	장충동1가	26-10대	3.8	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	26-13대	122.3		
-	142.5	장충동1가	62-10대	122.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	62-90대	16.9		
		장충동1가	62-91대	3.0		
-	318.3	장충동1가	34-6대	133.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	35-15대	185.1		
-	310.7	장충동1가	34-5대	6.6	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	34-7대	300.8		
		장충동1가	35-34대	3.3		
-	236.1	장충동1가	33-5대	4.0	공동개발 권장	기개발현황고려

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	38-42대	232.1		
-	544.2	장충동1가	43-1대	540.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	43-19대	4.0		
-	390.1	장충동1가	35-24대	36.4	공동개발 권장	기개발현황고려, 부정형과소필지고려
		장충동1가	35-26대	353.7		
-	241.9	장충동1가	35-23대	2.3	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	48-2대	197.0		
		장충동1가	48-38대	42.6		
-	444.3	장충동1가	48-39대	6.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	48-3대	437.7		
-	214.2	장충동1가	48-21대	193.4	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	48-48대	20.8		
-	1179.3	장충동1가	33-2대	691.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	33-19대	73.8		
		장충동1가	33-17대	414.3		
-	977.8	장충동1가	112-1대	483.3	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	112-2대	165.5		
		장충동1가	112-3대	329.0		
-	253.6	장충동1가	48-35대	3.0	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려, 부정형과소필지고려
		장충동1가	48-20대	241.7		
		장충동1가	48-47대	8.9		
-	1,057.2	장충동1가	50-3대	1051.2	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	50-43대	6.0		
-	187.7	장충동1가	37-27대	5.3	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
		장충동1가	37-37대	181.1		
		장충동1가	43-8대	1.3		
-	342.5	장충동1가	50-14대	336.5	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	50-39대	6.0		
-	169.1	장충동1가	47-9대	4.0	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	50-41대	10.6		
		장충동1가	47-13대	154.5		
-	107.9	장충동1가	46-3대	15.5	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	46-4대	92.4		
-	159.7	장충동1가	45-2대	62.8	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	45-4대	96.9		
-	25.1	장충동1가	9-1대	16.8	공동개발 권장	부정형과소필지고려

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	9-2대	8.3		
-	426.4	장충동1가	35-14대	238.0	공동개발 권장	맹지고려
		장충동1가	35-18대	6.6		
		장충동1가	35-3대	181.8		
-	809.5	장충동1가	35-22대	791.7	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동1가	44-28대	14.5		
		장충동1가	44-37대	3.3		
-	1315.7	장충동1가	116-14대	7.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	117대	1,308.5		
-	1,043.3	장충동1가	50-18대	425.1	공동개발 권장	한양도성 유실구간 복원을 고려한 건축행위 유도
		장충동1가	96-1대	618.2		
-	2,955.4	장충동1가	107-1대	780.1	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동1가	108대	833.1		
		장충동1가	109대	1,342.2		
-	121.7	장충동1가	48-15대	117.7	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	48-49대	4.0		
-	167.1	장충동1가	50-6대	143.5	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동1가	50-49대	23.6		
-	246.9	장충동2가	191-4대	198.3	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	191-5대	48.6		
-	517.0	장충동2가	186-225대	18.7	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	186-106대	410.7		
		장충동2가	186-147대	87.6		
-	1,140.6	장충동2가	186-212대	1,099.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	187-43대	29.8		
		장충동2가	187-44대	11.6		
-	119.0	장충동2가	27-3대	115.4	공동개발 권장	맹지고려
		장충동2가	27-4대	3.6		
-	108.4	장충동2가	12-3대	96.5	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	12-8대	2.6		
		장충동2가	12-10대	9.3		
-	2,066.1	장충동2가	186-213종	2,051.5	공동개발 권장	맹지고려
		장충동2가	187-45대	4.4		
		장충동2가	26-9대	10.2		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
-	362.4	장충동2가	186-82대	338.8	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	186-222대	10.4		
		장충동2가	186-233대	13.2		
-	87.0	장충동2가	27대	81.0	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	27-1대	6.0		
-	223.8	장충동2가	21-1대	222.8	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	22-1대	1.0		
-	238.3	장충동2가	186-69대	232.7	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
		장충동2가	186-126대	4.0		
		장충동2가	186-139대	1.6		
-	248.6	장충동2가	186-11대	13.2	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	186-38대	235.4		
-	379.3	장충동2가	20-1대	332.0	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	23-5대	36.4		
		장충동2가	24-4대	5.0		
		장충동2가	24-10대	5.9		
-	111.4	장충동2가	186-65대	109.1	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	186-125대	2.3		
-	321.3	장충동2가	186-205대	301.2	공동개발 권장	맹지고려
		장충동2가	186-245대	20.1		
-	140.5	장충동2가	191-3대	134.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	191-13대	3.0		
		장충동2가	190-18대	3.3		
-	318.7	장충동2가	190-17대	6.0	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려
		장충동2가	190-10대	312.7		
-	215.6	장충동2가	190-20대	9.6	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	190-13대	206.0		
-	113.0	장충동2가	186-61대	19.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	186-127대	2.3		
		장충동2가	186-60대	91.5		
-	52.5	장충동2가	186-136대	14.2	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	186-216대	38.3		
-	82.7	장충동2가	186-111대	61.5	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	186-138대	21.2		
-	96.7	장충동2가	187-18대	84.3	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	187-39대	12.4		
-	100.8	장충동2가	12-6대	99.2	공동개발 권장	맹지고려, 기개발현황고려

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	12-7대	1.6		
-	114.4	장충동2가	186-77대	5.6	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	186-98대	108.8		
-	112.9	장충동2가	161-27대	97.0	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	161-28대	15.9		
-	65.3	장충동2가	161-17대	64.1	공동개발 권장	부정형과소필지고려
		장충동2가	161-42대	1.2		
-	594.3	장충동2가	191-1대	209.9	공동개발 권장	기개발현황고려
		장충동2가	191-8대	258.8		
		장충동2가	191-58대	125.6		
-	6,256.3	쌍림동	292대	6,256.3	획지(쌍림 도시환경정비구역)	CJ빌딩
-	10,171.6	장충동2가	162-1대	9526.1	획지 (태광산업부지 특별계획구역)	향후 세부개발계획 수립 시 토지 소유권 보유에 따라 구역계 확대 가능
		장충동2가	161-4대	108.3		
		장충동2가	186-1대	159.3		
		장충동2가	186-201대	132.2		
		장충동2가	161-3대	226.1		
		장충동2가	159-1대	19.6		
-	1,288.7	광희동1가	202-1공	725.6	획지(특별계획구역)	동대문 역사문화공원역 공영주차장
		광희동1가	169-1도	893.1		
		광희동1가	235-6도	2300.8		
		광희동1가	203도	236.4		
		광희동1가	196도	109.1		
		광희동1가	197도	254.9		
		광희동1가	198-1도	82.3		
-	5,205.1	장충동1가	56-85대	1,448.2	획지(특별계획구역)	이마트
		장충동1가	61-1대	107.7		
		장충동1가	62-113대	26.1		
		장충동1가	62-71대	7.6		
		장충동1가	62-5대	30.7		
		장충동1가	62-42대	1.0		
		장충동1가	62-43대	4.6		
		장충동1가	62-44대	6.3		
		장충동1가	62-45대	3.6		
		장충동1가	62-46대	2.0		
		장충동1가	62-47대	1.6		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	62-48대	0.7		
		장충동1가	62-49대	5.3		
		장충동1가	62-50대	7.3		
		장충동1가	62-51대	10.6		
		장충동1가	62-52대	11.9		
		장충동1가	62-53대	2.0		
		장충동1가	62-55대	7.3		
		장충동1가	62-56대	7.6		
		장충동1가	62-57대	18.8		
		장충동1가	62-58대	50.9		
		장충동1가	62-59대	46.6		
		장충동1가	62-60대	23.5		
		장충동1가	62-61대	40.0		
		장충동1가	62-62대	33.4		
		장충동1가	62-63대	13.2		
		장충동1가	62-64대	6.6		
		장충동1가	62-7대	13.9		
		장충동1가	62-8대	1.3		
		장충동1가	62-9대	22.8		
		장충동1가	62-14대	1,996.4		
		장충동1가	63-3대	825.1		
		장충동1가	63-9대	333.9		
		장충동1가	63-10도	86.6		
-	24,326.3	쌍림동	151-30대	58.8	특별계획가능구역 1구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설
		쌍림동	151-165대	1.0		
		쌍림동	151-120대	80.3		
		쌍림동	151-118대	92.6		
		쌍림동	151-51대	9.6		
		쌍림동	151-103대	140.8		
		쌍림동	151-52대	194.4		
		쌍림동	151-53대	36.0		
		쌍림동	151-96대	41.3		
		쌍림동	151-97대	42.3		
		쌍림동	151-98대	38.3		
		쌍림동	151-99대	40.3		
		쌍림동	151-100대	37.0		
		쌍림동	148-1대	76.7		
		쌍림동	148-2대	71.4		
		쌍림동	151-141대	53.6		
		쌍림동	151-164대	3.0		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	151-142대	47.8		
		쌍림동	169대	99.2		
		쌍림동	170-1대	226.8		
		쌍림동	151-36대	290.9		
		쌍림동	172대	142.1		
		쌍림동	151-71대	165.3		
		쌍림동	173대	327.3		
		쌍림동	176대	112.1		
		쌍림동	151-59대	35.7		
		쌍림동	151-106대	29.4		
		쌍림동	151-107대	25.8		
		쌍림동	151-105대	33.1		
		쌍림동	151-157도	6.0		
		쌍림동	151-136도	5.6		
		쌍림동	151-150대	33.7		
		쌍림동	151-149대	29.4		
		쌍림동	151-145대	24.5		
		쌍림동	151-64대	28.1		
		쌍림동	177대	244.6		
		쌍림동	178대	171.9		
		쌍림동	179대	257.9		
		쌍림동	180대	168.6		
		쌍림동	151-31대	179.8		
		쌍림동	151-108대	76.4		
		쌍림동	151-66대	83.3		
		쌍림동	151-112대	77.0		
		쌍림동	151-56대	82.6		
		쌍림동	151-132대	88.3		
		쌍림동	151-38대	34.0		
		쌍림동	151-54대	176.2		
		쌍림동	151-95대	59.5		
		쌍림동	151-67대	93.6		
		쌍림동	151-57대	109.1		
		쌍림동	151-39대	99.2		
		쌍림동	151-90대	93.9		
		쌍림동	151-89도	6.9		
		쌍림동	151-32대	33.7		
		쌍림동	151-58대	130.6		
		쌍림동	151-114도	12.2		
-	24,326.3	쌍림동	151-63대	51.2	특별계획가능구역 1구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설
		쌍림동	151-80대	125.6		
		쌍림동	151-42대	162.0		
		쌍림동	192-2대	156.7		
		쌍림동	192-6대	4.0		
		쌍림동	190-3대	161.3		
		쌍림동	189-6대	2.6		
		쌍림동	189-5대	45.6		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	189-1대	69.1		
		쌍림동	200-3대	0.7		
		쌍림동	200-2대	1.7		
		쌍림동	190-5대	2.0		
		쌍림동	188대	66.1		
		쌍림동	191대	86.0		
		쌍림동	185-1대	76.0		
		쌍림동	185-2대	62.8		
		쌍림동	186-6대	60.5		
		쌍림동	186-5대	60.5		
		쌍림동	186-1대	46.3		
		쌍림동	187-4대	6.9		
		쌍림동	187-1대	52.6		
		쌍림동	186-2도	39.6		
		쌍림동	186-4대	92.9		
		쌍림동	186-3대	83.6		
		쌍림동	184-2대	127.6		
		쌍림동	184-4대	53.6		
		쌍림동	184-3대	41.7		
		쌍림동	183-2대	104.5		
		쌍림동	183-1대	228.1		
		쌍림동	182-14대	45.9		
		쌍림동	182-34대	19.8		
		쌍림동	210-4대	21.5		
		쌍림동	210-5대	1.0		
		쌍림동	209-2대	76.0		
		쌍림동	208-4대	26.8		
		쌍림동	210-2대	112.4		
		쌍림동	211-1대	54.5		
		쌍림동	211-2대	54.5		
		쌍림동	212대	16.5		
		쌍림동	213대	86.0		
		쌍림동	218대	128.9		
		쌍림동	217대	99.2		
		쌍림동	216대	46.3		
		쌍림동	215대	52.9		
		쌍림동	214대	66.1		
		쌍림동	219대	112.4		
		쌍림동	220대	102.5		
		쌍림동	221대	128.9		
		쌍림동	222대	72.7		
		쌍림동	223대	99.2		
		쌍림동	224대	79.3		
		쌍림동	225대	79.3		
		쌍림동	226대	112.4		
		쌍림동	227대	99.2		
		쌍림동	228대	82.6		
		쌍림동	151-91대	90.5		
		쌍림동	151-168대	3.3		
		쌍림동	151-154대	36.7		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	151-148대	131.6		
-	24,326.3	쌍림동	228-1대	5.3	특별계획가능구역 1구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설 *( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임
		쌍림동	286-3대	149.8		
		쌍림동	283-3대	10.2		
		쌍림동	283-1대	40.0		
		쌍림동	282-1대	31.1		
		쌍림동	286대	143.6		
		쌍림동	289대	76.0		
		쌍림동	289-1도	8.3		
		쌍림동	291대	82.6		
		쌍림동	280-6도	148.8 (60.5)*		
		쌍림동	280-5도	168.6 (74.5)*		
		쌍림동	291-2도	18.1		
		쌍림동	171-5도	0.3		
		쌍림동	247-6대	1.0		
		쌍림동	230-4대	1.0		
		쌍림동	168-5대	1.3		
		쌍림동	169-2대	1.8		
		쌍림동	168-6대	2.4		
		쌍림동	190-2대	3.3		
		쌍림동	276-10대	2,149.8 (139.7)*		
		쌍림동	205-5도	214.0		
		쌍림동	182-35도	62.8		
		쌍림동	182-40대	43.0		
		쌍림동	182-39대	36.4		
		쌍림동	182-38대	36.4		
		쌍림동	182-37대	36.4		
		쌍림동	182-36대	36.4		
		쌍림동	182-33대	52.9		
		쌍림동	182-32대	89.3		
		쌍림동	182-31대	59.5		
		쌍림동	182-30대	52.9		
		쌍림동	182-29대	52.9		
		쌍림동	182-28대	52.9		
		쌍림동	182-49대	52.9		
		쌍림동	182-48대	49.6		
		쌍림동	182-47대	66.1		
		쌍림동	182-46대	49.6		
		쌍림동	182-45대	36.4		
		쌍림동	182-44대	36.4		
		쌍림동	182-43대	36.4		
		쌍림동	182-42대	36.4		
		쌍림동	182-41대	46.3		
		쌍림동	182-58대	33.1		
		쌍림동	182-57대	36.4		
		쌍림동	182-56대	36.4		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	182-55대	39.7		
		쌍림동	182-54대	39.7		
		쌍림동	182-53대	49.6		
		쌍림동	182-52대	56.2		
		쌍림동	182-51대	59.5		
-	24,326.3	쌍림동	182-59도	16.5	특별계획가능구역 1구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설
		쌍림동	182-60대	36.4		
		쌍림동	182-61대	36.4		
		쌍림동	182-62대	36.4		
		쌍림동	182-63대	36.4		
		쌍림동	182-64대	39.7		
		쌍림동	182-65대	49.6		
		쌍림동	182-66대	76.0		
		쌍림동	182-67대	69.4		
		쌍림동	182-1대	19.8		
		쌍림동	182-83대	39.7		
		쌍림동	182-84대	39.7		
		쌍림동	182-85대	36.4		
		쌍림동	182-86대	33.1		
		쌍림동	182-87대	46.3		
		쌍림동	182-82대	36.4		
		쌍림동	182-81대	36.4		
		쌍림동	182-80대	36.4		
		쌍림동	182-79대	29.8		
		쌍림동	182-78대	36.4		
		쌍림동	182-77대	6.6		
		쌍림동	182-76대	62.8		
		쌍림동	182-72대	62.8		
		쌍림동	182-71대	43.0		
		쌍림동	182-70대	43.0		
		쌍림동	182-69대	39.7		
		쌍림동	182-68대	39.7		
		쌍림동	182-27대	82.6		
		쌍림동	182-26대	76.0		
		쌍림동	182-25대	43.3		
		쌍림동	182-24대	36.4		
		쌍림동	182-23대	52.9		
		쌍림동	182-75대	72.7		
		쌍림동	182-74대	79.4		
		쌍림동	182-73대	89.3		
		쌍림동	182-22대	102.5		
		쌍림동	182-21대	43.0		
		쌍림동	182-20대	33.1		
		쌍림동	182-19대	33.1		
		쌍림동	182-50도	353.7		
		쌍림동	235-2대	91.6		
		쌍림동	240대	1704.2		
		쌍림동	239-2대	629.0		
		쌍림동	239-4대	139.2		
		쌍림동	242대	211.6		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	182-16대	205.0		
		쌍림동	182-18대	52.9		
		쌍림동	182-17대	56.2		
		쌍림동	182-11대	43.0		
		쌍림동	182-10대	39.7		
		쌍림동	182-9대	39.7		
		쌍림동	182-8대	62.8		
		쌍림동	182-15대	59.5		
		쌍림동	151-41대	201.7		
		쌍림동	151-94대	93.9		
		쌍림동	151-117대	44.6		
		쌍림동	151-115대	47.9		
-	24,326.3	쌍림동	151-116대	44.6	특별계획가능구역 1구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설 *( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임
		쌍림동	182-13대	102.5		
		쌍림동	182-12도	39.7		
		쌍림동	182대	145.5		
		쌍림동	182-7대	49.6		
		쌍림동	182-6대	56.2		
		쌍림동	182-5도	43.0		
		쌍림동	182-2대	82.6		
		쌍림동	182-4대	79.3		
		쌍림동	182-3대	43.0		
		쌍림동	243-1대	245.6		
		쌍림동	243-4대	118.0		
		쌍림동	243-5대	122.3		
		쌍림동	244-1대	47.3		
		쌍림동	244-2도	358.0 (75.5)*		
		쌍림동	244-3대	88.9		
		쌍림동	247-1대	0.3		
		쌍림동	248-1대	226.8		
		쌍림동	248-2대	134.8		
		쌍림동	248-3도	20.5		
		쌍림동	249대	132.3		
		쌍림동	249-4대	30.4		
		쌍림동	250-3대	27.4		
		쌍림동	182-88도	1491.6 (474.3)*		
		쌍림동	252도	200.7		
		쌍림동	259-1대	15.5		
		쌍림동	258대	72.7		
		쌍림동	257-6대	67.8		
		쌍림동	256-1대	102.8		
		쌍림동	257-5대	54.2		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	255-4대	57.2		
		쌍림동	255-1대	19.8		
		쌍림동	257-4대	28.4		
		쌍림동	255-5도	14.2		
		쌍림동	254-2대	102.5		
		쌍림동	255-3도	0.7		
		쌍림동	254-5대	6.6		
		쌍림동	254-1대	146.5		
		쌍림동	253-6대	67.4		
		쌍림동	253-7대	9.6		
		쌍림동	251-1대	50.6		
		쌍림동	253-5대	83.9		
		쌍림동	253-1도	2.3		
		쌍림동	250-1도	26.4		
		쌍림동	245-1대	245.6		
		쌍림동	230-3대	3.8		
-	24,326.3	쌍림동	151-113대	4.3	특별계획가능구역 1구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설 *( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임
		쌍림동	151-102대	5.6		
		쌍림동	261-1도	9.9		
		쌍림동	235-1도	24.5		
		쌍림동	151-79대	26.8		
		쌍림동	151-109대	61.8		
		쌍림동	151-110대	65.1		
		쌍림동	229대	69.4		
		쌍림동	151-93대	77.4		
		쌍림동	230-1대	110.9		
		쌍림동	291-1도	254.5		
		장충동1가	12-2대	32.4		
		장충동1가	9-2대	8.3		
		장충동1가	9-1대	16.8		
		장충동1가	9-3대	1.4		
		장충동1가	3-4도	208.3		
		장충동1가	19-2대	72.7		
		장충동1가	19-1대	43.0		
		장충동1가	16대	56.2		
		장충동1가	17대	43.0		
		장충동1가	15대	86.0		
		장충동1가	14-2대	46.3		
		장충동1가	14-1대	43.0		
		장충동1가	1-4도	54.0		
		장충동1가	9대	29.8		
		장충동1가	8-1대	26.4		
		장충동1가	8-2도	0.3		
		장충동1가	7-2도	0.3		
		장충동1가	7-1대	29.8		
		장충동1가	6대	33.1		
		장충동1가	3-3도	142.1		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	21대	56.2		
		장충동1가	22대	66.1		
		장충동1가	23대	99.2		
		장충동1가	1-2도	135.5 (32.6)*		
		장충동1가	3-5대	1.6		
		장충동1가	5대	17.4		
		장충동1가	5-1대	28.9		
		장충동1가	1-3도	95.9		
		장충동1가	1대	34.2		
		장충동1가	2대	43.0		
		장충동1가	3-1대	35.0		
		장충동1가	3-2도	3.3		
		장충동1가	4-1대	49.3		
		장충동1가	4-2도	2.3		
		장충동1가	11-6도	376.9 (99.4)*		
		장충동1가	13-1도	115.3 (99.1)*		
		장충동1가	11-4대	14.2		
		장충동1가	11-3대	82.6		
		장충동1가	11-1대	125.6		
		장충동1가	11-2대	3.3		
		장충동1가	11-5도	69.4		
		장충동1가	10-1도	8.3		
		장충동1가	10-2대	80.3		
		장충동1가	10-3대	69.8		
		장충동1가	10-4대	69.8		
		장충동1가	12-1대	33.7		
-	25,154.8	쌍림동	244-4대	32.7	특별계획가능구역 2구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설 *( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임
		쌍림동	244-5대	80.9		
		쌍림동	244-6대	5.6		
		쌍림동	182-89대	14.9		
		쌍림동	182-90도	5.1		
		쌍림동	182-93도	0.3		
		쌍림동	244-2도	358.0		
		쌍림동	250-4도	403.3 (52.5)*		
		장충동1가	57-24도	267.8		
		장충동1가	57-3대	39.7		
		장충동1가	57-4대	14.5		
		장충동1가	57-5도	141.5		
		장충동1가	57-6대	39.7		
		장충동1가	57-7대	46.3		
		장충동1가	57-8대	2.6		
		장충동1가	57-9대	417.5		
		장충동1가	57-12대	430.4		
		장충동1가	58-5대	144.8		
		장충동1가	57-16대	106.5		
		장충동1가	58-6대	5.6		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	59-2대	384.5		
		장충동1가	59-3대	91.3		
		장충동1가	59-4대	79.3		
		장충동1가	62-116대	5.6		
		장충동1가	62-37대	72.7		
		장충동1가	56-17대	39.7		
		장충동1가	62-40대	16.5		
		장충동2가	83-9대	3.0		
		장충동2가	89-5대	59.8		
		장충동2가	89-6대	60.5		
		장충동2가	83-5도	19.8		
		장충동2가	89-3도	26.1		
		장충동2가	89-9도	4.3		
		장충동2가	89-4도	7.9		
		장충동2가	83-3대	61.8		
		장충동2가	83-2대	61.8		
		장충동2가	82-2대	19.5		
		장충동2가	82-3대	57.5		
		장충동2가	82-4대	54.9		
		장충동2가	82-5도	14.2		
		장충동2가	81-1도	62.8		
		장충동2가	91대	49.6		
		장충동2가	90-2대	100.8		
		장충동2가	81-2대	118.7		
		장충동2가	80-2대	1.3		
		장충동2가	92-1도	14.9		
		장충동2가	92대	69.4		
		장충동2가	93대	148.8		
		장충동2가	94대	102.5		
		장충동2가	95대	56.2		
		장충동2가	100-8대	7.6		
		장충동2가	80대	117.4		
		장충동2가	79-2대	3.3		
		장충동2가	80-3대	0.7		
		장충동2가	79-3대	228.1		
		장충동2가	78-1도	9.9		
		장충동2가	101대	56.2		
		장충동2가	100대	110.7		
-	25,154.8	장충동2가	100-11도	49.4	특별계획가능구역 2구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설 *( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임
		장충동2가	100-10도	6.7		
		장충동2가	97-5도	1.3		
		장충동2가	1-4도	9.9		
		장충동2가	1-3대	57.1		
		장충동2가	1-8대	37.4		
		장충동2가	1-7대	11.9		
		장충동2가	2-1대	9.9		
		장충동2가	1-12대	78.0		
		장충동2가	1-10대	165.0		
		장충동2가	1-2도	3.4		
		장충동2가	1-1도	6.6		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	2대	252.5		
		장충동2가	2-2대	6.6		
		장충동2가	3-4대	90.2		
		장충동2가	3-1도	2.0		
		장충동2가	4-3대	270.8		
		장충동2가	4-1도	6.0		
		장충동2가	6-1도	0.7		
		장충동2가	5-3대	4.6		
		장충동2가	7-1대	274.8		
		장충동2가	3-2도	103.1		
		장충동2가	3-6도	274.4		
		장충동2가	7-5대	28.8		
		장충동2가	7-7대	1.3		
		장충동2가	8-1대	17.5		
		장충동2가	8-2대	58.5		
		장충동2가	9-2대	46.3		
		장충동2가	10-2대	23.1		
		장충동2가	9-1도	17.9		
		장충동2가	11-2대	16.5		
		장충동2가	100-4대	17.2		
		장충동2가	100-6도	6.3		
		장충동2가	53-4도	0.7		
		장충동2가	54-1도	0.4		
		장충동2가	53-1대	112.9		
		장충동2가	54대	88.9		
		장충동2가	51-2대	171.9		
		장충동2가	52-1대	72.7		
		장충동2가	51-3대	61.2		
		장충동2가	51-1대	57.9		
		장충동2가	50-3대	112.1		
		장충동2가	50-1대	96.7		
		장충동2가	50-7도	3.1		
		장충동2가	50-5대	3.6		
		장충동2가	50-4대	15.9		
		장충동2가	50-2대	112.4		
		장충동2가	50-6대	6.6		
		장충동2가	33-1대	28.1		
		장충동2가	31-1대	89.9		
		장충동2가	32대	70.4		
		장충동2가	39-3대	2.1		
		장충동2가	39-1도	669 (144.8)*		
-	25,154.8	장충동2가	55대	70.5	특별계획가능구역 2구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설
		장충동2가	55-1도	9.6		
		장충동2가	57-1대	123.1		
		장충동2가	61-5도	15.7		
		장충동2가	61-2대	50.6		
		장충동2가	61-1대	47.4		
		장충동2가	62-1대	86.4		
		장충동2가	62-3도	6.8		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	61-3대	5.3		
		장충동2가	56-1대	138.9		
		장충동2가	59대	89.3		
		장충동2가	60대	76.7		
		장충동2가	63-2대	64.4		
		장충동2가	49-2대	49.6		
		장충동2가	48-1대	145.5		
		장충동2가	36-1대	48.0		
		장충동2가	47-4대	132.2		
		장충동2가	47-5대	108.1		
		장충동2가	36-5대	138.5		
		장충동2가	36-6대	76.7		
		장충동2가	34대	122.3		
		장충동2가	36-9대	3.3		
		장충동2가	36-10대	2,0		
		장충동2가	36-11대	17.8		
		장충동2가	37대	131.7		
		장충동2가	35대	66.1		
		장충동2가	64-1도	11.5		
		장충동2가	64대	58.8		
		장충동2가	65대	154.5		
		장충동2가	63-1대	86.9		
		장충동2가	67대	148.8		
		장충동2가	69-1대	2.2		
		장충동2가	69-2도	2.4		
		장충동2가	69대	97.5		
		장충동2가	70대	84.7		
		장충동2가	70-5도	1.5		
		장충동2가	70-4대	2.0		
		장충동2가	71대	128.0		
		장충동2가	68대	144.8		
		장충동2가	70-1대	81.7		
		장충동2가	71-1도	4.2		
		장충동2가	72대	74.5		
		장충동2가	72-1도	1.5		
		장충동2가	73-5도	7.2		
		장충동2가	73-4대	71.5		
		장충동2가	47-2대	95.9		
		장충동2가	47-3대	72.7		
		장충동2가	47-8대	124.6		
		장충동2가	47-1대	169.6		
		장충동2가	47-6도	102.5		
		장충동2가	46-1대	85.6		
		장충동2가	46-2도	23.1		
		장충동2가	96대	89.3		
		장충동2가	97-1대	89.0		
		장충동2가	76-2대	202.3		
		장충동2가	74대	126.4		
		장충동2가	76-1도	6.0		
-	25,154.8	장충동2가	44-2대	115.7	특별계획가능구역 2구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	44-1도	50.6		
		장충동2가	40-7대	142.1		
		장충동2가	40-4도	53.9		
		장충동2가	38-1대	102.5		
		장충동2가	40-6대	69.4		
		장충동2가	39대	136.1		
		장충동2가	40-5대	79.3		
		장충동2가	40-1대	197.3		
		장충동2가	40-2대	51.9		
		장충동2가	41대	105.8		
		장충동2가	43-2대	120.3		
		장충동2가	42-2대	157.0		
		장충동2가	36-7대	5.6		
		장충동2가	1-6대	82.6		
		장충동2가	161-9대	204.9		
		장충동2가	45-2대	34.0		
		장충동2가	45-3대	39.7		
		장충동2가	45-4대	85.0		
		장충동2가	84-1대	66.1		
		장충동2가	186-244도	51.9		
		장충동2가	161-29도	2.2		개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설
		장충동2가	69-3도	0.1		
		장충동2가	161-15대	191.3		
		장충동2가	161-14대	16.5		
		장충동2가	161-13대	206.5		
		장충동2가	161-1도	13.2		
		장충동2가	161-21대	93.8		
		장충동2가	161-6대	109.1		
		장충동2가	161-19대	100.2		
		장충동2가	161-23대	59.8		
		장충동2가	161-22대	112.6		
		장충동2가	161-7대	106.8		
		장충동2가	128대	92.9		
		장충동2가	128-5대	133.9		
		장충동2가	133대	49.6		
		장충동2가	134대	26.4		
		장충동2가	132대	337.9		
		장충동2가	135대	72.7		
		장충동2가	155대	222.2		
		장충동2가	146대	107.1		
		장충동2가	137-2대	73.1		
		장충동2가	137-3대	8.6		
		장충동2가	137-1대	70.4		
		장충동2가	138대	112.4		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	147대	68.1		
		장충동2가	100-12대	7.6		
		장충동2가	154-3대	8.6		
	25,154.8	장충동2가	154-2대	82.3	특별계획가능구역 2구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설 *( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임
		장충동2가	148-1대	203.6		
		장충동2가	139대	102.5		
		장충동2가	158-1대	90.2		
		장충동2가	156대	66.1		
		장충동2가	157-2대	60.1		
		장충동2가	158-4대	78.3		
		장충동2가	151대	46.9		
		장충동2가	152대	67.4		
		장충동2가	149대	52.9		
		장충동2가	157-5대	0.4		
		장충동2가	157-1대	3.2		
		장충동2가	150대	74.3		
		장충동2가	143-1대	55.2		
		장충동2가	143-2대	7.4		
		장충동2가	142대	43.7		
		장충동2가	141-4대	35.4		
		장충동2가	143-5대	0.8		
		장충동2가	141-3대	26.6		
		장충동2가	140-1대	101.5		
		장충동2가	141-1대	53.6		
		장충동2가	100-1도	3058.4 (1943.0)*		
		장충동2가	150-1도	29.7		
		장충동2가	141-5도	23.0		
		장충동2가	127-2대	74.0		
		장충동2가	127-1대	54.9		
		장충동2가	126-1대	102.5		
		장충동2가	114-3대	232.1		
		장충동2가	114-2대	192.1		
		장충동2가	114-1대	117.0		
		장충동2가	112-9대	201.6		
		장충동2가	118-1대	61.2		
		장충동2가	118-2대	5.0		
		장충동2가	117대	72.7		
		장충동2가	119대	39.7		
		장충동2가	120대	33.1		
		장충동2가	121대	82.6		
		장충동2가	114-7대	0.7		
		장충동2가	114-5대	49.9		
		장충동2가	114-4대	52.9		
		장충동2가	114-6대	16.2		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	112-10대	66.4		
		장충동2가	114-8도	35.0		
		장충동2가	116대	247.9		
		장충동2가	115대	168.6		
		장충동2가	114-9대	170.2		
		장충동2가	112-11대	122.0		
		장충동2가	112-12대	78.3		
		장충동2가	112-13대	99.3		
		장충동2가	112-19대	3.3		
		장충동2가	112-15대	257.9		
		장충동2가	112-20대	159.5		
-	25,154.8	장충동2가	112-33대	79.3	특별계획가능구역 2구역	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현가능성을 고려한 특별계획가능구역 신설
		장충동2가	112-17대	65.5		
		장충동2가	112-14대	203.4		
		장충동2가	112-41도	0.6		
		장충동2가	112-40도	4.8		
		장충동2가	112-42도	1.2		
		장충동2가	112-38도	7.1		
		장충동2가	112-8도	207.1		
		장충동2가	112-27대	190.1		
		장충동2가	112-1대	54.5		
		장충동2가	110-1대	142.1		
		장충동2가	109대	105.8		
		장충동2가	112-2대	122.3		
		장충동2가	108대	144.1		
		장충동2가	112-3대	67.8		
		장충동2가	106대	107.1		
		장충동2가	112-22대	64.5		
		장충동2가	104-2대	77.7		
		장충동2가	105-3대	35.4		
		장충동2가	104-3대	16.5		
		장충동2가	104-1대	55.5		
		장충동2가	102-2대	130.6		
		장충동2가	102대	38.7		
		장충동2가	103대	59.5		
		장충동2가	112-6대	118.0		
		장충동2가	112-31대	75.4		
		장충동2가	112-30대	70.5		
		장충동2가	84-3대	49.6		
		장충동2가	84-2대	79.3		
		장충동2가	86-2대	2.3		
		장충동2가	86-1대	96.9		

도면번호	면적	획지			계획내용	변경사유
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동2가	88-6대	1.1		
		장충동2가	88-1대	3.9		
		장충동2가	88-5대	55.9		
		장충동2가	87대	53.9		
		장충동2가	88-2대	44.0		
		장충동2가	89-7대	2.6		
		장충동2가	83-6대	130.0		

※( )면적은 특별계획가능구역에 포함되는 면적임

○ 가구 및 획지 결정(변경)조서 : 특별계획가능구역 미지정 또는 해제 시

도면번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
		동명	지번	면적(㎡)		
-	59.8	쌍림동	151-30대	58.8	공동개발 권장	특별계획가능구역 1구역
		쌍림동	151-165대	1.0		
	56.6	쌍림동	151-164대	3.0	공동개발 권장	
		쌍림동	151-141대	53.6		
	86.3	쌍림동	151-95대	59.5	공동개발 권장	
		쌍림동	151-79대	26.8		
	113.4	쌍림동	151-57대	109.1	공동개발 권장	
		쌍림동	151-113대	4.3		
	53.2	쌍림동	186-1대	46.3	공동개발 권장	
		쌍림동	187-4대	6.9		
	69.4	쌍림동	182-76대	6.6	공동개발 권장	
		쌍림동	182-77대	62.8		
	164.6	쌍림동	190-3대	161.3	공동개발 권장	
		쌍림동	190-2대	3.3		
	162.7	쌍림동	192-2대	156.7	공동개발 권장	
		쌍림동	192-6대	4.0		
		쌍림동	190-5대	2.0		
	71.8	쌍림동	189-1대	69.1	공동개발 권장	
		쌍림동	200-2대	1.7		
		쌍림동	200-3대	0.7		
		쌍림동	189-4대	0.3		
	133.9	쌍림동	210-2대	112.4	공동개발 권장	
		쌍림동	210-4대	21.5		
	185.0	쌍림동	209-2대	76.0	공동개발 권장	
		쌍림동	211-1대	54.5		
		쌍림동	211-2대	54.5		
	87.9	쌍림동	228대	82.6	공동개발 권장	
		쌍림동	228-1대	5.3		
	109.1	쌍림동	254-2대	102.5	공동개발 권장	
		쌍림동	254-5대	6.6		
	48.2	쌍림동	257-4대	28.4	공동개발 권장	
		쌍림동	255-1대	19.8		
	70.7	쌍림동	151-110대	65.1	공동개발 권장	

도면번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
		동명	지번	면적(㎡)		
		쌍림동	151-102대	5.6		특별계획가능구역 1구역
	102.2	쌍림동	151-118대	92.6	공동개발 권장	
		쌍림동	151-51대	9.6		
	62.5	쌍림동	151-105대	33.1	공동개발 권장	
		쌍림동	151-106대	29.4		
	50.2	쌍림동	151-142대	47.8	공동개발 권장	
		쌍림동	168-6대	2.4		
	228.6	쌍림동	170-1대	226.8	공동개발 권장	
		쌍림동	169-2대	1.8		
	48.2	쌍림동	189-5대	45.6	공동개발 권장	
		쌍림동	189-6대	2.6		
	73.2	쌍림동	229대	69.4	공동개발 권장	
		쌍림동	230-3대	3.8		
	111.9	쌍림동	230-1대	110.9	공동개발 권장	
		쌍림동	230-4대	1.0		
	88.2	쌍림동	258대	72.7	공동개발 권장	
		쌍림동	259-1대	15.5		
	109.1	쌍림동	182-31대	59.5	공동개발 권장	
		쌍림동	182-48대	49.6		
	768.2	쌍림동	239-2대	629.0	공동개발 권장	
		쌍림동	239-4대	139.2		
	60.2	쌍림동	251-1대	50.6	공동개발 권장	
		쌍림동	253-7대	9.6		
	541.5	쌍림동	244-1대	47.3	공동개발 권장	
		쌍림동	244-3대	88.9		
		쌍림동	245-1대	245.6		
		쌍림동	249-4대	132.3		
		쌍림동	250-3대	27.4		
	200.0	쌍림동	283-1대	40.0	공동개발 권장	
		쌍림동	283-3대	10.2		
		쌍림동	286-3대	149.8		
	50.9	장충동1가	4-1대	49.3	공동개발 권장	
		장충동1가	3-5대	1.6		
	31.2	장충동1가	9대	29.8	공동개발 권장	

도면번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
		동명	지번	면적(㎡)		
		장충동1가	9-3대	1.4		
	25.1	장충동1가	9-1대	16.8	공동개발 권장	
		장충동1가	9-2대	8.3		
	100.1	장충동1가	11-2대	3.3	공동개발 권장	
		장충동1가	11-3대	82.6		
		장충동1가	11-4대	14.2		
	186.7	장충동1가	27대	82.6	공동개발 권장	
		장충동1가	28-1대	82.3		
		장충동1가	28-4대	2.3		
		장충동1가	28-6대	11.9		
		장충동1가	28-11대	1.8		
		장충동1가	28-12대	5.8		
-	64.8	쌍림동	244-4대	32.7	공동개발 권장	특별계획가능구역 2구역
		쌍림동	182-89대	14.9		
		장충동2가	100-4대	17.2		
	84.9	장충동1가	59-4대	79.3	공동개발 권장	
		장충동1가	62-116대	5.6		
	48.9	장충동1가	57-7대	46.3	공동개발 권장	
		장충동1가	57-8대	2.6		
	390.1	장충동1가	58-6대	5.6	공동개발 권장	
		장충동1가	59-2대	384.5		
	128.9	장충동1가	56-17대	39.7	공동개발 권장	
		장충동1가	62-37대	72.7		
		장충동1가	62-40대	16.5		
	99.5	장충동2가	121대	82.6	공동개발 권장	
		장충동2가	114-6대	16.2		
		장충동2가	114-7대	0.7		
	223.0	장충동2가	161-13대	206.5	공동개발 권장	
		장충동2가	161-14대	16.5		
	66.2	장충동2가	118-1대	61.2	공동개발 권장	
		장충동2가	118-2대	5.0		
	30.2	장충동2가	33-1대	28.1	공동개발 권장	
		장충동2가	39-3대	2.1		
	99	장충동2가	69대	96.8	공동개발 권장	
		장충동2가	69-1대	2.2		
	86.7	장충동2가	70대	84.7	공동개발 권장	
		장충동2가	70-4대	2.0		

도면번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
		동명	지번	면적(㎡)		
	119.0	장충동2가	45-2대	34.0	공동개발 권장	
		장충동2가	45-4대	85.0		
	46.3	장충동2가	7-5대	28.8	공동개발 권장	
		장충동2가	8-1대	17.5		
	156.4	장충동2가	93대	148.8	공동개발 권장	
		장충동2가	100-8대	7.6		
	120.7	장충동2가	80대	117.4	공동개발 권장	
		장충동2가	79-2대	3.3		
	122.3	장충동2가	50-3대	112.1	공동개발 권장	
		장충동2가	50-5대	3.6		
		장충동2가	50-6대	6.6		
	81.7	장충동2가	137-2대	73.1	공동개발 권장	
		장충동2가	137-3대	8.6		
	89.2	장충동2가	154-2대	82.3	공동개발 권장	
		장충동2가	100-13대	6.9		
-	63.7	장충동2가	157-1대	3.2	공동개발 권장	특별계획가능구역 2구역
		장충동2가	157-2대	60.1		
		장충동2가	157-5대	0.4		
	51.1	장충동2가	142대	43.7	공동개발 권장	
		장충동2가	143-2대	7.4		
	27.4	장충동2가	141-3대	26.6	공동개발 권장	
		장충동2가	143-5대	0.8		
	112.6	장충동2가	50-1대	96.7	공동개발 권장	
		장충동2가	50-4대	15.9		
	89.3	장충동2가	36-6대	76.7	공동개발 권장	
		장충동2가	36-10대	12.6		
	102.6	장충동2가	112-13대	99.3	공동개발 권장	
		장충동2가	112-19대	3.3		
	107.4	장충동2가	104-1대	55.5	공동개발 권장	
		장충동2가	104-3대	16.5		
		장충동2가	105-3대	35.4		
	81.6	장충동2가	84-2대	79.3	공동개발 권장	
		장충동2가	86-2대	2.3		
	63.5	장충동2가	88-1대	3.9	공동개발 권장	
		장충동2가	88-5대	55.9		
		장충동2가	88-6대	1.1		
		장충동2가	89-7대	2.6		
	62.8	장충동2가	89-5대	59.8	공동개발 권장	
		장충동2가	83-9대	3.0		

도면번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
		동명	지번	면적(㎡)		
	120.0	장충동2가	81-2대	118.7	공동개발 권장	
		장충동2가	80-2대	1.3		
	228.8	장충동2가	79-3대	228.1	공동개발 권장	
		장충동2가	80-3대	0.7		
	279.4	장충동2가	7-1대	274.8	공동개발 권장	
		장충동2가	5-3대	4.6		
	269.0	장충동2가	2대	252.5	공동개발 권장	
		장충동2가	2-1대	9.9		
		장충동2가	2-2대	6.6		
	172.4	장충동2가	161-23대	59.8	공동개발 권장	
		장충동2가	161-22대	112.6		
	170.6	장충동2가	1-10대	165.0	공동개발 권장	
		쌍림동	244-6대	5.6		
	81.3	장충동2가	83-2대	61.8	공동개발 권장	
		장충동2가	82-2대	19.5		
	94.5	장충동2가	1-6대	82.6	공동개발 권장	
		장충동2가	1-7대	11.9		
	119.1	장충동2가	51-3대	61.2	공동개발 권장	
		장충동2가	51-1대	57.9		
	243.2	장충동2가	49-2대	49.6	공동개발 권장	
		장충동2가	48-1대	145.5		
		장충동2가	36-1대	48.1		

1) 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

(1) 불허용도 계획 : 변경없음

○ 불허용도 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류		비고
불허1 (전층)	도심주거구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층 이하), 제3종 일반주거지역)	제1종 근린생활시설	• 변전소, 도시가스 배관 시설, 통신용 시설, 양수장, 정수장 등	-
		제2종 근린생활시설	• 자동차영업소	-
			• 총포판매소	-
			• 청소년 게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷 컴퓨터게임시설제공업소 등 게임 관련 시설	-
			• 장의사	-
			• 제조업소, 수리점 등	-
			• 노래연습장	-
		문화 및 집회 시설	• 집회장(예식장, 공화당, 회의장, 마권 장외 판매소, 마권 전화투표소 등)	-
		종교시설	• 종교집회장에 설치하는 봉안당	-
		판매시설	• 도매시장	-
			• 소매시장	-
			• 상점	-
		의료시설	• 병원(정신병원)	-
		수련 시설	• 자연권 수련 시설(청소년수련원, 청소년야영장등)	-
			• 유스호스텔	-
		운동 시설	• 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형 시설 등	-
			• 체육관	-
			• 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등)	-
		공장	• 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속 이용되는 건축물	-
		창고시설	• 창고	-
			• 하역장	-
		위험물 저장 및 처리시설	• 주유소 및 석유 판매소	-
			• 액화석유가스 충전소·판매소·저장소	-
			• 액화가스 취급소·판매소	-
			• 고압가스 충전소·판매소·저장소	-
			• 도료류 판매소	-
		자동차 관련 시설	• 세차장	-
			• 차고 및 주기장	-
		동물 및 식물 관련	• 작물재배사	-

도면 표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류		비고
		시설	• 종묘배양시설	-
		교정 및 군사시설	• 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소)	-
			• 갱생보호소 등	-
			• 국방 · 군사시설	-
		발전시설	• 발전소	-
불허2 (전층)	근린상업구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층 이하), 제3종 일반주거지역)	제2종 근린생활시설	• 총포판매소	-
			• 장의사	-
			• 제조업소 중 고무 및 플라스틱제품 제조업, 인쇄 및 기록 매체 복제업	• 물환경보전법에 따른 폐수배출시설의 설치 허가 또는 신고 대상인 것.
		의료시설	• 병원(정신병원)	-
		수련 시설	• 자연권 수련 시설 (청소년수련원, 청소년야영장 등)	-
		공장	• 물품의 제조 · 가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물	-
		창고시설	• 창고	• 1층 불허
			• 하역장	
		위험물 저장 및 처리시설	• 액화석유가스 충전소 · 판매소 · 저장소	-
			• 액화가스 취급소 · 판매소	-
			• 고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소	-
			• 도료류 판매소	-
		자동차 관련시설	• 차고 및 주기장	-
		동물 및 식물 관련 시설	• 작물재배사	-
			• 종묘배양시설	-
		교정 및 군사시설	• 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소)	-
			• 갱생보호소 등	-
			• 국방 · 군사시설	-
불허3 (전층)	도심상업구역 (일반상업지역, 제3종 일반주거지역)	제2종 근린생활시설	• 총포판매소	-
			• 장의사	-
		의료시설	• 병원(정신병원)	-
			• 격리병원	-
		위락시설	• 단란주점	• 관광진흥법에 따른 관광 유흥음식점업 허용. (단, 서울특별시 도시계획 조례 별표8 제2호에 따른 기준 준수)
			• 유흥주점	
			• 관광진흥법에 따른 유원시설업 등	
			• 무도장 및 무도학원	
			• 카지노영업소	
		위험물 저장 및 처리시설	• 액화가스 취급소 · 판매소	-
			• 유독물 보관 · 저장 · 판매시설	-
			• 고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소	-

도면 표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류		비고
			• 도료류 판매소	-
			• 도시가스 제조시설	-
			• 화약류 저장소	-
		자동차 관련시설	• 세차장	-
			• 검사장	-
			• 매매장	-
			• 정비공장	-
			• 운전학원 및 정비학원	-
			• 차고 및 주기장	-
		장례시설	• 장례식장	-
			• 동물전용 장례식장	-
불허4 (전층)	주거환경개선 사업구역 중 도심주거구역 (제2종일반주거지역 (7층 이하), 제3종일반주거지역)	제1종 근린생활시설	• 휴게음식점, 제과점	• '가맹사업'을 통해 개설된 업종에 한해 적용 - 바닥면적 100㎡ 미만의 규모에 입점하는 경우 예외 - 한옥 등 건축자산을 보호하는 경우 예외
		제2종 근린생활시설	• 휴게음식점, 제과점 • 일반음식점	

※ "가맹사업" 이라 함은 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제2조 제1호 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」 제2조 제1호에 따라 가맹본부가 가맹사업자로 하여금 자기의 상표, 서비스표, 상호, 휘장(徽章) 또는 그 밖의 영업표지를 사용하여 일정한 품질기준이나 영업방식에 따라 상품(원재료 및 부재료를 포함한다) 또는 용역을 판매하도록 하면서 이에 따른 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육과 통제를 하고, 가맹점사업자는 이에 대한 대가로 가맹본부에 금전을 지급하는 계속적인 거래 관계를 말한다.

※ 단, 가맹사업거래의 공정화에 관한 법률 제3조(적용배제)에 해당하는 경우 제외. (가맹금 총액 100만원 이내 또는 연간 매출액 5천만원 미만으로 가맹사업자 수 5개 미만 등)

(2) 지정용도 계획 : 변경

○ 지정용도 결정(기정)조서

도면표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류		적용기준
지정1 (1층전면)	주요보행가로변 (퇴계로, 장충단로, 장충단로7길, 장충단로8길, 퇴계로56길, 퇴계로58길, 청구로, 마른내로)	제1종 근린생활시설	• 소매점	• 가로활성화 구간에 면한 건축물 외벽 길이의 1/20이상 도입 • 최소폭원 4m이상 단, 건축물 폭원이 4m미만인 경우는 바닥면적(전용면적)의 1/20이상 적용
			• 휴게음식점, 제과점	
			• 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합 등	
			• 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등	
			• 사무소	
		제2종 근린생활시설	• 공연장	
			• 서점	
			• 사진관, 표구점	
			• 휴게음식점, 제과점	
			• 일반음식점	
		문화 및 집회 시설	• 공연장	
			• 전시장 (박물관, 미술관, 기념관)	
		판매시설	• 상점	
		노유자시설	• 아동관련시설	
			• 노인복지시설	
			• 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	
지정2 (전층)	도심주거구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층 이하), 제3종 일반주거지역)	단독주택	• 단독주택	• 연면적(용적률 산정용)의 30%이상 도입 • 단, 연면적(용적률 산정용) 60㎡미만 건축물 또는 권장용도 70% 이상 도입 시 미적용
			• 다중주택	
			• 다가구주택	
		공동주택	• 다세대주택	

○ 지정용도 결정(변경)조서

도면표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류		적용기준
지정1 (전층)	성곽마을 주거환경 개선사업구역	단독주택	• 단독주택	• 연면적(용적률 산정용)의 30%이상 도입 • 단, 연면적(용적률 산정용) 60㎡미만 건축물 또는 권장용도1의 70% 이상 도입 시 미적용
			• 다중주택	
			• 다가구주택	
		공동주택	• 다세대주택	
			• 연립주택	

○ 지정용도 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 성곽마을 주거환경개선사업구역 지정용도(정비구역 내에만 적용) 변경(연립주택 추가) • 주요보행가로변에 설정된 기정 지정용도1을 권장용도3으로 전환하여 건축계획의 유연성 확보

(3) 권장용도 계획 : 변경

○ 권장용도 결정(변경)조서

구분	도면 표시	적용구역	계획내용		
			건축법상 용도분류		적용기준
기정	권장1	도심주거지역 (제2종일반주거지역 (7층 이하 포함), 제3종일반주거지역	문화 및 집회시설	• 전시장	• 권장용도 1층을 포함하여 연면적 (용적률 산정용)의 70% 이상 도입시 인정
			노유자시설	• 아동관련시설 • 노인복지시설 • 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	
변경	권장1	성곽마을 주거환경개선사업구역	문화 및 집회시설	• 전시장	• 1층을 포함하여 연면적 (용적률 산정용)의 70% 이상 권장용도 도입시 인정
			노유자시설	• 아동관련시설 • 노인복지시설 • 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	
	권장2	간선변 (퇴계로, 장충단로, 동호로)	문화 및 집회시설	• 공연장, 전시장	• 1,2층을 포함하여 연면적 (용적률 산정용)의 70% 이상 권장용도 도입시 인정
			판매시설	• 상점 중 패션 · 뷰티 도 · 소매/ 디자인 관련 상업시설	
	권장3 (1층 전면)	주요보행가로변 (퇴계로, 장충단로, 장충단로7길, 장충단로8길, 퇴계로56길, 퇴계로58길, 청구로, 마른내로)	제1종 근린생활시설	• 소매점	• 가로활성화 구간에 면한 건축물 외벽 길이의 1/2 이상 도입 • 최소폭원 4m 이상단, 건축물 폭원이 4m 미만인 경우는 바닥면적(전용면적)의 1/2이상 적용
				• 휴게음식점, 제과점	
				• 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합 등	
				• 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등	
				• 사무소	
			제2종 근린생활시설	• 공연장	
				• 서점	
				• 사진관, 표구점	
				• 휴게음식점, 제과점	
				• 일반음식점	
			문화 및 집회시설	• 공연장	
				• 전시장 (박물관, 미술관, 기념관)	
			판매시설	• 상점	
			노유자시설	• 아동관련시설	
				• 노인복지시설	
				• 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	

※ 위에서 분류한 용도와 유사한 용도에 대해서는 중구 도시 · 건축공동위원회의 자문을 거쳐 인정 가능함

※ 권장용도1의 도입을 인정받아 지정용도(지정1)를 미적용한 경우 권장용도 내에서 용도변경이 가능하며, 준수하지 않을 시에는 지정용도(지정1)로 완화 복구토록 함

○ 권장용도 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 권장용도2 추가지정으로 「2040 서울도시기본계획」 및 「서울도심기본계획(2023)」 상 복합문화축 및 동대문일대 패션·뷰티허브 활성화 유도 • 주요보행가로변에 설정된 지정용도1을 권장용도3으로 전환하여 건축계획의 유연성 확보

2) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

(1) 건폐율 계획 : 변경없음

○ 건폐율 결정조서

도면 표시	적용구역	건폐율	비고
-	일반상업지역	60% 이하	-
-	제3종일반주거지역	50% 이하	-
-	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층 이하) 제1종일반주거지역	60% 이하	-

※ 특별계획구역, 특별계획가능구역 및 정비구역은 해당 계획지침에 따름

(2) 건폐율 완화 계획 : 변경

○ 건폐율 완화 결정(기정)조서

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	일반상업지역	• 30m 이하 건축 시	건축물 저층부 (4층 이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화)	
		• 한옥 등 건축자산 보호 시	건폐율 80%까지 완화	-

※ 「건축물 저층부」라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획(2015)」의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함.

○ 건폐율 완화 결정(변경)조서

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	일반상업지역	• 한옥 등 건축자산 보호 시	건폐율 80%까지 완화	-
		• 문화재 관련 앙각규정 적용 받는 건축물	건폐율 80%까지 완화	-

※ 건축물 형태 및 외관에 관한 특화지침 중 「한옥 등 건축자산 관리지침」을 준수할 경우에 한함
※ 리모델링활성화구역 내에서 리모델링 완화기준 준수 시 건축위원회 심의를 통해 건폐율 완화 가능

○ 건폐율 완화 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 상위계획 상 일반상업지역 높이체계 변화 및 방화지구 기폐지로 삭제 • 문화재 앙각 높이제한으로 용적률 활용이 어려운 일부 필지에 대해 건폐율 완화 신설

(3) 용적률 계획 : 변경

○ 용적률 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반상업지역	500%이하	600%이하	법적용적률의 2배 이하	-
변경		600%이하	660%이하		
기정	제3종일반주거지역	250%이하	250%이하		
변경			275%이하		
기정	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층 이하)	200%이하	200%이하		
변경			220%이하		

※ 퇴계로 북측 일반상업지역은 광희동 일대 정비계획 수립 시 해당 계획에 따름
※ 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 및 임대주택 추가 확보를 통해 주거용 용적률을 완화하는 경우 세부적인 사항은 '서울특별시 고시 제2019-312호' 에 따른 일괄 재정비 내용 준용

○ 용적률 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 서울시 지구단위계획 용적률체계 개편 반영

(4) 용적률 완화 계획 : 변경

○ 용적률 완화 결정(기정)조서 : 허용용적률_계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동 개발	공동개발 (권장)	준수 시	• 기준용적률 x α ※ 공동개발 필지 수에 따라 차등적용 (둘 이상의 필지에 기공동 건축된 대지는 하나의 필지로 산정) - 2필지 : α=0.1 - 3필지이상 : α=0.2	-
대지내 공지	공개공지	설치 시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=1.0	-
	쌈지형공지 침상형공지	설치 시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=0.5	-
	건축한계선	준수 시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x 1	-
	공공보행통로	설치 시	• 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x 3	-
건축물 용도	저층부 가로활성화용도 (지정1포함)	준수 시	• 기준용적률 x 0.1 - 지정1 용도 중 도입 시 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시	-
	특정층(꼭대기층) 개방	설치 시	• 기준용적률 x (설치면적/연면적) x 1 - 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 - 설치면적은 전용면적으로 함	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	설치 시	• 기준용적률 x 0.2 - 건물내부 또는 대지 내 설치 시	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	설치 시	• 기준용적률 x (제공면적/연면적) x 2 - 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등 - 중구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우	-
역사 보전	옛 길/옛 물길 복원 및 재현	설치 시	• 원형보전 : 기준용적률 x 0.1 • 형태보전 : 기준용적률 x 0.1	-
	역사흔적 남기기	설치 시	• 기준용적률 x 0.1 - 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유치 등 중구 건축위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우	-

○ 용적률 완화 결정(기정)조서 : 허용용적률_친환경 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	준수 시	• 최우수(그린1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린3등급):기준용적률 x 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.2	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	준수 시	• 에너지효율1등급:기준용적률 x 0.08 • 에너지효율2등급:기준용적률 x 0.06 • 에너지효율3등급:기준용적률 x 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	준수 시	• 신재생에너지1등급:기준용적률 x 0.12 • 신재생에너지2등급:기준용적률 x 0.10 • 신재생에너지3등급:기준용적률 x 0.08 • 신재생에너지4등급:기준용적률 x 0.06 • 신재생에너지5등급:기준용적률 x 0.04		※신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	설치 시	• 기준용적률 x 0.04		- 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치 시	• 기준용적률 x 0.04		- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	설치 시	• 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반	준수 시	• 기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
	보존			- 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	설치 시	• 기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2	- 기준용적률 x 0.05 이내

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
(단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능)
주4) 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 중구 건축위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있음
주5) '중구 건축선 지정구간' 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여함
('중구 건축선 지정구간' 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
주6) 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

○ 용적률 완화 결정(기정)조서 : 상한용적률

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	-

○ 용적률 완화 결정(변경)조서 : 허용용적률 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
스마트도시	로봇친화형 건축물	• 기준용적률 x 0.03 ~ 0.05	※ 로봇 친화형 건축물 인증 시 ※ 최우수 0.05, 우수 0.03
	UAM 시설	• 기준용적률 x 0.03 이하	※도심항공교통 활용 촉진 및 지원에 관한 법률에 따른 버티포트 설치 시
탄소중립	저영향 개발	• 기준용적률 x 0.05	※ 저영향개발 사전협의 대상 건축물 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 ※ 그외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	지열 등 신재생에너지 설치	• 기준용적률 x 0.05	※ 서울특별시 녹색설계 기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
디자인혁신	특색있는 건축설계	• 기준용적률 x 0.03 이하	※ 중구 도시건축공동위원회에서 특색 있는 건축설계로 인정하는 경우
	공공시설 연계 경관사업		※ 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 이행 시

항목	세분	세부계획기준	비고
	유니버셜 디자인 도입	• 기준용적률 x 0.03 ~ 0.05	※ 장애물 없는 생활환경 인증 시 ※ 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도시	입체녹지조성	• 기준용적률 x 0.05	※ 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준상 인정한도 이상 설치 시
	공공보행통로 설치	• 기준용적률 x 0.03	※ 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시 (등기상 지역권 표기)
지역 맞춤형	역사문화 특성 보전	• 기준용적률 x 0.03	※ 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지 내 전시공간 유치 등 중구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우
	지역특화용도	• 기준용적률 x 0.03	※ 권장용도2 용도 중 도입 시
	지역특화디자인	• 기준용적률 x 0.03	※ 복합문화축 특화가로변 건축물에 관한 계획 준수 시 (각 항목 1개 이상)
	전선 지중화 설치	• 기준용적률 x 0.03	※ 가로지장물 지중화 또는 이전설치
	공동개발	• 기준용적률 x α	※ 기준용적률 x α (2필지=0.01, 3필지 이상=0.02) ※ 공동개발(권장) 대상 필지 수에 따라 차등적 부여
	건축한계선 추가 확보	• 기준용적률 x α	※ 기준용적률 x α (0.5m 확보 시 = 0.01, 1m 이상 추가 확보 시 = 0.02) ※ 건축한계선 1m가 지정된 이면도로에 추가 확폭된 폭원에 따라 차등 적용

○ 용적률 완화 결정(변경)조서 : 상한용적률 인센티브 항목

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금·건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	국토계획법에 따른 항목
-	역세권 구역	• 지하철출입구 등 연결을 위한 통로를 설치·제공 하는 경우 (공공도로 상하부 설치)	• 대지에 설치할 경우 - 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 • 건물에 설치할 경우	국토계획법에 따른 항목

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
			- 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 • 연결통로 공사비 - '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준' 에 따라 공사비를 환산부지 면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	
-	지구단위계획 구역 전체	• 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 (중복적용 불가능)	• 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조 제3항 제1호에 따르되, 같은 제1항 2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 x {(공개공지 등 면적-의무면적)/대지면적} (※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용)	건축법에 따른 항목
-	친환경 건축물	• 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물	• 허용용적률 + 법적용적률 X ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) - 녹색건축 인증 완화조건 녹색건축 최우수 등급 : 6% 완화 녹색건축 우수 등급 : 3% 완화 (용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적 용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용)	녹색건축물 조성 지원법에 따른 항목

※ 위 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우 국토계획법 시행령에 따른 용적률 최대한도에 120% 이내로 한다
단, 시행령 용적률을 초과하는 경우 도시건축공동위원회에서 심의를 통해 선정된 경우에 한함.

(5) 높이계획 : 변경

○ 높이 결정(기정)조서

도면 표시	적용지역		계획내용	비고
H1	일반상업지역 (퇴계로 북측 간선도로변)		최고높이 70m이하	-
H2	일반상업지역 (이면도로변)	접도폭원 10m이상	최고높이 40m이하	-
H3		접도폭원 4m초과 10m미만	최고높이 30m이하	-
H4		접도폭원 4m이하	최고높이 20m이하	-
H5	일반상업지역 (퇴계로 남측 노선상업지역)		최고높이 30m이하	-
H6	제3종일반주거지역		최고높이 20m이하	-
H7	제2종일반주거지역		최고높이 16m이하	-

○ 높이 결정(변경)조서

도면 표시	적용지역		계획내용	변경사유
H1	일반상업지역 (퇴계로 북측 간선도로변)		최고높이 70m이하	- 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」상 정비예정구역으로 기정 지구단위계획상 높이계획을 유지하되 향후 광희동 일대 도시정비형 재개발 정비계획 수립 시 해당 계획에 따름
H2	일반상업지역 (퇴계로 북측 이면도로변)	접도폭원 10m이상	최고높이 40m이하	
H3		접도폭원 4m초과 10m미만	최고높이 30m이하	
H4		접도폭원 4m이하	최고높이 20m이하	
H5	일반상업지역 (퇴계로 남측 노선상업지역) 제3종일반주거지역 (동호로변)		최고높이 50m이하	- 서울도심기본계획 및 고도지구 등 재정비에 따른 지구단위계획구역 높이계획 반영 - 동호로변 도로폭 및 파라다이스 기개발허가 높이(70m), 주변 지구단위계획 높이계획 고려
H6	제3종일반주거지역 (장충단로변)		최고높이 40m 이하	- 장충단로변 도로폭 및 주변 건축물 높이 고려
H7	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하)		최고높이 28m 이하	- 서울시 도시관리계획(용도지구 : 고도지구) 변경사항 중 제2종일반주거지역 높이 반영
-	특별계획가능구역		정비계획 수립 시 해당 계획에 따름	- 특별계획가능구역은 정비계획 수립 시 해당계획에 따라 높이 결정

※ 서울도심기본계획 상 높이 재정비 중으로 향후 기본계획 변경 시 변경된 계획에 따름

○ 높이 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 인근 지역과의 높이격차 해소 및 도심 경계부의 조화로운 스카이라인 조성을 위한 높이계획 조정 • 「서울도심기본계획」 및 고도지구 재정비 등 도심부 높이체계와의 정합성을 맞추기 위한 높이체계 조정

○ 높이 완화 결정(기정)조서

도면 표시	완화계획	적용구역	계획내용			비고
			항목	완화조건	세부계획기준	
H5	최대 1.2배 범위 내에서 완화 가능	도심상업구역 (퇴계로 남측 노선상업지역)	도시 경관 개선	• 남산으로의 조망확보를 위한 경관계획 수립 후 중구 건축위원회 심의를 통해 완화	기준높이×0.2	-

○ 높이 완화 결정(변경)조서

구분	도면 표시	적용구역	계획내용			비고
			항목	완화조건	세부계획기준	
변경	H5	퇴계로 남측 노선상업지역	높이 기초과 건축물	• 퇴계로변 일반상업지역에서 기존 50m 이상 높이초과 건축물 신축 시 기존높이 까지 완화 가능	50m 이상 건축물의 기존높이	-
	-	지구단위 계획구역 전체	공공시설 등 제공	• 공공시설등의 부지를 제공하는 경우	최고높이 X [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적]	-
	-	지구단위 계획구역전체	공공공간 확보	• 공개공지 의무 초과 설치 시	최고높이 X [1+ 의무면적을 초과하는 공개공지 등의 면적의 절반/ 대지면적] ※최고높이의 최대 1.2배 이내	국토계획법 시행령 제46조 제3항 제2호
	-	일반상업지역, 제3종일반 주거지역	관광숙박 시설	• 관광숙박시설(관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제2호 가, 다목에따른 호텔업에 한함) 건축 시	최고높이 X 완화비율 ※기준높이의 최대 1.3배 이내	구 도시건축 공동위원회 심의를 통해 완화비율 결정

※ 공공시설 등 제공, 공개공지 등 설치, 관광숙박시설에 따른 높이완화의 합계는 최고 높이의 최대 1.4배 이내

○ 높이 완화 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 퇴계로변 등 건축물 현황을 고려하여 주변 지구단위계획이나 상위법령, 관광숙박시설 도입에 따른 높이 완화 인센티브 항목 신설

3) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 배치 : 변경

○ 건축물 배치 결정(기정)조서

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물의 방향성	지구단위계획구역 전체	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 전면도로의 방향과 일치하지 않을 경우 방향성을 고려하여 조경 등 처리 권장	-
기존 도시조직의 유지	지구단위계획구역 전체	• 기존 통로로 사용되던 대지를 포함한 건축행위 시 기존 통로를 고려하여 건축물을 배치하도록 함	기존 통로는 공공보행통로 조성계획과 연계
		• 옛 길 등 내부 골목길에 면한 대지는 골목길 쪽으로 정면성을 갖도록 건축물의 배치하여 골목길의 특성이 유지될 수 있도록 함	-
		• 부지 내 한옥 등 건축자산이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 및 규모 유지 권장	한옥 철거 시 종로구 '한옥자재은행' 활용
		• 기존 도시조직의 특성 및 필지 규모를 고려한 배치 권장	-
기존 지형 및 수목 고려	지구단위계획구역 전체	• 기존 지형과 수목의 훼손을 최소화하도록 건축물을 배치	-
건축한계선	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	• 간선도로변의 보행연속성 확보 및 질서정연한 가로경관 형성을 위해 도로에 면한 대지경계선으로부터 후퇴 - 중구 건축선 지정구간 : 3m - 중구 건축선 미지정구간 : 1m • 한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 완화 적용. 단, '중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 중구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화 적용.	(중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.)
	한양도성 멸실·훼손 구간	• 성곽 추정선에서 양측으로 1.5m 후퇴 - 한양도성 문화재 경계선 폭원이 2m 내외임을 고려 - 장기적인 한양도성 순성루트 확보 고려	-
	한양도성 순성길	• 한양도성 순성길 조성과 연계하여 도로에 면한 대지경계선에서 0.5m 후퇴	동호로20길
	내부 주요 차량서비스 가로	• 도로에 면한 대지경계선에서 0.5~2m 후퇴 - 내부가로의 교통순환체계를 고려하여 폭원 확보가 필요한 주요 서비스가로에 대해 적용	차도부속형 전면공지
벽면한계선	장충단로8길 변	• 도로에 면한 대지경계선에서 최소 1.0m 후퇴	-

구분	적용구역	계획내용	비고
건축지정선	남소영길 (퇴계로56길) 남소문동천길 (퇴계로58길) 장충단로7길	• 대지경계선을 기준으로 지정 (옛 길, 옛 물길 변으로 연속된 상업가로의 경관 보전)	4m이상 옛 길, 옛 물길
골목지정선	도심주거구역 옛 길 변	• 골목의 대지경계선을 기준으로 골목지정선 지정 (옛 골목의 고유한 경관 관리 및 골목 형태 관리) • 골목지정선 준수 및 높이 8m이하 건축시 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 중구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화 가능.	4m미만 옛 길

※ 건축선 후퇴의무 적용의 완화는 서울시 건축조례 제3조 제①항에 따라 장충동 일대 지구단위계획 구역을 대상으로 지정·공고된 '적용의 완화 구역 지정 공고'(서울특별시공고 제2019-3020호(2019.12.5.))에 의거하여 중구 건축위원회 심의를 통해 적용 가능.
※ 쌍림 도시환경정비구역은 도시·주거환경정비기본계획에 따름.

○ 건축물 배치 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물의 방향성	지구단위계획구역 전체	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 전면도로의 방향과 일치하지 않을 경우 방향성을 고려하여 조경 등 처리 권장	-
기존 도시조직의 유지	지구단위계획구역 전체	• 기존 통로로 사용되던 대지를 포함한 건축행위 시 기존 통로를 고려하여 건축물을 배치하도록 함	기존 통로는 공공보행통로 조성계획과 연계
		• 옛 길 등 내부 골목길에 면한 대지는 골목길 쪽으로 정면성을 갖도록 건축물의 배치하여 골목길의 특성이 유지될 수 있도록 함	-
		• 부지 내 한옥 등 건축자산이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 및 규모 유지 권장	한옥 철거 시 종로구 '한옥자재은행' 활용
		• 기존 도시조직의 특성 및 필지 규모를 고려한 배치 권장	-
기존 지형 및 수목 고려	지구단위계획구역 전체	• 기존 지형과 수목의 훼손을 최소화하도록 건축물을 배치	-
건축한계선	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	• 간선도로변의 보행연속성 확보 및 질서정연한 가로경관 형성을 위해 도로에 면한 대지경계선으로부터 후퇴 - 중구 건축선 지정구간 : 3m - 중구 건축선 미지정구간 : 1m • 한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 완화 적용. 단, '중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 중구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화적	장충단로변, 퇴계로변 일부구간 추가

구분	적용구역	계획내용	비고
		용	
	한양도성 멸실·훼손 구간	• 성곽 추정선에서 양측으로 1.5m 후퇴 - 한양도성 문화재 경계선 폭원이 2m 내외임을 고려 - 장기적인 한양도성 순성루트 확보 고려	-
	한양도성 순성길	• 한양도성 순성길 조성과 연계하여 도로에 면한 대지경계선에서 1m 후퇴	동호로20길
	그 외 이면도로	• 내부 주요차량서비스 가로에 대해 1~2m 후퇴 - 내부가로의 교통순환체계 및 보행여건을 고려하여 폭원 확보가 필요한 주요 서비스가로에 대해 적용	장충단로변 서측 일부구간 추가 및 후퇴폭원 변경
벽면한계선	장충단로8길 변	• 도로에 면한 대지경계선에서 최소 1.0m 후퇴(지상부에 한함)	-
건축지정선	남소영길 (퇴계로56길) 남소문동천길 (퇴계로58길) 장충단로7길	• 대지경계선을 기준으로 지정 (옛 길, 옛 물길 변으로 연속된 상업가로의 경관 보전)	특별계획가능구역 해제 시
골목지정선	도심주거구역 옛 길 변	• 골목지정선 삭제	이면도로 차량출입과 통행의 어려움 발생으로 골목지정선 삭제

○ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 교통영향평가 의견 반영하여 일부 이면도로 건축한계선 0.5m → 1.0m로 조정 • 서울시 건축조례 “건축선” 과 상충되는 구간 조정 • 옛 길, 옛 물길, 원형가지길에 골목지정선은 삭제 후 경관계획으로 관리

(2) 건축물 형태 및 외관 : 변경

■ 공통지침 : 지구단위계획구역 전체

○ 규제사항 : 변경없음

구분		계획내용	비고
지붕	지붕상부 설비처리	• 지붕 위에 물탱크, 실외기 등 이와 유사한 건축물의 설비시설을 설치할 경우, 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)을 설치해야 함.	-
재료 및 색채		• 지붕 및 외벽, 담장 및 옹벽의 주재료로 다음의 사용을 제한함. ① 과도한 반사성 재료 (반사유리, 스테인리스 미러마감 등) ② 원색계열의 도료 및 그 밖의 재료 (특히, 평지붕에 초록색 등 원색 방수재 도포) • 지붕 및 외벽, 담장 및 옹벽의 주조색으로 원색계열의 색채 사용 금지. • 강조색 사용 및 원색계열의 도료 사용은 사용 면적을 10% 이내로 제한.	-
저층부	개방형 입면조성	• 간선도로변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하는 것을 금지. • 가로에 면한 개구부에 셔터 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 1/2이상을 개방되어 있는 투시형으로 설치.	-
	진입구 처리	• 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 적합하게 조성하며, 건축물 주출입구의 1층 바닥은 보도와 단차를 두지 않되 불가한 경우 1:24이하의 경사로를 설치.	-
옹 벽	높이	• 옹벽높이에 대한 지침은 신규옹벽 설치 시에 적용하고, 기존 옹벽부가 설치된 경우에는 적용 예외. • 전면도로변에 면한 옹벽 높이 3m 이하로 조성. • 지형여건상 부득이 한 경우 2단으로 나누어 전체높이 5m까지 조성할 수 있으며, 이때 각 단의 높이를 3m이하로 하고 상단은 1m이상 후퇴하고 식재하여 녹화.	-
건축물외부 형태		• 현상변경허용기준 적용구간에는 사선절제형, 계단형 건축형태를 금지. • 승강기탑, 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치. • 연접대지에 기존 건물이 있을 경우, 신축건물 1층 개구부의 높이는 인접한 기존 건물과 일치. (대지의 레벨이 같을 때)	-
필로티		• 필로티에 대한 지침은 신규 설치 시에 적용 • 높이 평균 3m 이하, 최대높이 5m이하 설치 • 투시형 입면 적용으로 개방감 확보 • 시선을 집중시킬 수 있는 적절한 밝기의 내부조명 설치 • 외부인의 출입을 통제하기 위해 필로티 입구에 출입문, CCTV 설치 • 필로티 내부 시야의 막힘 없이 기둥구조로 계획	
간선도로 변 주차장 출입구 조성방식		• 간선도로 변에 주차장 출입구 조성 시에는 건물디자인과의 조화를 고려하여 최소한의 주차장 출입구 조성. • 주차장 출입구에 형성된 경계부는 단차가 없도록 조성. 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 불편함이 없고 안전한 재료로 포장. • 주차장 출입구에 보행자 안전을 위한 출차경보 장치 등의 안전시설물 설치	-

○ 권장사항 : 변경없음

구분		계획내용	비고
지붕	형태	• 현상변경허용기준 적용구간은 경사지붕을 권장. (경관 상 높이완화 연계) • 경사지붕의 구배는 최소 3/10 이상 최대 10/10 미만으로 설치.	-
	색채	• ‘서울색 정립 및 체계화(2008)’ 역사문화경관 권장색채 적용 권장.	-
외벽	재료 및 색채	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 ‘서울색 정립 및 체계화(2008)’ 역사문화경관 권장 색채 적용 권장.	-
	부착시설물 처리	• 지붕을 제외한 외부에 설치되는 부착시설물은 가급적 건축물 후면 설치 권장. • 가로변 노출시, 외벽의 재료 및 색채를 고려하여 차폐시설(가림막) 설치 권장.	-
저층부	입면분할 요소	• 건축물 입면은 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할 요소를 도입하도록 권장. • 가로에 접하여 설치되는 점포의 개구부 높이를 통일하고 해당층 상부에 수평분할요소를 도입하여, 인접건물의 높이와 조화를 이루도록 권장.	-
담장	조성방식	• 담장은 가급적 설치하지 않고, 재료의 물성이 드러나는 자재 또는 생울타리, 투시형의 낮은 담장으로 조성 권장. • 위에서 권장하는 방식을 조성하지 못할 시, 담장 하부에 지피류 및 덩굴성 식물을 식재 녹화하도록 권장.	-
	높이	• 과도한 높이의 담장 설치를 지양하며, 최대 높이 1.5m(상부투시형 1.8m) 이하로 조성 권장. • 옹벽 위 담장설치 : 최대 높이 1.2m(상부 투시형 높이 1.5m) 이하로 조성 권장. • 생울타리, 교목의 일식으로 울타리 조성시 담장높이 산정 제외. (단, 식재를 위한 화단 높이 1m이하 조성할 경우)	-
	재료 및 색채	• 색채는 ‘서울색 정립 및 체계화(2008)’ 역사문화경관 권장 색채 적용 권장. • 재료는 벽돌, 석재, 목재, 생울타리등 자연적 재료사용 권장.	-
옹벽	조성방식	• 가로에 면한 옹벽의 높이는 대지의 지형을 고려하여 가급적 최소한의 높이로 설치할 것을 권장. • 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 자연친화적인 분위기로 조성할 것을 권장.	-
	재료 및 색채	• 재료는 장대석, 사고석, 점토벽돌, 와편, 자연석, 회벽 등 자연친화적이고 전통적인 분위기의 재료를 사용하고 지나치게 많은 재료의 혼용은 지양. • 색채는 자연친화적이고 전통적인 분위기의 재료 그대로의 색채감을 살릴 수 있도록 권장.	-
건축물 외부 형태		• 인접 부지에 한옥 등 건축자산이 있는 경우 조화롭게 배치하며, 면하는 입면은 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 권장. • 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록, 입면을 분절하여 표정이 풍부한 입면 디자인이 될 수 있도록 권장.	-
대문 조성방식		• 대문은 자연친화적인 재질과 색채를 사용하여 조성할 것을 권장. • 대문은 담장면에서 최소 0.5m, 적정 1m이상 후퇴하여 음식물, 재활용쓰레기통, 우편함, 미니화단 등을 설치하여 활용하기 위한 서비스 공간으로 조성 권장.	-

구분	계획내용	비고
이면도로 변 주차장 출입구 조성방식	• 주차출입구에 형성된 경계부는 단차가 없도록 조성 권장. 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 불편함이 없고 안전한 재료로 포장하도록 권장. • 주차출입문은 대문의 재질/색채와 유사한 재료사용 권장.(가급적 투시형으로 조성) • 옥내 주차장에는 차고문이나 셔터를 설치하여 주차장의 내부가 노출되지 않도록 조성 권장. • 차고문, 셔터의 재료는 도색되지 않은 알루미늄, 스테인리스 재료의 사용을 지양하고, 목재, 반투과성 합성재, 권장색채로 도색된 철재사용 권장.	-

■ 특화지침

○ 특화지침 적용구역의 구분에 관한 계획(기정)

구 분	적용구역	계획내용	규제	권장	비 고
특화가로지침	남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 가로활성화 (퇴계로56길 및 58길, 장충단로7길에 면한대지)	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용	○		-
		• 남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 변으로 건물 진출입구를 1개이상 확보	○		-
		• 남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 변으로 정면성을 갖는 점포 설치 권장		○	-
	광희문 주변 경관관리 (퇴계로68길에 면한 대지)	• 경사지붕 조성 • 경사지붕의 구배는 최소 3/10 이상 최대 10/10 미만으로 설치	○		-
		• 한양도성과 조화로운 경관을 형성하도록 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용	○		-
		• 건축물 폭원은 10m 이내로 권장하며 초과시 10m마다 수직분절요소를 도입	○		-
		• 원색계열의 야간조명 및 옥상광고물 설치 금지	○		-
	옛 길, 옛 물길 보존관리 (옛 길에 면한 대지)	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 「서울색 정립 및 체계화(2008)」 역사문화경관 권장색채 적용 권장		○	-
		• 옛 길, 옛 물길에 면한 한옥 등 건축자산의 외관 및 형태 보존 권장		○	-
한옥 등 건축자산 관리지침	한옥	• 지구단위계획 구역 내 기존 한옥을 개보수하거나 신축하는 경우에 적용 • 한옥의 형태 및 외관에 관한 사항은 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙 제10조(한옥의 외관 및 내부의 기준) 및 별표(한옥수선 등 기준)을 따름		○	-

구 분	적용구역	계획내용	규제	권장	비 고
	건축자산	• 「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 근현대 건축자산, 일식가옥 및 문화주택을 대상으로 적용 • 보전방법 및 범위 등은 「역사도심 기본계획」(2015)에 따름 • 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수		○	-
접도유형별 특화지침 (담장, 옹벽, 계단, 레벨차이, 필로티, 옥상)	지구단위계획 구역 전체	• 가로변에 면해 있는 건축물의 접도유형별 담장/담장+옹벽/계단/레벨차이/필로티/옥상 구간에 대한 통합지침 부여		○	-

○ 특화지침 적용구역의 구분에 관한 계획(변경)

구 분	적용구역	계획내용	규제	권장	비 고
특화가로지침	남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 가로활성화 (퇴계로56길 및 58길, 장충단로7길에 면한대지)	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용	○		특별계획가능구역 내 대지는 해제 시 적용
		• 남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 변으로 건물 진출입구를 1개이상 확보	○		
		• 남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 변으로 정면성을 갖는 점포 설치 권장		○	
	광희문 주변 경관관리 (퇴계로68길에 면한 대지)	• 경사지붕 조성 • 경사지붕의 구배는 최소 3/10 이상 최대 10/10 미만으로 설치	○		-
		• 한양도성과 조화로운 경관을 형성하도록 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용	○		-
		• 건축물 폭원은 10m 이내로 권장하며 초과시 10m마다 수직분절요소를 도입	○		-
		• 원색계열의 야간조명 및 옥상광고물 설치 금지	○		-
	옛 길, 옛 물길 보존관리 (옛 길에 면한 대지)	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 「서울색 정립 및 체계화(2008)」 역사문화경관 권장색채 적용 권장		○	특별계획가능구역 내 대지는 해제 시 적용
		• 옛 길, 옛 물길에 면한 한옥 등 건축자산의 외관 및 형태 보존 권장		○	
복합문화축	장충단로변	개방형 • 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지	○		-

구 분	적용구역	계획내용		규제	권장	비 고
		입면조성	않도록 입면을 분절			
			• 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치해 개방성 입면조성	○		-
			• 패션,뷰티관련 상업용도 건물의 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리 등의 설치를 금지		○	-
			• 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터 면적의 1/2이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치		○	-
		외벽면의 통일성	• 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변건물과의 조화 되어야 함	○		-
			• 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들과 조화가 되어야 함	○		-
복합문화축	장충단로변	저층부 수평분할요소	• 저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별 되도록 분할되어야 함	○		-
			• 저층부의 시각적 분절을 하는 방법으로 저층부 재료 및 색채를 달리하거나, 저층부의 선 또는 면 구성을 상층부와 달리하여 분절하는 방법 권장		○	-
		가로친밀형 입면구성	• 가로에 면한 2층부에 테라스 타일의 입면을 조성하는 것을 권장하여 가로 공간에 친근함과 활기 부여		○	-
			• 차폐가 필요한 경우 가로와 조화로운 어닝 설치		○	-
		야간경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 설치	○		-
			• 신축 또는 증·개축 되는 건물은 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치		○	-
한옥 등 건축자산 관리지침	한옥	• 지구단위계획 구역 내 기존 한옥을 개보수하거나 신축하는 경우에 적용 • 한옥의 형태 및 외관에 관한 사항은 서울특별시 한옥 등 건축자산의			○	-

구 분	적용구역	계획내용	규제	권장	비 고
		진흥에 관한 조례 시행규칙 제10조(한옥의 외관 및 내부의 기준) 및 별표(한옥수선 등 기준)을 따름			
	건축자산	• 「서울도심기본계획」(2023)의 건축자산 목록, 예비건축자산 대상으로 적용 • 건축자산의 관리는 「한옥 등 건축자산 진흥 시행계획에 따름」 • 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수		○	-
접도유형별 특화지침(담장, 옹벽, 계단, 레벨차이, 필로티, 옥상)	지구단위계획 구역 전체	• 가로변에 면해 있는 건축물의 접도유형별 담장/담장+옹벽/계단/레벨차이/필로티/옥상 구간에 대한 통합지침 부여		○	-

※ 「역사도심 기본계획」 (2015) → 「서울도심 기본계획」(2023)으로 변경되어 향후 기본계획 변경 시 해당사항 반영
※ 장충단로 서측지역 내 건축자산으로 다수 지정되었으나 해당 내용 삭제로 도면에 반영

○ 건축물 형태 및 외관 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 장충단로변 복합문화축 가로활성화를 위한 특화지침 신설

■ 문화주택의 형태 및 외관

○ 문화주택의 형태 및 외관지침에 대한 결정조서 : 변경없음

구분	계획내용
배치	• 불가피한 경우의 철거와 신축을 제외하고 준공년도 기준 원형적 가치를 존중한 리모델링을 원칙으로 함.
지붕	• 박공지붕은 원형의 지붕 형태와 경사도를 유지하고, 노후화된 재료를 적정재료로 교체하여 가로변에 노출하도록 함. • 부섭지붕도 동일한 가이드라인을 적용함.
외벽	• 가로변 입면의 덧댐 부분을 제거하고 원형의 가로경관을 회복하도록 유도. • 원형 이미지를 유지하는 재료 사용을 권장. • 옥외광고물, 부착물, 실외기 등 건축물의 외관에 저해가 되는 요소들의 설치 규제.
담장	• 합벽, 장옥 등 연속된 가로경관은 이웃주민 공동의 합의를 도출하여 리모델링을 진행.

구분	계획내용
창호	• 창호(출장, 목재 띠창살 등)의 원형의 이미지를 유지할 수 있는 재료 사용을 권장.

4) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지 내 공지 계획 : 변경

○ 대지 내 공지 결정(기정)조서

구분	적용지역	계획내용	규제	권장	비고
전면공지	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	• 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조경기준」 등 관련기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조경면적으로 산입	○		-
	한양도성 멸실·훼손구간	• 한양도성 훼손구간은 현재 상태대로 보존 원칙 • 장기적으로 한양도성 순성길이 연결될 수 있도록 보행자 통행이 가능한 전면공지로 조성 • 한양도성 멸실구간 내 추정선 표식 설치	○		-
	한양도성 순성길	• 보도부속형 전면공지로 조성	○		-
		• 한양도성 순성길 루트 안내 표식 설치 권장		○	-
	내부 주요 차량서비스 가로	• 차도부속형 전면공지로 조성 • 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치 금지	○		-
	장충단로8길	• 보도부속형 전면공지로 조성	○		-
공공보행통로	공공보행통로 지정/권장 대지	• 지상부가 오픈된 개방형으로 설치원칙, 불가피하게 필로티 구조로 설치할 경우 높이 4m이상 확보, 최소 폭 2m 이상으로 조성 • 담장, 계단, 화단 등 통행에 지장을 주는 장치물 설치 금지 • 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하고, 부득이한 경우 계단설치 허용 • 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 개방하고 인지하기 쉽도록 안내판 설치	○		해당부문 도면표기
		• 야간조명 설치 권장		○	
대지안의 조경	지구단위계획 구역 전체	• 대지 안의 조경 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장		○	-

구분	적용지역	계획내용	규제	권장	비고
		• 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선) 후퇴부에 면한 조경식재 및 담장녹화 권장			

○ 대지 내 공지 결정(변경)조서

구분	적용지역	계획내용	규제	권장	비고
전면공지	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	• 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조경기준」 등 관련기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조경면적으로 산입	○		해당부문 도면표기
	한양도성 멸실·훼손구간	• 한양도성 훼손구간은 현재 상태대로 보존 원칙 • 장기적으로 한양도성 순성길이 연결될 수 있도록 보행자 통행이 가능한 전면공지로 조성 • 한양도성 멸실구간 내 추정선 표식 설치	○		-
	한양도성 순성길	• 보도부속형 전면공지로 조성	○		-
		• 한양도성 순성길 루트 안내 표식 설치 권장		○	-
	이면도로	• 내부 주요 차량서비스 가로는 차도부속형 전면공지로 조성 • 그 외 이면도로변은 보도부속형 전면공지로 조성 • 전면공지 내 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체 장치물 설치 금지	○		-
공공보행통로	공공보행통로 지정/권장 대지	• 지상부가 오픈된 개방형으로 설치원칙, 불가피하게 필로티 구조로 설치할 경우 높이 4m이상 확보, 최소 폭 2m 이상으로 조성 • 담장, 계단, 화단 등 통행에 지장을 주는 장치물 설치 금지 • 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하고, 부득이한 경우 계단설치 허용 • 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 개방하고 인지하기 쉽도록 안내판 설치	○		해당부문 도면표기
		• 야간조명 설치 권장		○	
대지안의 조경	지구단위계획 구역 전체	• 대지 안의 조경 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 • 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선) 후퇴부에 면한 조경식재 및 담장녹화 권장		○	-

○ 대지 내 공지 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 교통영향평가 의견을 반영하여 내부주요 차량서비스 가로 외 이면도로변은 보도부속형 전면공지로 조성

(2) 환경친화적 건축물에 관한 계획 : 변경없음

○ 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

구분	적용구역	계획내용	규제	권장	비고
자연지반 보존	지구단위계획구역 전체	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존 권장		○	-
옥상녹화	지구단위계획구역 전체	• 「서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)」에 따라 설치 권장		○	-
벽면녹화	지구단위계획구역 전체	• 「건축물 녹화 설계기준(국토해양부, 2012.4)」 및 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화」에 따라 설치 권장		○	-
녹색주차장	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치 권장		○	-
물재이용시설	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 물재이용 관리계획(2013.7)」 및 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부, 2013)」에 따라 설치 권장		○	-
신·재생 에너지시설	지구단위계획구역 전체	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」의 기준에 따라 설치 권장		○	-
에너지절약	지구단위계획 구역 전체	• 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설을 설치 권장		○	-
생태면적률	지구단위계획구역 전체	• 건축물의 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침 (2025.05.)」 적용	○	-	-

(3) 교통처리 등에 관한 계획 : 변경

○ 차량출입불허구간 결정(기정)조서

구분	적용구간	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (퇴계로, 동호로, 장충단로)	• 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 • 단, 이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우 간선도로에서의 차량출입을 허용	해당부분 도면표기
	차량진입이 불가능한 옛 길, 건축자산이 밀집한 내부 골목길 변	• 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 원칙적으로 불허	해당부분 도면표기 주차장 설치기준 완화구역① 연계
제한적 차량출입 불허구간	차량진입이 가능한 옛 길 변 (남소영길, 남소문동천, 장충단로7길)	• 개발 시 선택적으로 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 불허	해당부분 도면표기 제한적 주차장 설치기준 완화구역① 연계
	보행활성화를 위한 공공기여 대지 (주민공동이용시설로 지정된 대지, 공공보행통로 조성 권장 대지)	• 개발 시 선택적으로 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 불허	해당부분 도면표기 제한적 주차장 설치기준 완화구역② 연계

※ 제한적 차량출입 불허구간은 보행중심가로 조성 및 운영을 목표로 해당구간에서의 차량출입불허를 유도하는 구간으로, 토지 등 소유자가 개발 시 도로에서 대지안으로의 차량출입을 불허하는 경우에 한하여 차량출입불허구간으로 인정.

○ 차량출입불허구간 결정(변경)조서

구분	적용구간	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (퇴계로, 동호로, 장충단로)	• 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 • 단, 이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우 간선도로에서의 차량출입을 허용	해당부분 도면표기
	차량진입이 불가능한 이면도로 및 내부 골목길 변	• 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 원칙적으로 불허	해당부분 도면표기 주차장 설치기준 완화구역① 연계
제한적 차량출입 불허구간	보행활성화를 위한 공공기여 대지 (주민공동이용시설로 지정된 대지, 공공보행통로 조성 권장 대지)	• 개발 시 선택적으로 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 불허	해당부분 도면표기 제한적 주차장 설치기준 완화구역② 연계

※ 제한적 차량출입 불허구간은 보행중심가로 조성 및 운영을 목표로 해당구간에서의 차량출입불허를 유도하는 구간으로, 토지 등 소유자가 개발 시 도로에서 대지안으로의 차량출입을 불허하는 경우에 한하여 차량출입불허구간으로 인정.

○ 주차장 설치기준 완화 결정(기정)조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
차량출입 불허구간	주차장 설치기준 완화구역①	• 높이 8m이하 건축 및 기존 필지 보존 시	• 부설주차장 설치 100%완화 • 완화조건 미 준수 시 부설주차장 설치의무 면제 및 비용납부	-
제한적 차량출입 불허구간	제한적 주차장 설치기준 완화구역①	• 높이 16m이하 건축 및 건축물 형태지침 준수 및 기존 필지 보존 시	• 부설주차장 설치 100%완화	-
	제한적 주차장 설치기준 완화구역②	• 공공보행통로 조성 시	• 부설주차장 설치 100%완화	공공보행통로 권장 대지
		• 주민공동이용시설 조성 시	• 부설주차장 설치 100%완화	-
지구단위계획구역 내		• 한옥 등 건축자산 보호 시	• 부설주차장설치 100%완화	-

※ 제한적 주차장 설치기준 완화구역은 토지 등 소유자가 개발 시 대지안 으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 주차장 설치기준 완화구역이 지정된 것으로 보아 주차장 설치기준 완화 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함.
※ 한옥 등 건축자산 보호 시 해당 대지로의 차량출입을 불허하는 차량출입불허구간으로 간주하여 주차장 설치기준을 완화함

○ 주차장 설치기준 완화 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
차량출입 불허구간	주차장 설치기준 완화구역①	• 높이 8m이하 건축 및 기존 필지 보존 시	• 부설주차장 설치 100%완화	※ 완화조건 미 준수시 비용납부 (100%)에 따른 부설주차장 설치 면제
제한적 차량출입 불허구간	제한적 주차장 설치기준 완화구역②	• 공공보행통로 조성 시	• 부설주차장 설치 100%완화	공공보행통로 권장 대지
		• 주민공동이용시설 조성 시	• 부설주차장 설치 100%완화	-
지구단위계획구역 내		• 한옥 등 건축자산 보호 시	• 부설주차장 설치 100%완화	-

※ 제한적 주차장 설치기준 완화구역은 토지 등 소유자가 개발 시 대지안으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 주차장 설치기준 완화구역이 지정된 것으로 보아 주차장 설치기준 완화 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함.
※ 한옥 등 건축자산 보호 시 해당 대지로의 차량출입을 불허하는 차량출입불허구간으로 간주하여 주차장 설치기준을 완화함

○ 교통처리계획 결정(변경) 사유서

변경 사유	• 장충단로 서측지역의 재정비방향(개발정비형)에 따라 옛 길(옛 물길)변의 제한적 차량불허구간 삭제

5) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 경관계획 등의 적용 계획 : 변경없음

○ 경관계획 등의 적용 결정조서

구분	적용구역		계획내용	비고
서울특별시 경관계획	역사도심 중점경관관리구역	사대문안 남측 주거지 (퇴계로 남측 주거지역)	• 역사도심 중점경관관리구역 '산주변 저층 주거지경관 특성 유지' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
		내사산축 (한양도성 완충구역 범위 내 건축물)	• 역사도심 중점경관관리구역 '내사산 주변 자연녹지 회복 및 시가지 내 보행녹지축 형성' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
		한양도성 완충구간	• 역사도심 중점경관관리구역 '한양도성 주변지역 역사특성 관리' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
		주요 역사문화자원 주변지역	• 역사도심 중점경관관리구역 '역사문화자원의 인지성 강화' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
		옛 길, 옛 물길, 옛 도시평면 주변지역	• 역사도심 중점경관관리구역 '옛 도시조직을 보존, 활용한 역사적 장소성 제고' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
		중심지 미관지구에 해당하는 가로 범위1)	• 역사도심 중점경관관리구역 '도심 주요가로변 보행 쾌적성 증대' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-

1) 서울특별시 경관계획 수립 이후 중심지 미관지구가 폐지됨(서울특별시고시 제2019-129호, 2019.4.18.). 이에 본 지침에서 '중심지 미관지구에 해당하는 가로 범위' 는 미관지구 폐지에 따른 '중구 건축선 지정' 구간(서울특별시 중구 고시 제2019-23호, 2019.3.6.)에 적용토록 함.

(2) 역사문화적 건축물 장소의 보전 · 활용 계획 : 변경

○ 역사문화적 건축물 장소의 보전 · 활용 결정(기정)조서

구분	적용구역	계획내용	비고
문화재	지구단위계획구역 전체	• 지정문화재 및 등록문화재는「문화재보호법」,「서울특별시 문화재보호조례」에 의해 보호 • 문화재청 현상변경허용기준 준수	-
매장문화재 발굴 및 보존	지구단위계획구역 전체	• 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 및 「서울시 문화재보호조례」 제45조에 따른 매장문화재 지표조사 및 시굴조사, 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행 • 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 절차 이행	-
역사적 장소 및 옛 길 흔적 표시	지구단위계획구역 전체	• 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 • 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함 • 옛 길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛 길의 흔적 표시 권장	-
한양도성 주변 역사특성 관리	한양도성 멸실/훼손구간	• 한양도성 멸실/훼손 구간 한양도성 흔적표시를 위한 외부공간 확보를 위해 한양도성 추정선 주변 건축한계선 지정(1.5m 후퇴)	-
한옥	지구단위계획구역 전체	• 、한옥 신축 및 개보수 시 완화계획(주차장완화 등) 적용 • 、한옥 건축 시「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용 • 、한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용	-
건축 자산	지구단위계획구역 전체	• 건축자산의 보전 · 활용 시 완화 계획(용적률, 주차장완화 등) 적용 (중구 건축위원회 자문을 통해 건축자산의 가치보전을 인정받은 경우) • 「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 근현대 건축자산, 일식가옥 및 문화주택을 대상으로 적용 • 、보전방법 및 범위 등은 「역사도심 기본계획」(2015)에 따르며, 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수 ※ 본 계획 결정 당시 역사도심 기본계획(2015)의 역사문화자원을 건축자산으로 보며, 추후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제5조에 따른 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립 · 시행 시에는 해당 계획을 적용함 ※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항 등 당해 법령에 따라 관리.	-
저층 구릉 주거지 경관보호	일반주거지역	• 절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50㎝이내 또는 중구 도시·건축공동위원회 심의 시 완화 적용	-

○ 역사문화적 건축물 장소의 보전 · 활용 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용	비고
문화유산	지구단위계획구역 전체	• 지정문화유산 및 등록문화유산은 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」에 의해 보호 • 국가유산청 현상변경허용기준 준수	-
매장유산 발굴 및 보존	지구단위계획구역 전체	• 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 및 「서울시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」 제43조에 따른 매장유산 지표조사 및 시굴조사, 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행 • 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 절차 이행	-
역사적 장소 및 옛 길 흔적 표시	지구단위계획구역 전체	• 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 • 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함 • 옛 길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛 길의 흔적 표시 권장	-
한양도성 주변 역사특성 관리	한양도성 멸실/훼손구간	• 한양도성 멸실/훼손 구간 한양도성 흔적표시를 위한 외부공간 확보를 위해 한양도성 추정선 주변 건축한계선 지정(1.5m 후퇴)	-
한옥	지구단위계획구역 전체	• 、한옥 신축 및 개보수 시 완화계획(주차장완화 등) 적용 • 、한옥 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용 • 、한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용	
건축 자산	지구단위계획구역 전체	• 건축자산의 보전 · 활용 시 완화 계획(용적률, 주차장완화 등) 적용 (중구 도시 · 건축공동위원회 자문을 통해 건축자산의 가치보전을 인정받은 경우) • 「서울도심 기본계획」(2023)에 따른 예비건축자산(47개소) 및 예비건축자산후보(235개소)를 대상으로 적용하며 추후 서울도심 기본계획 재정비시 해당 계획의 역사문화자원 관리체계를 적용함 • 보전방법 및 범위 등은 「서울도심 기본계획」(2023)에 따르며, 문화주택을 보전 · 활용하는 경우 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수 • 역사문화자원의 관리는 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립 · 시행 시 적용	-
저층 구릉 주거지 경관보호	일반주거지역	• 절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50㎝이내 또는 중구 도시 · 건축공동위원회 심의 시 완화 적용	-

○ 역사문화적 건축물 장소의 보존 · 활용 변경 사유

변경 사유	「역사도심 기본계획」(2015)이 「서울도심 기본계획」(2023)으로 변경됨에 따라 변경사항 반영

(3) 옥외광고물 계획 : 변경없음

○ 옥외광고물 결정조서(규제사항)

구분	적용구역	계획내용	비고
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	• 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 중구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준용	-

○ 옥외광고물 결정조서(권장사항)

구분	적용구역	계획내용		비고
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	광고물 유형	• 한 건물에 점포가 입점해 있는 건물의 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판설치 권장 • 연립형 간판은 지주이용간판, 벽면을 활용한 공동연립간판, 연립돌출간판으로 전체적인 조화를 고려한 디자인 도입	-
		형태	• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 및 연립형 권장	-
		크기	• 입체문자형일 경우 위층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm	-
		색상	• 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운계열 색상의 사용을 권장	-
		재료	• 건축물의 외부 마감재와 조화로운 재질을 사용하고, 나무, 돌, 금속 등 자연적인 재료 사용 권장	-
		조명	• 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함	-

(4) 인공조명 계획 : 변경없음

○ 인공조명 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
공통사항	지구단위계획구역 전체	• 「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 및 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 준수	-
조명용도	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 빛공해방지계획」(2015)에 따른 조명용도별 빛공해 방지계획 준수	-
조망환경관리구역	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 조망환경관리구역별 빛공해 방지계획 준수	-
야간경관	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 야간경관 조망유형별 빛공해 방지계획 준수 • 「서울특별시 야간경관가이드라인」(2020) 준수	-
미디어파사드	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 시행규칙 [별표1] 기준 준수	-

구분	적용구역	계획내용	비고
장식조명		• 좋은 빛 위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 미디어파사드 장식조명 설치가능	

(5) 주민협정 : 변경없음

○ 주민협정 결정조서

구분	계획내용	비고
협정	• 지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 지역 활성화를 위한 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정하여 운영	-
(가칭) 00 협의회	• 주민협정을 지키고 이끌어갈 주민자치기구로서 주민협정의 제정 및 변경을 제안하며 협정으로 정하는 사항의 홍보, 실천, 관리, 지도의 기능을 담당 (※ 다수의 협의체 구성 가능)	-

6) 기존 건축물에 대한 특례 적용 계획

(1) 기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용 : 신설

① 기존건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.

1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 중구 도시·건축공동위원회의자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 중구 도시·건축공동위원회자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별및 누계로 산정한다.)
2. 기존건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다.

② 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.

③ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.

④ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 위원회(중구 도시·건축위원회포함)의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

4 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획(가능)구역에 관한 계획 : 변경

○ 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	계획내용(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	동대문역사문화공원역 공영주차장	중구 광희동1가 202-1일대	1,288.7	-	1,288.7	-향후 광희동 일대 정비계획에 따름
기정	이마트부지	중구 장충동1가 56-85일대	5,205.1	-	-	-
기정	태광산업	중구 장충동2가 162-1일대	9,526.1	-	-	-
변경	태광산업	중구 장충동2가 162-1일대	9,526.1	증)645.5	10,171.6	-기 결정당시 누락된 면적 재산정 및 매입현황을 고려한 구역계 확대
해제	남영상사 부지	중구 쌍림동 276-10	2,149.8	감)2,149.8	-	-개발계획 부재
신설	특별계획가능구역 1구역	중구 장충동1가 23번지 일대	-	증)24,326.3	24,326.3	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현 가능성을 고려한 특별계획 가능구역 신설
신설	특별계획가능구역 2구역	중구 장충동2가 112번지 일대	-	증)25,154.8	25,154.8	-노후불량주거지역 정비 및 주민의 개발의사와 실현 가능성을 고려한 특별계획 가능구역 신설

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 특별계획가능구역 해제 시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함
※ 동대문 역사문화공원역 공영주차장 : 향후 광희동 일대 도시정비형 재개발 정비계획 수립 시 해당 계획에 따름
※ 이마트 부지 : 서울특별시 고시 제2019-394호(2019.12.02.) 이마트부지 특별계획구역 세부개발계획에 따름

(1) 동대문역사문화공원역 공영주차장 특별계획구역 : 변경없음

○ 계획지침

구분	계획내용	
	주차장 조성 시	임대주택 복합 조성 시
면적	1,288.7㎡	1,288.7㎡
용도지역	일반상업지역	일반상업지역
도시관리계획변경	• 기 결정사항에 따름	• 도시계획시설 변경(주차장 공간적 범위 결정)
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정
사업자	• 서울시 주차계획과	• 서울시 공공주택과(SH공사 사업 연계)
용도	• 주차장	• 주차장 및 임대주택
건폐율	• 주차장법 제12조의2에 따름	• 60%이하
건폐율 완화	-	• 본 특별계획구역의 건폐율 완화 계획에 따름
용적률	• 주차장법 제12조의2에 따름	• 기준 : 500%이하, 허용 : 600%이하, 상한 : 법적용적률 2배 이하
용적률 완화	-	• 본 특별계획구역의 용적률 완화 계획에 따름
높이	• 주차장법 제12조의2에 따름	• 70m 이하
배치	• 부지 동측 건축한계선 지정(횡단보도와 연결되는 보행통로 및 개방감 확보) • 퇴계로56길 건축한계선 2m 후퇴 (내부 주요 차량서비스가로 가각부)	• 부지 동측 건축한계선 지정(횡단보도와 연결되는 보행통로 및 개방감 확보) • 퇴계로56길 건축한계선 2m 후퇴 (내부 주요 차량서비스가로 가각부)
형태	• 1층부는 필로티 구조로 개방감 있게 조성 • 지역의 랜드마크로서 창의적인 디자인 유도 • 광장의 개방감이 저해되지 않도록 건축물 형태 계획	• 1층부는 필로티 구조로 개방감 있게 조성 • 지역의 랜드마크로서 창의적인 디자인 유도 • 광장의 개방감이 저해되지 않도록 건축물 형태 계획
대지 내 공지	• 광희동사거리 변, 퇴계로56길 변 완화차로 확보 • 옥상부 남산을 조망할 수 있는 옥상조경(전망대) 조성	• 광희동사거리 변, 퇴계로56길 변 완화차로 확보 • 옥상부 남산을 조망할 수 있는 옥상조경(전망대) 조성
교통처리	• 차량출입구는 퇴계로56길 변으로 계획 • 교통안전 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정 및 보행환경개선방안, 완화차로 확보방안 검토 • 지하철역사 보행편의시설(엘리베이터, 에스컬레이터) 설치와 연계한 기존 출입구 위치 조정 검토 : 완화차로 설치 확보 고려 • 보행자의 통행을 고려한 안전한 동선계획 수립 및 차량진출입구 주변 교통안전시설 설치	• 차량출입구는 퇴계로56길 변으로 계획 • 교통안전 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정 및 보행환경개선방안, 완화차로 확보방안 검토 • 지하철역사 보행편의시설(엘리베이터, 에스컬레이터) 설치와 연계한 기존 출입구 위치 조정 검토 : 완화차로 설치 확보 고려 • 보행자의 통행을 고려한 안전한 동선계획 수립 및 차량진출입구 주변 교통안전시설 설치 • 임대주택과 주차장 이용객의 동선 분리
기타	• 「서울시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 환경친화적 자동차(전기차, 수소차 등) 충전시설 설치 • 공유주차장, 퍼스널 모빌리티 주차장, 자전거주차장 설치	• 「서울시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 환경친화적 자동차(전기차, 수소차 등) 충전시설 설치 • 공유주차장, 퍼스널 모빌리티 주차장, 자전거주차장 설치

구분	계획내용	
	주차장 조성 시	임대주택 복합 조성 시
	• 부대시설 도입 시 지역 필요시설 우선 도입 • 저층부 가로활성화용도 도입	• 부대시설 도입 시 지역 필요시설 우선 도입 • 저층부 가로활성화용도 도입

○ 건폐율 완화계획 [임대주택 복합 조성 시 적용]

도면표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	동대문역사문화공원역 공영주차장부지 특별계획구역	-	건축물 저층부(4층이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화)	-

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 용적률 완화계획[임대주택 복합 조성 시 적용]

– 허용용적률 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	설치 시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=1.0	-
	쌈지형공지 침상형공지	설치 시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=0.5	-
	건축한계선	준수 시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x 1	-
	공공보행통로	설치 시	• 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x 3	-
건축물 용도	저층부 가로활성화용도 (지정1포함)	준수 시	• 기준용적률 x 0.1 - 지정1 용도 중 도입 시 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시	-
	특정층(꼭대기층) 개방	설치 시	• 기준용적률 x (설치면적/연면적) x 1 - 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 - 설치면적은 전용면적으로 함	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	설치 시	• 기준용적률 x 0.2 - 건물내부 또는 대지내 설치 시	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	설치 시	• 기준용적률 x (제공면적/연면적) x 2 - 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등 - 서울시 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우	-

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	설치 시	• 원형보전 : 기준용적률 x 0.1 • 형태보전 : 기준용적률 x 0.1	-
	역사흔적 남기기	설치 시	• 기준용적률 x 0.1 - 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유치 등 서울시 건축위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우	-

– 허용용적률 친환경 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	준수 시	• 최우수(그린1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린3등급):기준용적률 x 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.2	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	준수 시	• 에너지효율1등급:기준용적률 x 0.08 • 에너지효율2등급:기준용적률 x 0.06 • 에너지효율3등급:기준용적률 x 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	준수 시	• 신재생에너지1등급:기준용적률 x 0.12 • 신재생에너지2등급:기준용적률 x 0.10 • 신재생에너지3등급:기준용적률 x 0.08 • 신재생에너지4등급:기준용적률 x 0.06 • 신재생에너지5등급:기준용적률 x 0.04		※신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	설치 시	• 기준용적률 x 0.04		- 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치 시	• 기준용적률 x 0.04		- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
				건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	설치 시	• 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	준수 시	• 기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	설치 시	• 기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2	- 기준용적률 x 0.05 이내

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함

주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
(단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능)

주4) '중구 건축선 지정구간' 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여함
('중구 건축선 지정구간' 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

주5) 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

– 상한용적률 인센티브 항목

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우(공개공지 등)	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금·건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	-

(2) 이마트 부지 특별계획구역 : 변경없음

○ 계획지침

구분	계획내용	비고
면적	• 5,205.14㎡	
용도지역	• 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정 • 기존 지형을 고려하여 획지분할가능선 지정	※ 단계별 개발계획에 따른 건축인허가 가능
용도	• 불허2(전층) / 지정1(장충단로변 1층 전면)	-
건폐율	• 제2종일반주거지역 60%이하, 제3종일반주거지역 50%이하	-
용적률	• 제2종일반주거지역 - 기준:200%이하, 허용:200%이하, 상한:법적용적률 2배 이하 • 제3종일반주거지역 - 기준:250%이하, 허용:250%이하, 상한:법적용적률 2배 이하	-
용적률 완화	• 본 특별계획구역의 용적률 완화 계획에 따름	-
높이	• 기준높이 : 20m 이하	-
배치	• 장충단로변 건축한계선 3m 후퇴 (중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.))	-
대지 내 공지	• 장충단로변 보도와 일체화된 전면공지 조성 • 장충단로변 공개공지 위치 지정(버스정류장과 연계한 주민 휴게 공간 제공)	-
교통처리	• 장충단로변, 동호로20나길변 차량진출입구 조성 • 장충단로변 버스정류장 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정	-
주차	• 공공개방형 주차장 조성. (외부 이용자의 통행을 고려하여 가급적 부설주차장과 분리된 동선계획 수립.) • 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리	-
공공성확보	• 지역 기여시설 도입 (남산으로의 조망이 가능한 전망 공간 조성, 장충동의 역사적 흔적 조성, 문화시설 도입 등) • 지역 주민/상인을 서비스하는 공공개방형 주차장 조성 • 공개공지 조성(버스정류장과 연계한 주민 휴게 공간 제공)	광희권 성곽마을 생활문화기록화 관련자료 활용
기타	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	-

○ 용적률 완화계획

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	이마트부지 특별계획구역	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	-

(3) 태광산업부지 특별계획구역 : 변경

○ 계획지침(기정)

구분	계획내용	비고
면적	• 9,526.1㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역	
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	-
용도	• 불허2(전층) / 지정1(장충단로7길 변 1층 전면)	-
건폐율	• 50%이하	-
용적률	• 제3종일반주거지역 - 기준:250%이하, 허용:250%이하, 상한:법적용적률 2배 이하	-
용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름	-
높이	• 기준높이 : 20m 이하	-
배치	• 동호로변 건축한계선 3m 후퇴 (중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.))	-
형태	• 본 지구단위계획의 형태 계획에 따름 • 「역사도심기본계획(2015)」 근현대건축물 관리지침 준수 • 장충단로7길 변으로 정면성을 갖는 점포 설치	-
대지 내 공지	• 동호로변 보도부속형 전면공지로 조성 • 공개공지 위치지정(권장)	-
역사	• 부지 내 건축자산 보전·활용	-
교통처리	• 동호로변 차량진출입구 조성 • 공공개방형 주차장 조성 시 퇴계로52길 변으로 인접 주민을 서비스하는 차량진출입구 조성 및 보행자 통행을 고려한 동선계획 수립 • 공개공지 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정	-
주차	• 공공개방형 주차장 조성(권장) • 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리	-
공공성확보	• 부지 내 건축자산 보전 · 활용 • 지역 주민을 서비스하는 공공개방형 주차장 조성 • 지역 기여시설 도입 (문화시설 도입 등)	-
적용의 완화	• 한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 및 '중구 건축선 지정' 적용의 완화	-
기타	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름 • 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에 따른 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원에 관한 사항은 당해 법령에 따라 관리.	-

○ 계획지침(변경)

구분	계획내용		비고
면적	• 10,171.6㎡		증)645.5㎡
용도지역	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시)		세부개발계획 수립 시
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정		-
용도	• 불허2(전층) / 권장2(동호로), 권장3(장충단로7길 1층 전면)		-
건폐율	• 60%이하		-
용적률	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시) - 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하		세부개발계획 수립 시
용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름		
높이	• 50m(공공기여 시 1.2배 이내에서 완화) *단, 세부개발계획 수립 또는 개별사업 추진 시 해당위원회 심의결과에 따라 추가완화 할 수 있음		-
배치	• 동호로변 건축한계선 3m 후퇴 (중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.03.06.)		-
형태	• 본 지구단위계획의 형태 계획에 따름		-
대지 내 공지	• 개빙형 녹지 설치 : 청계천~장충단공원~남산을 연계하는 산책로 설치 • 공개공지 설치 : 전시회 및 공연 등 문화휴식공간 조성 위한 모임마당으로 사용		-
교통처리	차량출입불허구간	• 동호로변 차량출입 불허구간 설정	-
	도로	• 교통수요 고려하여 장충단로7길 확폭	
주차	• 공공개방형 주차장 조성(권장) • 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리		-
공공성확보	공공기여에 관한 계획	• 준주거지역 상향 시 : 증가 용적률에 대한 순부담률 15% 적용 • 공공기여 제공 : 지역 필요시설 및 생활권계획 상 부족시설 우선 도입 검토 ※「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 중구 서울시 협의	-
	역사보전	• 동호로에 면한 입면부 저층부에 현 외관 및 형태를 디자인적으로 적용 • 현대건축자산의 전시공간 유치	
기타	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름		-

※ 세부개발계획 수립 시 개별 사업에서 정한 용도지역, 밀도 및 공공기여 계획 등을 우선 적용함
※ 향후 토지소유권 확보에 따라 세부개발계획 수립 시 또는 주민제안 시 구역계 조정 가능

2) 특별계획가능구역 계획지침 : 신설

(1) 특별계획가능구역 1구역 : 신설

○ 계획지침

구분	계획내용	비고
위치	• 중구 장충동1가 23번지 일대	
면적	• 24,326.3㎡	
용도지역	• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 (정비계획 수립 시 해당 계획에 따라 용도지역 상향 가능)	
획지	• 특별계획가능구역을 대지로 하는 획지선 지정	-
용도·건폐율·용적률·높이	• 정비계획 수립 시 해당계획에 따름	
배치·형태·외관 등	• 향후 광희동 일대 정비계획 상 녹지축을 고려하여 공공보행통로 및 공개공지를 조성할 것 - 공공보행통로는 옛 길, 옛 물길을 고려하되, 획지별 여건 및 가로 접근성을 고려해 세부개발계획(정비계획) 수립 시 조정(최소 유효 보도폭원 3.5m 이상) • 장충단로7길 등의 가로 활성화를 고려한 계획 수립 • 퇴계로에서 남산 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 • 주 간선도로변 및 장충단로7길, 동호로30길로 정면성을 갖는 적절한 건축물로 조성 권장	-
공공성 확보	• DDP에서 장충단공원으로 이어지는 남부녹지축 조성을 위해 대상지 동측 장충단로변으로 공원녹지를 조성할 것 - 공원녹지 면적 조성기준 등 정비계획 수립 시 생태녹지축 운영기준 등을 감안해 결정 • 퇴계로52길, 장충단로7길, 동호로30길변은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 교통영향 분석을 통해 적절한 도로폭원을 확보할 것 - 도로폭원은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 적절한 폭원 설정	-
적용의 완화	• 정비계획 수립 시 해당계획에 따름	-
사업방식	• 주택재개발 정비사업	

※ 정비계획 수립 시 개별 사업에서 정한 용도지역, 밀도 및 공공기여 계획 등을 우선 적용함

○ 특별계획가능구역 1구역 미지정 또는 해제 시 계획지침

구분		계획내용	비고
최대개발규모		• 최대개발규모 삭제	-
공동개발		• 공동개발(권장) : 33개소	
건폐율		• 제2종 일반주거지역 : 60%이하 • 제3종 일반주거지역 : 50%이하 • 일반상업지역 : 60%이하	-
용적률		• 제2종 일반주거지역 : 기존 200%이하 / 허용 : 220%이하 / 상한 : 법적용적률의 2배 이하 • 제3종 일반주거지역 : 기존 250%이하 / 허용 : 275%이하 / 상한 : 법적용적률의 2배 이하 • 일반상업지역 : 기준 600%이하 / 허용 : 660%이하 / 상한 : 법적용적률의 2배 이하	-
용적률 인센티브		• 용적률 인센티브 항목 세부계획기준 참조	-
건축물 용도	불허	• 불허1, 불허2, 불허3	결정도 참조
	지정·권장	• 지정1, 권장1, 권장2, 권장3	
최고높이		• 일반상업지역(퇴계로변) : 50m이하 • 제3종 일반주거지역 : 40m이하 • 제2종 일반주거지역 : 28m이하	결정도 참조
배치 및 형태		• 건축한계선(퇴계로변, 퇴계로52길변) 1m, 3m • 건축지정선	결정도 참조
대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 장충단로변·퇴계로변 : 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조경기준」 등 관련기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조경면적으로 산입	-
	공공 보행통로	• 담장, 계단 화단 등 통행에 지장을 주는 장치물 설치 금지 • 야간조명 설치 권장	-
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 • 단, 이면도로 주차출입구 설치 불가능한 경우 간선도로에서의 출입 허용 • 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 원칙적으로 불허	-
	주차장 설치기준 완화	• 주차장 설치기준 완화구역① : 높이 8m이하 건축 및 기존 필지 보존 시	-

(2) 특별계획가능구역 2구역 : 신설

○ 계획지침

구분	계획내용	비고
위치	• 중구 장충동2가 112번지 일대	
면적	• 25,154.8㎡	
용도지역	• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (정비계획 수립 시 해당 계획에 따라 용도지역 상향 가능)	
획지	• 특별계획가능구역을 대지로 하는 획지선 지정	-
용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이	• 정비계획 수립 시 해당계획에 따름	
배치 · 형태 · 외관 등	• 향후 광희동 일대 정비계획 상 녹지축을 고려하여 공공보행통로 및 공개공지를 조성할 것 - 공공보행통로는 옛 길, 옛 물길을 고려하되, 획지별 여건 및 가로 접근성을 고려해 세부개발계획(정비계획) 수립 시 조절(최소 유효 보도폭원 3.5m 이상) • 장충단로7길 등의 가로 활성화를 고려한 계획 수립 • 퇴계로에서 남산 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 • 주 간선도로변 및 장충단로7길, 동호로30길로 정면성을 갖는 적절한 건축물로 조성 권장	-
공공성 확보	• DDP에서 장충단공원으로 이어지는 남부녹지축 조성을 위해 대상지 동측 장충단로변으로 공원녹지를 조성할 것 - 공원녹지 면적 조성기준 등 정비계획 수립 시 생태녹치축 운영기준 등을 감안해 결정 • 퇴계로52길, 장충단로7길, 동호로30길은 정비계획 수립 시 교통영향 분석을 통해 적절한 도로폭원을 확보할 것 - 도로폭원은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 적절한 폭원 설정	-
적용의 완화	• 정비계획 수립 시 해당계획에 따름	-
사업방식	• 주택재개발 정비사업	

※ 정비계획수립 시 개별 사업에서 정한 밀도 및 공공기여 계획 등을 우선 적용함

○ 특별계획가능구역 2구역 미지정 또는 해제 시 계획지침

구분		계획내용	비고
최대개발규모		• 최대개발규모 삭제	-
공동개발		• 공동개발(권장) : 38개소	
건폐율		• 제2종 일반주거지역 : 60%이하 • 제3종 일반주거지역 : 50%이하	-
용적률		• 제2종 일반주거지역 : 기존 200%이하 / 허용 : 220%이하 / 상한 : 법적용적률의 2배 이하 • 제3종 일반주거지역 : 기존 250%이하 / 허용 : 275%이하 / 상한 : 법적용적률의 2배 이하	-
용적률 인센티브		• 용적률 인센티브 항목 세부계획기준 참조	-
건축물 용도	불허	• 불허1, 불허2	결정도 참조
	지정 · 권장	• 지정1, 권장1, 권장2, 권장3	
최고높이		• 제3종 일반주거지역 : 40m이하(결정도 참조) • 제2종 일반주거지역 : 28m이하(결정도 참조)	-
배치 및 형태		• 간선부(장충단로, 퇴계로52길변) : 건축한계선 1m, 3m • 건축지정선	결정도 참조
대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 장충단로변 · 퇴계로변 : 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조경기준」 등 관련기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조경면적으로 산입	-
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 • 단, 이면도로 주차출입구 설치 불가능한 경우 간선도로에서의 출입 허용 • 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 원칙적으로 불허	-
	주차장 설치기준 완화	• 주차장 설치기준 완화구역① : 높이 8m이하 건축 및 기존필지 보존시	-

5 적용의 완화에 관한 결정

1) 「건축법」에 의한 적용의 완화

○ 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 의한 적용의 완화

구분	적용구역	계획내용	비고
「건축법」 제2조 제①항 제11호(도로)	지구단위계획구역 전체	• 한옥 등 건축자산 보호 시 또는 건축지정선 준수 및 높이 8m 이하 건축시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 건축지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 건축법 제2조 ①항 제11호(도로) 완화	※ 서울시 건축조례 제3조 제①항에 따라 장충동 일대 지구단위계획 구역을 대상으로 지정·공고된 '적용의 완화 구역 지정 공고' (서울특별시공고 제2019-3020호 (2019.12.5.))에 의거하여 중구 건축위원회 심의를 통해 적용 가능
「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계)	지구단위계획구역 전체	• 한옥 등 건축자산 보호 시 또는 건축지정선 준수 및 높이 8m 이하 건축시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 건축지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 건축법 제44조(대지와 도로의 관계) 완화	
「건축법」 제46조 (건축선의 지정)	지구단위계획구역 전체	• 한옥 등 건축자산 보호 시 또는 건축지정선 준수 및 높이 8m 이하 건축시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 건축지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 건축법 제46조(건축선의 지정) 완화	
	간선도로변 중구 건축선 지정구간	• 한옥 등 건축자산 보호 시 '중구 건축선 지정구간' 건축선후퇴(3m) 의무 완화	

○ 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 의한 적용의 완화

구분	적용구역	계획내용	비고
리모델링 활성화 구역 내 건축물	지구단위계획구역 전체	건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 따른 적용의 완화 : 건축법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준	별도로 공고된 구역별 리모델링 활성화 계획에 따름
	광희권(광희·장충) 성곽마을	건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 따른 적용의 완화 : 건축법 제46조, 제55조, 제56조, 제58조에 따른 기준	

2) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 특례 적용

· 본 지구단위계획구역에서 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의거하여 우수건축자산으로 등록 시 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 특례를 적용함.

· 지구단위계획 구역 내 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 시 건축자산 진흥구역 관리계획에 따라 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)에 따른 특례를 적용함.

○ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 에 의한 특례적용

구분	적용구역	계획내용	비고
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제14조 (우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)	지구단위계획구역 전체	• 본 지구단위계획구역 내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)를 적용함 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 - 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조 - 「주차장법」 제19조 및 제19조의2 - 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조 - 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제12조 및 제13조	-
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제21조 (건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)	건축자산 진흥구역	• 본 지구단위계획 내에서 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 시, 건축자산 진흥구역 관리계획에 따라 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)를 적용함 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 - 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조	-

6 경미한 사항에 관한 결정(변경)

1) 경미한 사항에 관한 계획 : 변경

○ 경미한 사항에 관한 결정 (기정)조서

– 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제18조, 제68조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시 · 군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항
각호의 1에 해당하는 변경인 경우 (시행령, 조례)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우 (시행령, 조례)
3. 획지면적의 30퍼센트 이내 또는 해당 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 이내의 획지면적 변경인 경우 (시행령, 조례)
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 (조례)
5. 영 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 (시행령, 조례)
6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등을 포함한다)의 1미터 이내의 변경인 경우 (시행령)
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통
영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우 (시행령)
8. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우 (시행령, 조례)
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다. (조례)
10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다.) (조례)
11. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구 · 차량출입구 · 보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모 (조례)
13. 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질 (조례)
14. 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설 계획 (조례)
15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 (조례)
16. 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 (조례)
17. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용도로 등 대지 내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
18. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우 (조례)
19. 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외) (조례)

※ 2목부터 4목까지의 규정 및 10목의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변

경 되는 합을 말함

※ 관련 규정의 변경 시에는 변경된 관련 규정을 따름

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
  1. 해당구역별 최대개발규모를 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우
  2. 공공보행통로의 위치 및 조성방식의 변경
  3. 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간의 변경인 경우

○ 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서

· 법에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조(도시·군 관리계획의 결정) 제④항 및 같은 법 시행규칙 제3조(경미한 도시·군 관리계획변경사항), 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.

· 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

· 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 아래와 같음.

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
  1. 공공보행통로의 위치 및 조성방식의 변경
  2. 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간의 변경인 경우
  3. 구역 내 공동개발의 변경
  4. 대지의 분할, 교환에 관한 사항

⑦ 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획 결정
(도시 및 주거환경정비법 제17조 제2항에 따른 정비구역 지정 및 계획 결정 의제에 관한 사항)

1) 정비구역의 명칭 : 광희권(광희 · 장충) 성곽마을 주거환경개선사업구역
2) 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명 칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	광희권(광희 · 장충) 성곽마을 주거환경개선사업	중구 광희동, 장충동, 신당동 일대	141,568	-	141,568	-

3) 정비계획
(1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구분	명칭		면적 (㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			141,568.00	-	141,568.00	100.0	-
정비기반 시설 등	소계		27,667.40	-	27,826.10	19.7	-
	도로	도시계획시설	4,632.20	-	4,632.20	3.3	-
		현황도로	18,722.70	-	18,722.70	13.2	
	녹지		4,312.50	-	4,312.50	3.1	-
	공동이용시설		158.7	-	158.7	0.1	-
획지	소계		113,741.9	-	113,741.90	80.3	-
	주택용지		113,741.9	-	113,741.90	80.3	-

(2) 용도지역 : 변경없음

○ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,568.0	-	141,568.0	100.0	-
주거지역	소계	137,967.9	-	137,967.9	97.5	-
	제1종일반주거지역	4,743.3	-	4,743.3	3.4	-

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	제2종일반주거지역(7층 이하)	95,823.6	-	95,823.6	67.7	-
	제3종일반주거지역	37,401.0	-	37,401.0	26.4	-
상업지역	소계	3,600.1	-	3,600.1	2.5	-
	일반상업지역	3,600.1	-	3,600.1	2.5	-

(3) 용도지구 : 해당없음

○ 용도지구 결정조서

※ 서울특별시 고시 제2024-504(2024.10.24.)호에 따라 「장충동 일대 지구단위계획구역」내 방화지구 일괄폐지

4) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 : 변경없음

○ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	12	15~25	보조간선	1,685(322)	광희동2가 105-32	금호동2가 222-1	일반도로	-	1936.12.26	청구로
기정	소로	3	-	6	집산도로	64	광희동2가 276	광희동2가 246-2	일반도로	-	최초결정일 1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	퇴계로 64길
기정	소로	3	-	4	집산도로	42(13.5)	장충동1가 52-30	장충동1가 63-2	일반도로	-	최초결정일 1999. 04 .22 (서울중구고시 1999-21호)	동호로 20나길
기정	소로	3	54	6	집산도로	124	광희동2가 277	광희동2가 315-5	일반도로	-	최초결정일 1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	55	6	집산도로	148	광희동2가 225	광희동2가 105-8	일반도로	-	최초결정일 1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	-	6	집산도로	40	광희동2가 119	신당동 393-85	일반도로	-	최초결정일 1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	장충단로 10길

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 철도 : 변경없음

○ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	고속철도 (지하철4호선 본선)	고속철도	상계동	과천	-	32,500	-	1984.9.11 (서울특별시고시시제546호)	
기정	②	철도(4호선)	지하철 역사	을지로7가 120 일대			206	2,707.5	1981.7.30. (서울특별시고시시제287호)	4호선 동대문 운동장역
기정	③	5호선본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400 (400)	-	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	④	동대문정거장	도시철도 (동대문 운동장 정거장)	중구 쌍림동 219일대			-	3,960	1991.4.1. (건설부고시 제151호)	

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

(3) 녹지 : 변경

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	광희동2가 106일대	4,312.5	4,312.5	-	1976.04.07. (건설부고시 제46호)	광희문 한양도성
변경	①	녹지	경관녹지	광희동2가 106일대	4,312.5	(감)6.8	4,305.7	1976.04.07. (건설부고시 제46호)	광희문 한양도성

(4) 광장 : 변경없음

○ 광장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	광장	교통광장	신당동	4,010	-	4,010	1963.07.01. (건설부고시 제431호)	-

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	주민공동이용시설	중구 장충동1가 44-7	158.7	-	158.7	-

6) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

(1) 기존 건축물의 정비 · 개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		정기개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	광희권(광희 · 장충) 성곽마을 주거환경개선사업구역	141,568.0	557	557	-	-	-	개별주택의 주택개량 지원 연계

(2) 주택개량 지원계획 : 변경없음

<table>
<tr><th>구분</th><th>대상건축물</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>주택개량
직접지원</td><td>주거환경개선사업구역 내
주민협정 체결 건축물</td><td>• 서울시 ‘서울가꿈주택 사업’ 적용
• 마을특성을 반영한 우선검토구역 및 우선지원조건 제시
• 지원범위 : 주택 외부 및 성능개선 집수리(지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)
• 지원금액 : 성능개선 집수리 부분 단독 · 다가구주택: 최대 1,200만원, 다세대 · 연립주택: 최대 1,700만원 한도 내에서 공사비용의 1/2범위 내 지원, 담장철거, 재 조성, 쉼터조성 부분 각 최대 300, 150, 50만원 한도 내에서 공사비용 100% 지원
• 우선지원검토구역 및 우선지원조건
<table>
<tr><th>우선검토구역</th><th>직접지원 우선지원조건</th></tr>
<tr><td>한양도성 인접주택</td><td>지붕 및 외벽 색채, 부착시설물 처리 지침 의무 적용</td></tr>
<tr><td>골목길 특화사업 추진 가로변 건축물
(집으路, 모이소路, 美路골목, 광희문골목사이路)</td><td>다음 중 둘 이상 의무 적용
① 지붕 및 외벽 색채, 부착시설물 처리 지침
② 가로와 건축물 접도유형별 가이드라인
③ 가로변 공공에게 개방하는 소규모 공지 조성</td></tr>
<tr><td>기타 신청건의
지원 우선순위</td><td>① 한옥 등 건축자산 보전 및 활용 건
② 골목 서비스존 조성 건
③ 공공개방 옥상정원 조성 건
(마을공동체 활동과 연계하여 공공목적으로 이용할 시)
④ 외벽, 창호, 지붕 등 건축물 외관 또는 외부공간의 개량 신청 건 (건축디자인가이드라인의 지침을 가장 폭 넓게 준수하는 건부터 순차적으로 지원한다.)
⑤ 주택성능 개선 건(에너지효율 등)
⑥ 기타 신청 건</td></tr>
</table></td><td rowspan="2">중복지원
가능</td></tr>
<tr><td>주택개량
융자지원</td><td>주거환경개선사업구역 내 단독,
다가구, 다세대, 연립 주택</td><td>• 서울특별시 주거환경개선사업구역 내 주택개량 및 신축비용 융자지원제도 적용</td></tr>
</table>

※ 세부지원조건 등은 서울시 관련부서 지원정책에 따라 결정되며, 달라질 수 있음 (부문별 정비계획 지침 참조)
※ 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조 및 「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」 제18조에 따른 역사문화환경 보존지역은 해당 절차와 기준 등의 내용을 준용함에 따라 주택개량 지원 신청시 허가여부 사전검토 필수
※ 서울한양도성 주변 역사문화환경보존지역 또는 문화재보호구역 연장선(문화유산 보존 및 활용에 관한 법률 시행령 제21조의2에서 규정하는 연결유적) 내에 위치하여 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률/조례 관련 규정의 적용으로 정비되지 못한 노후 주택.(무허가 건축물 제외)

7) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

• 장충동 일대 지구단위계획 결정(변경) 내용에 따름

8) 건축물에 관한 계획

○ 건축물에 관한 계획 : 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th rowspan="2">세부구역</th><th colspan="4">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>용도</th><th>건폐율</th><th>용적률</th><th>최고높이</th></tr>
<tr><td rowspan="8">-</td><td rowspan="8">광희권(광희·장충)
성곽마을
주거환경개선사업구역</td><td rowspan="8">141,568</td><td>도심주거구역 01
(광희동2가,장충동1가)</td><td>불허1, 불허4,
지정2, 권장2</td><td>60%</td><td>220%</td><td>16m</td><td>제2종
일반주거
(7층이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도심주거구역 02
(광희문 인접 주거지)</td><td rowspan="2">불허1, 불허4,
지정2, 권장2</td><td>50%</td><td>250%</td><td>20m</td><td>제3종
일반주거</td></tr>
<tr><td>60%</td><td>기준 500%
허용 600%</td><td>30m
(완화1.2배)</td><td>일반상업</td></tr>
<tr><td>근린상업구역 01
(장충단로8길)</td><td>불허2, 지정1</td><td>60%</td><td>200%</td><td>16m</td><td>제2종
일반주거
(7층이하)</td></tr>
<tr><td>근린상업구역 02
(장충단로변, 동호로변)</td><td>불허2, 지정1</td><td>50%</td><td>250%</td><td>20m</td><td>제3종
일반주거</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도심상업구역 01
(퇴계로 남측)</td><td rowspan="2">불허3, 지정1</td><td>60%</td><td>기준 500%
허용 600%</td><td>30m
(완화1.2배)</td><td>일반상업</td></tr>
<tr><td>50%</td><td>250%</td><td>20m</td><td>제3종
일반주거</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="5">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="5">• 골목지정선 : 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화)제①항 제4호 및 서울시 건축조례」 제3조(적용의 완화)제①항 제1호에 의거, 적용의 완화 심의를 통해 건축법 제2조 제①항 제11호, 제44조 및 제46조에 따른 기준 완화적용</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="5">• '중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 구(區) 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화적용.</td><td>중구 건축선 변경지정 고시:
서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td rowspan="3">건축한계선</td><td>장충단로변
퇴계로변
동호로변
마른내로변</td><td colspan="3">• 도로에 면한 대지경계선으로부터 건축선후퇴
- 중구 건축선 지정구간 : 3m
- 중구 건축선 미지정구간 : 1m
• 한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 완화 적용.
단, '중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 구(區) 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화적용.</td><td>보도
부속형
전면공지</td></tr>
<tr><td>한양도성
멸실·훼손 구간</td><td colspan="3">• 성곽 추정선에서 양측으로 1.5m 후퇴
- 한양도성 문화재 경계선 폭원이 2m내외임을 고려
- 장기적인 한양도성 순성루트 확보 고려</td><td>-</td></tr>
<tr><td>한양도성 순성길</td><td colspan="3">• 한양도성 순성길 조성과 연계하여</td><td>보도부속형</td></tr>
</table>

			도로에 면한 대지경계선에서 0.5m 후퇴	전면공지 (동호로20길)
		내부 주요 서비스 가로	• 교통순환체계를 고려하여 폭원 확보가 필요한 주요 서비스가로에 대해 적용 • 도로에 면한 대지경계선에서 0.5m~2m 후퇴	차도부속형 전면공지
	벽면 한계선	장충단로8길	• 도로에 면한 대지 경계선에서 1.0m후퇴	보도부속형 전면공지
	건축지정선	남소영길 (퇴계로56길) 남소문동천길 (퇴계로58길) 장충단로7길	• 대지경계선을 기준으로 지정 (옛 길, 옛 물길 변으로 연속된 상업가로의 경관 보전)	4m미만 옛 길, 옛 물길
	골목지정선	도심주거지역 옛 길 변	• 골목의 대지경계선을 기준으로 골목지정선 지정(옛 골목의 고유한 경관 관리 및 골목 형태 관리) • 골목지정선 준수 및 높이 이하 건축시 건축법 8m이하 건축 시 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화 가능	4m미만 옛 길

○ 건축물에 관한 계획 : 변경

• 장충동 일대 지구단위계획 결정(변경) 내용에 따름

9) 교통 및 동선처리계획

구분	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	• 광희권 성곽마을 주거환경개선사업은 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하고, 공공에서 생활환경개선을 위한 골목길 정비 등 공공사업을 추진하는 사업으로 주변가로 및 교차로에 미치는 영향은 미미함.	-
대중교통 및 보행	• 지하철 2,3,4,5호선이 인접하고 강남과 도심을 연결하는 버스노선이 발달하여 대중교통 여건이 매우 뛰어난 지역임. • 주거지 내부의 골목길은 지형차로 인해 접근이 불편하며 노후한 골목길이 방치되어 보행여건이 좋지 않음. 옛 길을 보행중심가로로 특화하고, 지역 내 역사문화자원을 연결하는 골목길 환경개선사업을 통해 지역 내 보행여건을 개선함.	-
주차시설	• 소형필지가 밀집한 지역을 중심으로 주차시설이 부족한 실정임. • 도시계획시설 주차장 신설계획 및 대규모부지에 대한 공공개방형 주차장 조성계획을 통해 지역 내 부족한 주차시설을 공급할 수 있도록 계획함.	-
교통안전 및 기타	• 주거지 내부는 지형차, 좁은 도로폭으로 인해 차량소통이 불편한 상황임. 주요 차량 서비스 도로에 건축한계선 계획을 수립하여 교행 시 공간이 확보될 수 있도록 함. • 지역 내 주요 생활가로이나 인도가 없는 도로로 보행자안전에 취약한 장충단로8길에 대해 보행자의 안전과 편의를 고려하여 보도등을 조성하는 가로환경정비사업 추진. • 차량소통이 불가능한 내부 골목길의 서비스를 위한 골목서비스 공간 조성계획을 수립하여 물건의 상하차 등 단기간의 주정차가 가능하도록 계획함.	-

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 구릉지형의 특성 보전을 위해 원칙적으로 원지형 보존 • 역사문화자원인 한양도성, 한양도성 순성길 조성, 골목길 보전과 연계하여 가로변 녹지공간 확보를 통해 쾌적한 가로환경 조성	-
	생활환경	• 마을 내 주요 역사문화자원의 구조적 안전성 확보, 가치 극대화, 주변 환경 통합개선 등을 통한 역사문화환경 보전 • 옥상공간 옥상공원, 텃밭조성 유도를 통해 마을 곳곳에 생활 녹지공간 확충 • 주택 태양광 지원사업, 우수활용 등 관련 서울시 현행사업을 활용하여 신재생에너지 설치 권장	-
재난방지	자연재해	• 하수관거 정비 및 빗물받이, 배수로 등 우수처리시설의 확충을 통한 풍수해 대비 • 도로 및 공지 정비 시 투수성 포장재 사용으로 우수유출량 억제	-
	인재	• 일반통행 및 보도와 차도의 분리를 통해 차량통행 안전성 확보 • 한양도성 훼손구간의 균열, 누수 안전점검 실시 및 보수 • 구역 내 노후 옹벽에 대한 지속적 안전점검 실시 • 공중선 정리로 단선, 전복으로 발생 가능한 화재사고방지 • 차량출입불가 골목길 내 보이는 소화기, 소화전등 방화설비 설치 • 골목길내 안심벨, CCTV, 보안등 등 방범시설 설치	-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 관계 법령에 따름

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	• 정비구역 동측으로 인접하여 유치원 1개소(근화유치원), 초등학교 1개소 (서울장충초등학교), 북측으로 중/고등학교 1개소(한양중학교/ 한양공업고등학교) 위치 • 정비구역 일부 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 및 상대보호구역에 해당함	-
교육환경 보호에 관한 계획	• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 및 상대보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조 및 동법 시행령 제22조에 의거한 교육환경보호구역에서의 금지행위 등을 적용함	-

12) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

13) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
자연감시 강화	• 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 노후 보안등 정비 및 추가 확충 • 개별 건축물 출입구 변 조명 결합형 안전우체통, 경관조명 설치 등을 통해 사람과 사물을 인식하기 위한 조도와 연색성 유지 • 건축디자인가이드라인을 통해 가로의 개방성과 가시성을 확보하기 위한 건축물	-

구분	계획내용	비고
	• 형태유도 (담장, 식재, 필로티 등)	
접근통제	• 건축디자인가이드라인을 통해 건물 사이공간 등 감시 • 사각지대에 대한 조도 개선 및 외부인 출입통제시설 설치 권장	-
영역성 강화	• 저활용 되거나 방치된 노후 자투리 공간 등을 지역주민을 위한 생활공간으로 조성하여 영역성 강화 • 골목길 등 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고	-
활동의 활성화	• 주민공동이용시설(주민소통방)을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 • 자투리공지 정비, 낭만골목 조성 등을 통해 주민들을 위한 활동공간을 조성 • 건축물 사이공간 등 대지 내 공지에 주민의 생활을 지원하는 주민이용시설 (쓰레기분리수거함 등) 설치를 권장하여 자연스러운 주변감시 유도	-
유지관리	• 공동이용시설의 운영 및 주택개량 지원사업과 연계한 마을 환경의 자체적 유지관리를 실시하여 공공공간 및 준공공공간의 방치, 노후화를 방지하고 범죄 심리를 유발하는 요인 제거	-
방범용 CCTV 설치	• 마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성 (가시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 기존 CCTV 지주의 IR카메라 확충 및 통합 방범시설 지주추가 설치	-
커뮤니티 시설 조성	• 지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방범거점 역할을 수행할 수 있도록하며 지역 주민의 소통을 통해 지역의 문제 해결 및 자연감시 기능 강화	-

14) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

(1) 최대개발규모에 관한 계획 : 변경

○ 최대개발규모 결정(기정)조서

구분	적용대상	계획내용	비고
최대 개발규모	한옥 등 건축자산 밀집지역	230㎡ 이하	• 최대개발규모 적용의 예외 - 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 - 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우 - 한옥 등 건축자산을 보호하는 경우 최대개발규모의 30%범위 이내에서 완화 적용
	도심주거구역 및 근린상업구역 일부	330㎡ 이하	
	장충단로변 서측 장충단로8길변	500㎡ 이하	
	퇴계로변 남측 장충단로변 동측 동호로변	900㎡ 이하	
	퇴계로변 북측 도심상업지역	1,500㎡ 이하	

○ 최대개발규모 결정(변경)조서

• 장충동 일대 지구단위계획 결정(변경) 내용에 따름

(2) 공동개발에 관한 계획 : 변경

○ 공동개발 결정(기정)조서

구분	적용대상	계획내용
공동개발 지정	• 구역 내 맹지 또는 부정형 과소필지	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 동일한 필지
공동개발 권장	• 구역 내 맹지 또는 부정형 과소필지	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지 • 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지에 대해 건축협정 권장
공동개발 불허	• 공동개발 불허선이 지정된 대지	• 공동개발 불허선이 지정된 대지를 넘어선 공동개발 불허 - 한양도성 추정선 및 성벽 내측/외측의 원지형 보전
자율적(선택적) 공동개발	• 지구단위계획구역 전체	• 최대개발규모 이내의 범위에서 공동개발 허용 • 다음과 같은 경우에는 자율적 공동개발을 불허함 - 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지 또는 부정형 필지가 되는 경우

※ 획지계획에 관한 구체적인 적용은 장충동 일대 지구단위계획을 따름

○ 공동개발 결정(변경)조서

• 장충동 일대 지구단위계획 결정(변경) 내용에 따름

15) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

16) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

17) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 계획 수립
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형·지질 변화 없음	-
동·식물상	동·식물상 보호	○	• 동·식물상 분포현황 파악	• 녹지조성, 옥상녹화 및 벽면 녹화 시행 권장
자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 계획지구 주변 보호지역 없음	-
비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형검토 주로 4, 5등급(70%), 일부 2, 3등급 분포 • 개별비오톱평도 일부 2, 3등급 분포(3%)	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 강화
대기질	대기오염최소화	○	• 대기질 현황 파악 • 오염원 파악	• 대기오염물질 저감방안 수립
온실가스	온실가스 저감	○	• 온실가스 발생 및 배출현황 파악	• 온실가스 배출 저감계획 수립
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 폐기물 발생 및 처리현황 파악	• 폐기물 처리계획 수립
소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 소음·진동 현황 파악 • 소음·진동 발생원 현황 파악	• 소음·진동 저감계획 수립
경관	스카이라인 보전	○	• 경환 현황 파악	• 상위계획에 따른 높이계획 수립
인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 해당 사항 없음	-

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획

구분	계획내용	비고
기존수목 존치(권장)	• 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 경우 민간대지 내 입지한 기존수목은 존치하는 것을 권장함	-

19) 인구 및 주택의 수용계획 - 해당사항 없음

20) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영회 구성 및 운영	• 마을 관리·운영 및 공동체 활동 주도를 위한 주민공동체운영회 설립 • 성곽마을 경관 및 생활환경 관리를 위한 주민협정 체결	-
공동체활성화 방안	• 열린 프로그램 기획 및 운영을 통해 다양한 경험과 지식의 공유 • 지역 내 크리에이터와 주민을 연결하는 클래스 운영을 통해 지역 내 자생적 공동체 활성화 기반 마련 • 선진사례답사, 교육 등을 통해 주민역량 강화 • 주민 참여 프로그램(벼룩시장, 공유부엌, 문화예술 클래스 등) 운영을 통한 마을공동체 형성 유도 • 마을 반상회 정례화 및 마을소식지 발행 • 주민공동이용시설 공간임대를 통해 초기 주민소통방 및 마을공동체 운영을 지원할 수 있는 전문가 지원 시스템 마련 • 주민공동이용시설 운영 (공공 및 수익 프로그램) • 지역재생활동가의 지속적 지원 (위촉 2017.12)	-

21) 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

○ 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 결정(기정)조서

구분	적용구역	계획내용	비고
문화재	지구단위계획구역 전체	• 지정문화재 및 등록문화재는「문화재보호법」,「서울특별시 문화재보호조례」에 의해 보호 • 문화재청 현상변경허용기준 준수	-
매장문화재 발굴 및 보존	지구단위계획구역 전체	• 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 및 「서울시 문화재보호조례」 제45조에 따른 매장문화재 지표조사 및 시굴조사, 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행 • 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 절차 이행	-
역사적 장소 및 옛 길 흔적 표시	지구단위계획구역 전체	• 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 • 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함 • 옛 길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛 길의 흔적 표시 권장	-
한양도성 주변 역사특성 관리	한양도성 멸실/훼손구간	• 한양도성 멸실/훼손 구간 한양도성 흔적표시를 위한 외부공간 확보를 위해 한양도성 추정선 주변 건축한계선 지정(1.5m 후퇴)	-
한옥	지구단위계획구역 전체	• 、한옥 신축 및 개보수 시 완화계획(주차장완화 등) 적용 • 、한옥 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용 • 、한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용	-
건축 자산	지구단위계획구역 전체	• 건축자산의 보전·활용 시 완화 계획(용적률, 주차장완화 등) 적용 (중구 건축위원회 자문을 통해 건축자산의 가치보전을 인정받은 경우) • 「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 근현대 건축자산, 일식가옥 및 문화주택을 대상으로 적용 • 、보전방법 및 범위 등은 「역사도심 기본계획」(2015)에 따르며, 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수 ※ 본 계획 결정 당시 역사도심 기본계획(2015)의 역사문화자원을 건축자산으로 보며, 추후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제5조에 따른 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립·시행 시에는 해당 계획을 적용함 ※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항 등 당해 법령에 따라 관리.	-
저층 구릉 주거지 경관보호	일반주거지역	• 절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50㎝이내 또는 중구 도시·건축공동위원회 심의 시 완화 적용	-

○ 역사문화적 건축물 장소의 보전 · 활용 결정(변경)조서
• 장충동 일대 지구단위계획 결정(변경) 내용에 따름

22) 정비사업 시행계획

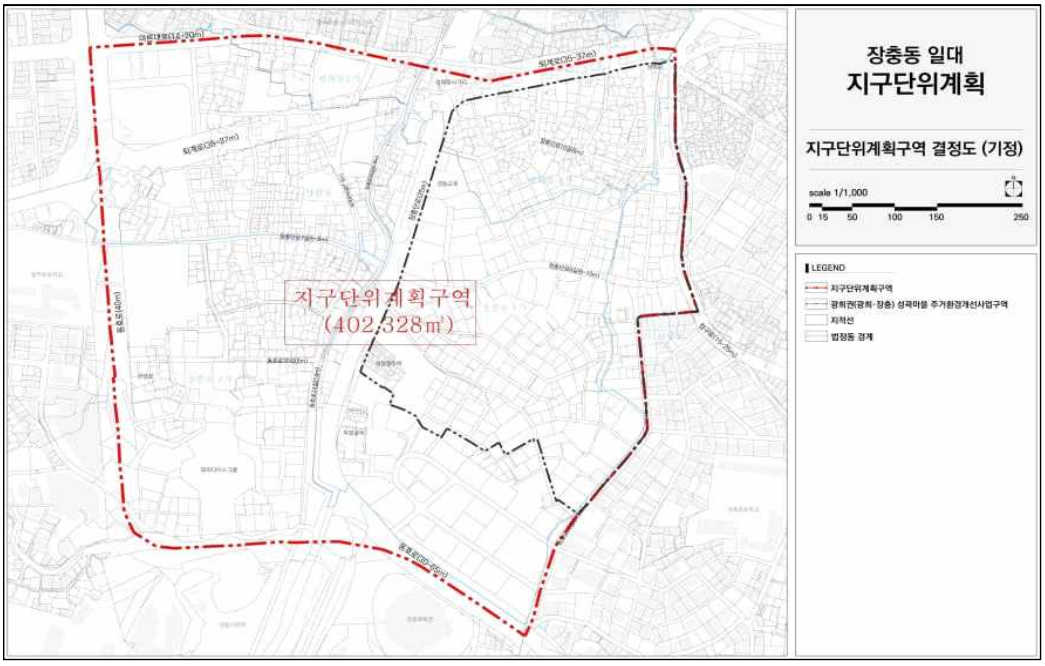
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기반시설 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	중구청장	-	-
주택의 보전 · 정비 · 개량	기한 없음	토지 등 소유자	-	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조 및 세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면과 같음
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

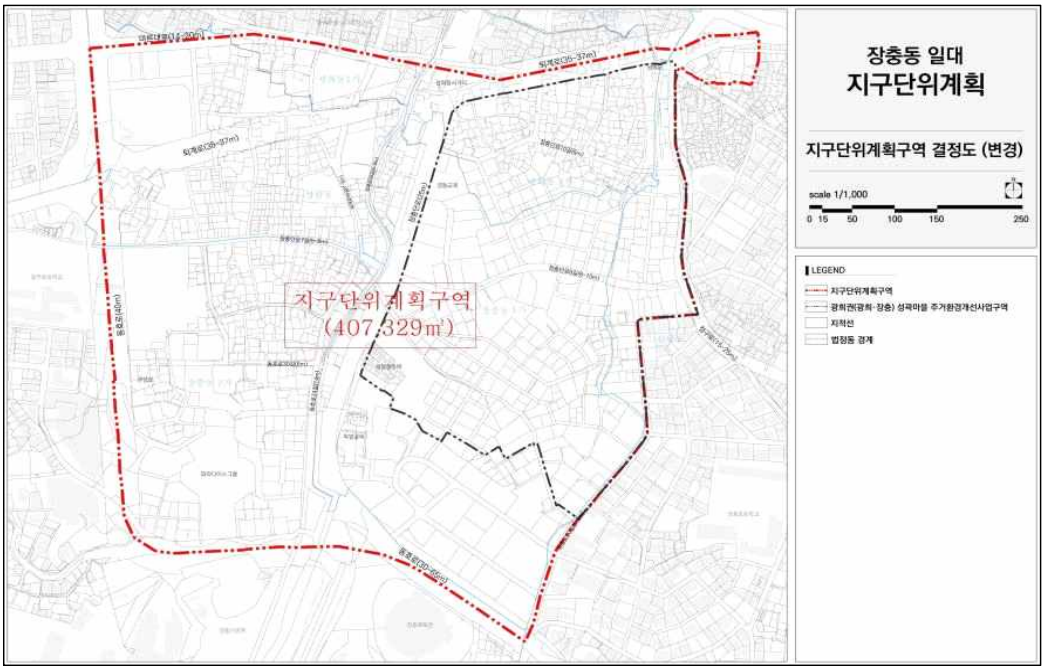
Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 서울 중구청 도심정비과(☎02-3396-5953)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스 (https://www.eum.go.kr) 및 서울도시계획포털 (http://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 붙임1 : 결정도면

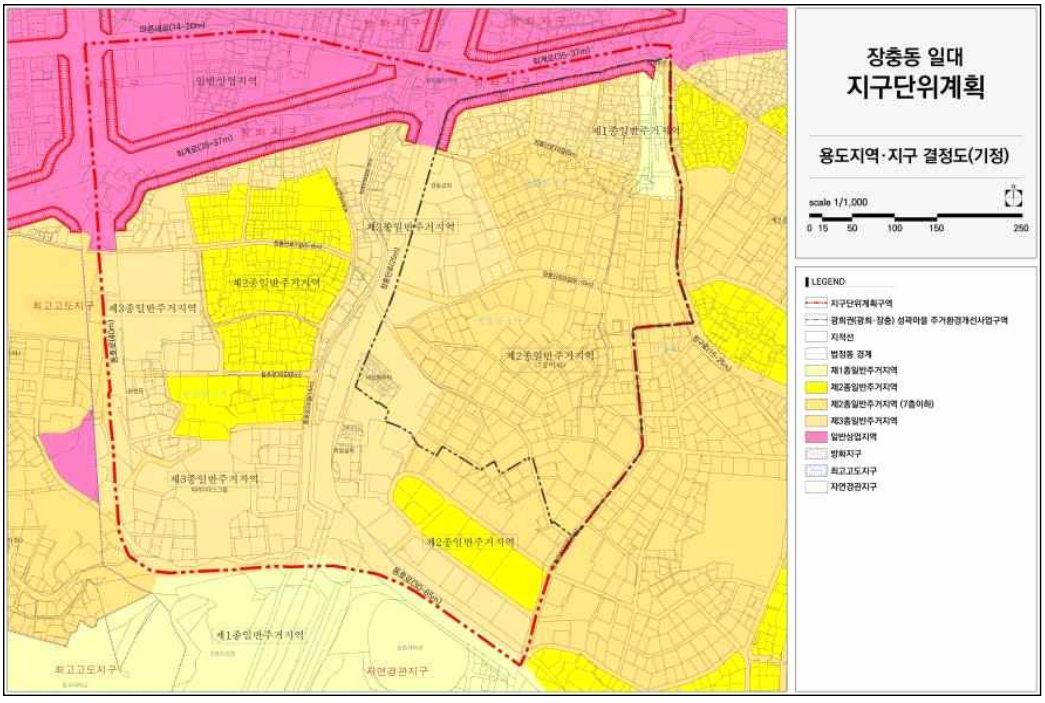
○ 지구단위계획구역 결정(기정)도



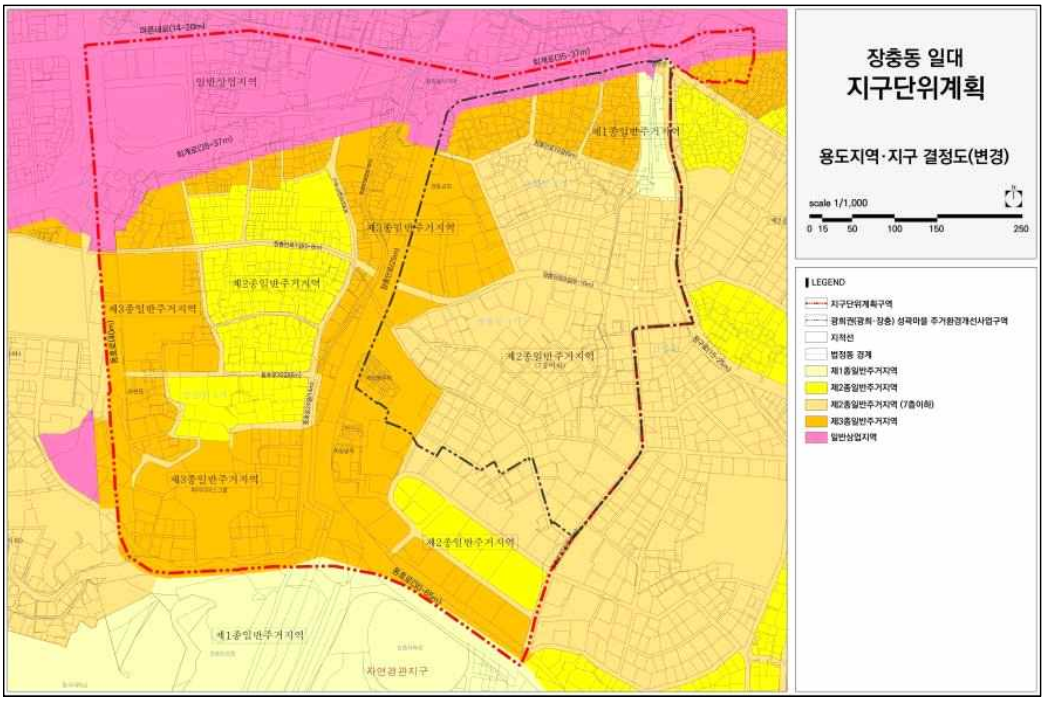
○ 지구단위계획구역 결정(변경)도



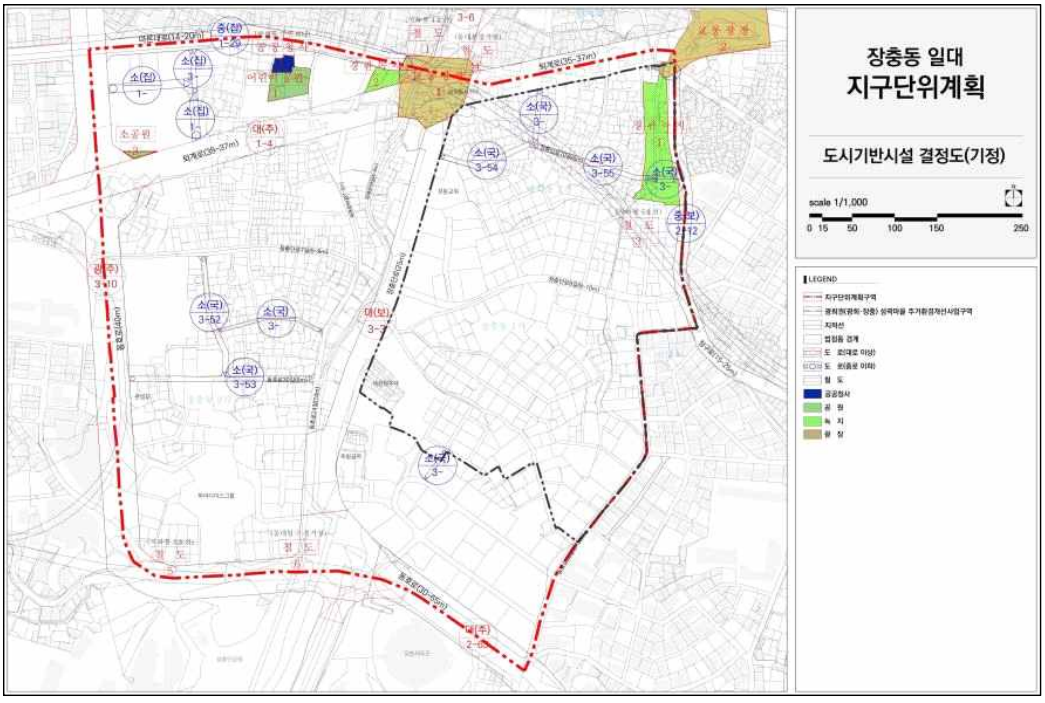
○ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



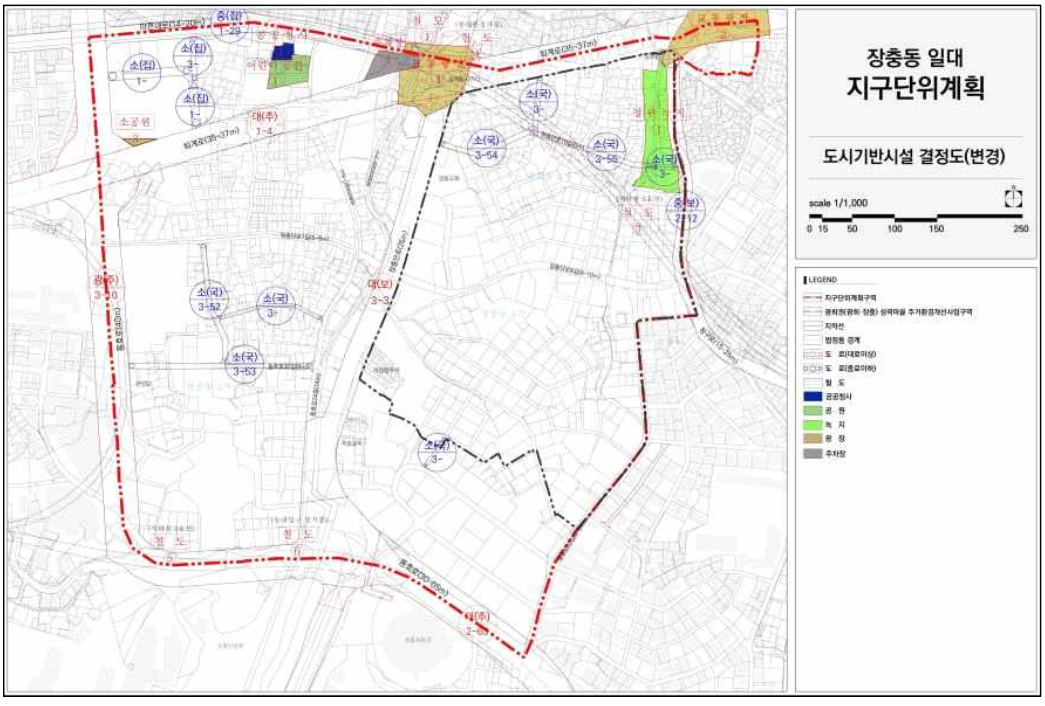
○ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



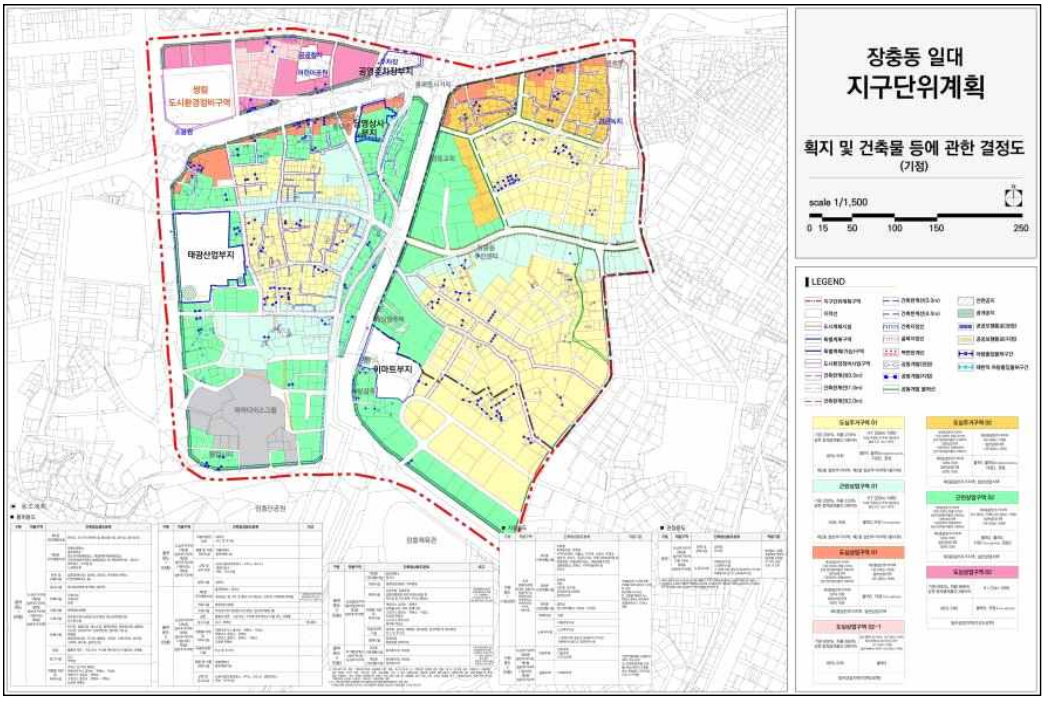
○ 도시기반시설 결정(기정)도



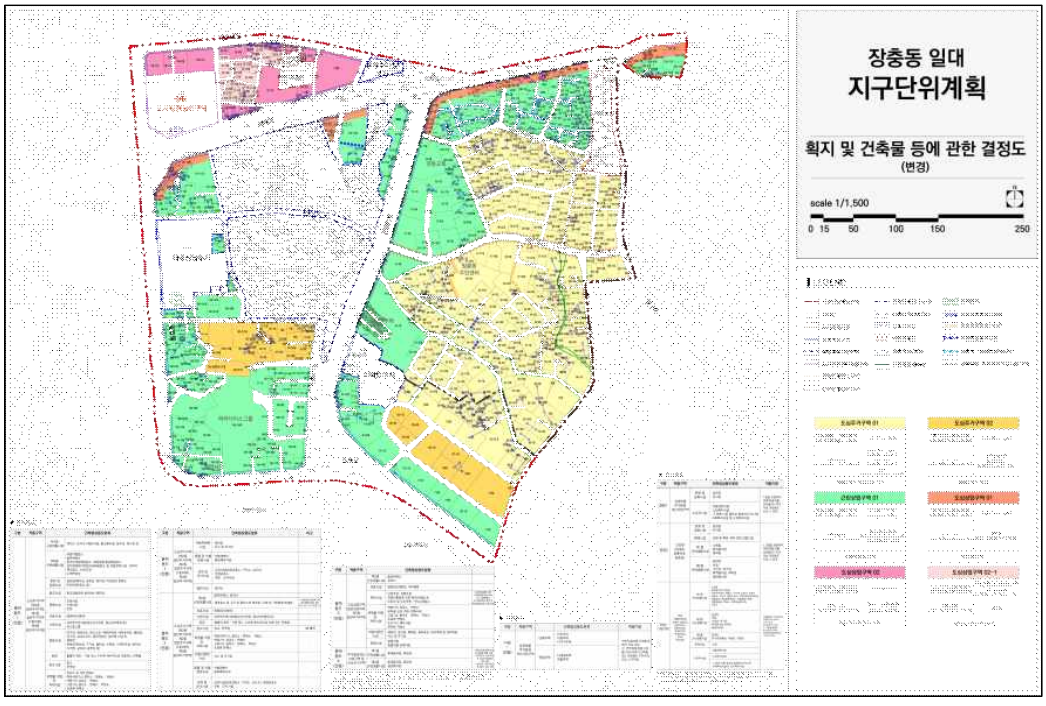
○ 도시기반시설 결정(변경)도



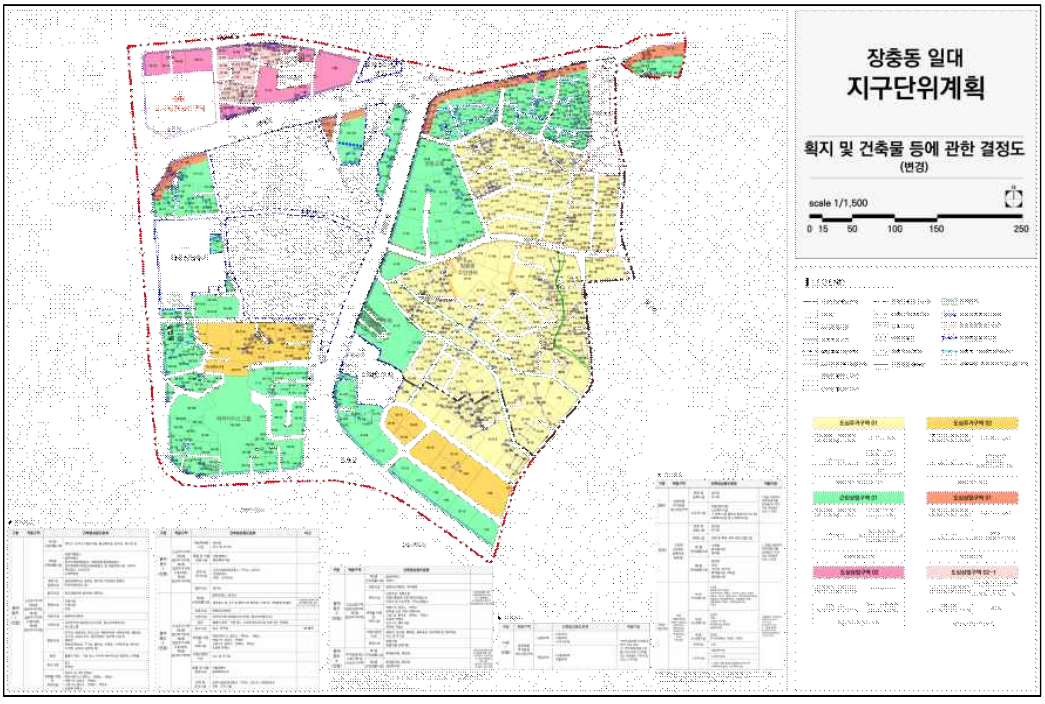
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

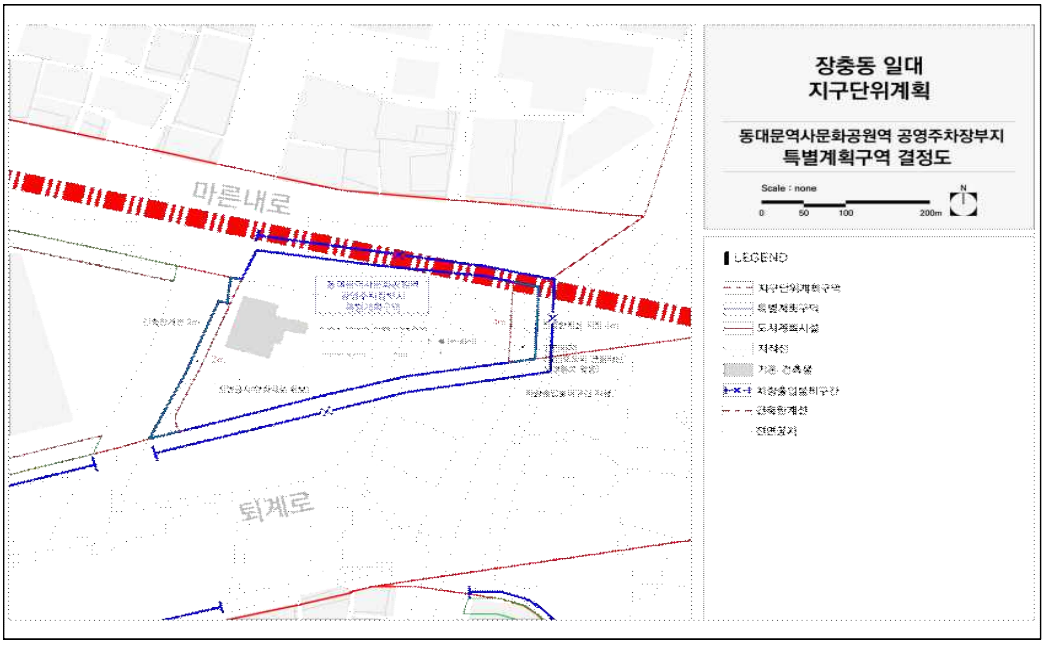


○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도_특별계획가능구역 미지정 또는 해제 시

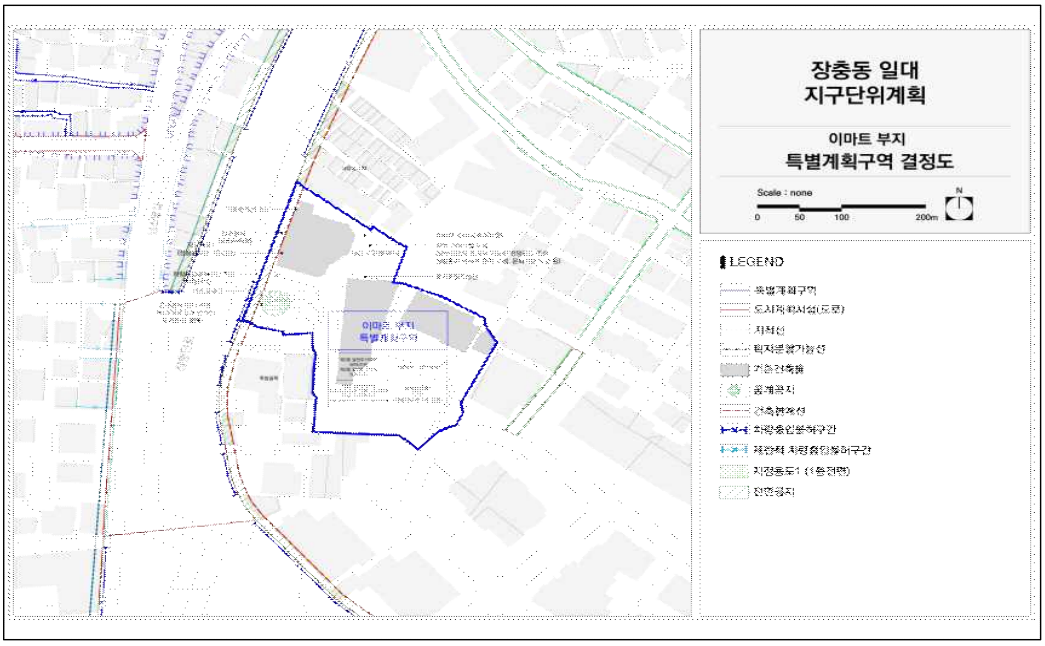


■ 붙임2 : 특별계획(가능)구역 결정도

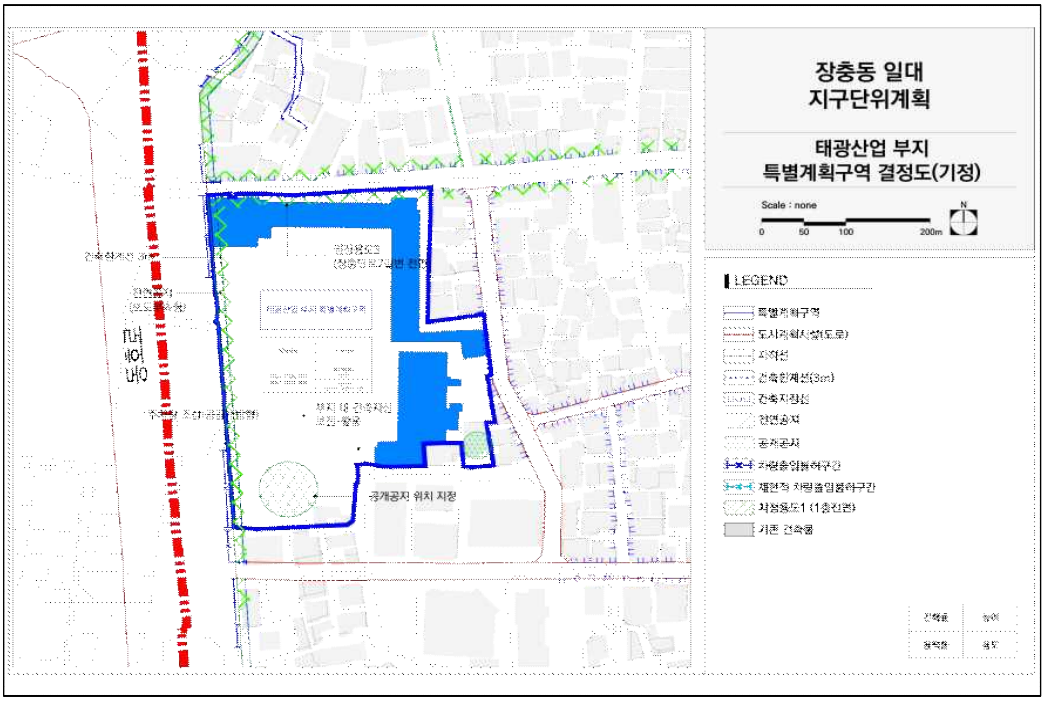
○ 동대문역사문화공원역 공영주차장부지 특별계획구역 결정도



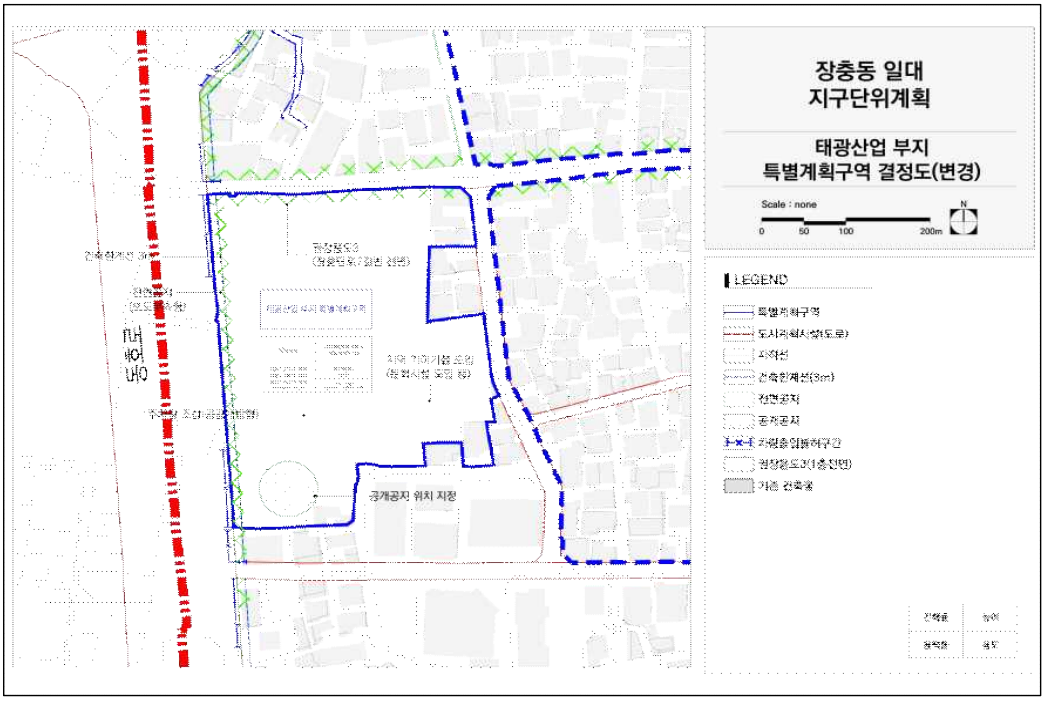
○ 이마트부지 특별계획구역 결정도



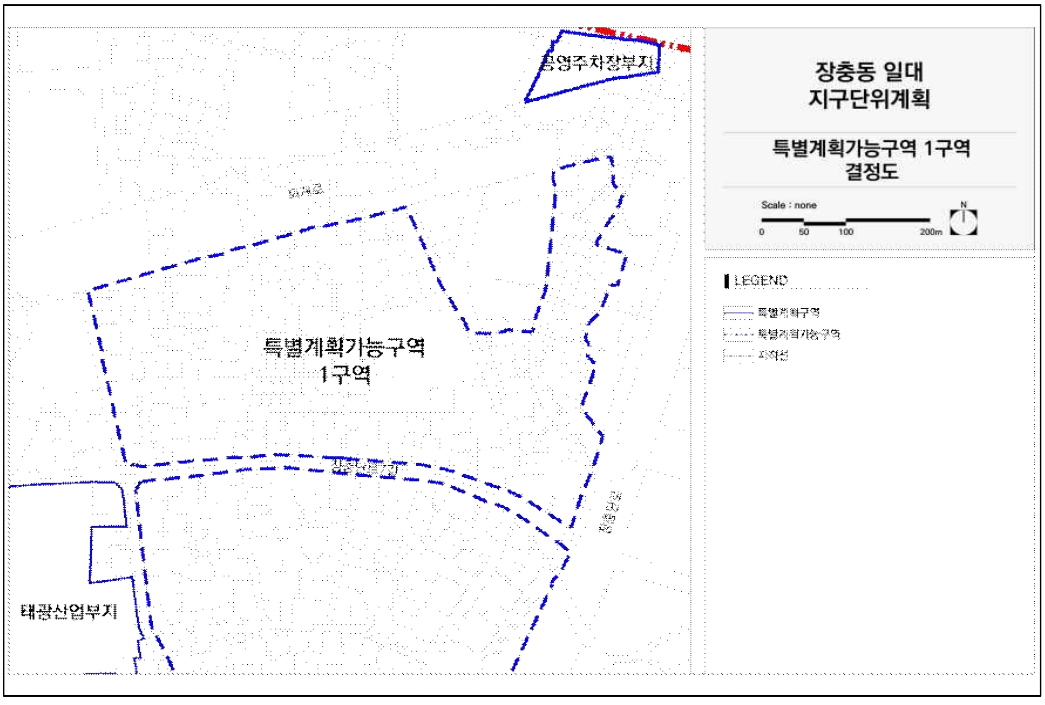
○ 태광산업 부지 특별계획구역 결정(기정)도



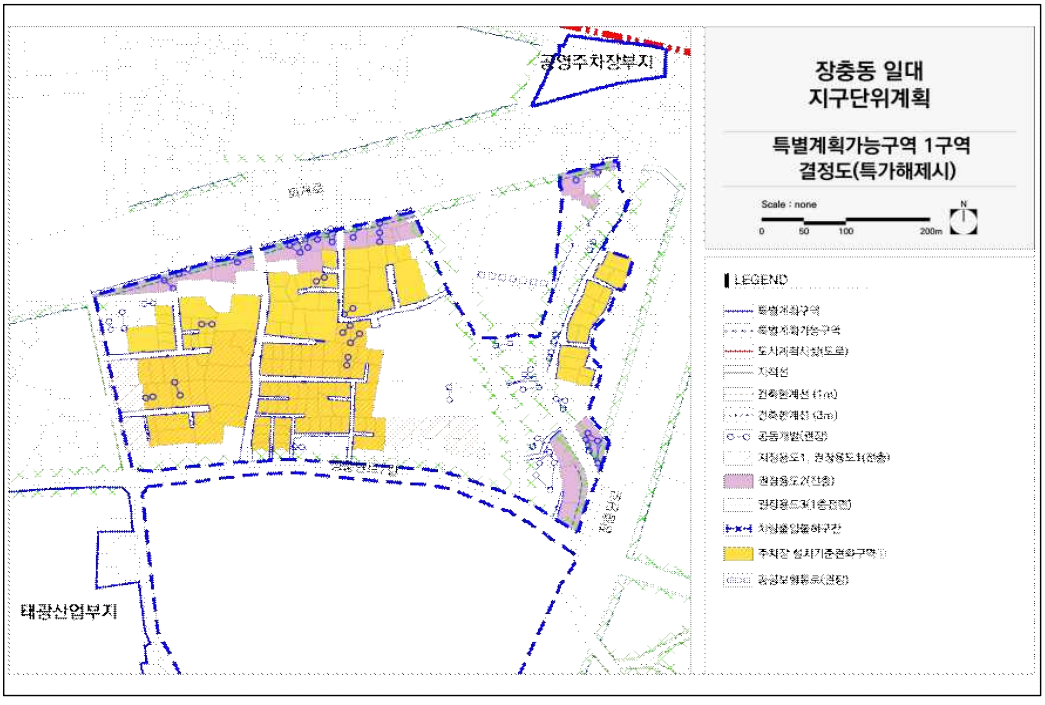
○ 태광산업 부지 특별계획구역 결정(변경)도



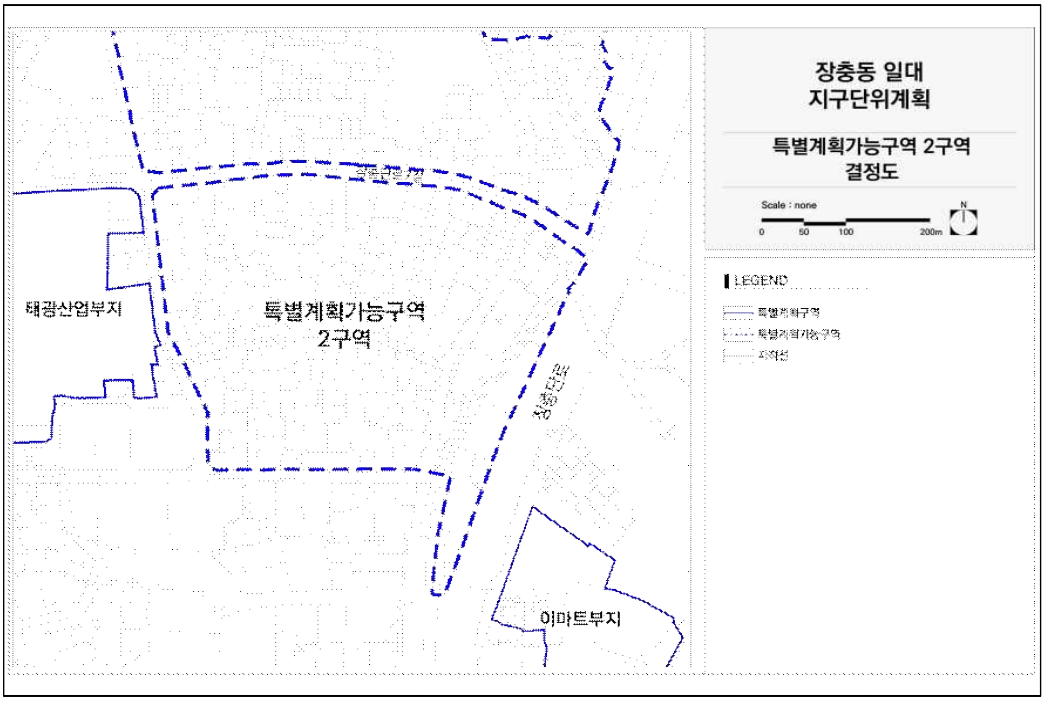
○ 특별계획(가능)구역 1구역 결정도



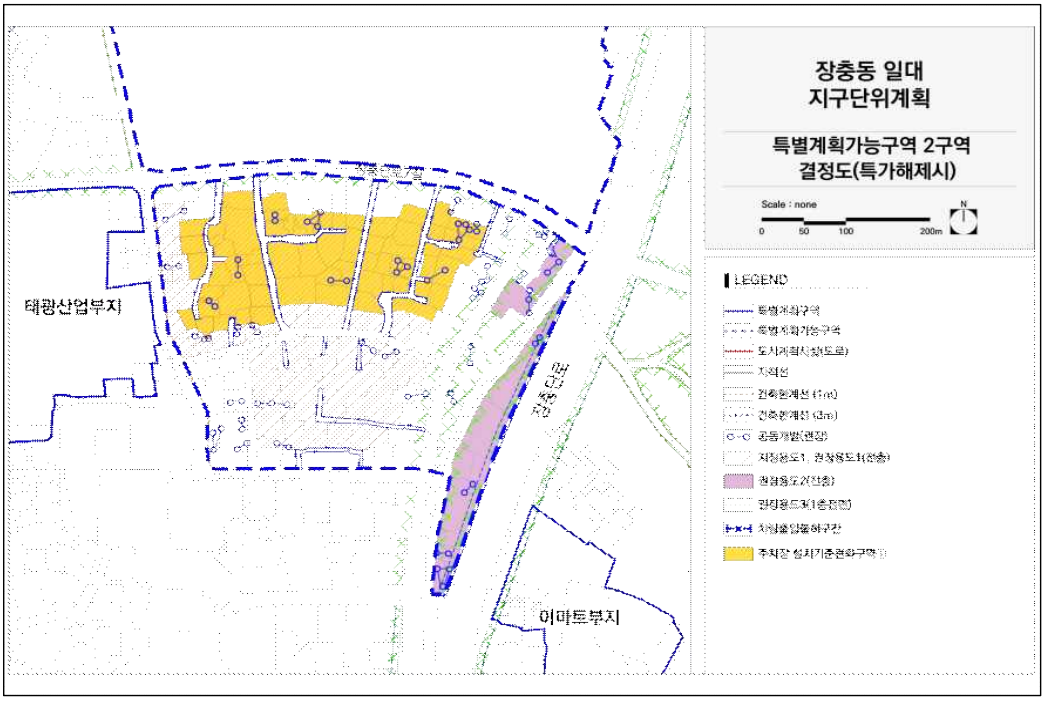
○ 특별계획(가능)구역 1구역 결정도_미지정 또는 해제 시



○ 특별계획(가능)구역 2구역 결정도

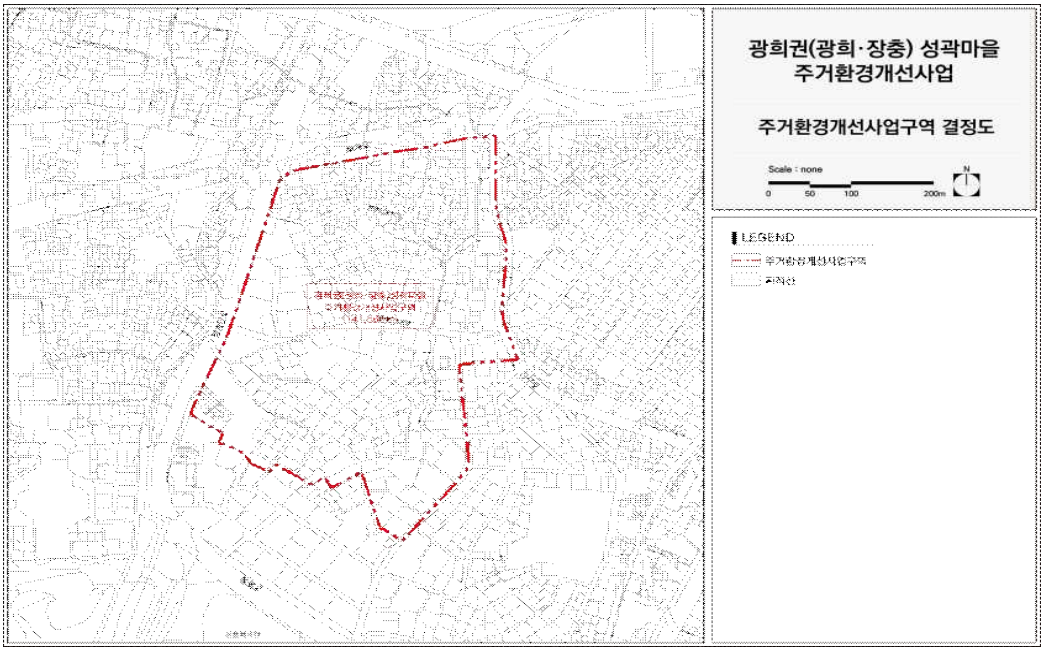


○ 특별계획(가능)구역 2구역 결정도_미지정 또는 해제 시

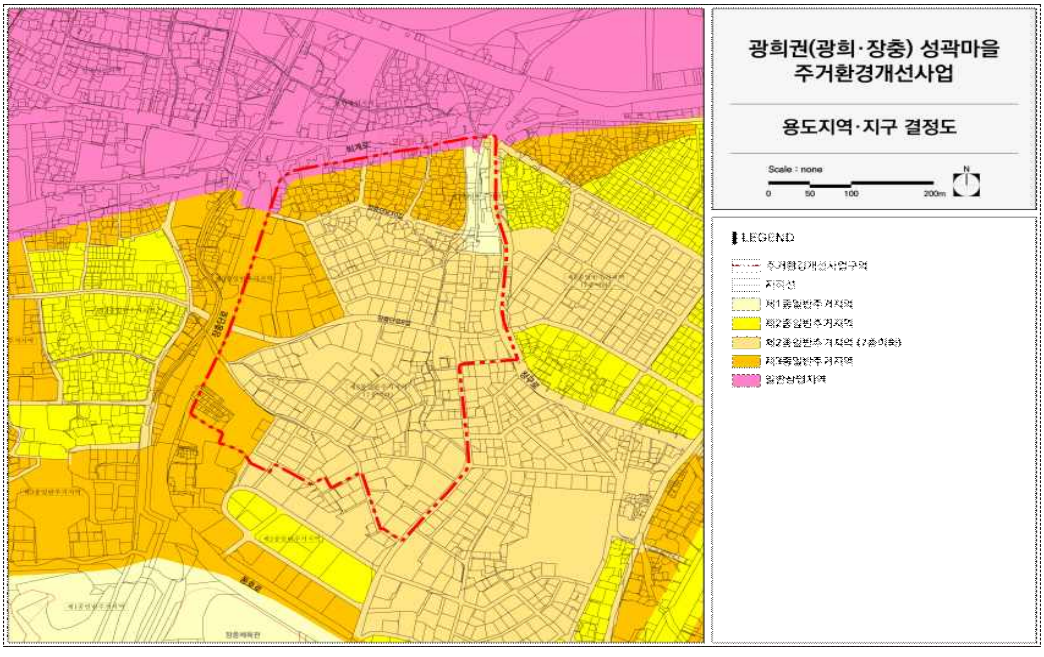


■ 붙임3 : 주건환경개선사업구역 결정도

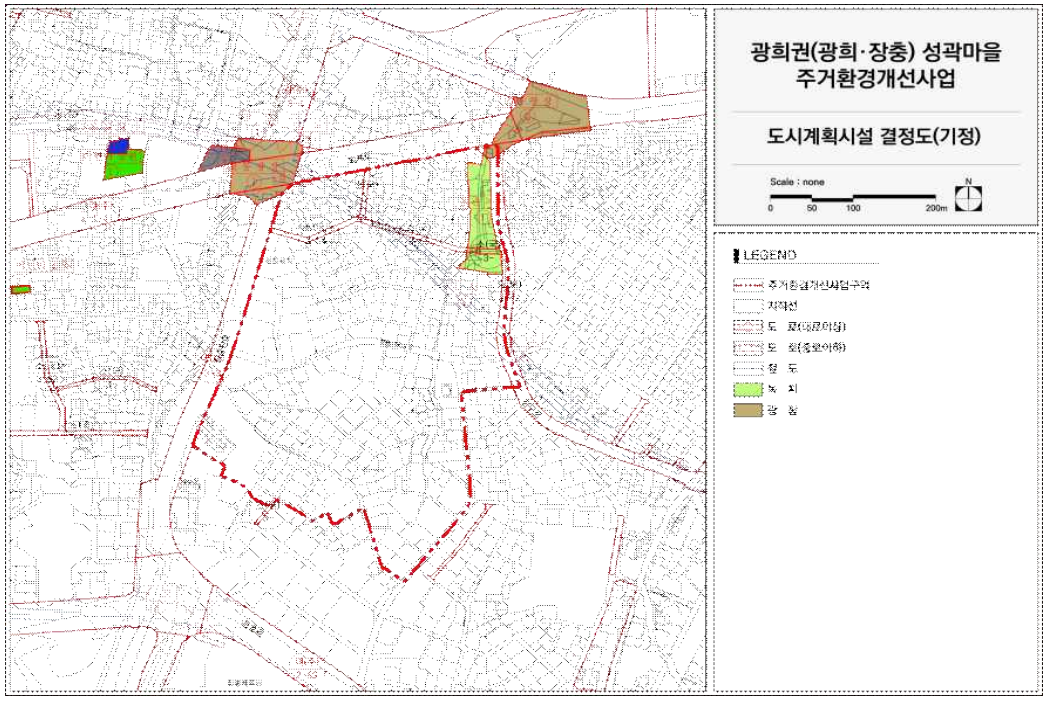
○ 정비구역 결정도(주거환경개선사업구역)



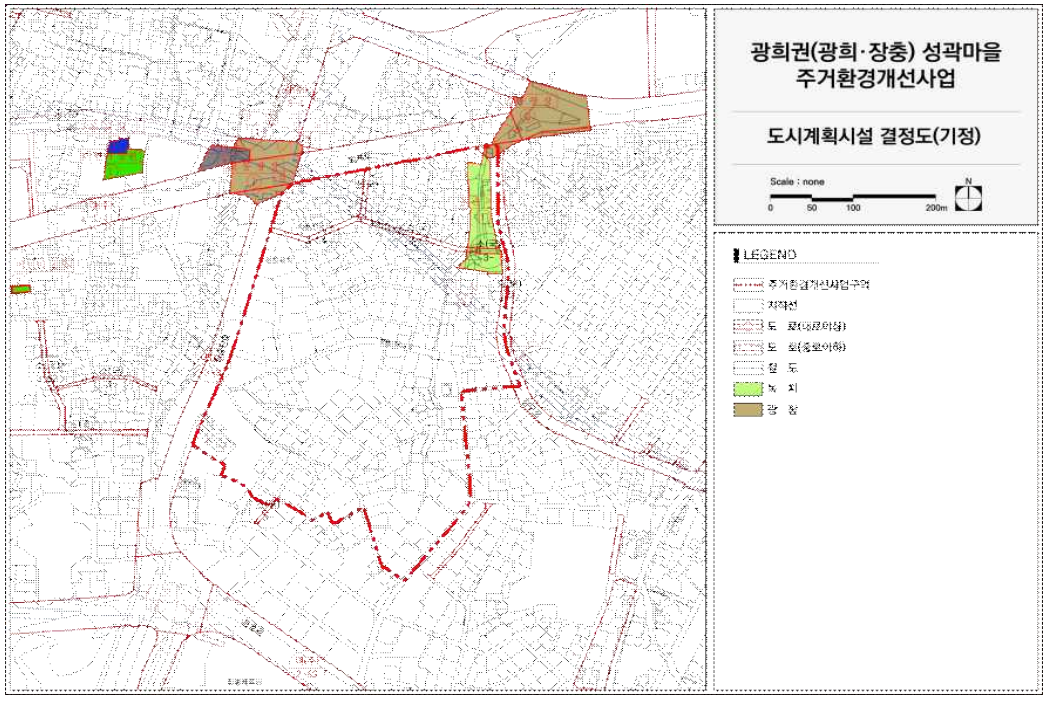
○ 용도지역 · 지구 결정도(주거환경개선사업구역)



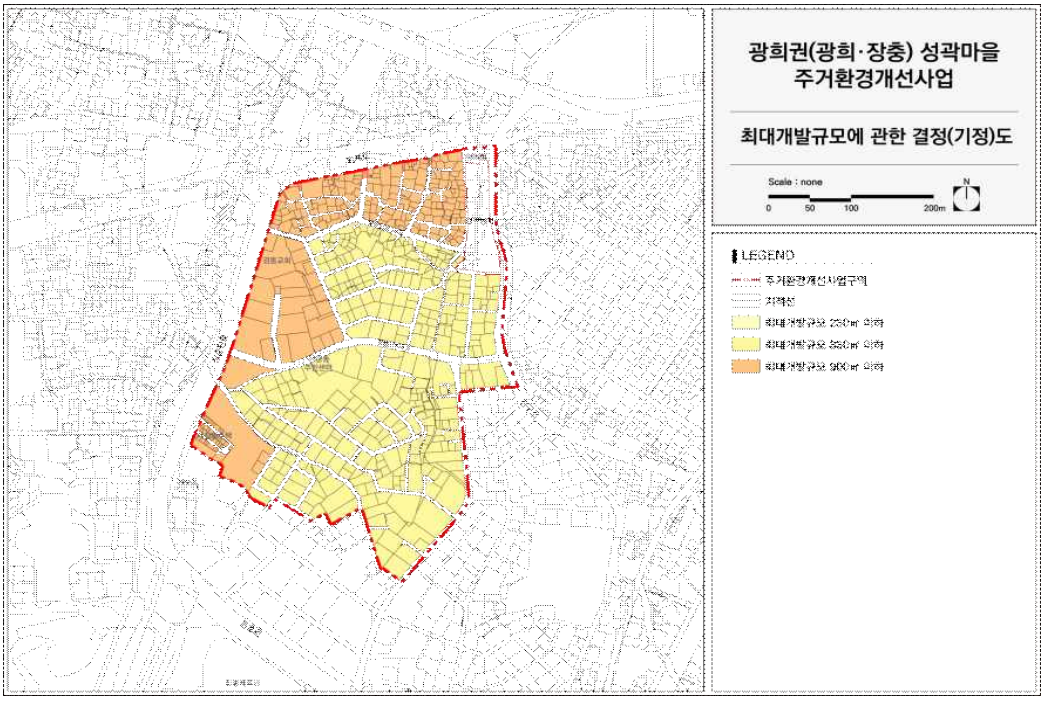
○ 도시계획시설 결정(기정)도(주거환경개선사업구역)



○ 도시계획시설 결정(변경)도(주거환경개선사업구역)



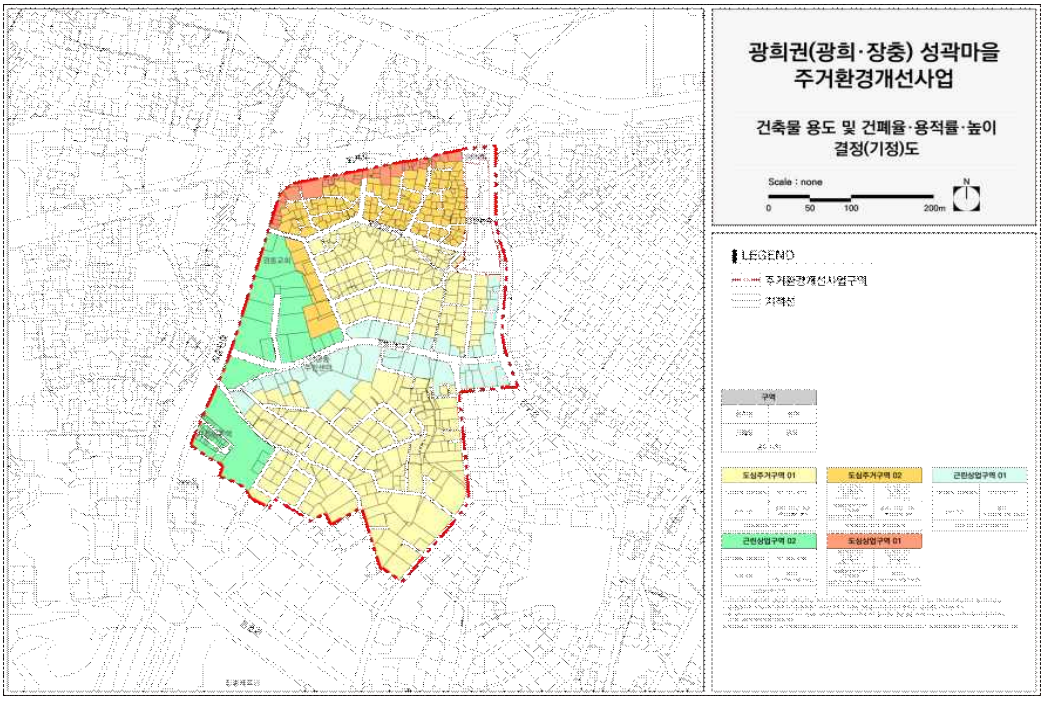
○ 가구 및 획지의 규모 결정(기정)도(주거환경개선사업구역)



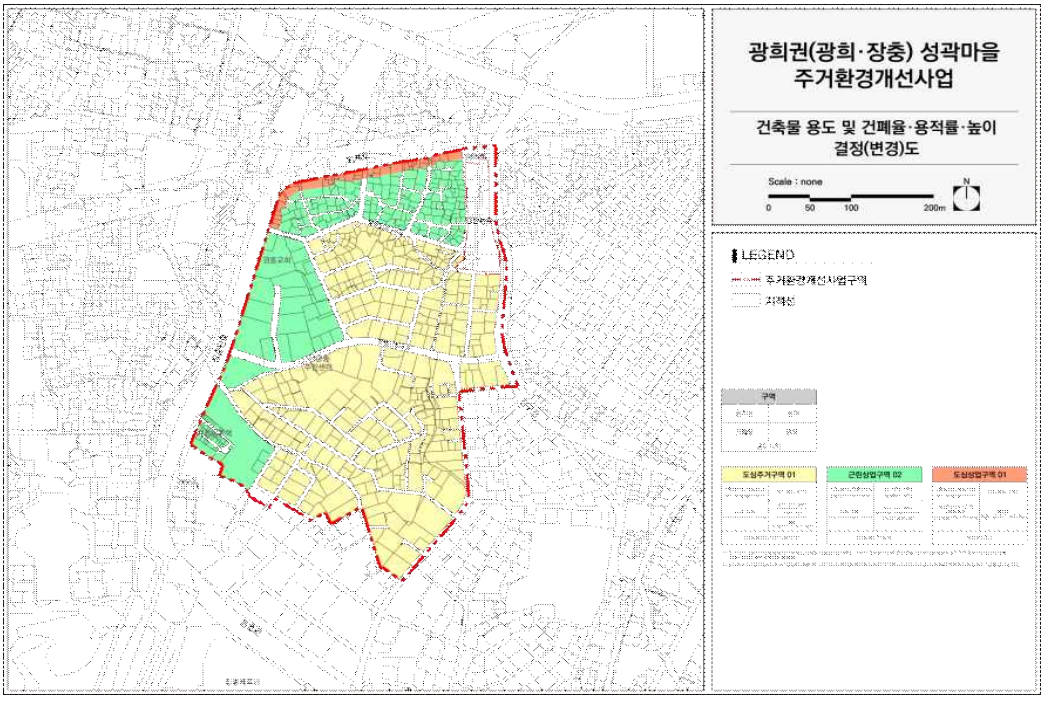
○ 가구 및 획지의 규모 결정(변경)도(주거환경개선사업구역)



○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(기정)도(주거환경개선사업구역)



○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(변경)도(주거환경개선사업구역)



○ 건축물의 건축선 결정(기정)도(주거환경개선사업구역)



○ 건축물의 건축선 결정(변경)도(주거환경개선사업구역)



◈ 서울특별시고시 제2025-720호

동작구 사당동 1008-1번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지구계획 결정(변경) 고시

서울특별시고시 제2022-163호(2022.04.14.) 및 서울특별시고시 제2023-456호(2023.10.19.)로 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획 결정(변경)된 동작구 사당동 1008-1번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조에 따라 지구계획을 변경 승인하며, 같은 법 제28조 및 시행령 제24조에 따라 변경 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

Ⅱ. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요 : 변경없음
2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명 : 변경없음
3. 사업시행기간 및 재원조달계획 : 변경없음
4. 토지이용계획 : 변경없음
5. 인구·주택 수용계획 : 변경없음
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 변경

가. 공공시설(변경)

<기정>

구분	시설명	시설의 세분	위치	연면적	비고
공공시설	공공업무시설	공공청사	지상2층	81.37㎡	-

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구에 기부채납
- 공공시설 세부계획(시설운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
- 입주민 및 지역주민의 접근성이 용이한 지상2층에 공공청사를 배치하여 공공업무시설 운영

<변경>

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적	세부용도 (사용부서)	비고
공공시설	공공업무시설	공공청사	지상2층	전용 81.37㎡ 공급 138.72㎡	동작교육복지센터 (동작구 교육정책과)	-

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구에 기부채납

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 : 변경없음
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] 도면게재생략

[붙임]

가. 도시관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 계획 : 변경없음

2) 토지이용 및 시설에 관한 계획 : 변경없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 계획 : 변경없음

나. 집단에너지 공급에 관한 계획 : 해당없음

다. 방재계획 : 변경없음

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 (존치하는 건축물 또는 인공 시설물에 대한 처리계획 포함) : 변경없음

마. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 변경

1) 공공시설(변경)

<기정>

구분	시설명	시설의 세분	위치	연면적	비고
공공시설	공공업무시설	공공청사	지상2층	81.37㎡	-

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구에 기부채납
- 공공시설 세부계획(시설운영계획 등)은 공공시설 관리부서와 협의 후 결정
- 입주민 및 지역주민의 접근성이 용이한 지상2층에 공공청사를 배치하여 공공업무시설 운영

<변경>

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적	세부용도 (사용부서)	비고
공공시설	공공업무시설	공공청사	지상2층	전용 81.37㎡ 공급 138.72㎡	동작교육복지센터 (동작구 교육정책과)	-

※ 공공시설은 건축물 및 부속토지를 포함하여 자치구에 기부채납

바. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 동작구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정 : 변경없음

사. 조성토지의 공급에 관한 계획 : 변경없음

◈ 서울특별시고시 제2025-721호

북촌 도시재생활성화계획(경미한 변경) 결정 고시

서울특별시공고 제2020-20690호(2020.7.16.)로「2025 서울시 도시재생 전략계획」지정 공고되고, 서울특별시고시 제2023-583호(2023.12.28.)로 고시된 "북촌 도시재생활성화계획"에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제20조제5항 및 같은 법 시행령 제26조 규정에 따라 도시재생활성화계획을 변경(경미한) 결정하고, 같은 법 제20조제9항 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 도시재생활성화지역 지정 현황
 가. 지역의 명칭 : 북촌 도시재생활성화지역
 나. 도시재생활성화지역 지정 개요

지 역 명	유 형	위 치	면 적	비 고
북촌 도시재생활성화지역	중심시가지형	종로구 가회동 30-3번지 일대	273,867㎡	-

 다. 사업기간

기 정	변 경	변 경 사 유
2021년 ~ 2025년	2021년 ~ 2027년	계획목표 달성을 위한 추가 사업기간 소요

2. 도시재생활성화계획의 내용 : 변경사항 없음

3. 관련 도면 : 변경사항 없음

4. 관련 서류 열람
 관련 서류는 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 한옥건축자산과(☎2133-5577) 및 종로구 주택관리과(☎2148-2625)에서 열람 가능하며 서울시 홈페이지(서울시보)를 통하여 확인할 수 있습니다.

◈ 서울특별시고시 제2025-722호

경복궁 서측 도시재생활성화계획(경미한 변경) 결정 고시

서울특별시공고 제2020-20690호(2020.7.16.)로 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 지정 공고되고, 서울특별시고시 제2023-2호(2023.1.5.)로 고시된 “경복궁 서측 도시재생활성화계획”에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제5항 및 같은 법 시행령 제26조 규정에 따라 도시재생활성화계획을 변경(경미한) 결정하고, 같은 법 제20조제9항 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 도시재생활성화지역 지정 현황
 가. 지역의 명칭 : 경복궁 서측 도시재생활성화지역
 나. 도시재생활성화지역 지정 개요

지 역 명	유 형	위 치	면 적	비 고
경복궁 서측 도시재생활성화지역	일반근린형 (주거지재생형)	종로구 청운효자, 사직동 일대	155,484.5㎡	

 다. 사업기간

기 정	변 경	변 경 사 유
2020년 ~ 2025년	2020년 ~ 2027년	계획목표 달성을 위한 추가 사업기간 소요

2. 도시재생활성화계획의 내용 : 변경사항 없음

3. 관련 도면 : 변경사항 없음

4. 관련 서류 열람
 관련 서류는 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 한옥건축자산과(☎2133-5577) 및 종로구 주택관리과(☎2148-2625)에서 열람 가능하며 서울시 홈페이지(서울시보)를 통하여 확인할 수 있습니다.

◈ 서울특별시고시 제2025-724호

여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정(경미한 변경), 여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-548호(2024.11.14.)로 여의도 금융중심 지구단위계획구역 결정되고 서울특별시고시 제2025-184호(2025.4.3.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정된 여의도 진주아파트 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 진주아파트 재건축사업	영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	-

2. 토지이용계획 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-
획 지	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

가. 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

- 기정

추정 비례율	•추정 비례율 산정방식 : 비례율 = [사업완료 휴의 대지 및 건축물의 총수입(A) - 총 사업비(B)] / 종전의 토지 및 건축물의 총가액(C) × 100%

•추정 비례율 산정 : 105.06%

(단위 : 천원)

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
559,846,000	1,135,433,200	547,281,547	105.06%

충 사업비 (B)

(단위 : 천원, VAT 제외)

구 분	금 액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	• 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	395,289,557	• 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 900만원 적용
기타사업비용	151,991,990	• 각종 용역비 포함
합 계	547,281,547	• 총 사업비 평당 13,013,000원

개별종전자산추정액 (C)

•공동주택

(단위 : 천원)

동 구분	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전자산가액
A	88	5	1,450,000	127,600,000
B	88	4	1,570,000	138,160,000
C	156	8	1,320,000	205,920,000
D	44	2	1,500,000	66,000,000
합 계(단위 : 천원)				537,680,000

•근린생활시설

(단위 : 천원)

층 구분	점포수	추정액 합계	호별 평균
-1	9	3,005,000	334,000
1	14	15,436,000	1,103,000
2	15	7,986,000	532,000
3	6	7,821,000	1,304,000
4	7	7,683,000	1,098,000
5	6	7,325,000	1,221,000
합 계(단위 : 천원)		49,256,000	

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용

종후 자산 추산액 (총수입) (A)

•공동주택

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59㎡ (구25평형)	59.95	82.73	-	-	-	100	70,993	1,776,630
84㎡ (구35평형)	84.98	114.72	173	54,090	1,877,000	30	67,613	2,346,370
104㎡ (구42평형)	104.5	137.94	187	48,680	2,031,300	-	-	-
합계(단위 : ㎡, 천원)			360	51,000	704,574,100	130	70,000	248,054,100

•근린생활시설

투입종전자산	예상사업비	총원가	층구분	연면적	상가분양수입	분양단가(원/3.3㎡)
46,902,000	54,361,200	101,263,200	1	2,240	61,087,132	78,100
			2	2,240	33,597,923	42,950
			3	2,240	27,489,210	35,140
			4	2,240	27,489,210	35,140
			지하1	3,050	33,141,525	31,240
합계(단위 : ㎡, 천원)				12,010	182,805,000	-

추정 분담금

(단위 : 천원)

구분	주택형 (전용 면적)	예상평균 종전자산 (원)	예상 권리가액 (원)		예상 분양가격		예상 분담금 (원)		비 고
			예상 비례율	예상 권리가액	주택형	분양가 (원)	예상 분담금	구분	종후 평형
A동	25형	1,450,000	105.06%	1,523,370	59	1,579,200	55,830	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	353,630	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	507,930	추가분담	공급 42평형
B동	34형	1,570,000	105.06%	1,649,442	59	1,579,200	-70,242	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	227,558	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	381,858	추가분담	공급 42평형
C동	19형	1,320,000	105.06%	1,386,792	59	1,579,200	192,408	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	490,208	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	644,508	추가분담	공급 42평형
D동	28형	1,500,000	105.06%	1,575,900	59	1,579,200	-3,300	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	301,100	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	455,400	추가분담	공급 42평형

주) 향후 설계, 총 사업비, 시장 상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금 추정액이 달라질 수 있음. 상기는 향후 면적 책정시 달라질 수 있음

– 변경

추정 비례율

•추정 비례율 산정방식 :

$$\text{비례율} = \frac{[\text{사업완료 휴의 대지 및 건축물의 총수입(A)} - \text{총 사업비(B)}}{\text{종전의 토지 및 건축물의 총가액(C)}} \times 100\%$$

•추정 비례율 산정 : 79.00%

(단위 : 천원)

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
840,455,000	1,267,151,000	603,169,278	79.00%

총 사업비 (B)

(단위 : 천원, VAT 제외)

구 분	금 액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	• 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	406,066,586	• 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 1,100만원 적용
기타사업비용	197,102,692	• 각종 용역비 포함
합 계	603,169,278	• 총 사업비 평당 16,342천원

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 그에 따라 예상 산출한 사업비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제안 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

개별종전 자산추정액 (C)

•공동주택

(단위 : 천원)

동 구분	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전자산가액
A	88	3	2,421,000	205,785,000
B	88	3	2,678,000	227,630,000
C	156	8	2,034,000	301,032,000
D	44	2	2,524,000	106,008,000
합 계(단위 : 천원)				840,455,000

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2025.11.03 KB 부동산 시세 일반평균가를 적의 조정하여 적용하였으며, 향후 정식으로 실시 예정인 종전 감정평가 금액과는 층, 위치 등에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음.

종후 자산 추산액 (총수입) (A)

•공동주택

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59㎡ (구25평형)	59.9500	84.4100	93	74,300	1,893,000	127	82,567	2,104,000

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
74㎡ (구31평형)	74.9500	104.5550	72	69,700	2,204,000	25	77,407	2,448,000
84㎡ (구35평형)	84.9500	118.0810	120	66,300	2,368,000	0	73,721	2,633,000
104㎡ (구43평형)	104.9500	144.8310	75	61,000	2,673,000	21	67,823	2,971,000
합계(단위 : ㎡, 천원)			360	67,060	819,372,000	173	79,000	390,799,000

•근린생활시설

투입종전자산	예상사업비	총원가	층구분	연면적	상가분양수입	분양단가(원/3.3㎡)
-	12,096,931	12,096,931	1	2,447.09	56,980,000	77,000
합계(단위 : ㎡, 천원)				2,447.09	56,980,000	--

추정 분담금

(단위 : 천원)

구분	주택형 (전용 면적)	예상평균 종전자산 (원)	예상 권리가액 (원)		예상 분양가격		예상 분담금 (원)		비 고
			예상 비례율	예상 권리가액	주택형	분양가 (원)	예상 분담금	구분	종후 평형
A동	25형	2,421,000	79.00%	1,913,000	59	1,893,000	-20,000	환급	공급 25평형
					74	2,204,000	291,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	455,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	760,000	추가분담	공급 43평형
B동	34형	2,678,000	79.00%	2,116,000	59	1,893,000	-223,000	환급	공급 25평형
					74	2,204,000	88,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	252,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	557,000	추가분담	공급 43평형
C동	19형	2,034,000	79.00%	1,607,000	59	1,893,000	286,000	추가분담	공급 25평형
					74	2,204,000	597,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	761,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	1,066,000	추가분담	공급 43평형
D동	28형	2,524,000	79.00%	1,994,000	59	1,893,000	-101,000	환급	공급 25평형
					74	2,204,000	210,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	374,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	679,000	추가분담	공급 43평형

주) 상기(안)은 「정비계획변경(안) 산정」을 기준으로 한 추정으로 인허가 진행 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
주) 향후 설계, 총 사업비, 시장 상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금 추정액이 달라질 수 있음,상가는 향후 면적 확정시 달라질 수 있음.

4. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-
일반상업지역	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 일반상업지역으로 종상향된 용도지역 일부는 기존 제3종일반주거지역으로 환원(139.4㎡)

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 54-2 일대	일반상업지역	-	1,599.9	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 일반상업지역 감소

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	기 폐지
변경	소로	2	(6)	8	집산도로	36	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	구역외

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 폐지된 도로(소로2-(6)호선) 일부를 환원

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-(6)	•도로 환원 - 소로2-(6) : B = 8m, L = 36m	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 기 폐지되었던 도로 일부 환원

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

가. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류		위치	법정면적(㎡)			법적기준	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	관리사무소		영등포구 여의도동 54 일대	80.0	증) 20.0	100.0	38.0	-
	주민공동시설	소계		3,040.0	증) 180.0	3,220.0	1,906.25	-
		경로당		400.0	감) 40.0	360.0	330.0	-
		어린이집		490.0	-	490.0	330.0	개방
		실내어린이놀이터		260.0	감) 20.0	240.0	-	
		작은도서관		200.0	감) 20.0	180.0	158.0	-
		주민운동시설		150.0	-	150.0	-	-
		어린이놀이터		960.0	증) 340.0	1,300.0	-	-
		기타부대시설		580.0	감) 80.0	500.0	66.0	다함께돌봄시설

주) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

나. 주민공동시설 총량기준 : 변경

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	602세대 × 2.5㎡ = 1,505.0㎡	3,220.0㎡ (서울시 기준 대비 약171.2%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,505.0㎡ × 1.25 = 1,881.25㎡	

다. 비주거시설 개요 : 변경

구 분	용도	위치	면 적(㎡)			총 확보 면적
			기정	변경	변경후	
공공임대 업무시설	오피스	지상	11,700	감) 190	11,510	비주거비율 11.93% = 14,550.0㎡ /121,961.08㎡ (연면적비율)
	지하주차장, 기계실 등	지하 1층	4,800	감) 1,760	3,040	
	소 계		16,500	감) 1,950	14,550	
업무시설 (업무공간)	상가 → 업무시설	지상	8,700	감) 6,710	1,990	비주거비율 1.96% = 2,393.0㎡ / 121,961.08㎡ (연면적비율)
	상가	지하	2,950	감) 2,950	-	
	지하주차장, 기계실 등		2,200	감) 1,797	403	

구 분	용도	위치	면 적(㎡)			총 확보 면적
			기정	변경	변경후	
	소 계		13,850	감) 11,457	2,393	
합 계			30,350	감) 13,407	16,943	비주거비율 13.89% = 11.93%+1.96%

7. 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	여의도동 54 일대	5	-	-	5	-	-
변경	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	15,628.4	획지1	15,628.4	여의도동 54 일대	4	-	-	4	-	-

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

- 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	영등포구 여의도동 54 일대	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	60 이하	506.67 이하	200m 이하 (57층 이하)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

•주택공급계획 : 578세대

•전체건립규모(전용면적 기준)

구분		세대수(임대)	비율(%)	비고
계		578	100.0	임대주택 : 88세대
85㎡이하	60㎡이하	172	29.7	임대주택 : 72세대
	60㎡~85㎡이하	219	37.9	임대주택 : 16세대
85㎡초과		187	32.4	-

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(67.7%)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 10% 이상(15.3%)

심의완화 사항

•허용용적률 인센티브

구분		인센티브 내용
3종 일반주거지역 → 일반상업지역	필수 이행 항목 (20% 이상)	일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화
	계획유도 인센티브	친환경요소, 무장애도시, 공공공간확보, 주거안정,

<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">구역구분</td><td colspan="2">가구 또는
획지 구분</td><td rowspan="2">위치</td><td rowspan="2">주용도</td><td rowspan="2">건폐율
(%)</td><td rowspan="2">용적률(%)</td><td rowspan="2">높이
(층수)</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="8"><table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>인센티브 내용</td></tr>
<tr><td></td><td>(120% 이하)</td><td>도심지원 항목 적용 (78.7% 적용)</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>인센티브항목
(20% 이하)</td><td>층간소음 해소, 공개공지, 돌봄시설, 방재안전(20% 적용)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">•건축한계선 지정
- 4m : 여의대방로(11층 이상 벽면한계선 3m 추가후퇴)
- 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="8">•여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%)</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td colspan="8">•폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)</td></tr>
</table>

- 변경

<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">구역구분</td><td colspan="2">가구 또는
획지 구분</td><td rowspan="2">위치</td><td rowspan="2">주용도</td><td rowspan="2">건폐율
(%)</td><td rowspan="2">용적률(%)</td><td rowspan="2">높이
(층수)</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>여의도 진주아파트
재건축 정비구역</td><td>15,628.4</td><td>획지1</td><td>15,628.4</td><td>영등포구
여의도동
54 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설,
업무시설</td><td>60 이하</td><td>504.95이하</td><td>200m 이하
(57층 이하)</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">•주택공급계획 : 602세대
•전체건립규모(전용면적 기준)<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>세대수(임대)</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>602</td><td>100.0</td><td>임대주택 : 69세대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>254</td><td>42.2</td><td>임대주택 : 34세대</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>252</td><td>41.9</td><td>임대주택 : 35세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>96</td><td>15.9</td><td>-</td></tr>
</table>- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(84.1%)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 10% 이상(11.5%)</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="8">•허용용적률 인센티브<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>인센티브 내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3종
일반주거지역
→
일반상업지역</td><td>필수 이행 항목
(20% 이상)</td><td>일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은
기준용적률(230%)을 적용하는 대신
허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화</td></tr>
<tr><td>계획유도 인센티브
(120% 이하)</td><td>친환경요소, 무장애도시, 공공공간확보, 주거안정,
도심지원 항목 적용 (78.5% 적용)</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>인센티브항목</td><td>층간소음 해소, 공개공지, 돌봄시설, 방재안전(20% 적용)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
	구분		인센티브 내용						
		(20% 이하)							
건축물의 건축선에 관한 계획	•건축한계선 지정 - 4m : 여의대방로 - 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길								
공개공지	•여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(14.4%)								
공공보행통로	•폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)								

나. 용적률 계획 : 변경

- 기정

구분		산정내용						
토지 이용계획		구역면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획 정비기반시설 등(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 국공유지(유상매입)
				계	토지지분면적	건축물 기부채납 환산부지		
		17,228.3	17,228.3	5,001.0	3,472.6	1,528.4	-	1,781.3
공공시설 제공면적		•순부담 = 5,001.0㎡(29.0%) •계획 정비기반시설 등 (A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 국공유지 = 5,001.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 5,001.0㎡ ※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입						
A	공공주택 토지지분면적 (ⓐ공공임대업무 + ⓑ공공주택)	•토지지분 = 3,472.6㎡ = ⓐ + ⓑ ∴ 3,472.6㎡ - ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] 1,898.6 = [17,228.3㎡ × (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)] - ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,574.0 = [17,228.3㎡ × (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]						
		공공임대업무 공급연면적	오피스 지상 + 지하 면적					

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td>• 환산부지 = 1,528.4㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,528.4㎡
- ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
972.2㎡ = (16,500㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
- ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
556.2㎡ = (지상) 433.6㎡[(7,932.3㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+ (지하) 122.6㎡ [(4,837.6㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table>
<tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>“수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td>공공주택
건축비</td><td>지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td>개별공시지가</td><td>대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><th>3종일반주거지역⇒일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>•기준용적률 = 230%</td><td>•기준용적률 = 400%</td><td>302.36%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td>•허용용적률 = 308.7%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.7%
<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.7%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.7%</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr>
<tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>공공공간</td><td>0.5%</td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr>
</table>
</td><td>•허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%
<table>
<tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr>
<tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr>
</table>
</td><td>356.07%</td></tr>
</table>

구분	산정내용		
	3종일반주거지역⇒일반상업지역	일반상업지역	가중평균
상한 용적률	•상한용적률 = 427.7% 이하 •허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물) = 308.7% × [1 + (1.3 × 1 × (0.237408) + 0.7 × (0.121572)] = 430.24%이하	•상한용적률 = 609.81% 이하 •허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) + 1.0 × (0.096593)] = 609.81%이하	506.67% 정비계획 (건축) 용적률 504.5%

– 변경

구분		산정내용						
토지 이용계획		구역면적(㎡)	획지면적 (㎡)	계획 정비기반시설 등(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 국공유지 (유상매입)
				계	토지지분면적	건축물 기부채납 환산부지		
		15,628.4	15,628.4	4,587.5	3,257.5	1,330.0	–	1,485.4
공공시설 제공면적		•순부담 = 4,587.5㎡(29.4%) •계획 정비기반시설 등 (A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 – 대지내 용도폐지되는 국공유지 = 4,587.5㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 4,587.5㎡ ※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입						
A	공공주택 토지지분면적 (ⓐ공공임대업무 + ⓑ공공주택)	•토지지분 = 3,257.5㎡ = ⓐ + ⓑ ∴ 3,257.5㎡ – ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] 1,851.1 = [15,628.4㎡ × (16,942.98㎡ / 121,961.08) × (11,510.0㎡ / 13,500.0㎡)] – ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,406.4= [15,628.4㎡ × (105,054.04㎡ / 121,961.08㎡) × (4,751.55㎡ / 45,479.90㎡)]						
		공공임대업무 공급연면적	오피스 지상 + 지하 면적					

구분		산정내용
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적 (ⓐ공공임대업무 + ⓑ공공주택)	• 환산부지 = 1,330.0㎡ = ⓐ + ⓑ ∴ 1,330.0㎡ - ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 X 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 X 2)] 857.3㎡ = (14,550.0㎡ X 2,163,636원) / (18,360,000원 X 2) - ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 X 공공주택건축비 / (개별공시지가 X 2)] 472.7㎡ = (지상) 363.3㎡[(6,645.18㎡ X 2,007,273원) / (18,360,000원 X 2)]+ (지하) 109.4㎡ [(4,316.71㎡ X 930,909원) / (18,360,000원 X 2)]

공공임대업무 건축비	"수도권정비계획법 표준건축비" 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
공공주택 건축비	지상부 : "분양가상한제 기본형건축비" 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 지하부 : "분양가상한제 기본형건축비" 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
개별공시지가	대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)

구분	산정내용		
	3종일반주거지역⇒일반상업지역	일반상업지역	가중평균
기준 용적률	•기준용적률 = 230%	•기준용적률 = 400%	293.87%
허용 용적률	•허용용적률 = 308.5% - 기준용적률 + 인센티브 = 230% + 78.5%	•허용용적률 = 420.0% - 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20%	350.39%

항목		인센티브
합 계		78.5%
의무이행	층간소음해소	5.0%
	공개공지	5.0%
	돌봄시설	5.0%
	방재안전	5.0%
계획유도	소 계	78.5%
	친환경	52.2%
	무장애도시	6%
	공공공간	0.3%
	주거안정	10%
	도심지원	10%

항목	인센티브
합 계	20.0%
층간소음해소	5.0%
공개공지	5.0%
돌봄시설	5.0%
방재안전	5.0%

구분	산정내용		
	3종일반주거지역⇒일반상업지역	일반상업지역	가중평균
상한 용적률	•상한용적률 = 425.83% 이하 •허용용적률 X (1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + 0.7 X β건축물) = 308.5% X [1 + (1.3 X 1 X (0.234162) + 0.7 X (0.108452)] = 425.83%이하	•상한용적률 = 636.41% 이하 •허용용적률 X (1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + 1.0 X β건축물) = 420% X [1 + (1.3 X 1 X (0.314939) + 1.0 X (0.105847)] = 636.41%이하	504.95% 정비계획 (건축) 용적률 504.93%

9. 교통 및 동선처리 계획 :변경

– 기정

구 분	지 점	개선방안
진출입 동선	A	•여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 -노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	–	•단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	•사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		•지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보 행	C	•사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	–	•보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차 시설	–	•법정주차대수 : 835면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	–	•계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
		•동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교통 안전 및 기타	–	•차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : (신설)3개소, (정비)1개소
	–	•시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	–	•사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	–	•사업지 차량출입구에 교차로안내 노면표시 도색 : 1개소
	–	•지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	–	•주차안내표지판 설치 : 1개소
	–	•교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

- 변경

구 분	지 점	개선방안
진출입 동선	A	•여의대방로68길 교통운영계획 수립 - 중앙선 설치 운영
	-	•단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	•사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		•지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=13m
보 행	C	•사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	-	•보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
	-	•보도 채움을 통한 보행자 통행거리 단축
주차 시설	-	•법정주차대수 : 697면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	-	•계획주차대수 : 1,090면(법정주차의 156.4% 확보)
	-	•동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
		•노상주차 14면 삭제
교통 안전 및 기타	-	•차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : (신설)3개소, (정비)1개소
	-	•시거확보를 위한 반사경 설치 : 1개소
	-	•지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	-	•주차안내표지판 설치 : 1개소
	-	•교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
환경 보전	자연환경	•주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획	-
	생활환경	•보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 •청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	화재	•건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획	-
	수재해	•지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	
	교통	•재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	
기존 수목의 현황 및 활용계획		•측백나무, 스트로브잣나무, 단풍나무, 피나무, 연필향나무, 벚나무 등 분포 •식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
보행 안전	• 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스 및 표지판을 설치하여 외부를 차단하고 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 • 등하교 시간 주 가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사 차량 운행 및 작업시간 등을 효율적 운영·제한	반경 약 500m~1km 이내 교육시설 위치함
소음 관리	•공사장 소음·진동 관리지침서(환경부)에 따라 공사 시행	

12. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	도면 번호	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	1	획지1	17,228.3	영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설
변경	1	획지1	15,628.4	영등포구 여의도동 54 일대	15,628.4	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

13. 공공주택 건설에 관한 계획 : 변경

– 기정

	세대규모(㎡)			세대수		연면적	비고
	전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설	세대	비율(%)		
공공주택	합 계			88	15.2	7,792.08	-
	59.95	82.73	1.48	72	12.4	5,956.56	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
	84.98	114.72	2.10	16	2.8	1,835.52	

– 변경

	세대규모(㎡)			세대수		연면적	비고
	전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설	세대	비율(%)		
공공주택	합 계			69	11.5	6,645.17	-
	59.95	84.23	2.66	34	5.7	2,864.01	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
	74.95	104.55	3.33	26	4.3	2,718.44	
	84.95	118.08	3.77	9	1.5	1,062.72	

14. 환경성 검토결과 : 변경없음

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
생태면적률	30%	기존토양포장상태 50~70% 이상 생태면적을 32.30% 계획	자연인공기반녹지, 전면 투수포장(자연인공적용)
녹지네트워크	녹지평가표1	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	생태적 연계를 위한 조경녹지 배치
지형변동	절성토비율 20%미만	절성토 비율 미미함	지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 30%미만	지형변동 비율 미미함	지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
비오톱	3등급	서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 3등급 조사됨	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
일조	연속 2시간 확보	Sanalyst를 이용하여 일조영향 예측	주변 주거시설 연속2시간 만족
바람 및 미기후	바람길 확보	바람길에 미치는 영향이 미미함	바람흐름의 단절을 최소화 되도록 단지 배치
에너지	에너지절약 계획 수립	향후 에너지소비 증가	청정연료 사용 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	태양광발전시설 등 신재생 에너지를 사용토록 유도
경관	조망권 확보	동측 여의도한강공원과 이어지는 조망권 필요	주변환경과 조화로운 경관계획으로 정합된 도시경관 창출
휴식 및 여가공간	휴가·여가공간 최대확보	0.5km 이내 자매공원 위치함	-
보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	도로가 협소하며 차량으로 인한 위험한 보행환경 형성	-
	자전거전용도로 계획수립	해당사항 없음	-
	자전거보관소 15대/100unit	해당사항 없음	-
소음 및 진동	소음·진동기준	공사시 60m이내 지역에서 생활소음규제기준 초과	소음저감대책 고정식(H=4~5m), 이동식(H=3m) 가설방음판넬 설치 시행

15. 정비사업의 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년이내	여의도 진주아파트 재건축정비사업 추진위원회	현황 : 376세대 계획 : 602세대 증) 226세대	-

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	여의도 금융중심 지구단위계획구역	서울특별시 영등포구 여의도동 33일대	1,120,586	-	1,120,586	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,120,586.0	-	1,120,586.0	100.0	-
주거지역	소 계	96,336.4	증) 139.4	96,475.8	8.6	-
	제1종일반주거지역	16,458.0	-	16,458.0	1.5	-
	제2종일반주거지역	1,159.0	-	1,159.0	0.1	-
	제2종일반주거지역(7층)	50,503.0	-	50,503.0	4.5	-
	제3종일반주거지역	28,216.4	증) 139.4	28,355.4	2.5	
상업지역	소 계	1,024,250.6	감) 139.4	1,024,111.2	91.4	
	일반상업지역	1,024,250.6	감) 139.4	1,024,111.2	91.4	

주) 진주아파트 정비구역 축소에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 일반상업지역으로 종상향된 용도지역 일부는 기존 제3종일반주거지역으로 환원(139.4㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 5-4번지	일반상업지역	제3종 일반주거지역	139.4	•진주상가의 구역제척 요청에 따른 정비구역 변경으로 일반상업지역으로 종상향된 용도지역 일부를 기존 제3종 일반주거지역으로 환원

2) 용도지구 결정 : 변경없음

나. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	기 폐지
변경	소로	2	(6)	8	집산도로	36	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	구역외

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 폐지된 도로(소로 2-(6)호선) 일부를 환원

주) 금회 변경되는 부분만 기재. 그 외 변경없음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-(6)	•도로 환원 - 소로2-(6) : B = 8m, L = 36m	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 기 폐지되었던 도로 일부 환원

2) 공간시설 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 보건위생시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

1) 가구 및 획지에 관한 결정 : 기재생략

2) 건축물의 용도에 관한 결정 : 기재생략

3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 기재생략

4) 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 : 기재생략

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 특별계획구역1~9 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역10 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역10 (진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	상업지역 내 노후 공동주택

■ 특별계획구역10 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역10 (진주아파트)	•특별계획구역 구역 변경 : 17,228.3㎡ →15,628.4㎡ 감) 1,599.9㎡	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 특별계획구역 변경

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 특별계획구역10(진주아파트) 계획지침

– 기정

구분		계획내용	비고
위치		•여의도동 54번지 일대	
면적		•17,228.3㎡	
용도지역/지구		•일반상업지역, 제3종일반주거지역 ※ 향후 세부개발계획 수립 시, 3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향·변경 검토 가능	※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 가능
기반시설		-	
공공기여		•특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공 •공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용	※ 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	허용용도	•공동주택 및 부대복리시설 •불허용도 이외의 용도	
	권장용도 (저층부 1~2층)	•제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 •공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	
	불허용도	•당해 일반상업지역 불허용도 •숙박시설 •위락시설 •위험물저장 및 처리시설 •제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	
규모	건폐율	•제3종일반주거지역 : 50% 이하 •일반상업지역 : 60% 이하 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용	

<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td colspan="3" rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">기존
일반상업지역</td><td colspan="3">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>유지 시</td><td>준주거지역
상향 시</td><td>일반상업지역 변경 시</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준용적률</td><td>400%이하</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>230%이하</td><td rowspan="3">※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="3">허용용적률</td><td>420%이하</td><td>230%이하</td><td>280%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">상한용적률</td><td>800%이하</td><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">건축물높이</td><td>200m이하</td><td>100m이하</td><td>150m이하</td><td>200m이하</td><td rowspan="2">※ 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) [별표1] 기준을 준용</td></tr>
<tr><td colspan="5">•주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정</td></tr>
<tr><td rowspan="5">기타 사항</td><td rowspan="2">배치</td><td>건축한계선</td><td colspan="4">•여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴)
•여의동로(샛강변) : 3m
•그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m</td><td>※ 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축한계선), 제22조 (전면공지)에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지 내 공지 및 통로</td><td>공개공지
(공개공간)</td><td colspan="4">•여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치(부지면적의 3% 이상 권장)</td><td>※ 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조 (쌈지형공지), 제29조 (실내형 공개공간)에 따름</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td colspan="4">•여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성</td><td>※ 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름</td></tr>
<tr><td>지하
연결통로</td><td colspan="4">-</td><td></td></tr>
<tr><td>교통 처리 계획</td><td>차량출입 불허구간 및 주차출입구</td><td colspan="4">•여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입불허구간 지정</td><td>※ 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름</td></tr>
</table>

주) 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

– 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td colspan="5">•여의도동 54번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">면적</td><td colspan="5">•15,628.4㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역/지구</td><td colspan="5">•일반상업지역, 제3종일반주거지역
※ 향후 세부개발계획 수립 시, 3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향 변경 검토 가능</td><td>※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 가능</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설</td><td colspan="5">–</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공기여</td><td colspan="5">•특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공
•공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용</td><td>※ 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여 시설 및 방식)에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도</td><td>허용용도</td><td colspan="5">•공동주택 및 부대복리시설
•불허용도 이외의 용도</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>권장용도
(저층부 1~2층)</td><td colspan="5">•제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
•공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="5">•당해 일반상업지역 불허용도
•숙박시설
•위락시설
•위험물저장 및 처리시설
•제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
<tr><td rowspan="6">규모</td><td>건폐율</td><td colspan="5">•제3종일반주거지역 : 50% 이하
•일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>구분</td><td>기존
일반상업지역</td><td colspan="3">제3종일반주거지역</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>유지 시</td><td>준주거지역
상향 시</td><td>일반상업지역 변경 시</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>400%이하</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>230%이하</td><td rowspan="3">※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>420%이하</td><td>230%이하</td><td>280%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>800%이하</td><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td>건축물높이</td><td>200m이하</td><td>100m이하</td><td>150m이하</td><td>200m이하</td><td>※ 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) [별</td></tr>
</table>

구분			계획내용	비고
			•주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정	표1] 기준을 준용
기타사항	배치	건축한계선	•여의대방로변 : 4m •여의동로(샛강변) : 3m •그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	※ 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축한계선), 제22조 (전면공지)에 따름
	대지 내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	•여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치(부지면적의 3% 이상 권장)	※ 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조 (쌈지형공지), 제29조 (실내형 공개공간)에 따름
		공공 보행통로	•여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	※ 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하 연결통로	-	
	교통처리계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	•여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입불허구간 지정	※ 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조 (차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

주) 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

5. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역10(진주아파트) 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

■ 특별계획구역10 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역10 (진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	상업지역 내 노후 공동주택

■ 특별계획구역10 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역10 (진주아파트)	•특별계획구역 구역 변경 : 17,228.3㎡ →15,628.4㎡ 감) 1,599.9㎡	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 특별계획구역 변경

2. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,228.3	감) 1,599.9	17,228.3	100.0	-
일반상업지역	17,228.3	감) 1,599.9	17,228.3	100.0	

주) 정비구역 변경에 따라 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시[서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 일반상업지역 종상향된 용도지역 일부를 기존 제3종일반주거지역으로 환원(139.4㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	영등포구 여의도동 54-2번지	일반상업지역	-	1,599.9	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 일반상업지역 감소

2) 용도지구 결정 : 변경없음

3. 도시계획시설에 관한 계획

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	기 폐지
변경	소로	2	(6)	8	집산도로	36	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	구역외

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 폐지된 도로(소로 2-(6)호선) 일부를 환원

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-(6)	•도로 환원 - 소로2-(6) : B = 8m, L = 36m	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 기 폐지되었던 도로 일부 환원

4. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	가구 및 획지번호	위 치	면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	합계	-	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-
	①	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	공동주택 및 부대 · 복리시설, 업무시설

5. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

– 기정

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>용도</td><td>
<table>
<tr><td>허용
용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 불허용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>권장
용도
(저층부
1~2층)</td><td>• 제1종·제2종근린생활시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>• 당해 일반상업지역 불허용도, 숙박시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
</table>
</td><td>좌동</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 제3종일반주거지역 : 50% 이하
• 일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td>• 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 시 건폐율 60% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>
<table>
<tr><th>기존 일반상업지역</th><th>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</th></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td>420%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
</td><td>• 둘이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름
• (가중평균시) 기준 : 302.36% 이하 /
허용 : 356.07% 이하 / 상한 : 506.67% 이하
– 정비계획 용적률 : 504.5% 이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td>
<table>
<tr><th>기존 일반상업지역</th><th>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</th></tr>
<tr><td>200m이하</td><td>200m이하</td></tr>
</table>
• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정
</td><td>좌동</td></tr>
</table>

– 변경

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>용도</td><td>
<table>
<tr><td>허용
용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 불허용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>권장
용도
(저층부
1~2층)</td><td>• 제1종·제2종근린생활시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>• 당해 일반상업지역 불허용도, 숙박시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
</table>
</td><td>좌동</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 제3종일반주거지역 : 50% 이하
• 일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td>• 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 시 건폐율 60% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>
<table>
<tr><th>기존 일반상업지역</th><th>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</th></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td>420%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
</td><td>• 둘이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름
• (가중평균시) 기준 : 293.87% 이하 /
허용 : 350.39% 이하 / 상한 : 504.95% 이하
– 정비계획 용적률 : 504.95% 이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td>
<table>
<tr><th>기존 일반상업지역</th><th>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</th></tr>
<tr><td>200m이하</td><td>200m이하</td></tr>
</table>
• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정
</td><td>좌동</td></tr>
</table>

나. 용적률 인센티브 : 변경

– 기정

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계</td><td rowspan="2">대 지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는
국공유지
(유상매입)</td></tr>
<tr><td>계
(A+B)</td><td>토지지분
면적
(A)</td><td>건축물
기부채납
환산부지
(B)</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>17,228.3㎡</td><td>17,228.3㎡</td><td>5,001.0㎡</td><td>3,472.6㎡</td><td>1,528.4㎡</td><td>–</td><td>1,781.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설
제공면적 (순부담)</td><td colspan="7">• 순부담 = 5,001.0㎡(29.0%)
• 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
- 대지내 용도폐지되는 국공유지
= 5,001.0㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 5,001.0㎡
※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공주택
토지지분면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td></td><td colspan="7">• 토지지분 = 3,472.6㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 3,472.6㎡
– ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)]
1,898.6 = [17,228.3㎡ × (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)]
– ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)]
1,574.0 = [17,228.3㎡ × (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]
<table><tr><td>공공임대업무 공급연면적</td><td>오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td></td><td colspan="7">• 환산부지 = 1,528.4㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,528.4㎡
– ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
972.2㎡ = (16,500㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
– ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
556.2㎡ = (지상) 433.6㎡[(7,932.3㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+
(지하) 122.6㎡ [(4,837.6㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table><tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>공공주택
건축비</td><td>• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
• 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><th>3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>• 기준용적률 = 230%</td><td>• 기준용적률 = 400%</td><td>302.36%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td>• 허용용적률 = 308.7%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.7%

<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr><tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공공간</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr><tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr></table></td><td>• 허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%

<table><tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr></table></td><td>356.07%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>• 상한용적률 = 427.7% 이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.7% × [1 + (1.3 × 1 × (0.237408) + 0.7 × (0.121572)]
= 430.24%이하</td><td>• 상한용적률 = 609.81% 이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 1.0 × β건축물)
= 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) + 1.0 × (0.096593)]
= 609.81%이하</td><td>506.67%

정비계획
(건축)
용적률
504.5%</td></tr>
</table>

– 변경

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계</td><td rowspan="2">대 지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는
국공유지
(유상매입)</td></tr>
<tr><td>계
(A+B)</td><td>토지지분
면적
(A)</td><td>건축물
기부채납
환산부지
(B)</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>15,628.4㎡</td><td>15,628.4㎡</td><td>4,587.5㎡</td><td>3,257.5㎡</td><td>1,330.0㎡</td><td>–</td><td>1,485.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설
제공면적 (순부담)</td><td colspan="6">• 순부담 = 4,587.5㎡(29.4%)
• 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
- 대지내 용도폐지되는 국공유지
= 4,587.5㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 4,587.5㎡
※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공주택
토지지분면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td></td><td colspan="6">• 토지지분 = 3,257.5㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 3,257.5㎡
– ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)]
1,851.1 = [15,628.4㎡ × (16,942.98㎡ / 121,961.08㎡) × (11,510.0㎡ / 13,500.0㎡)]
– ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)]
1,406.4 = [15,628.4㎡ × (105,054.04㎡ / 121,961.08㎡) × (4,751.55㎡ / 45,479.90㎡)]
<table><tr><td>공공임대업무 공급연면적</td><td>오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td></td><td colspan="6">• 환산부지 = 1,330.0㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,330.0㎡
– ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
857.3㎡ = (14,550.0㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
– ⓑ : 공공주택 : [공공주택 계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
472.7㎡ = (지상) 363.3㎡[(6,645.18㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+ (지하) 109.4㎡ [(4,316.71㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table><tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>공공주택
건축비</td><td>• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
• 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><th>3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>• 기준용적률 = 230%</td><td>• 기준용적률 = 400%</td><td>293.87%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td>• 허용용적률 = 308.5%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.5%

<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.5%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.5%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr><tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공공간</td><td>0.3%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr><tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr></table></td><td>• 허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%

<table><tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr></table></td><td>350.39%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>• 상한용적률 = 425.83% 이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.5% × [1 + (1.3 × 1 × (0.234162) + 0.7 × (0.108452)]
= 425.83%이하</td><td>• 상한용적률 = 636.41%이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 1.0 × β건축물)
= 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.314939) + 1.0 × (0.105847)]
= 636.41%이하</td><td>504.95%

정비계획
(건축)
용적률
504.93%</td></tr>
</table>

6. 기타에 관한 결정사항 : 변경

- 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>배치</td><td>건축
한계선</td><td>• 여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴)
• 여의동로(샛강변) : 3m
• 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m</td><td>좌동</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지
내
공지
및
통로</td><td>공개공지
(공개공간)</td><td>• 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치
(부지면적의 3% 이상 권장)</td><td>• 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%)
- 여의대방로변1개소, 여의동로변1개소</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성</td><td>• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성
(허용용적률 인센티브 미적용)</td></tr>
</table>

구분		계획지침	세부개발계획
교통처리계획	차량출입불허구간	• 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정	좌동
	차량출입허용구간	-	좌동

- 변경

구분		계획지침	세부개발계획
배치	건축한계선	• 여의대방로변 : 4m • 여의동로(샛강변) : 3m • 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	좌동
대지내공지 및 통로	공개공지(공개공간)	• 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	• 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(14.4%) - 여의대방로변1개소, 여의동로변1개소
	공공보행통로	• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (허용용적률 인센티브 미적용)
교통처리계획	차량출입불허구간	• 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정 (단, 비상차량 출입 예외)	좌동
	차량출입허용구간	-	좌동

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

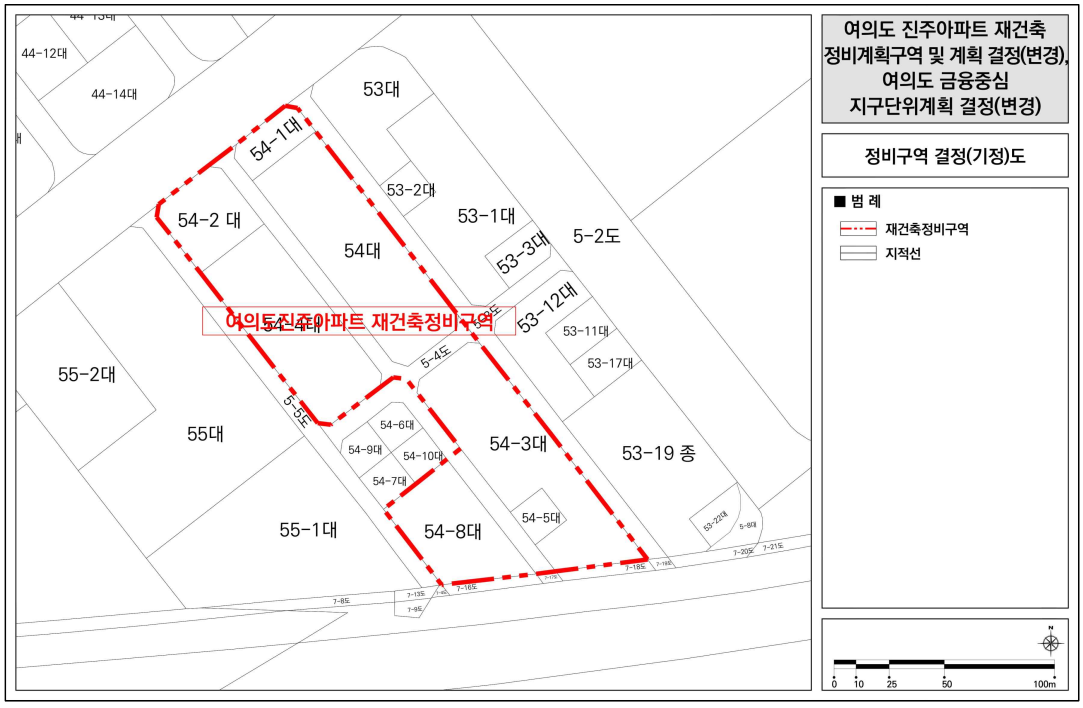
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7141) 및 영등포구 주거사업과(☎ 02-2670-3572)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

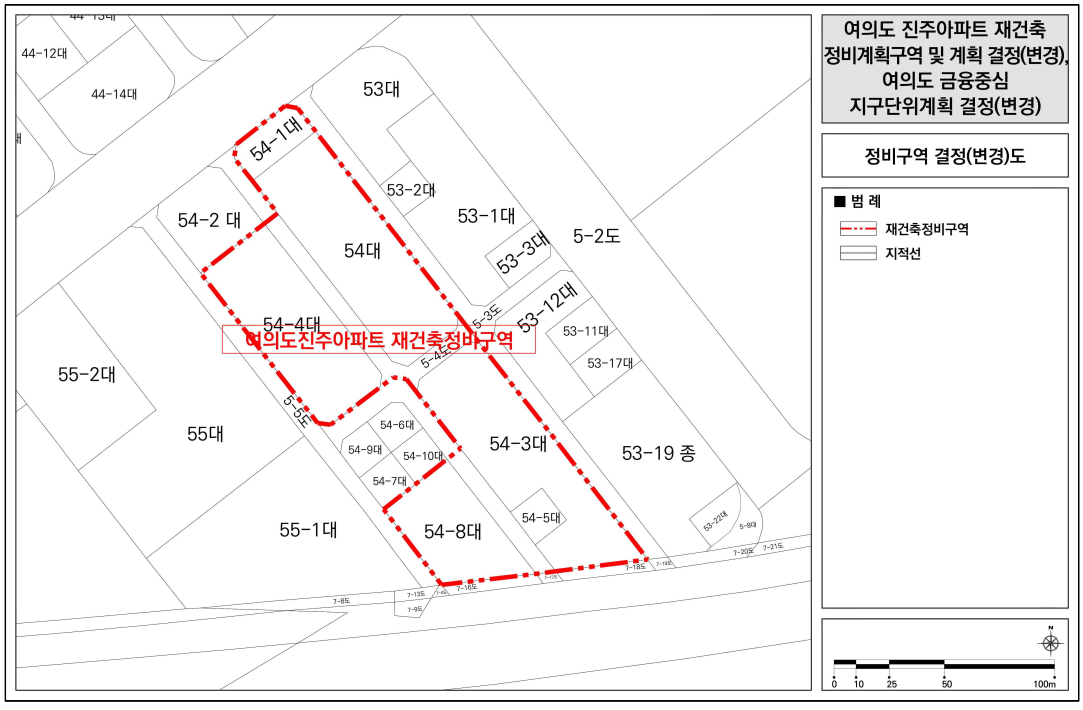
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr) 및 서울도시계획포털 (https://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

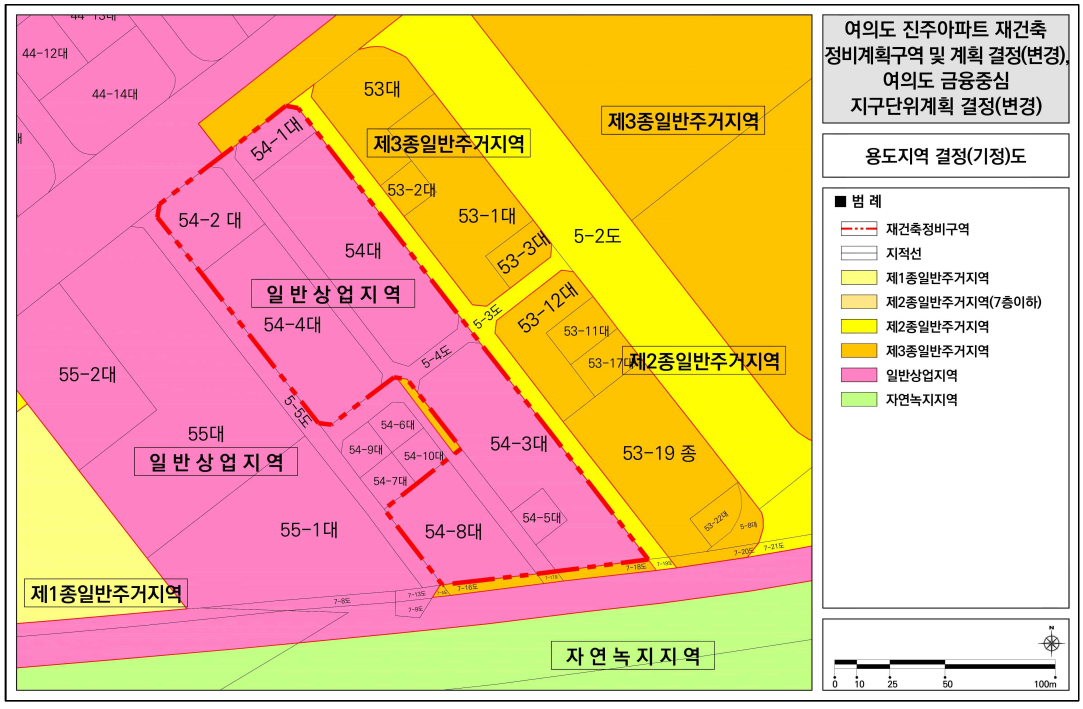
■ 정비구역 결정도(기정)



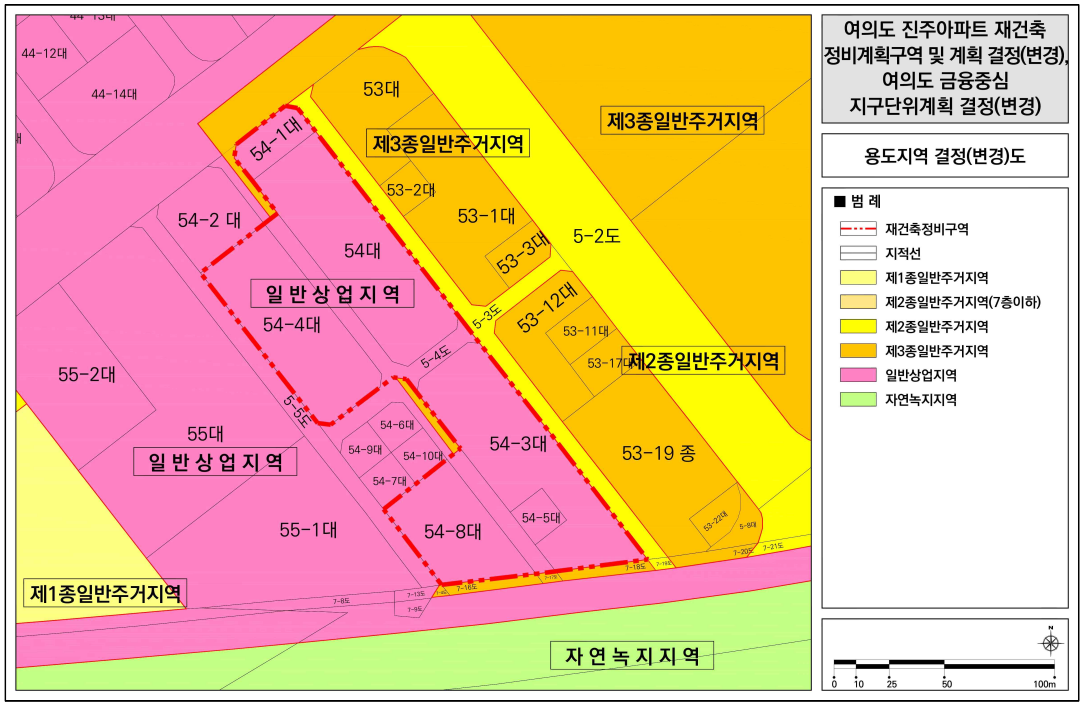
■ 정비구역 결정도(변경)



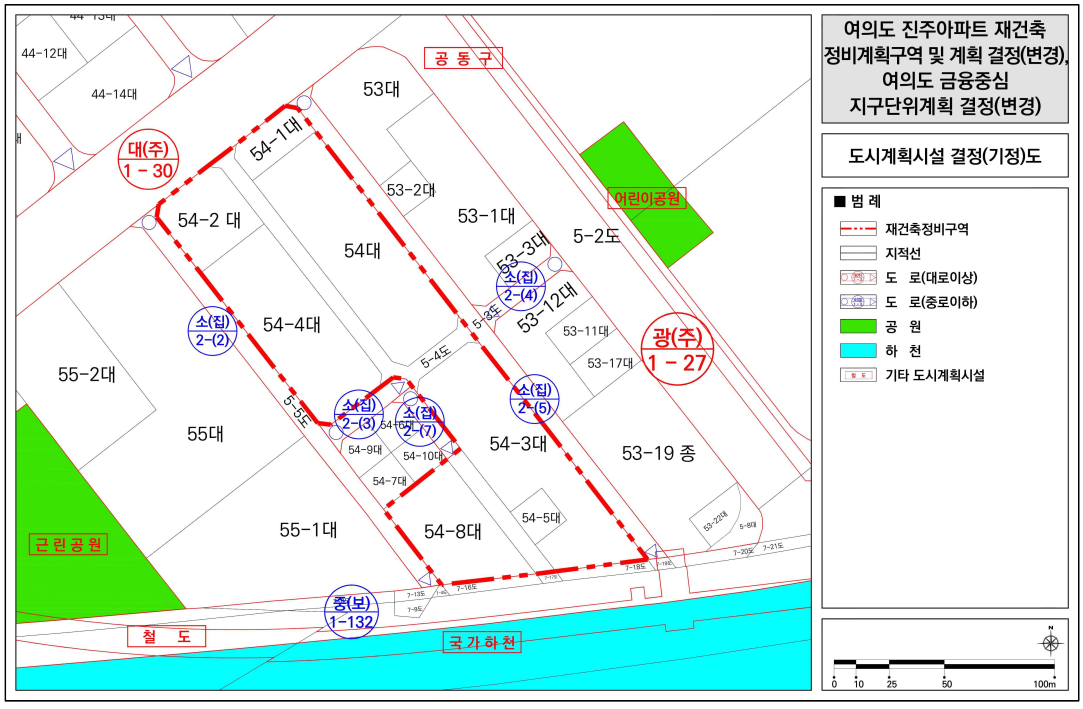
■ 용도지역 결정도(기정)



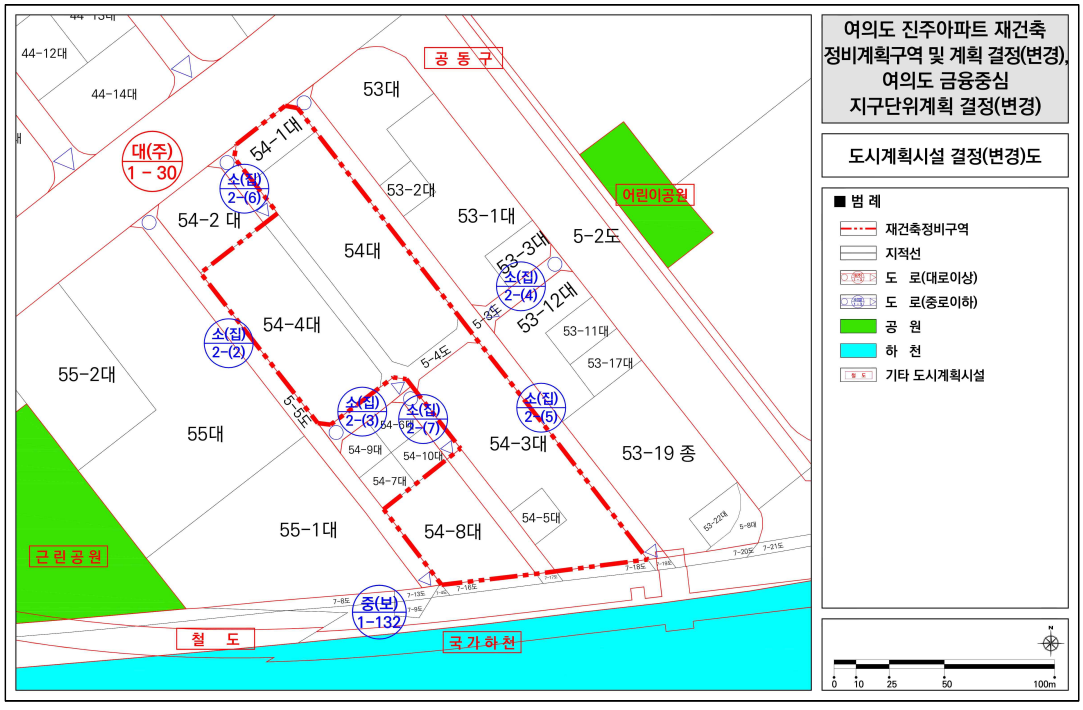
■ 용도지역 결정도(변경)



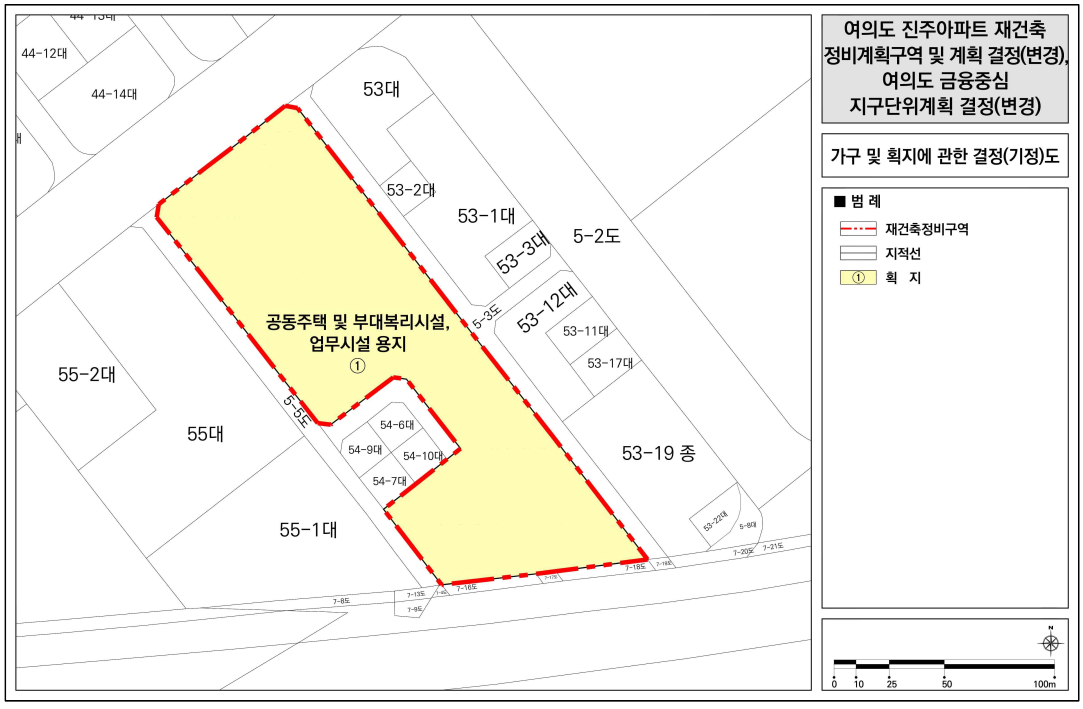
■ 도시계획시설 결정도(기정)



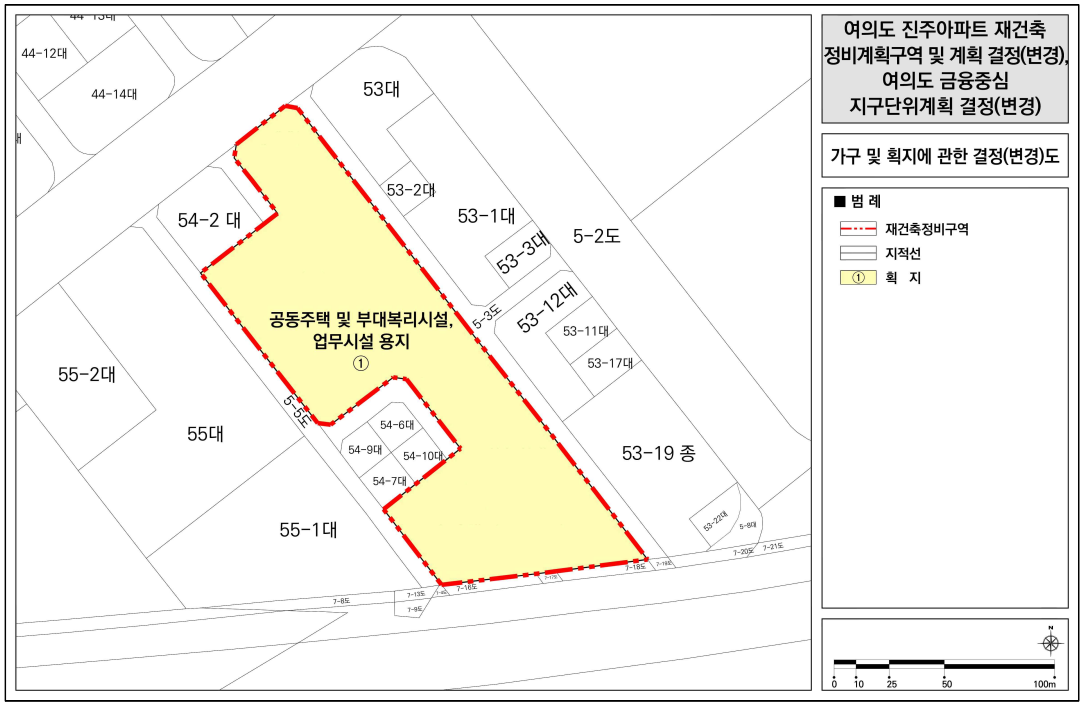
■ 도시계획시설 결정도(변경)



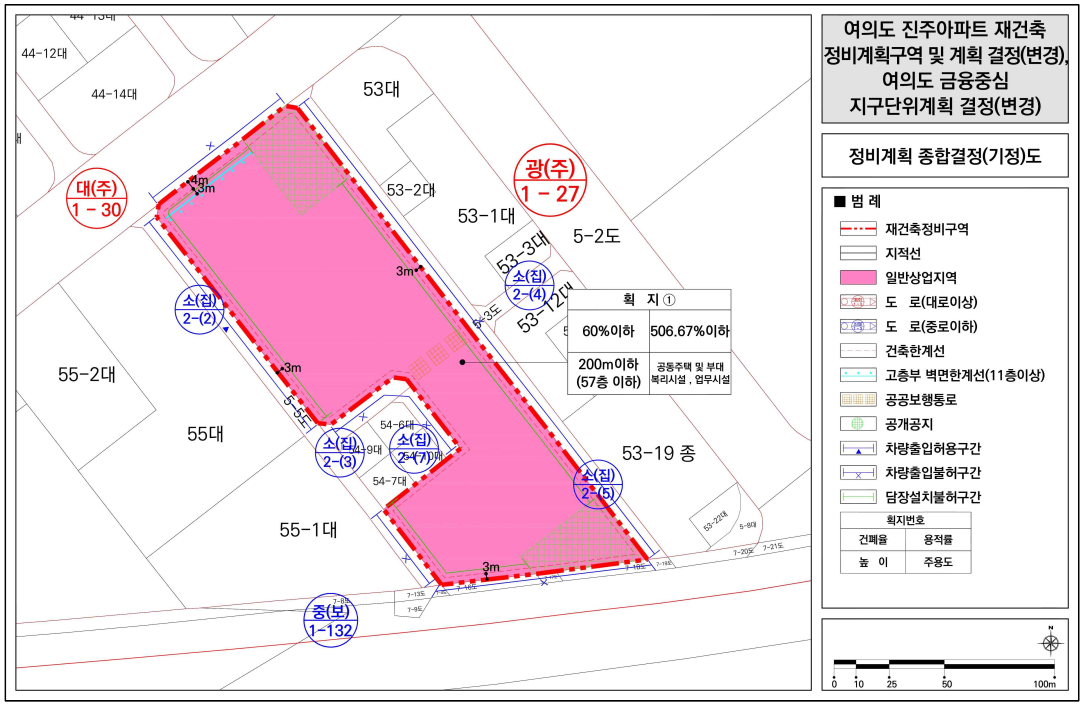
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



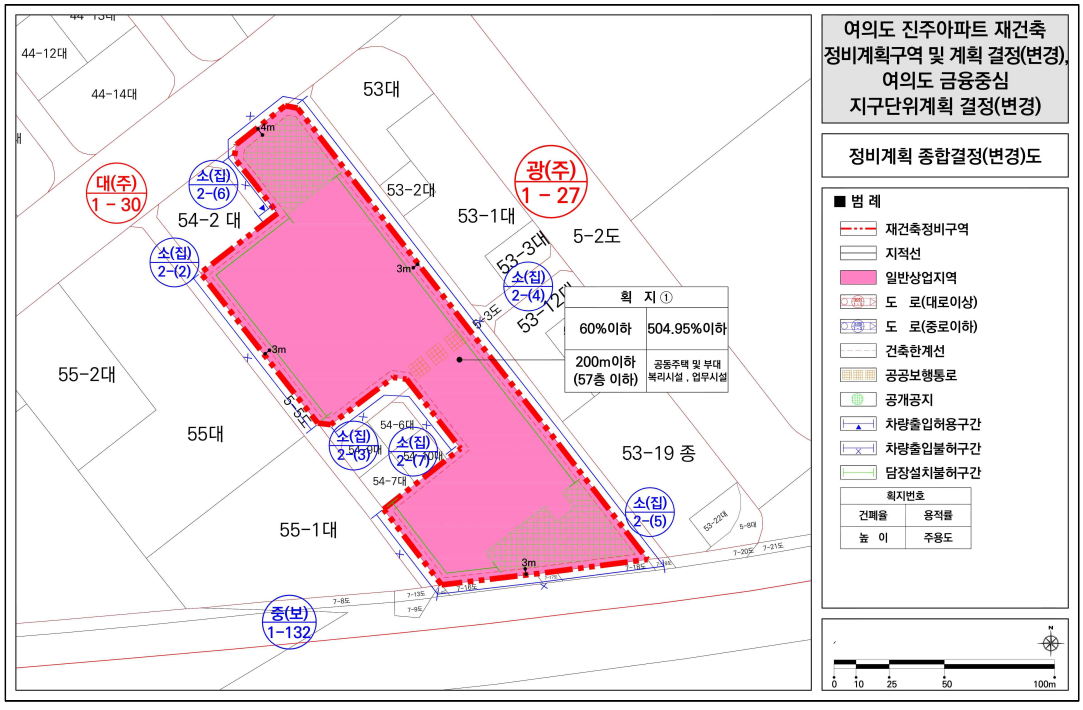
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



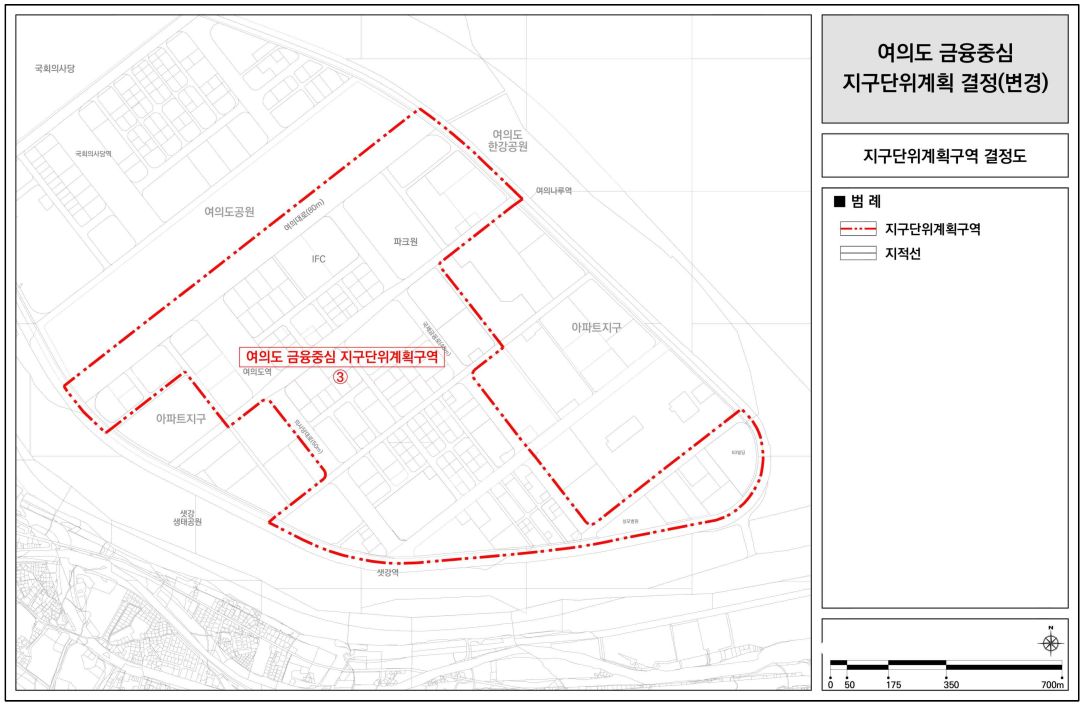
■ 정비계획 결정도(기정)



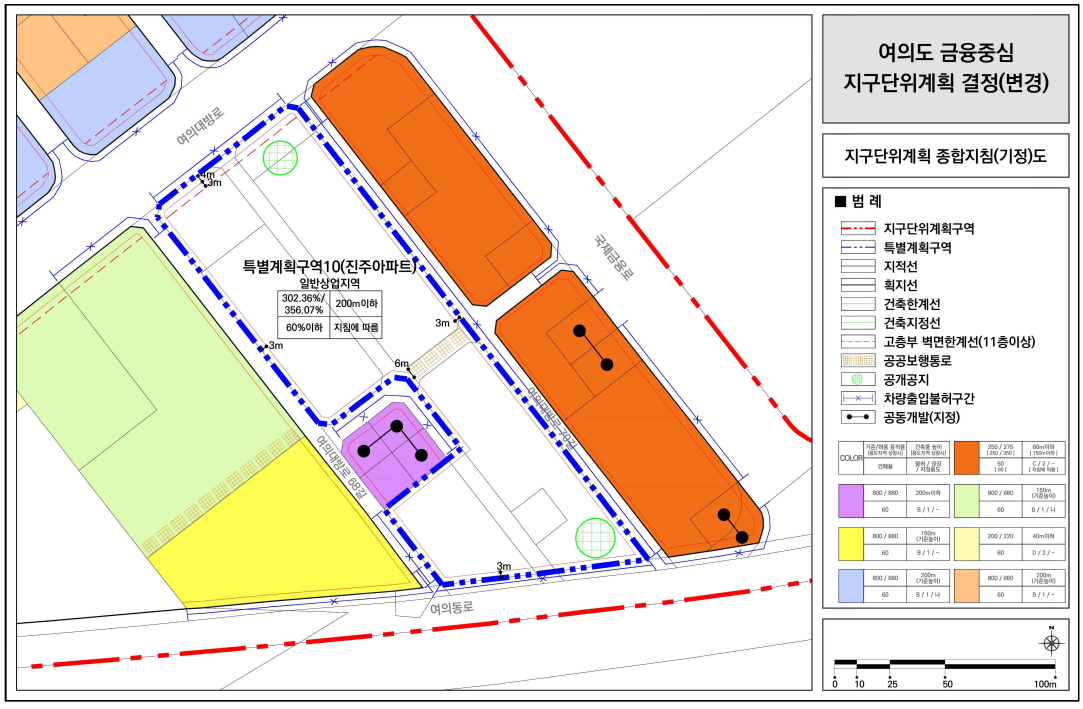
■ 정비계획 결정도(변경)



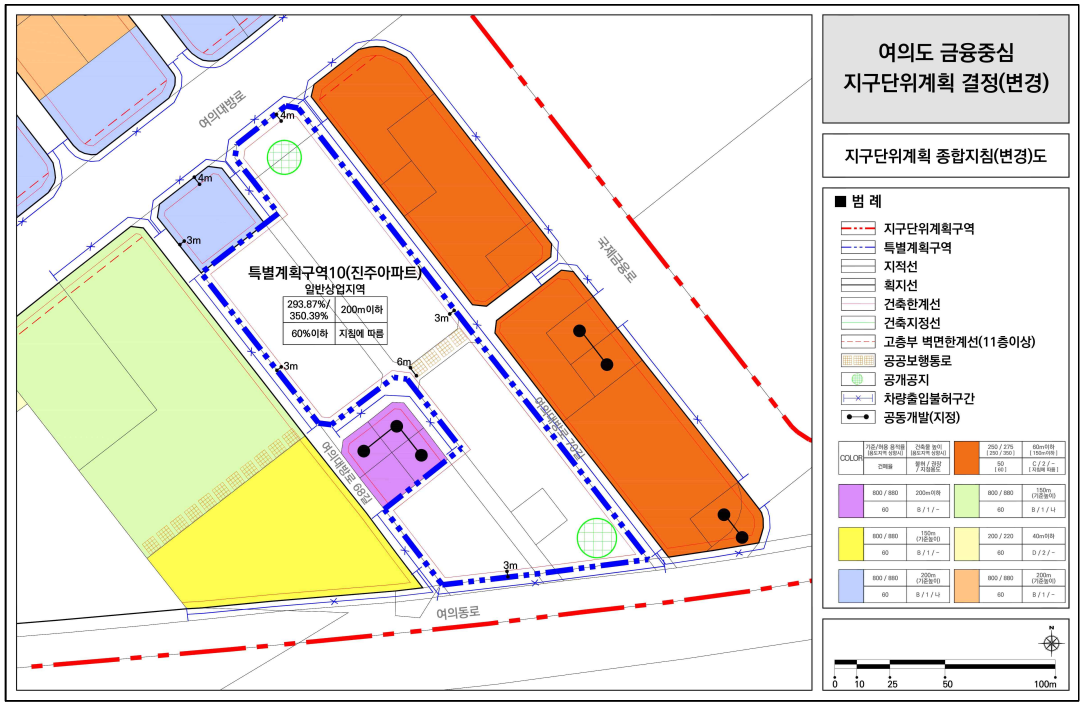
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



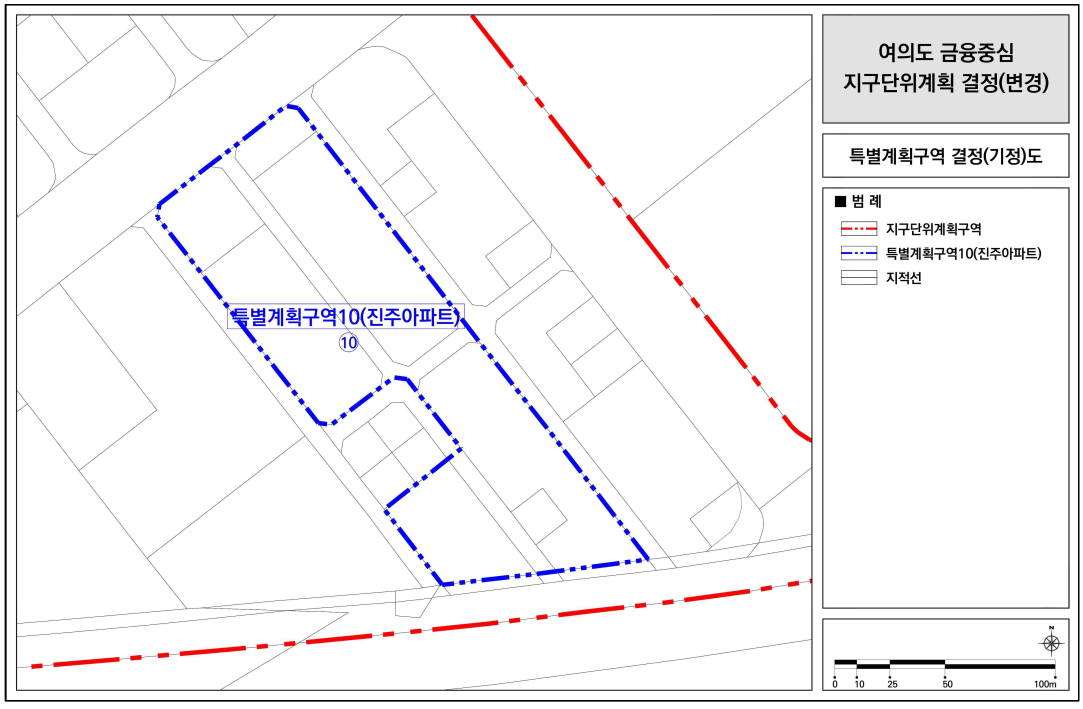
■ 지구단위계획 종합지침 결정도(기정)



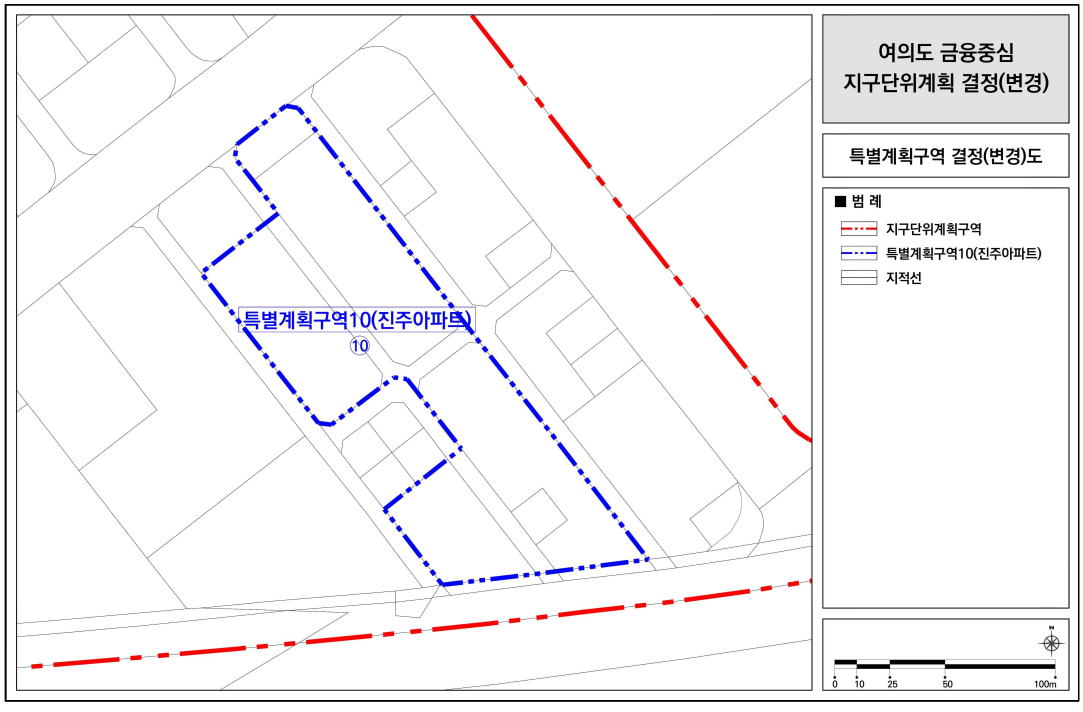
■ 지구단위계획 종합지침 결정도(변경)



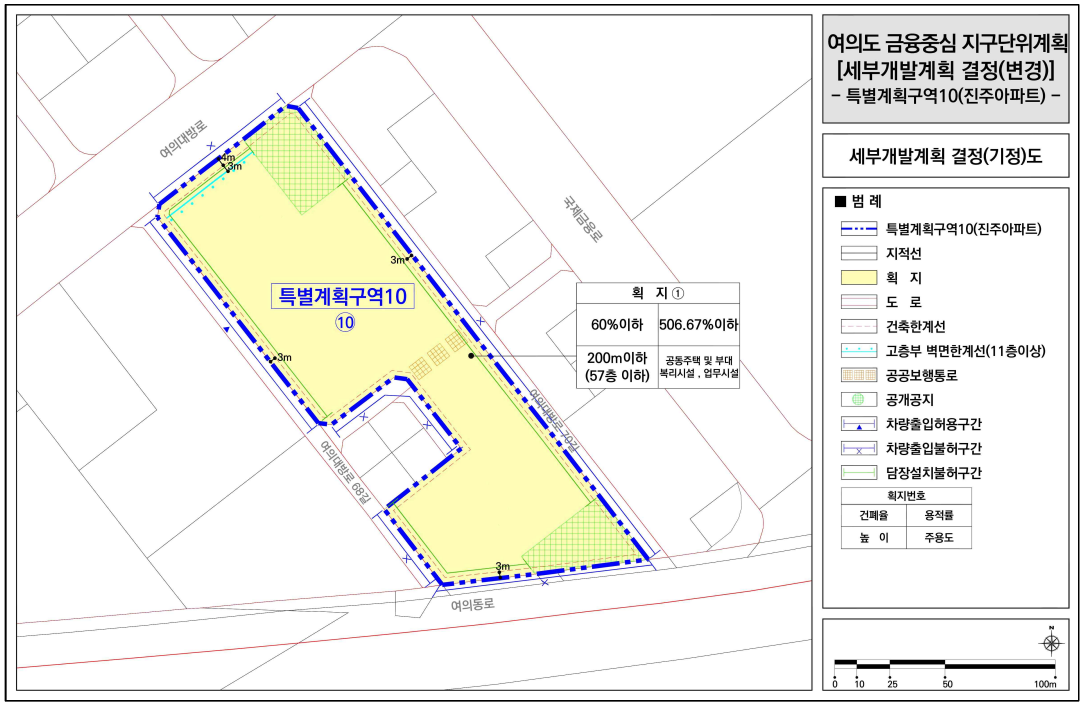
■ 특별계획구역 결정도(기정)



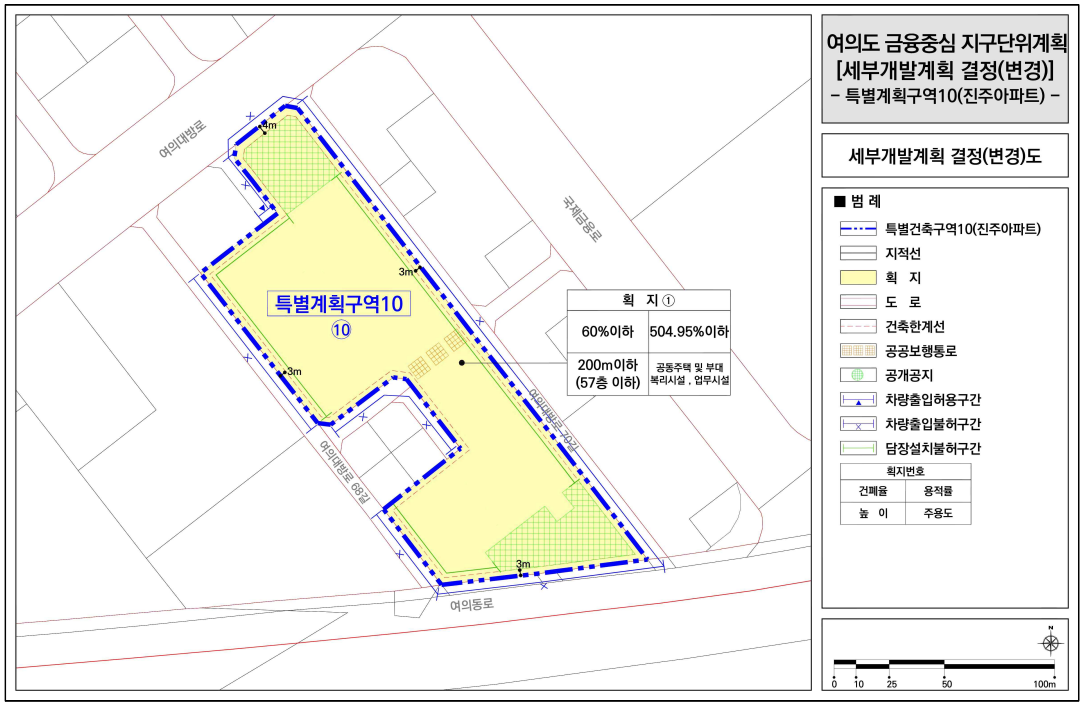
■ 특별계획구역 결정도(변경)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정(기정)도



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정(변경)도



공 고

◈ 서울특별시공고 제2025-3515호

정보통신공사업법 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고

정보통신공사업법 제23조 규정을 위반한 업체에 대하여 동법 제78조 및 질서위반행위규제법 제16조에 의거 과태료 사전통지서를 법인 소재지 등으로 발송하였으나 폐문부재, 보관기간 경과 등의 사유로 반송되어 행정절차법 제14조 제4항에 따라 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 건 명: 정보통신공사업법 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고

2. 근 거: 정보통신공사업법 제23조, 제78조제1항제4호, 같은 법 시행령 제23조, 제58조 및 별표 10

3. 대 상

연번	상호 (대표자)	소재지	세목	위반내용	부과 예정액 (자진납부액)	위반 일시	반송 사유
1	누리종합전기 주식회사 (천*진)	서울특별시 강남구 테헤란로 310, 12*2호 (역삼동)	정보통신공사업법 위반과태료	정보통신공사업 변경신고 지연 (기술자)	250,000원 (200,000원)	2025.07. 31.	폐문부재, 보관기간 경과 등

4. 공고 기간: 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(15일간)

5. 의견 제출기한: ~ 2026. 1. 15.

6. 유의사항
- 질서위반행위규제법 제16조의 규정에 따라 과태료 처분에 대해 의견이 있는 경우 서면 또는 구두로 의견을 제출할 수 있습니다.
- 단, 당사자가 의견제출 기간 내에 감경된 과태료를 납부하면 과태료 부과 및 징수절차가 종료되어 의견제출 및 이의제기를 할 수 없습니다.
- 질서위반행위규제법 제18조에 의거 의견 제출기한 내에는 자진납부액(부과예정액의 20% 감경)으로 납부가능하며 제출기한 내 의견이 없는 경우는 의견이 없는 것으로 간주하여 부과

예정액으로 부과합니다.

- 공고 대상자는 서울특별시 정보통신과에서 과태료 사전통지서를 발급받아 은행(인터넷뱅킹 포함), 무인수납기 등을 통해 납부 가능합니다.
- 국민기초생활수급자, 한부모가족 보호대상자, 장애인(중증장애인), 국가유공자(상이등급 3급 이상), 미성년자는 의견제출기간에 질서위반행위규제법 시행령 제2조의2에 따른 과태료 감경을 위한 자료를 제출할 수 있습니다.(단, 과태료를 체납하고 있는 경우 감경대상에서 제외됩니다.)
- 의견 제출처: 서울특별시 정보통신과(서울특별시 중구 덕수궁길 15, ☎ 02-2133-2897)

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 정보통신과(☎ 02-2133-2897)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3516호

정보통신공사업 행정처분 공고

정보통신공사업법 제72조, 동법 시행령 제55조 및 행정절차법 제14조제4항에 의거 정보통신공사업 행정처분 사항을 다음과 같이 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 정보통신공사업 행정처분 내용

연번	등록번호	상 호 (대표자)	영업소재지	처분사유	처분내용
1	201952	㈜와치텍 (박*재)	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11 (여의도동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 15일 (2025.12.18.~2026.01.01.)
2	111684	㈜디지웨이브 (노*아)	서울특별시 영등포구 은행로 58, 908호 (여의도동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 15일 (2025.12.18.~2026.01.01.)
3	203587	주식회사 코코아플러스 (최*석)	서울특별시 금천구 디지털로 178, 에이동 2514호-2516호 (가산동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
4	201457	㈜월드아이 (신*구)	서울특별시 강북구 월계로37길 15, 4층 (번동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
5	202319	누리종합전기 주식회사 (천*진)	서울특별시 강남구 테헤란로 310, 1212호 (역삼동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
6	203509	주식회사 스누아이랩 (유*호)	서울특별시 관악구 관악로 1, 133동 208호 (신림동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)

연번	등록번호	상 호 (대표자)	영업소재지	처분사유	처분내용
7	202950	아이브스 주식회사 (IVS Inc.) (배*훈)	서울특별시 성동구 광나루로6길 35, 성수동우림이비즈센터 202호, 706-2호 (성수동2가)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
8	113334	셀렉트정보기술(주) (권*용)	서울특별시 강서구 월정로28길 28 (화곡동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
9	203984	주식회사 엔와이컴퓨터 (김*수)	서울특별시 금천구 가산디지털2로 18, 406호 (가산동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 15일 (2025.12.18.~2026.01.01.)
10	203578	주식회사 오픈오브젝트 (박*영)	서울특별시 중구 퇴계로 131, 500~504호, 514호 (충무로2가)	등록기준 미달 (자본금 확인서)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
11	201140	㈜상우정보기술 (하*한)	서울특별시 구로구 구로중앙로34길 32, 2층 (구로동)	등록기준 미달 (기술능력)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)
12	110989	㈜대건이엔씨 (이*희)	서울특별시 성북구 정릉로27길 23-15, 1층 (정릉동)	등록기준 미달 (기술능력, 자본금 확인서)	영업정지 1개월 (2025.12.18.~2025.01.16.)

2. 근거법령 : 정보통신공사업법 제66조(영업정지와 등록취소 등), 동법 시행령 제50조(영업정지 등) 및 별표8

3. 내용문의 : 서울특별시 정보통신과 ☎ 02-2133-2897

◈ 서울특별시공고 제2025-3526호

종합건설사업자 행정처분(영업정지) 공시송달 공고

「건설산업기본법」을 위반한 건설사업자에 대하여 행정처분(영업정지)을 하고, 이 사실을 법인의 본점 소재지, 대표이사 자택 주소지로 등기우편 발송하였으나 폐문 부재 등으로 송달이 불가하여 다음과 같이 공시송달하고자 합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(14일간)

2. 처분대상 및 내용

연번	업 체 명 (대표자)	업종 및 등록번호	소 재 지	위반내용	위반 법규	처분내용	처분 근거
1	봄종합건설 (주) (김청근)	건축공사업 01-4351	서울특별시 서대문구 연희로 82, 2층 에이201호(연희동, 브라운스톤연희)	○ 건설업 등록기준 미달 - 보증가능금액확인서 실효(2025. 3. 6.)	법 제10조 제4호	영업정지 5개월 (2026. 1. 23. ~ 2026. 6. 22.)	법 제83조 제3호

3. 위 처분에 불복이 있는 경우 행정심판법 제27조 및 행정소송법 제20조의 규정에 따라 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 180일 이내에 처분청(처분을 행한 행정기관) 또는 국민권익위원회에 행정심판 청구서를 제출하거나 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 1년 이내에 서울행정법원에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.

4. 그리고 행정심판위원회는 경제적 능력으로 인해 대리인을 선임할 수 없는 청구인에 대해 무료로 국선대리인 선임을 지원하고 있습니다. 행정심판위원회에 신청서를 제출하거나 온라인 행정심판(www.simpan.go.kr)을 통해 국선대리인 선임을 신청할 수 있음을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 건설혁신담당관 ☏02)2133-8129로 문의 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3529호

공유재산 변상금 독촉고지 공시송달 공고

공유재산의 무단점유자에게 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조 및 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제89조 규정에 따라 변상금 독촉고지 공문을 발송하였으나, 폐문부재 등으로 송달이 불가능하여 「행정절차법」 제14조 제4항의 규정에 따라 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 12월 18일
서울특별시장

○ 법적근거
가. 변 상 금
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조 (변상금의 징수)
- 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제89조 (변상금의 부과)

나. 연 체 료 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제80조 (연체료의 징수)
다. 공시송달 : 「행정절차법」 제14조제4항 (송달)

○ 공시송달 대상자 및 내용
- 공유재산 변상금 독촉고지

대 상 자	무단점유사실 및 독촉고지 내역	송달주소
김O호	- 무단점유재산 : 서울특별시 영등포구 도림동 180-14 - 점유기간 : 2017.02.04. ~ 2024.12.31. - 점유면적 및 요율 : 26.0㎡, 5% - 변상금액 : 68,969,110원(변상금: 56,688,840원, 연체료: 12,280,270원)	경기도 의정부시 태O로 40번길 10 300호

※ 「개인정보보호법」에 의거 정보주체의 사생활 침해를 최소화하기 위해 개략적 사항을 기재하였음

○ 공시송달 기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1. (15일 간)

○ 문의사항은 수탁기관인 서울주택도시개발공사 자산관리부(☎02-3410-7184)로 연락하여 주시기 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3530호

공영주차장 미납요금 독촉고지서 공시송달 공고

주차장법 제9조(노상주차장의 주차요금 징수 등) 및 제14조(노외주차장의 주차요금 징수 등)에 의거 공영주차장 주차요금 체납자에 대해 독촉고지서를 발송하였으나, 폐문부재 · 수취인불명 등의 사유로 송달이 불가능한 반송분에 대하여 지방세기본법 제33조 및 행정절차법 제14조제4항의 규정에 의거 다음과 같이 공시송달(공고)합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 건　　명 : 공영주차장 미납요금 독촉고지 반송분에 대한 공시송달
2. 근　　거 : 주차장법 제9조, 제14조 및 행정절차법 제14조제4항
3. 공시송달 대상 및 내용 : 별첨
4. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(14일간)
5. 이의신청 및 납부안내
   가. 공영주차장 사용자의 사용료 이의신청은 서울시설공단 주차시설운영처 FAX 02-2290-6444번으로 제출하여야 합니다.
   나. 이의신청 기간 : 최초고지서를 받은 날로부터 60일
   다. 공영주차장 사용료 미납 확인 후 인터넷(https://etax.seoul.go.kr) 통하여 납부 가능
6. 유의사항
   - 공고대상자는 공고기간 이내에 미납주차료를 납부하지 않을 경우 지방세징수법 제33조에 의하여 자동차 등에 압류조치됨을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시청 주차계획과(서울시설공단 ☎02-2290-6200)로 문의하시기 바랍니다.

따로붙임 : 공시송달 대상자 명단 1부.

연번	고지번호	차량번호	차종	납세번호	주차장	주차시간	입차일자	입차시각	출차일자	출차시간	주차요금	가산금	부과금액	납부자	주소	반송사유	납부기한
	20건																
1	20231029	34하1317	EV6	000047339214201 20250725004779	볕우물	0000:44	2025-06-05	15:04	2025-06-05	15:48	500	0	500	김*원	대전광역시 유성구 도안대로	폐문부재	2025-12-23
2	20231624	142호4944	Mercedes-Benz E 220 d 4MATIC	000047339214201 20250825003165	신설동	0000:49	2025-07-21	17:14	2025-07-21	18:03	2,600	0	2,600	김*온	경기도 안양시 동안구 경수대로	폐문부재	2025-12-23
3	20232031	155하8218	스포티지 하이브리드	000047339214201 20250925004791	천호역	0001:22	2025-08-06	11:21	2025-08-06	12:43	2,200	0	2,200	바*	서울특별시 송파구 백제고분 로	수취인불명	2025-12-23
4	20232042	17하3421	Model Y Long Range	000047339214201 20250925003362	장안1동	0005:52	2025-08-06	15:16	2025-08-06	21:08	4,600	0	4,600	이*훈	경기도 김포시 유현로	폐문부재	2025-12-23
5	20232065	177허6384	아반떼(AVANTE)	000047339214201 20250925001962	서울글로벌센터	0001:00	2025-08-07	15:26	2025-08-07	16:26	8,400	0	8,400	B*YA*MA*TE*SH*UL	서울특별시 종로구 평창문화로	수취인불명	2025-12-23
6	20232162	142호5324	GV80	000047339214201 20250925001641	장안1동	0009:18	2025-08-10	02:59	2025-08-10	12:17	9,300	0	9,300	김*현	서울특별시 용산구 한남대로	폐문부재	2025-12-23
7	20232165	142호5324	GV80	000047339214201 20250925001628	장안1동	0011:20	2025-08-11	00:31	2025-08-11	11:51	9,300	0	9,300	김*현	서울특별시 용산구 한남대로	폐문부재	2025-12-23
8	20232196	17하3421	Model Y Long Range	000047339214201 20250925004038	장안1동	0004:07	2025-08-11	17:01	2025-08-11	21:08	3,200	0	3,200	이*훈	경기도 김포시 유현로	폐문부재	2025-12-23
9	20232211	29하7997	EV6	000047339214201 20250925000860	사당노외	0005:32	2025-08-08	17:30	2025-08-08	23:02	13,400	0	13,400	제*앤*이*통	경기 용인시 기흥구 보정로	수취인불명	2025-12-23
10	20232221	101하9789	A6 45 TFSI	000047339214201 20250925002277	마포유수지	0002:40	2025-08-12	19:29	2025-08-12	22:09	7,000	0	7,000	정*석	서울특별시 강서구 방화대로	폐문부재	2025-12-23
11	20232239	104호4299	K5	000047339214201 20250925001536	신대방역	0006:24	2025-08-13	19:52	2025-08-14	02:16	9,300	0	9,300	유*균	경기도 부천시 호현로	폐문부재	2025-12-23
12	20232243	195호1668	Mercedes-Benz GLC300 4MATIC Coupe	000047339214201 20250925000648	신대방역	0004:49	2025-08-13	21:39	2025-08-14	02:28	15,000	0	15,000	리*마*팅(임*현)	인천광역시 남동구 구월로	이사불명	2025-12-23
13	20232254	161허8657	K3	000047339214201 20250925000830	마포유수지	0005:15	2025-08-13	19:30	2025-08-14	00:45	13,800	0	13,800	김*만	인천광역시 서구 독정로	수취인불명	2025-12-23

연번	고지번호	차량번호	차종	납세번호	주차장	주차시간	입차일자	입차시각	출차일자	출차시간	주차요금	가산금	부과금액	납부자	주소	반송사유	납부기한
14	20232265	155하8147	모닝	000047339214201 20250925001497	구로디지털단지역	0011:36	2025-08-13	14:13	2025-08-14	01:49	9,300	0	9,300	롯*칠*음*(주) 주*비*	서울특별시 영등포구 양평로	수취인불명	2025-12-23
15	20232286	205마5936	Mercedes-Benz CLS450 4MATIC	000047339214201 20250925004098	구로디지털단지역	0000:59	2025-08-14	10:05	2025-08-14	11:04	3,100	0	3,100	김*은	세종특별자치시다솜로	폐문부재	2025-12-23
16	20232305	190호7945	G90	000047339214201 20250925004120	천왕역	0001:26	2025-08-17	17:21	2025-08-17	18:47	3,000	0	3,000	피*비우창(주)	대전광역시 서구 둔산대로	주소불명	2025-12-23
17	20232313	195호1668	Mercedes-Benz GLC300 4MATIC Coupe	000047339214201 20250925000662	신대방역	0004:44	2025-08-18	20:54	2025-08-19	01:38	14,800	0	14,800	리*마*팅(임*현)	인천광역시 남동구 구월로	이사불명	2025-12-23
18	20232343	205하3444	K8 하이브리드	000047339214201 20250925004371	볕우물	0003:30	2025-08-22	17:22	2025-08-22	20:52	2,700	0	2,700	김*현	서울특별시 송파구 위례성대로	폐문부재	2025-12-23
19	20232399	221호3270	GV80	000047339214201 20250925002568	구파발역	0008:45	2025-08-30	07:03	2025-08-30	15:48	6,100	0	6,100	방*애	경기도 안산시 단원구 도일로	수취인불명	2025-12-23
20	20232414	142호5324	GV80	000047339214201 20250925001406	장안1동	0011:21	2025-08-11	00:31	2025-08-11	11:52	9,300	0	9,300	김*현	서울특별시 용산구 한남대로	폐문부재	2025-12-23

◈ 서울특별시공고 제2025-3533호

종합건설사업자 처분 사전통지(청문) 공시송달 공고

「건설산업기본법」 위반 혐의 건설사업자에 대하여 「행정절차법」 제21조 제2항에 의거, 처분 사전통지서(청문실시통지)를 법인의 본점 소재지 및 대표이사 주소지로 등기우편 발송하였으나 수취인불명 등으로 송달이 불가하여 다음과 같이 공시송달하고자 합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(14일간)

2. 처분사전통지 사항

업 체 명 (대표)	업종 및 등록번호	소 재 지	위반내용	예정된 처분내용	청문실시		처분 근거
					일시 및 장소	주재자	
㈜하나이앤피종합건설 (박쌍옥)	건축공사업 01-4810	서울특별시 중랑구 신내역로3길 4, 402호(신내동)	○ 무등록자에게 하도급 - 공사명: 생연동 2단지 공동주택(연립주택)공사 - 하수급인: ㈜예담디앤씨 - 하도공종: 철근·콘크리트 공사 - 위반내용: 무등록자에게 하도급 - 공사기간: 2023. 9. 27. ~ 2024. 1. 15. - 하도금액: 1,440,000,000원	영업정지 또는 과징금	2026.1.7.(수) 10:00 건설혁신담당관 청문실	변호사 조창흠	법 제82조제2항 제3호

3. 정당한 사유없이 청문에 응하지 않거나 「행정절차법」 제31조 제3항의 규정에 의하여 의견서를 제출하지 아니한 경우에는 청문을 포기한 것으로 간주됩니다. 다만, 정당한 사유로 출석하지 못하거나 의견서를 제출하지 아니한 경우에는 우리시에 그 사유를 소명하여야 합니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 건설혁신담당관 ☏02)2133-8105로 문의 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3534호

소방시설관리업 신규 등록 공고[(주)일양엔지니어링]

소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 제29조에 따라 다음과 같이 소방시설관리업을 등록하고, 같은 법 시행규칙 제31조 제3항 규정에 의거 다음과 같이 소방시설관리업 신규 등록을 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

○ 소방시설관리업 신규 등록 공고

업종	상호 (사업자등록번호)	등록번호 (등록년월일)	대표자	영업 소재지	전화번호
전문 소방시설관리업	㈜일양엔지니어링 (214-88-72208)	제서울(서초) 2025-5호 (2025.12.10.)	전강식	서울특별시 서초구 마방로4길 15-72, 3층(양재동, 송암빌딩)	02-3462-0119

※ 기타 문의사항은 서초소방서 예방과 위험물안전팀 ☎ 02-6981-5904로 연락 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3535호

도시관리계획(도시계획시설: 방수설비, 하수도, 공원, 광장, 공공공지) 결정(안) 열람공고

1. 서울특별시 동작구 · 영등포구 일원 도시관리계획(도시계획시설: 방수설비, 광장) 결정(안) 및 종로구 일원 도시관리계획(도시계획시설: 하수도, 공원, 공공공지) 결정(안)에 대하여 제17차 서울특별시 도시계획위원회 심의 수정가결 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조, 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 서울특별시 도시계획 조례 제7조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고하고 관계도서를 이해관계인 및 일반인에게 보입니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내에 의견서를 열람장소(서면) 또는 서울도시계획포털(온라인)에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

가. 도시관리계획(도시계획시설: 방수설비, 하수도, 공원) 결정(안)

1) 방재시설(방수설비)

■ 도시계획시설(방수설비) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고*
				기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	방수설비	서울특별시 동작구 신대방동459-5 ~ 영등포구 여의도동 87	-	70,885	70,885	-	*중복결정사항 : 1) 도로 - 대로3-48 : 394㎡(394㎡) - 대로3-18 : 21,407㎡(21,407㎡) - 대로1-6 : 483㎡(483㎡) - 중로1-1 : 3,057㎡(3,057㎡) - 중로1-2 : 256㎡(256㎡) - 중로1-3 : 519㎡(519㎡) - 중로1-69 : 232㎡(232㎡) - 중로3-174 : 5,261㎡(5,107㎡) - 중로3-A : 143㎡(143㎡) - 소로3-2 : 434㎡ - 소로3-1 : 907㎡(907㎡) - 소로2-A : 113㎡(113㎡) - 소로2- : 136㎡(136㎡) - 기타도로 : 150㎡(150㎡) 2) 광장 - 교통광장1 : 2,816㎡(2,816㎡) - 일반광장2 : 284㎡(3㎡) 3) 공원(보라매) : 15,164㎡(9,658㎡) 4) 주차장 : 375㎡(92㎡) 5) 하천 - 대방천 : 1,365㎡(964㎡), - 도림천 189㎡ - 한강(국가하천) : 3170㎡(2,211㎡)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고*
				기정	변경	변경후		
								6) 철도 : 12,668㎡(12,668㎡, 7호선, 신림선 등) 7) 수도공급 : 7,186㎡(1,858㎡)

* 비고에 ( )는 중복결정 중 입체적 결정(대심도 빗물배수터널 구간) 면적임

■ 입체적 도시계획시설(방수설비) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	Ⓐ	방수설비	서울특별시 동작구 신대방동 459-5 ~ 영등포구 여의도동 87	길이(m)	-	증)4,543	4,543	-	
				폭(m)	-	증)10.4 ~ 12.0	10.4 ~ 12.0		
				높이(m)*	-	증)-18.3 ~ -57.1	-18.3 ~ -57.1		
				면적(㎡)	-	증)56,051	56,051		

* 입체적 결정 높이(해수면 기준)는 구조물 상·하단 높이에 보호층(H=6.0m)을 포함한 값이며, 세부사항은 종단면도 참조

■ 도시계획시설(방수설비) 결정사유서

도면 표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
Ⓐ	방수설비	• 도시계획시설(방수설비) 신설 - 면적: 70,855㎡ • 입체적 결정 범위(대심도 빗물배수터널 구간) - 길이 / 폭 / 높이 : 4,543m / 10.4m~12.0m / -18.3m ~ -57.1m ※ 높이는 해수면 기준으로 산정하고 구조물 상하단 높이에 보호층(H=6m)을 포함 - 면적: 56,051㎡(전체 방수설비 중 터널구간에 대한 입체적 결정)	• 도림천과 대방천 일대 침수피해를 방지하고자 침수방지 시설인 방수설비(방수로) 신설 결정

2) 환경기초시설(하수도)

■ 도시계획시설(하수도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고**
			기점	종점	주요 경과지				
신설	①	하수도	종로구 효자동 8번지 (지하문로)	종로구 서린동 88-1번지 (서린공원)	지하문로, 세종대로, 광화문 지하도로	2,321*	24,609	-	• 중복결정사항 1) 도로 - 광로1-1 : 886㎡(886㎡) - 광로3-78 : 1,111㎡(724㎡) - 광로3-7 : 438㎡(438㎡) - 대로3-120 : 7,568㎡(6,958㎡) - 대로1-40 : 578㎡(578㎡) - 대로2-106 : 4,217㎡(4,171㎡)

구분	도면표시번호	시설명	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고**
			기점	종점	주요 경과지				
									- 중로1- : 1,866㎡(1,866㎡) - 중로2-2 : 1,981㎡(1,981㎡) - 소로2- : 99㎡(99㎡) - 기타도로 : 792㎡(116㎡) 2) 광장 - 교통광장 : 3,331㎡(3,286㎡) - 일반광장 : 886㎡(886㎡) 3) 공원 - 송현문화공원 : 322㎡(177㎡) - 서린공원 : 128㎡(128㎡) 4) 주차장 - 적선동주차장 : 955㎡(429㎡) - 송현문화공원주차장 : 322㎡(177㎡) 5) 하천(청계천) : 104㎡(7㎡) 6) 철도 - 도시철도(3호선): 404㎡(404㎡) - 도시철도(5호선): 191㎡(191㎡) 7) 공공청사 : 92㎡(92㎡)

* (A노선) L=1,464m, B=8.8m / (B노선) L=249m, B=8.8m / (C노선) L=608m, B=10.8m
** 비고에 ( )는 중복결정 중 입체적 결정(대심도 빗물배수터널 구간) 면적임

■ 입체적 도시계획시설(하수도) 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	비고
신설	①	하수도	종로구 효자동 8 ~ 종로구 서린동 88-1	길이(m)	-	증) 2,321	2,321	
				폭(m)	-	증) 8.8 ~ 10.8	8.8 ~ 10.8	
				높이(m)*	-	증) -15.5 ~ -49.6	-15.5 ~ -49.6	
				면적(㎡)	-	증) 22,463	22,463	

* 입체적 결정 높이(해수면 기준)는 구조물 상·하단 높이에 보호층(H=6.0m)을 포함한 값이며, 세부사항은 종단면도 참조

■ 도시계획시설(하수도) 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	하수도	• 도시계획시설(하수도) 신설 - 연장: 2,321m - 폭원: 8.8m ~ 10.8m - 면적: 24,609㎡ • 입체적 결정: 빗물배수터널 구간	광화문 일대의 반복적 침수를 예방하여 시민의 안전확보를 위해 빗물배수터널을 건설코자 도시계획시설(하수도)을 결정하고, 대심도 빗물배수터널 구간에 대해 입체적 결정함

3) 공간시설(공원)

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	종로구 서린동 82 일대	1,514	감) 758	756	'76. 4. 7. (건설부고시 제46호)	하수도 중복 (128㎡)
신설	②	공원	소공원	종로구 평창동 273-3 일대	-	증)885.0	885.0		하천중복

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	서린공원	• 면적 변경: 1,514.0㎡→756.0㎡(감 758.0㎡)	체계적인 하수도 유지관리를 위한 하수도(통합관리센터) 설치에 따른 공원 일부 축소
②	-	• 신설: 885.0㎡	서린공원 일부 면적 축소에 따른 대체공원 조성

4) 공간시설(광장)

■ 도시계획시설(광장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	②	광장	일반광장 (근린광장)	상도동 373-33일대	288.0	증)640.0	928.0	서울특별시고시 제2017-259호 (2017.07.13)	• 중복결정사항 - 방수설비

■ 도시계획시설(광장) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	광장	• 면적 변경: 288㎡→928㎡(증 640.0㎡)	사업에 따른 광장 기능 축소 및 보행자 안전 대책 마련위해 광장확대

5) 공간시설(공공공지)

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공공공지	공공공지	종로구 평창동 273-3	2,037	감)885	1,152	' 79. 1. 29.	하천중복

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 면적 변경: 2,037㎡→1,152㎡(감 885.0㎡)	서린공원 일부 축소에 따른 대체공원 조성으로 인한 공공공지 축소

나. 열람기간: 공고일 다음 날로부터 14일간

다. 열람 및 의견 제출 장소

- 서울특별시 시설계획과(☎02-2133-8407) 및 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr/)
- (방수설비, 광장) 동작구 도시계획과
- (하수도, 공원, 공공공지) 종로구 도시개발과

라. 관련도서: 홈페이지 게시자료 및 열람장소에 비치된 자료 참조

◈ 서울특별시공고 제2025-3538호

도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안) 열람공고

1. 서울특별시 중랑구 망우동 360-1번지 일대에 '도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)'에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람공고 합니다.

2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

가. 열람기간 : 2025.12.18. ~ 2026. 1. 2. (14일 이상)

나. 열람장소
- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6289)
- 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2176)

다. 열람내용
1 지구단위계획구역에 관한 결정
1. 지구단위계획 결정 조서 : 신설

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신 설	망우동 360-1번지 지구단위계획구역	중랑구 망우동 360-1번지	-	증) 2,870.5	2,870.5	-	-

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

1. 용도지역•지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,870.5	-	2,870.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	2,870.5	감) 2,870.5	-	-	-
	준주거지역	-	증) 2,870.5	2,870.5	100.0	(신설) 망우동360-1번지 특별계획구역

2) 용도지구 결정 : 해당 없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 자동차정류장

■ 자동차정류장 결정(변경)조서 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	자동차 정류장	여객자동차 터미널	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	감) 2,870.5	-	서울시고시 제190호 ('77.06.06)	-

3 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	획지번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신설	①	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	망우동360-1번지 특별계획구역

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정조서

■ 허용용도 결정조서

도면표시	용도	비 고
(가)	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외) • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	-

■ 불허용도 결정조서

도면표시	용도	비 고
(A)	• 허용용도 외 용도	-

2) 건축물 밀도 결정조서

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 준용

■ 용적률계획 결정조서

용도지역		용적률			비 고
기존	변경	기준	상한	법적상한	
제3종일반주거지역	준주거지역	250%	400%	430%	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획(준주거지역 용적률 30% 완화) 수립 • 망우동 360-1번지 특별계획구역 계획지침 상 법적상한용적률 500% 이하

※ 서울특별시 도시계획조례 등 타 법령 조례 등에 따른 용적률 완화 사항을 별도로 적용할 수 있음

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분		적용 기준
공공기여	용도지역 변경	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 19%
	기타 규제완화	• 도시계획시설 해제 : 5%
공공주택계획	공공주택	• 공공기여 총량의 60% 이상을 공공주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지역의 공공시설 및 기반시설의서비스 수준 등을 고려하여 관련 위원회 등을 통해 인정하는 경우 조정할 수 있다.
	규모계획	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하
	상생매입 임대	• 주거(준주택포함) 세대수 또는 연면적의 5% 이상으로 하되, 도시계획 조례 등에 따라 공공주택 추가 확보로 증가되는 세대수 또는 연면적은 제외한다.(협상을 통하여 추가 매입 가능)

3) 건축물 높이 결정조서

■ 높이계획 결정조서

적용대상		최고높이	비 고
준주거지역	중랑구 망우동 360-1번지	85m 이하	망우동 360-1번지 지구단위계획구역

4) 건축물 배치•형태 및 경관계획에 관한 결정조서

(1) 건축물배치에 관한 결정

■ 건축선계획 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 망우로변	• 도로경계선에서 3m 후퇴	-
	• 망우로72길변	• 도로경계선에서 4m 후퇴	-
	• 용마산로 116길변	• 도로경계선에서 3m 후퇴	-

3. 인센티브계획 결정조서

1) 상한용적률 인센티브에 관한 결정 조서

■ 상한용적률 적용기준

구분	적용기준	비 고
상한 용적률	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여	-
법적상한 용적률	• 공공임대주택[1] 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-

※「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준('25.03.)」
1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

4. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 교통처리에 관한 결정 조서

■ 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	• 망우로(35m)일부	• 대상지 주변의 원활한 교통소통 및 보행안전을 위하여 차량진출입 제한	-
차량출입 허용구간	• 용마산로116길(11m)일부	• 대상지 주변의 원활한 교통소통 및 보행안전을 위하여 차량진출입 허용	-

4 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정 조서 : 신설

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	-	망우동 360-1번지 특별계획구역	망우동 360-1번지	2,870.5	-

■ 특별계획구역 계획 지침 : 신설

구 분			계획지침	비 고
위치			• 중랑구 망우동 360-1번지	-
면적			• 2,870.5㎡	-
용도지역			• 준주거지역	-
건축물 등에 관한 계획	건축물용도	허용	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-

구 분			계획지침	비 고
			(안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외) • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	
		불허	• 허용용도 외 용도	-
	밀도	건폐율	• 60% 이하	-
		용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 • 법적상한용적률 : 500% 이하	-
		높이	• 최고높이 : 85m 이하	-
	배치	건축 한계선	• 망우로변 : 도로경계선으로부터 3m • 망우로72길변 : 도로경계선으로부터 4m • 용마산로116길변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	대지내 공지	전면 공지	• 망우로변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성 • 망우로72길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(2m), 차도형 전면공지(2m) 조성 • 용마산로116길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성	-
인센티브 계획	상한용적률 적용기준		• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여 • 공공임대주택[1] 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-
기타 사항에 관한 계획	차량출입 불허구간		• 도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	차량출입 허용구간		• 도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 허용	-
	경관 및 환경친화요소		• 망우동 360-1번지 지구단위계획의 경관 및 친환경요소 계획에 따름	-

※「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준('25.03.)」
1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

5 세부개발계획에 관한 결정 : 게재생략(열람장소에 비치)

라. 관계도서 : 도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)

마. 기타사항

- 세부내용, 도면 등의 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하여 주시기 바랍니다.
  ※ 서울시 누리집(http://www.seoul.go.kr)→서울소식→공고 →도시관리계획안 열람공고에서도 확인 가능
- 본 열람내용은 확정된 사항이 아니며, 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6289)로 문의하시기 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3542호

공공하수도 점용허가 공고

하수도법 제24조 및 같은 법 시행령 제19조(점용허가) 제3항의 규정에 의하여 공공하수도에 대한 점용허가 신청건에 대하여 허가 처리하고 다음과 같이 허가사항을 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

점용허가 신청 사항

신청자		점용 장소	점용 면적 (㎡)	점용 목적	점용 기간
명칭	주소				
에코바이오 홀딩스㈜	서울시 강서구 마곡중앙14로 38	서울시 강서구 마곡동 60-5, 60-6	2.88	Bio Gas 차량연료화 사업 관련 고압 수전용 전주 설치	'25.9.23. ~ ' 35.12.31.
㈜에이치에스씨엠티	서울시 구로구 신도림로 11길 53	서울시 강서구 마곡동 105	54	탈수된 하수 슬러지 저온 건조기술 소규모 실증	'25.11.10. ~ ' 26.3.3.
강서구청 자원순환과	서울시 강서구 화곡로 302	서울시 강서구 마곡동 43-2 외 4필지	38.4	강서자원순환센터 운영을 위한 전기인입선로 사용	'25.12.14. ~ ' 30.5.17.
강서구보건소	서울시 서구 공항대로 561	서울시 강서구 마곡동 41-18	54	특구(시정, 구정) 홍보 대형전광판 운영	'25.12.8. ~ ' 30.12.7.

신청자		점용 장소	점용 면적 (㎡)	점용 목적	점용 기간
명칭	주소				
㈜플럭시티	경기도 안양시 동안구 벌말로 66	서울시 강남구 개포로 625	1.5	악취측정기 설치 운영 실증	'25.11.21. ~ ' 26.2.28.
한국전력공사 강남지사	서울시 강남구 강남대로 262	서울시 강남구 일원동 580	18.5	전기차 충전소 전력공급용 변압기 및 관로 설치	'25.11.20. ~ ' 28.11.19.
㈜플라젠	서울시 성동구 뚝섬로1길25	서울시 강서구 마곡동 91, 105	750	R&D 지원사업 관련 협잡물 건조설비 설치 및 운영	'25.5.1. ~ ' 28.12.31.

2. 복구방법 : 점용시설물에 대한 자진철거 및 반출

3. 복구완료시기 : 점용허가기간 종료일 전까지 복구완료

※ 기타 문의사항은 서울시 물재생시설과(☎02-2133-3849)로 연락주시기 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3547호

비영리법인 설립허가 취소에 대한 청문조서 열람·확인 통지

「민법」 제38조 및 「문화체육관광부 및 국가유산청 소관 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙」 제9조에 따라 비영리법인 설립허가 취소 처분에 앞서 「행정절차법」 제31조에 따라 청문을 실시하고, 「행정절차법」 제34조 및 동법시행령 제19조에 의거 청문조서를 열람·확인할 것을 우편으로 통지하려 하였으나, 법인 사무소 및 수취인 불명 등의 이유로 송달이 불가하여 「행정절차법」 제14조 제4항의 규정에 따라 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 제목: 비영리법인 설립허가 취소에 대한 청문조서 열람·확인 통지

2. 처분 당사자 및 예정 내용
○ 당 사 자:

연번	단체명	소재지	대표자	등록일자
1	사단법인 한국아트딜러협회	서울특별시 강남구 도산대로55길 16-6, 4층 (청담동)	김정필	2021-01-05

○ 처분내용: 비영리법인 설립허가 취소
○ 말소사유: 비영리법인 설립허가 조건 위반
○ 근거법령: 「민법」 제38조 및 「문화체육관광부 및 국가유산청 소관 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙」 제9조

3. 청문조서 열람·확인 장소 및 정정요구 기간
○ 열람·확인 장소: 서울특별시 중구 세종대로 124 한국프레스센터 4층 문화예술과
○ 열람·확인 및 정정요구 기간: 2025. 12. 18.(목) ~ 2026. 1. 1.(목)까지

4. 유의사항
○ 당사자 등은 청문조서의 기재내용을 열람·확인할 수 있으며, 이의가 있을 때에는 그 정정을 요구할 수 있습니다.

5. 해당 기한이 경과한 이후에는 청문조서 내용에 이의가 없는 것으로 간주하여 청문을 종료합니다.

6. 그 밖에 궁금한 사항은 서울특별시청 문화예술과(☎02-2133-2560)로 문의하시기 바랍니다.
끝.

◈ 서울특별시공고 제2025-3548호

토지거래허가구역 (재)지정, 조정 공고

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 토지거래허가구역을 다음과 같이 (재)지정, 조정 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 허가구역 재지정 대상지역: 62개소(3,807,892.03㎡)
○ 신속통합기획(주택 재개발) 예정지: 4개소(288,189.7㎡)
- 지정기간 : 2025년 12월 26일부터 2027년 1월 28일까지

대상지역			면적(㎡)	비 고
합 계			288,189.7	
서울특별시	용산구	후암동 264-11 일대	82,172.5	신속통합기획 주택재개발
	중랑구	중화동 309-39 일대	45,504.6	
	서대문구	홍제동 9-81 일대	119,237.1	
	동작구	사당동 63-1 일대	41,275.5	

○ 공공재개발 후보지: 8개소(137,126㎡)
- 지정기간 : 2026년 1월 29일부터 2027년 1월 28일까지

대상지역			면적(㎡)	비 고
합 계			137,126	
서울특별시	종로구	신문로1가 158 일대	1,248.0	공공재개발 후보지
	동대문구	신설동 92-5 일대	11,204.0	
	동대문구	용두동 14-1 일대	20,780.0	

	강북구	미아동 61-79 일대	12,870.0	
	영등포구	양평동2가 33-20 일대	22,441.0	
	영등포구	양평동2가 29-6 일대	11,082.0	
	동작구	흑석동 99-3 일대	45,229.0	
	관악구	봉천동 922-1 일대	12,272.0	

○ 신속통합기획(주택 재건축) 예정지: 6개소(566,136.4㎡)
- 지정기간 : 2026년 1월 29일부터 2027년 1월 28일까지

대상지역			면적(㎡)	비 고
합 계			566,136.4	
서울특별시	강동구	명일동 56 일대	37,658.0	신속통합기획 주택재건축
	송파구	송파동 151 일대	62,370.0	
	송파구	신천동 7 일대	343,266.0	
	강남구	개포동 649 일대	55,053.1	
	강남구	개포동 653 일대	35,682.4	
	강남구	개포동 652 일대	32,106.9	

○ 신속통합기획(주택 재개발) 예정지: 44개소(2,816,439.93㎡)
- 지정기간 : 2026년 1월 29일부터 2027년 1월 28일까지

대상지역			면적(㎡)	비 고
합 계			2,816,439.93	
서울특별시	종로구	창신동 23 일대	62,926.7	신속통합기획 주택재개발

대상지역			면적(㎡)	비 고
	종로구	숭인동 56 일대	41,926.5	
	용산구	청파동1가 89-18 일대	85,639.6	
	성동구	마장동 382 일대	18,749.8	
	동대문구	청량리동 19 일대	28,799.1	
	성북구	하월곡동 70-1 일대	78,180.4	
	은평구	불광동 600 일대	13,020.5	
	마포구	공덕동 11-24 일대	84,389.0	
	구로구	가리봉동 87-177 일대	40,552.0	
	영등포구	당산동6가 104 일대	31,299.0	
	동작구	상도동 244 일대	50,142.0	
	송파구	마천동 45 일대	106,514.4	
	강동구	천호동 461-31 일대	30,904.2	
	중랑구	면목동 172-1 일대	47,798.0	
	중구	장충동2가 112 일대	40,648.0	
	종로구	창신동 23-606 일대	143,148.7	
	종로구	창신동 629 일대	92,190.8	
	용산구	서계동 33 일대	112,599.1	
	성동구	사근동 293 일대	28,465.0	
서울특별시	광진구	자양동 57-90 일대	139,130.0	신속통합기획 주택재개발
	동대문구	용두동 39-361 일대	23,792.93	

대상지역			면적(㎡)	비 고
	중랑구	망우동 461 일대	45,597.7	
	성북구	종암동 3-10 일대	25,351.0	
	성북구	석관동 62-1 일대	62,086.2	
	강북구	번동 441-3 일대	32,877.0	
	강북구	미아동 791-2882 일대	141,203.0	
	도봉구	방학동 685 일대	74,390.0	
	은평구	신사동 237 일대	54,630.0	
	은평구	신사동 200 일대	62,270.3	
	서대문구	홍제동 267-1 일대	28,502.4	
	마포구	망원동 416-67 일대	78,694.9	
	양천구	목동 232 일대	21,161.0	
	구로구	고척동 253 일대	63,236.4	
	구로구	가리봉동 115 일대	83,949.6	
	금천구	시흥동 871 일대	88,326.3	
	영등포구	대림동 855-1 일대	42,505.3	
	동작구	사당동 288 일대	26,177.6	
	동작구	상도동 279 일대	141,286.8	
	관악구	신림동 412 일대	169,069.0	
	송파구	마천동 183 일대	77,338.4	
	성북구	종암동 125-35 일대	31,295.0	

대상지역			면적(㎡)	비 고
	성북구	성북동 3-38 일대	67,307.9	
	강동구	천호동 214-19 일대	26,630.4	
	동대문구	전농동 152-65 일대	71,738.0	

2. 허가구역 재지정 및 조정(구역변경) 대상지역: 1개소

○ 신속통합기획(주택재개발) 선정지(1개소)

– 지정기간 : 2026년 1월 29일부터 2027년 1월 28일까지

대상지역			면적(㎡)			비고
			변경전	변경후	증감	
서울특별시	구로구	궁동 213-27일대	51,071.0	50,691.0	감 380.0	신속통합기획 주택재개발

※ 단, 제척필지 효력발생일('25. 12. 18.)

3. 허가구역 지정 대상지역: 3개소

○ 모아타운 추진 지역(3개소)

– 지정기간 : 2025년 12월 23일부터 2030년 12월 22일까지

– 지정범위 : 모아타운 사업구역(55,193.2㎡) 내 지목 ‘도로’ 한정

대상지역			면적(㎡)	비고
합 계			55,193.2	
서울특별시	중랑구	망우동 509 일대	14,541.4	모아타운
	강남구	일원동 720 일대	25,868.4	
	마포구	망원동 464-1 일대	14,783.4	

※ 도로 취득 시 이용 의무기간(5년)을 감안하여 지정기간 설정

4. 허가구역 조정(구역변경) 대상지역: 3개소

○ 모아타운 추진 지역(3개소)

- 지정기간 : 변경 없음
- 지정범위 : 모아타운 사업구역(154,148.01㎡) 내 지목 '도로' 한정

대 상 지			면적(㎡)			지정기간 (변경없음)
			변경전	변경후	증감	
서울 특별시	성북구	정릉동 199-1 일대	34,563.76	35,333.71	증 769.95	'25.4.10. ~ '30.4.9.
		정릉동 226-1 일대	27,024.0	29,975.1	증 2,951.1	'25.2.18. ~ '30.2.17.
	강북구	수유동 141 일대	145,909	88,839.2	감 57,069.8	'25.2.18. ~ '30.2.17.

※ 단, 편입필지 효력발생일('25.12.23.), 제척필지 효력발생일('25.12.18.)

5. 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적(재지정, 지정, 조정 공통사항)

용 도 지 역		면 적
도시지역	주거지역	6㎡ 초과
	상업지역	15㎡ 초과
	공업지역	15㎡ 초과
	녹지지역	20㎡ 초과
	용도지역의 지정이 없는 곳	6㎡ 초과

6. 허가구역 지정 토지조서 : 서울부동산정보광장(land.seoul.go.kr)에서 확인 *

* 기타정보-토지거래허가-토지거래허가구역(서울시)

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지이동 및 등록사항정정 토지가 반영되지 않을 수 있으므로, 최종조서는 허가구역 지정도면(구역 설정)을 기준으로 함

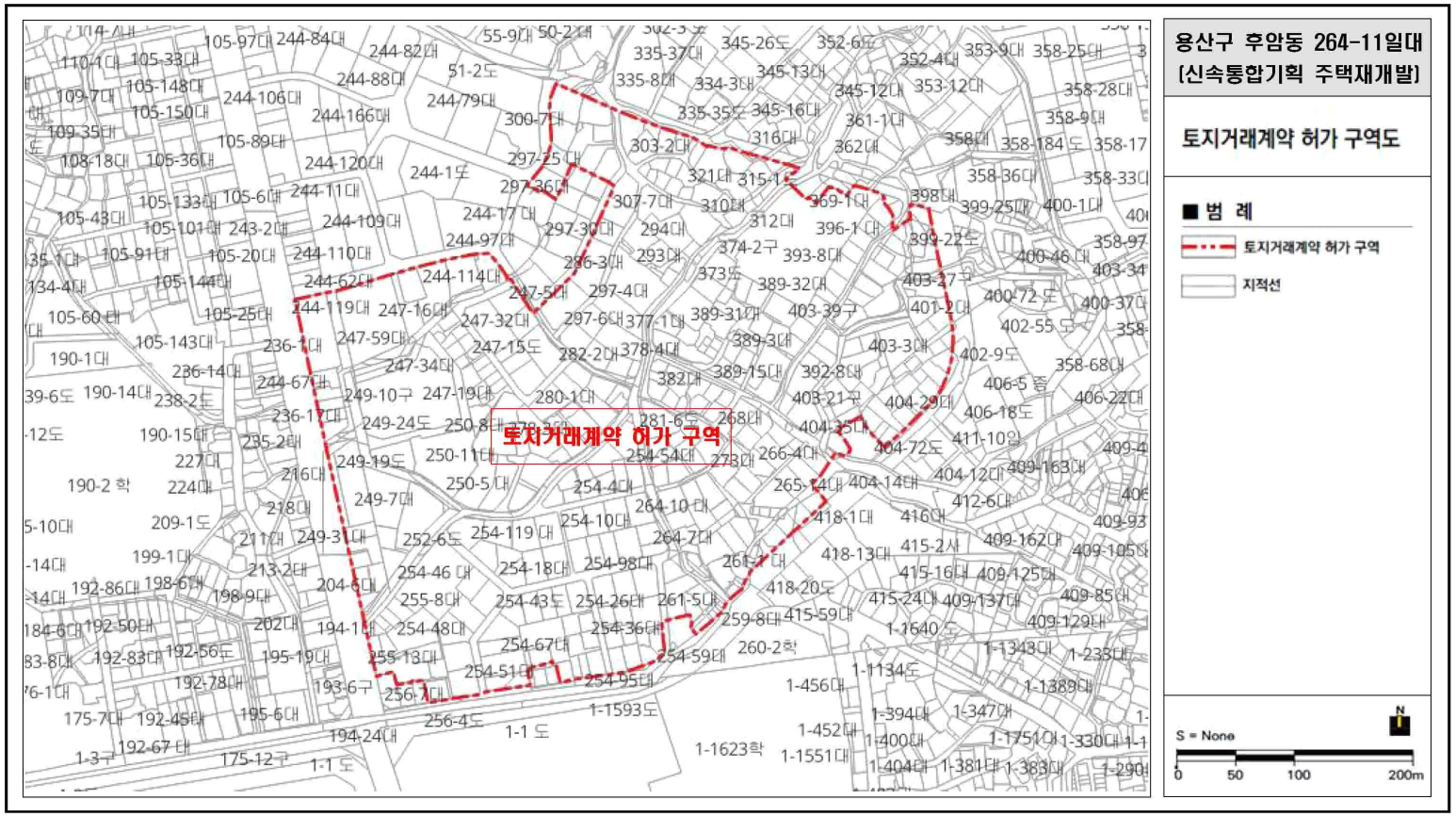
6. 허가구역 지정 지형도 : 붙임 참조

- 붙임 1 (재지정 62개소)
- 붙임 2 (재지정 및 조정 1개소)
- 붙임 3 (지정 3개소)
- 붙임 4 (조정 3개소)

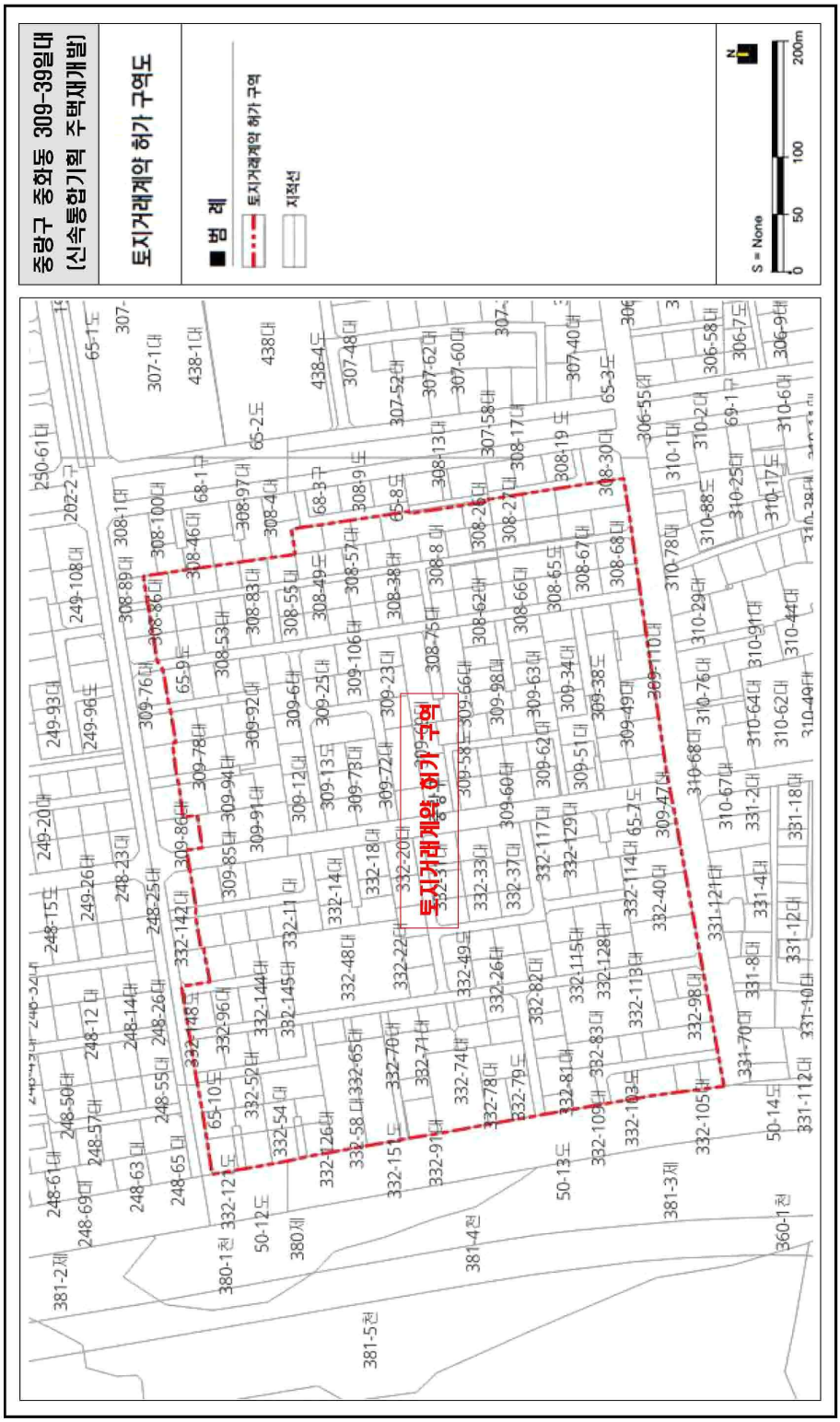
※ 토지e음(http://www.eum.go.kr), 각 자치구 홈페이지에서 세부정보를 확인 가능

붙임 1	토지거래허가구역 지형도면: 재지정 62개소

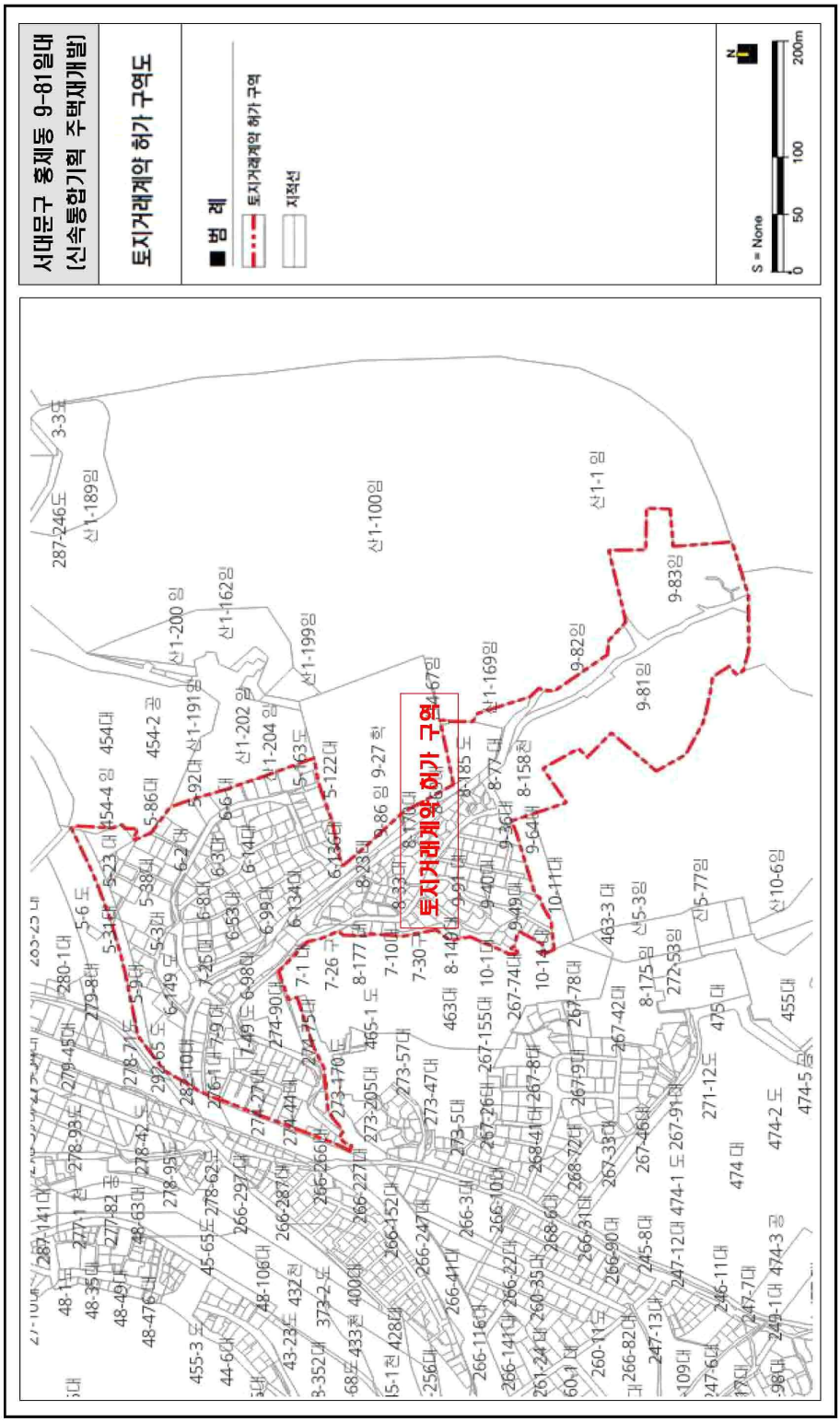
1. 용산구 후암동 264-11 일대



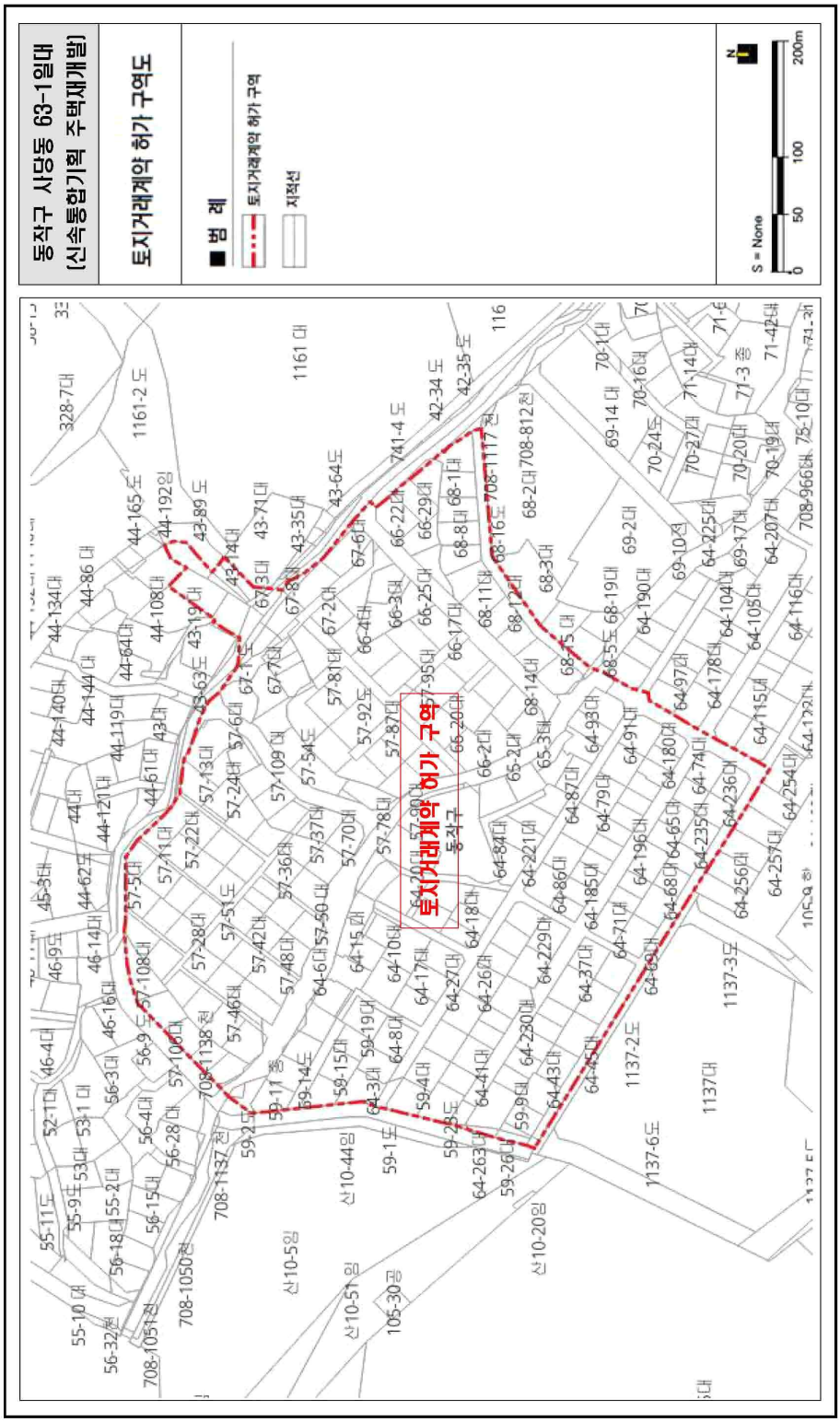
2. 중랑구 중화동 309-39 일대



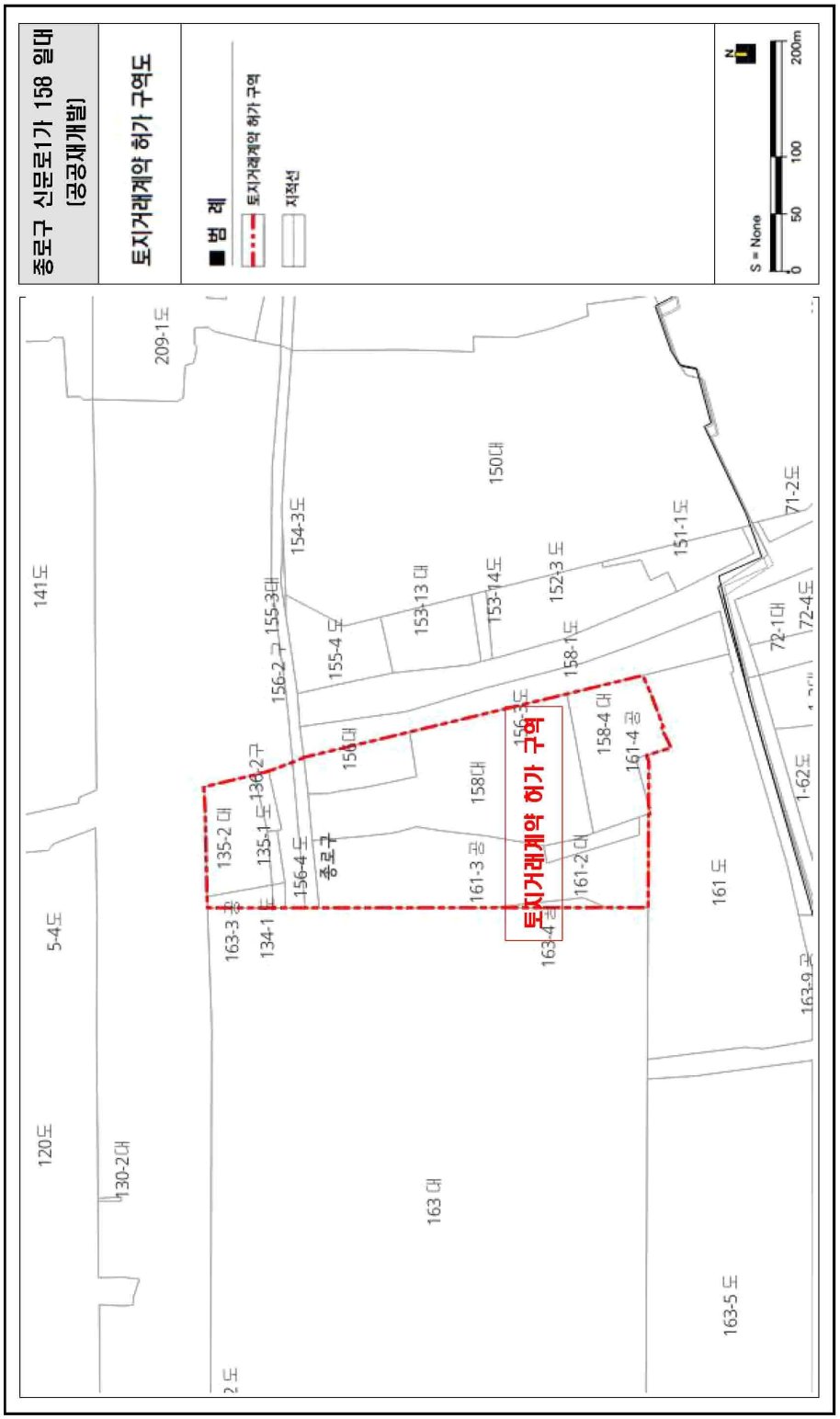
3. 서대문구 홍제동 9-81 일대



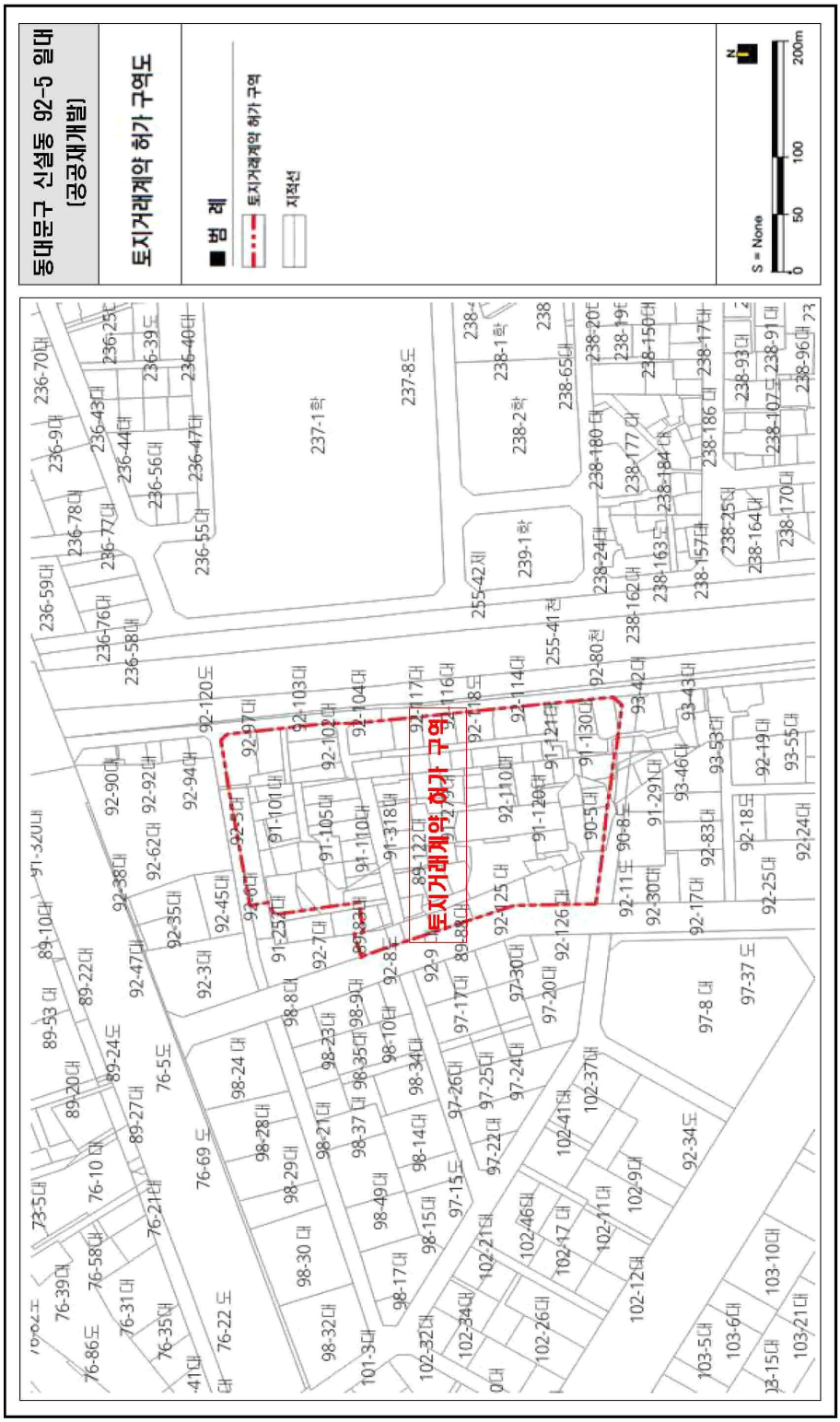
4. 동작구 사당동 63-1 일대



5. 종로구 신문로1가 158 일대



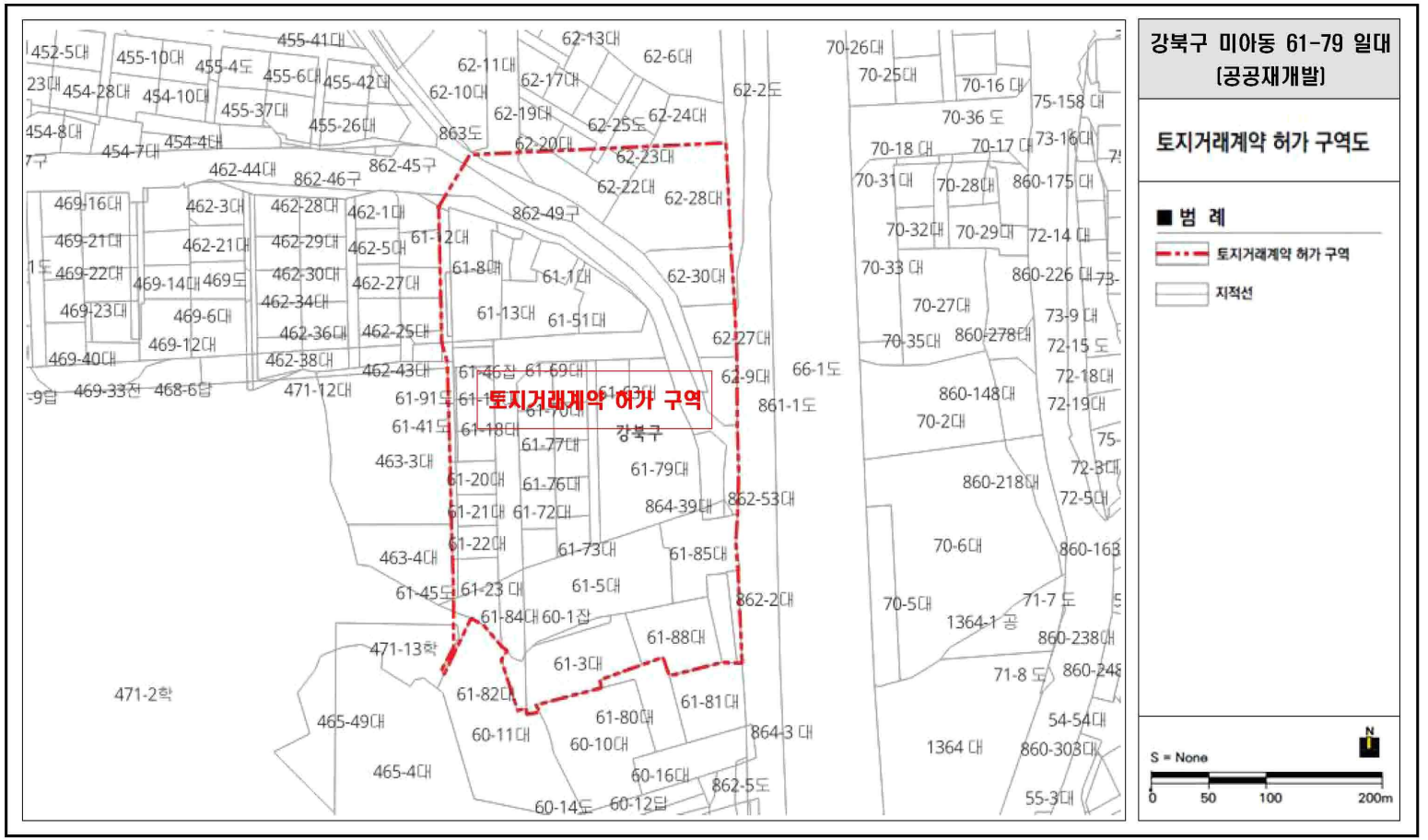
6. 동대문구 신설동 92-5 일대



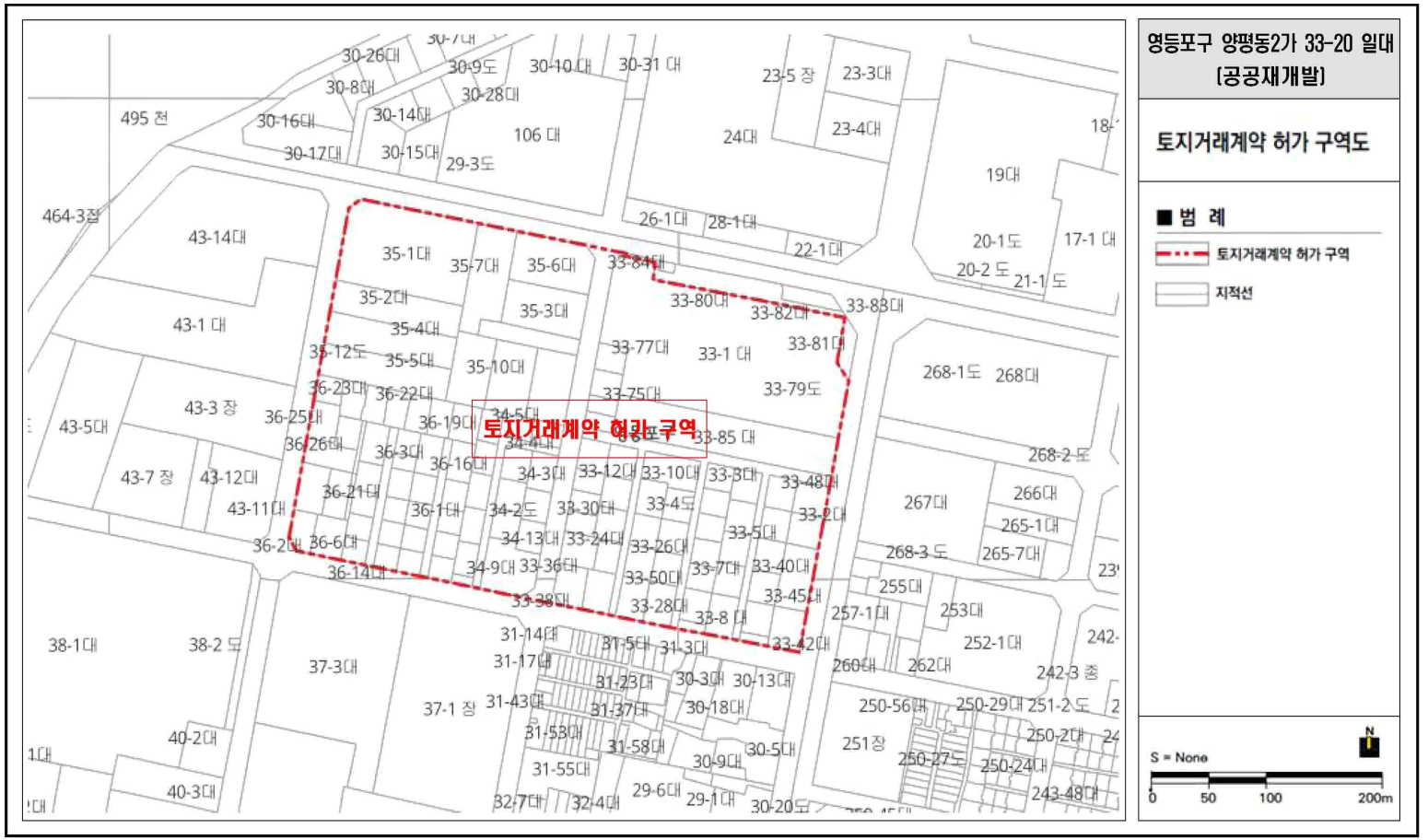
7. 동대문구 용두동 14-1 일대



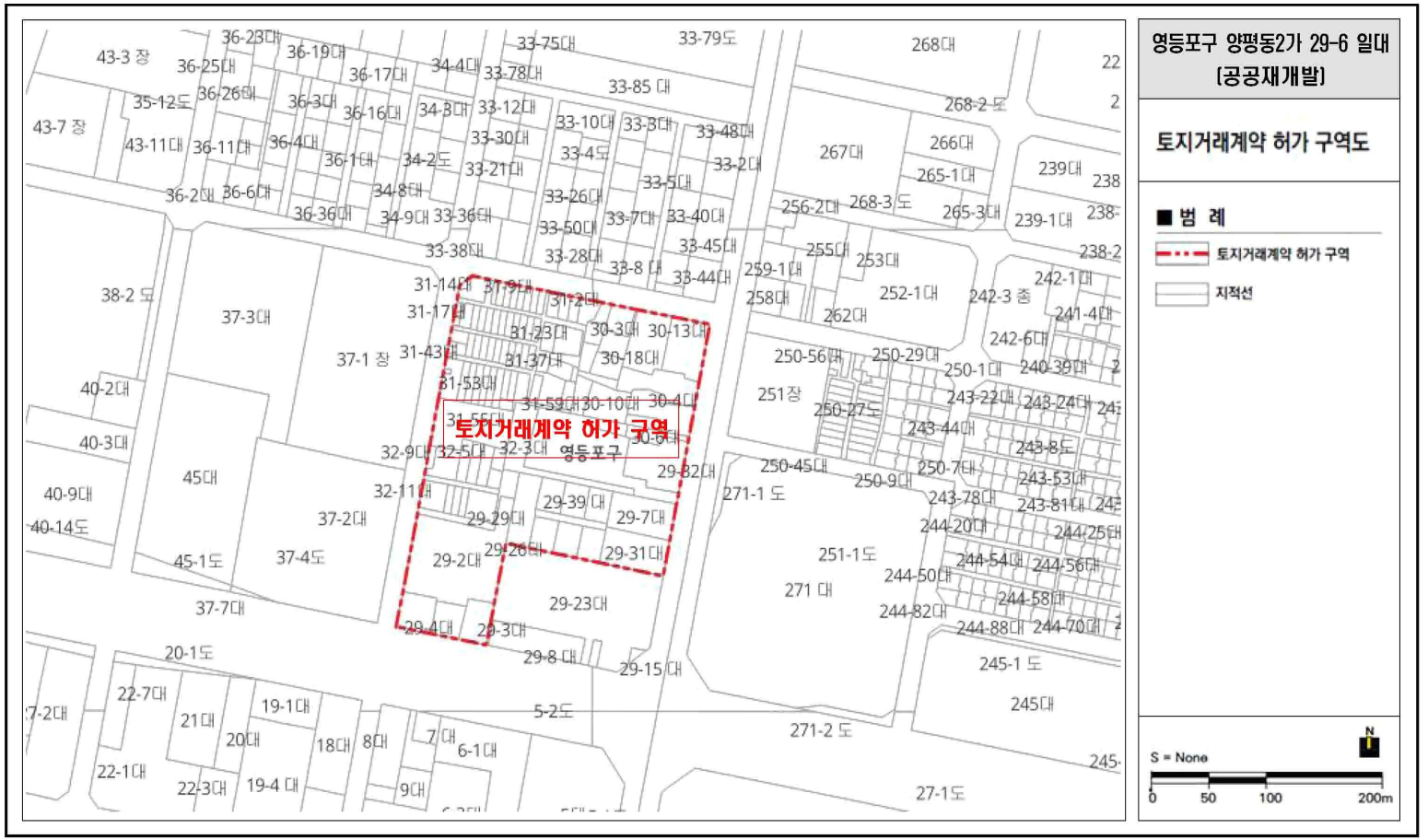
8. 강북구 미아동 61-79 일대



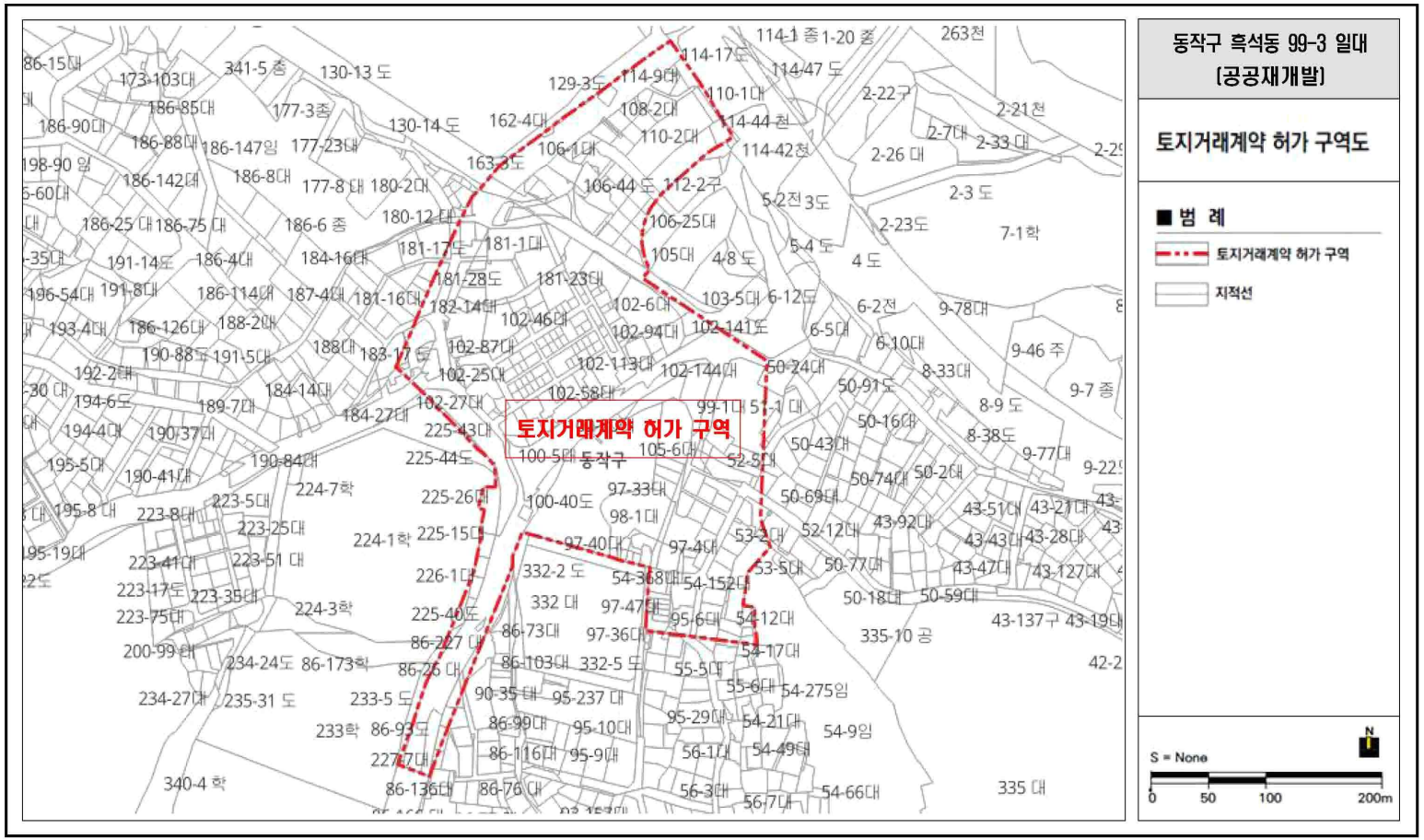
9. 영등포구 양평동2가 33-20 일대



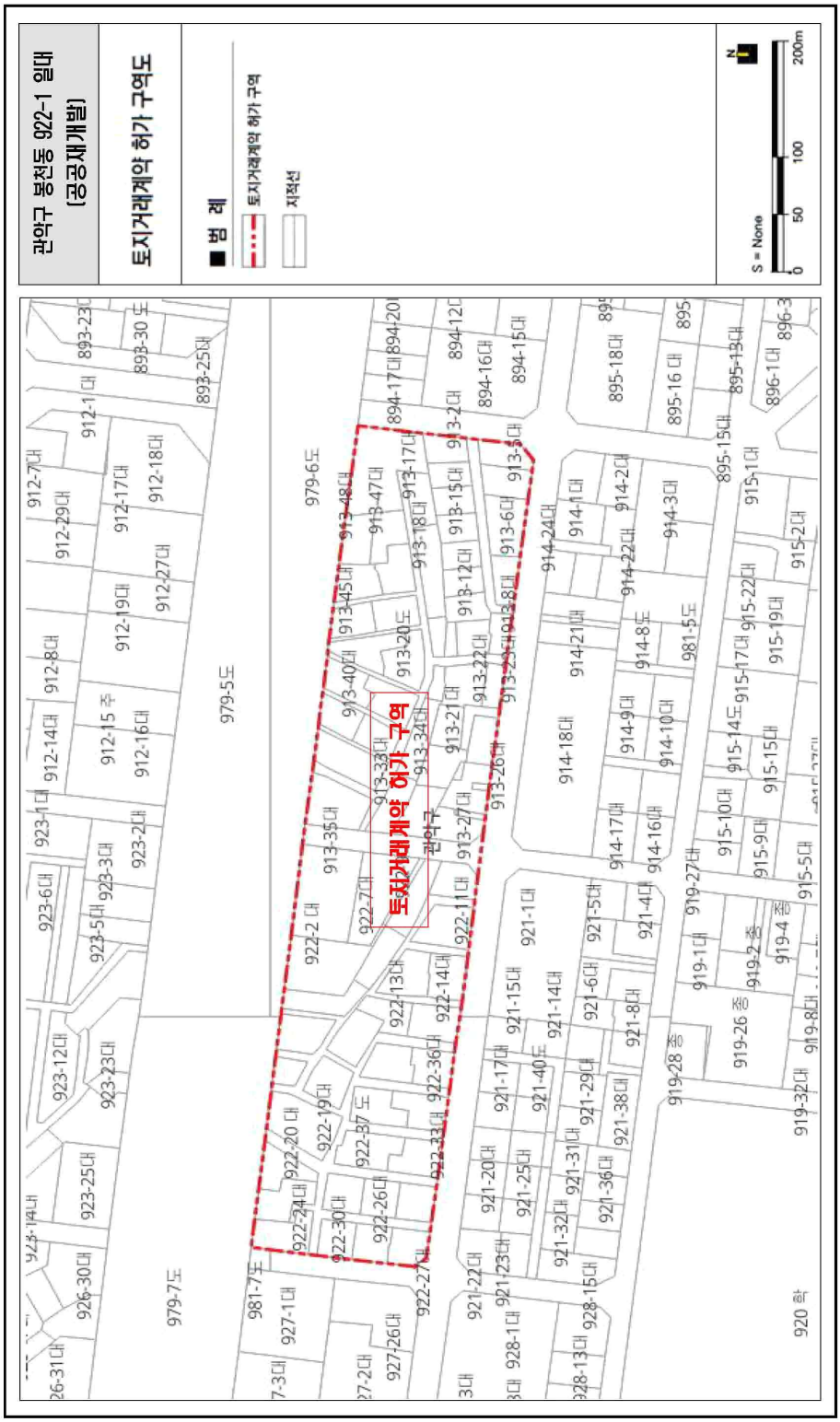
10. 영등포구 양평동2가 29-6 일대



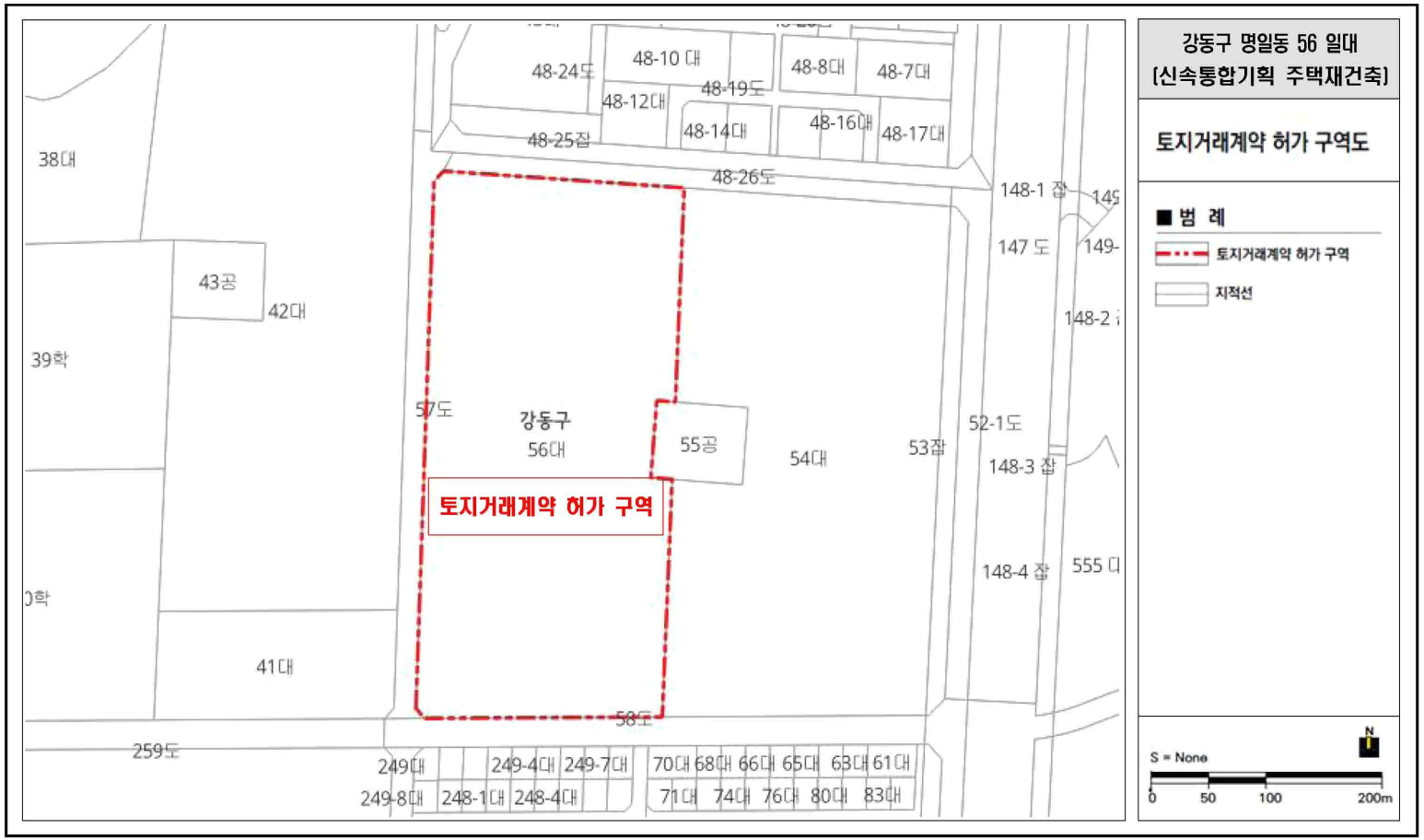
11. 동작구 흑석동 99-3 일대



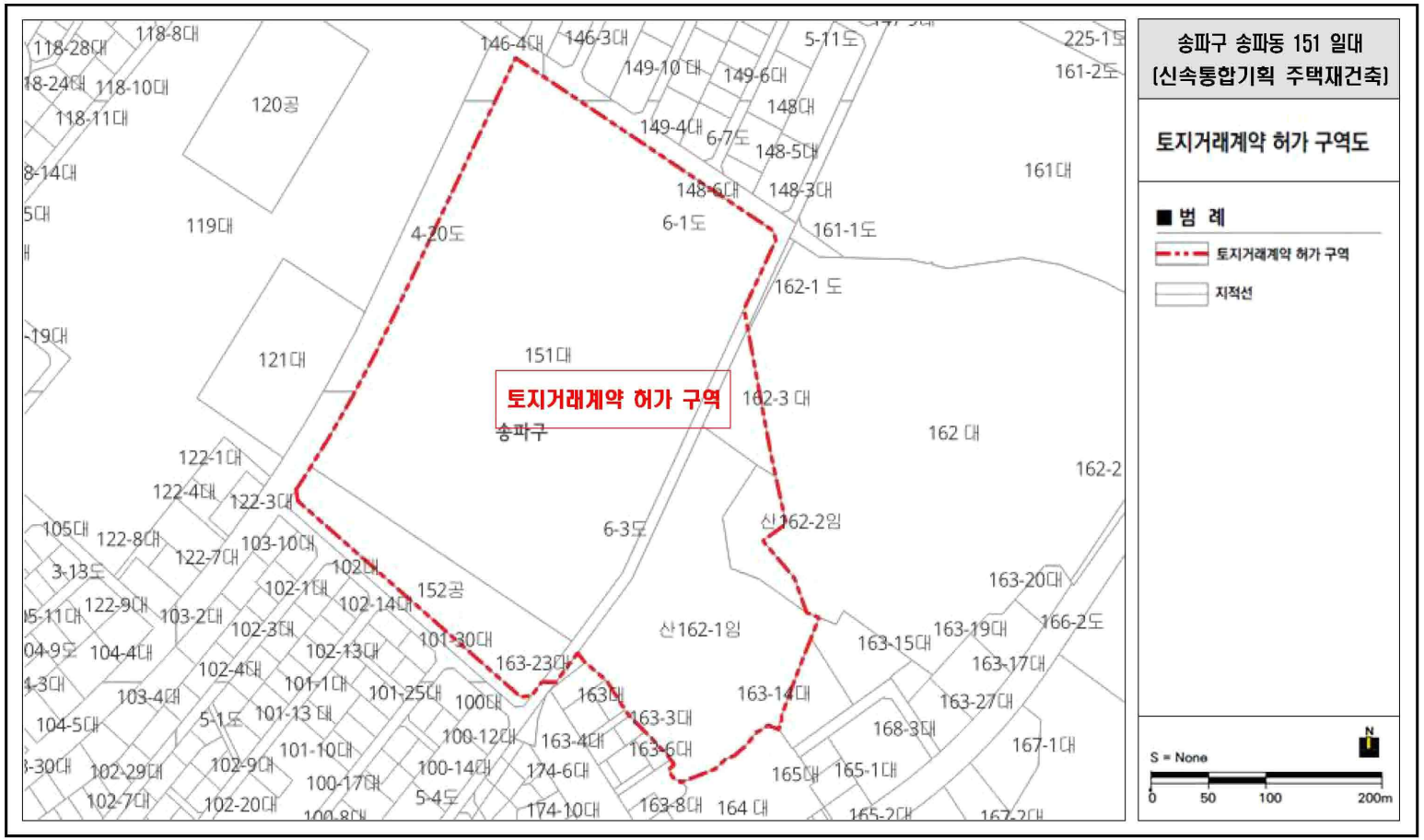
12. 관악구 봉천동 922-1 일대



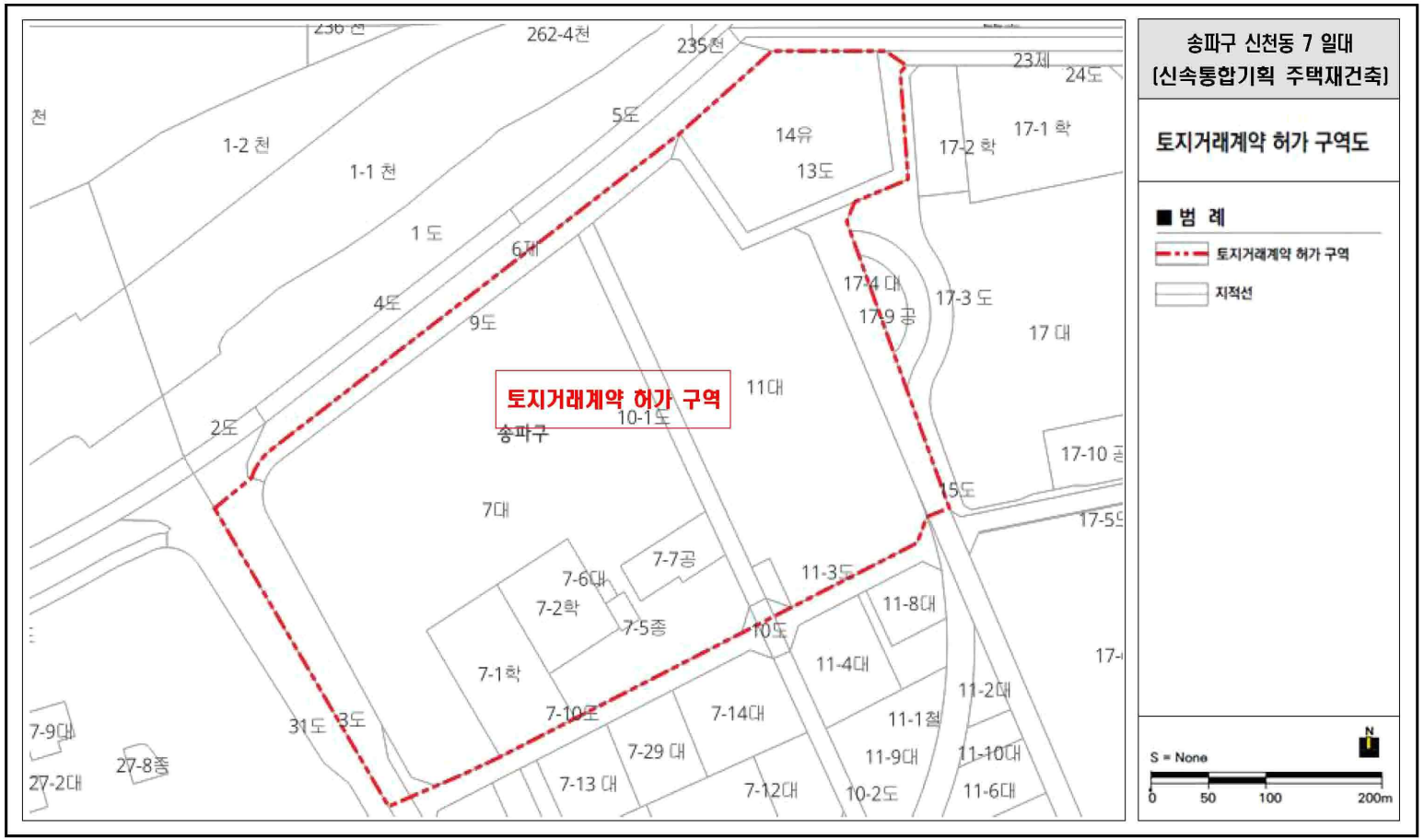
13. 강동구 명일동 56 일대



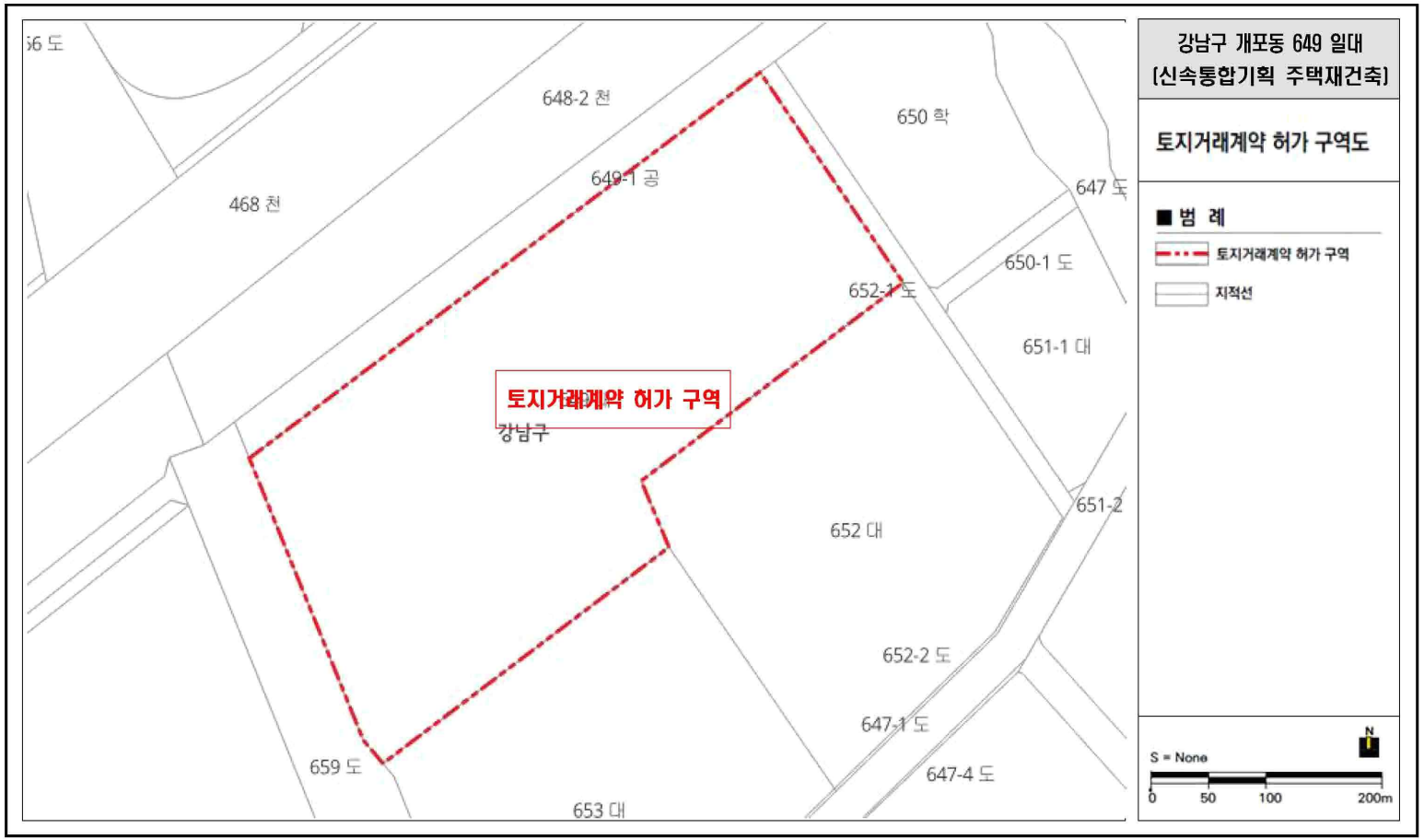
14. 송파구 송파동 151 일대



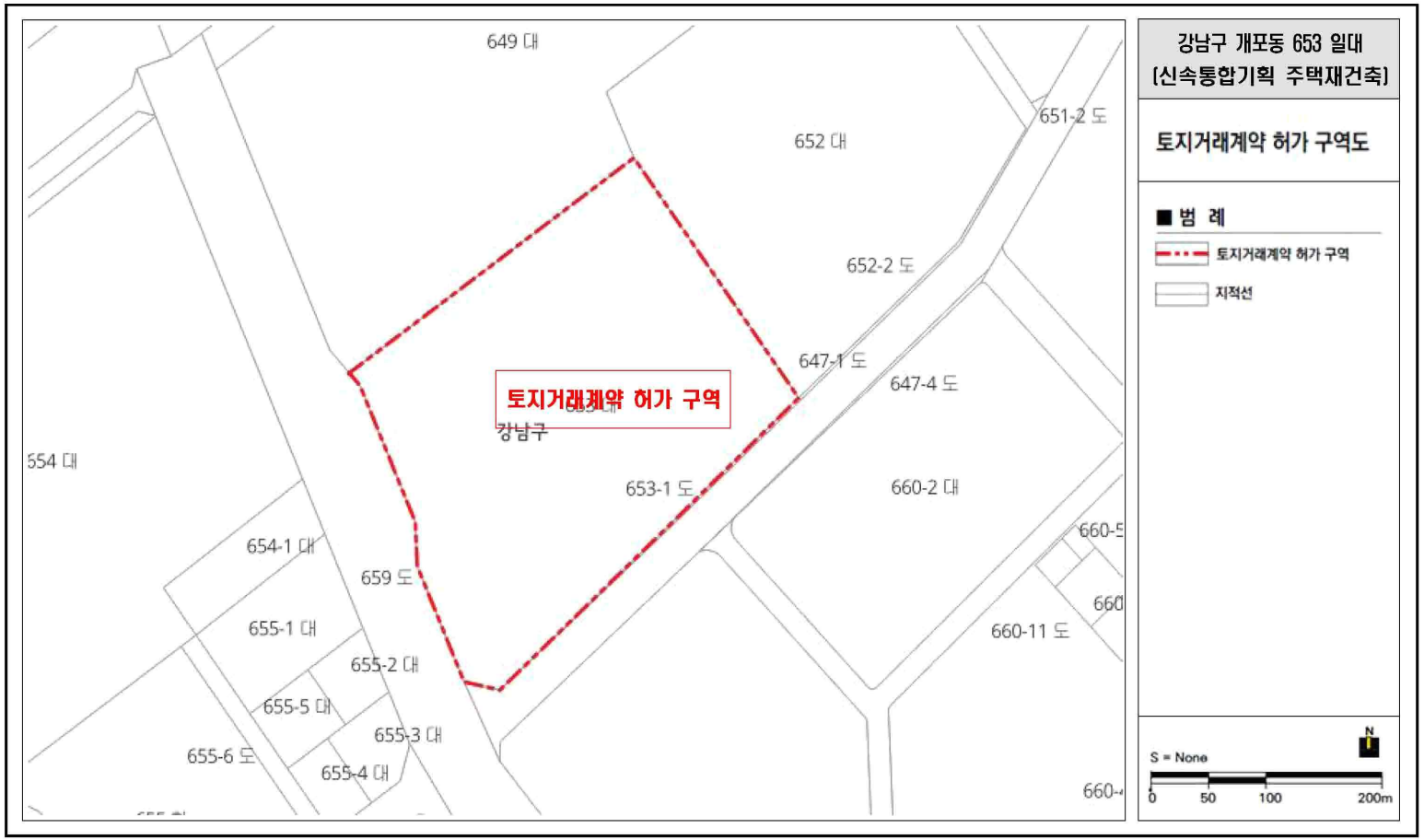
15. 송파구 신천동 7 일대



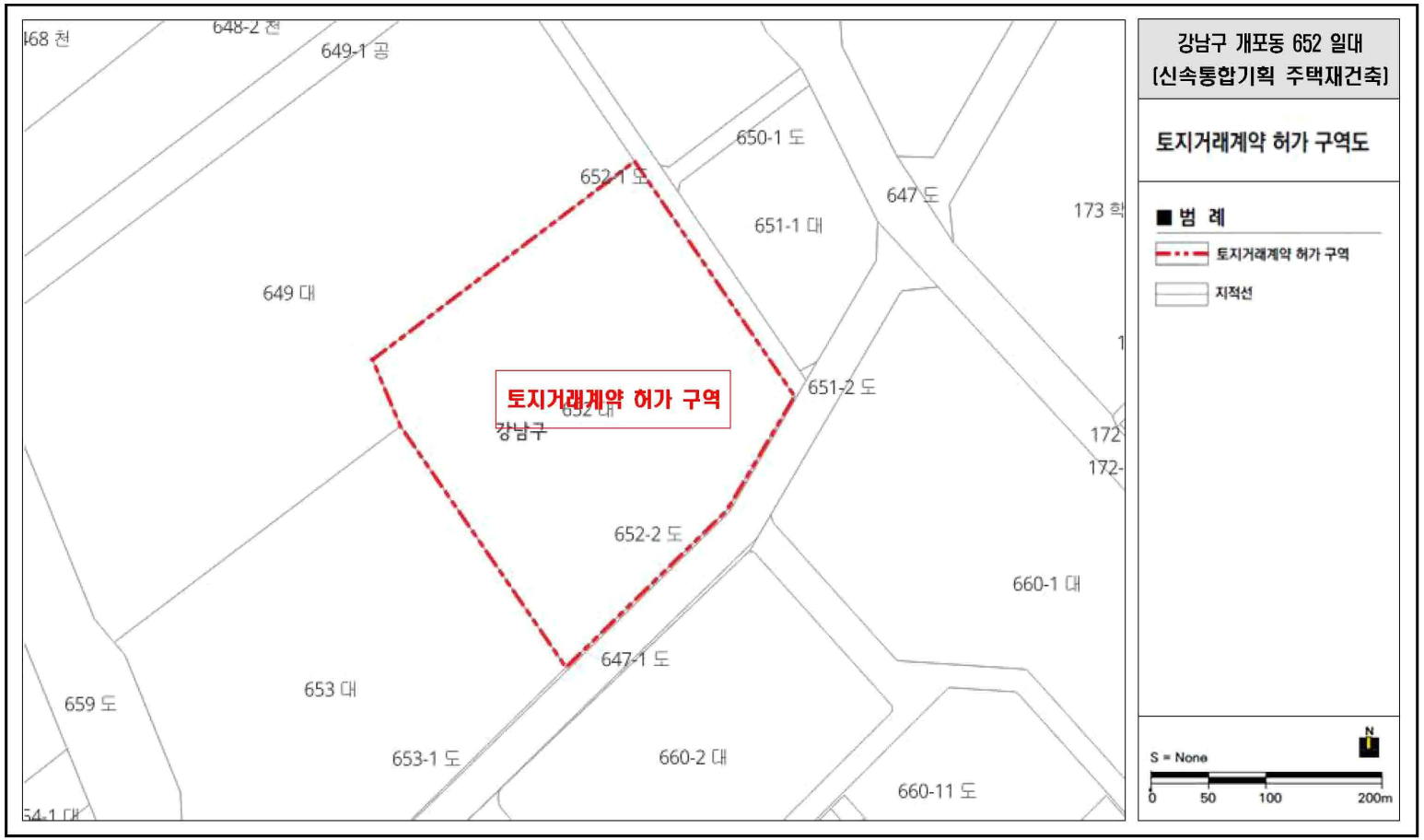
16. 강남구 개포동 649 일대



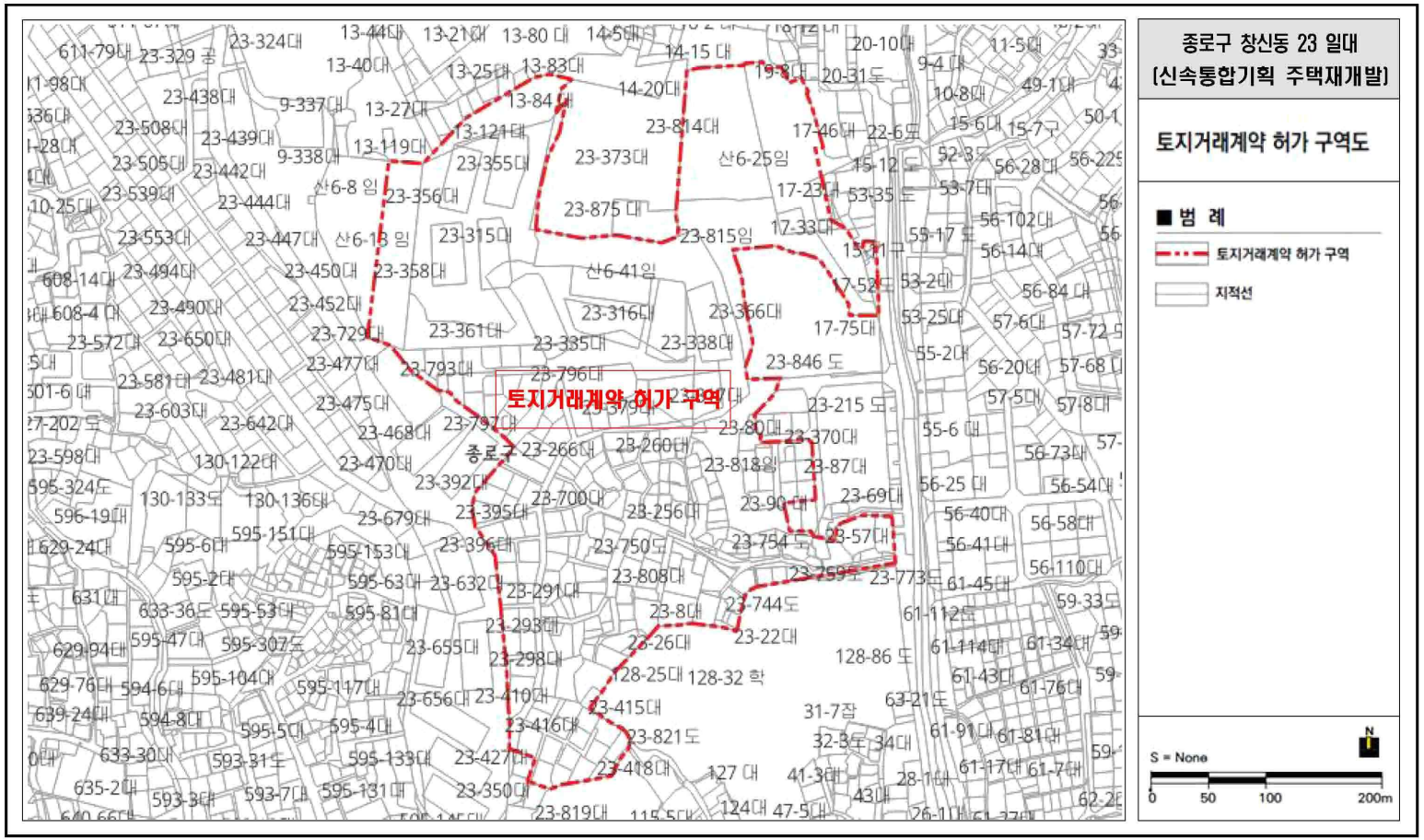
17. 강남구 개포동 653 일대



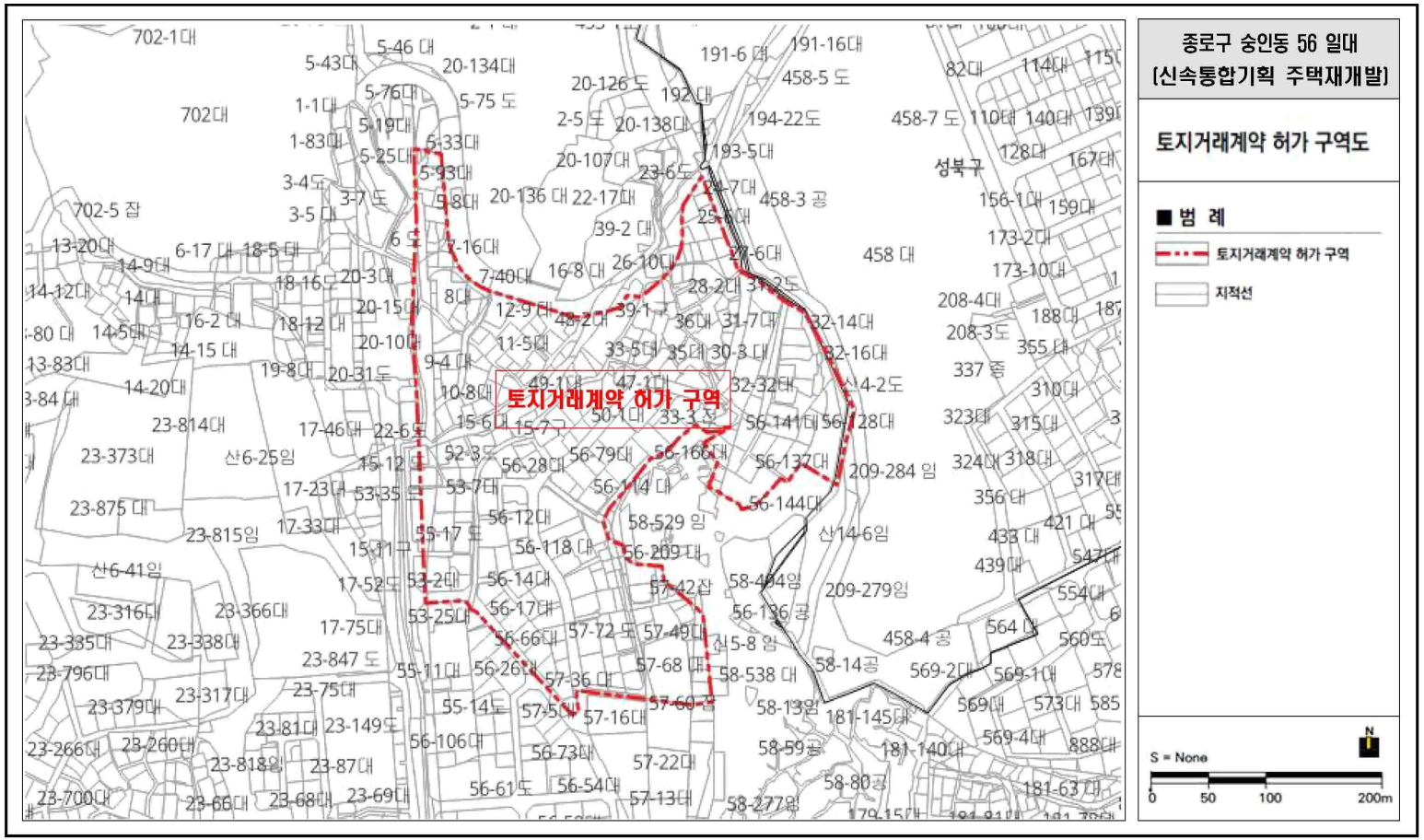
18. 강남구 개포동 652 일대



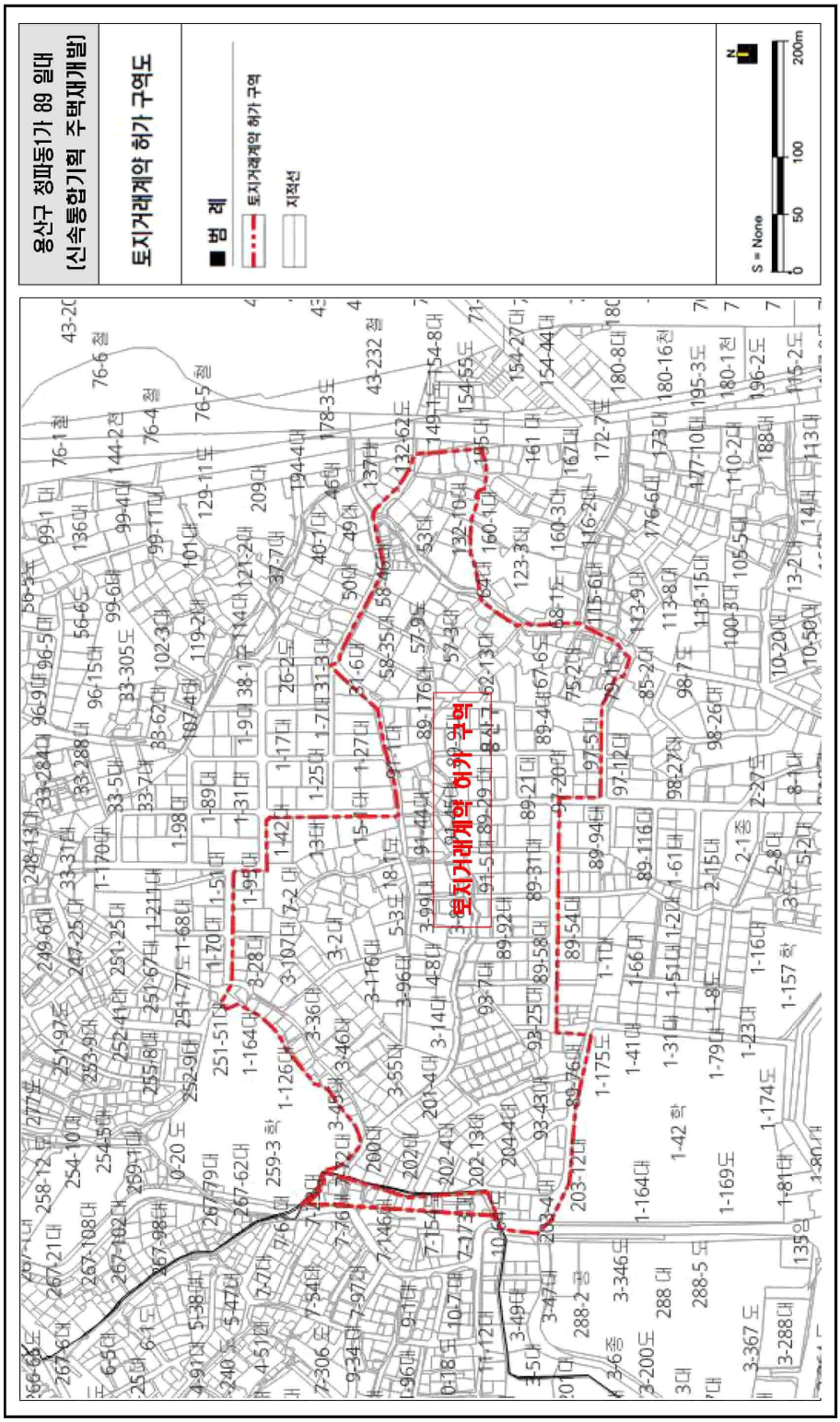
19. 종로구 창신동 23 일대



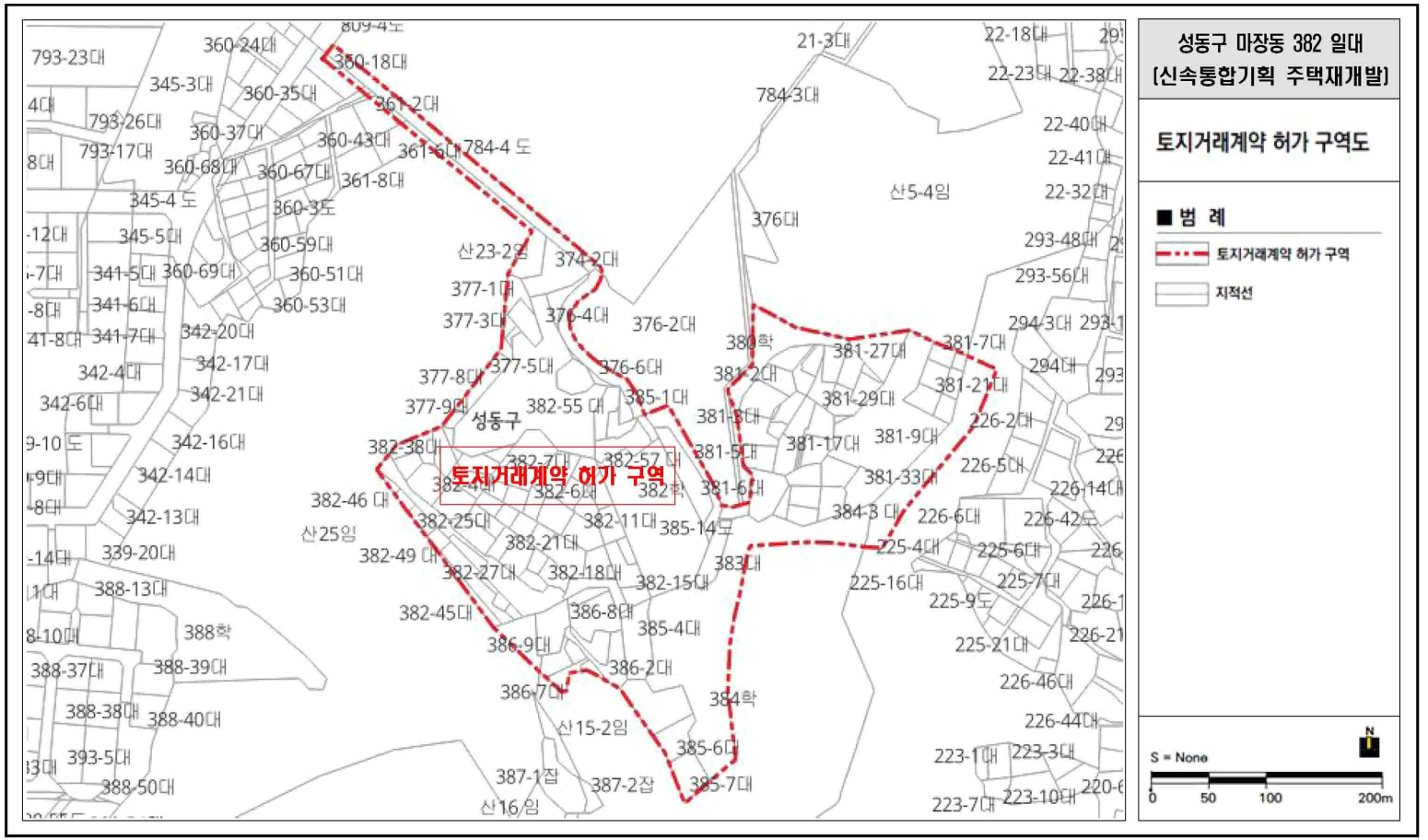
20. 종로구 숭인동 56 일대



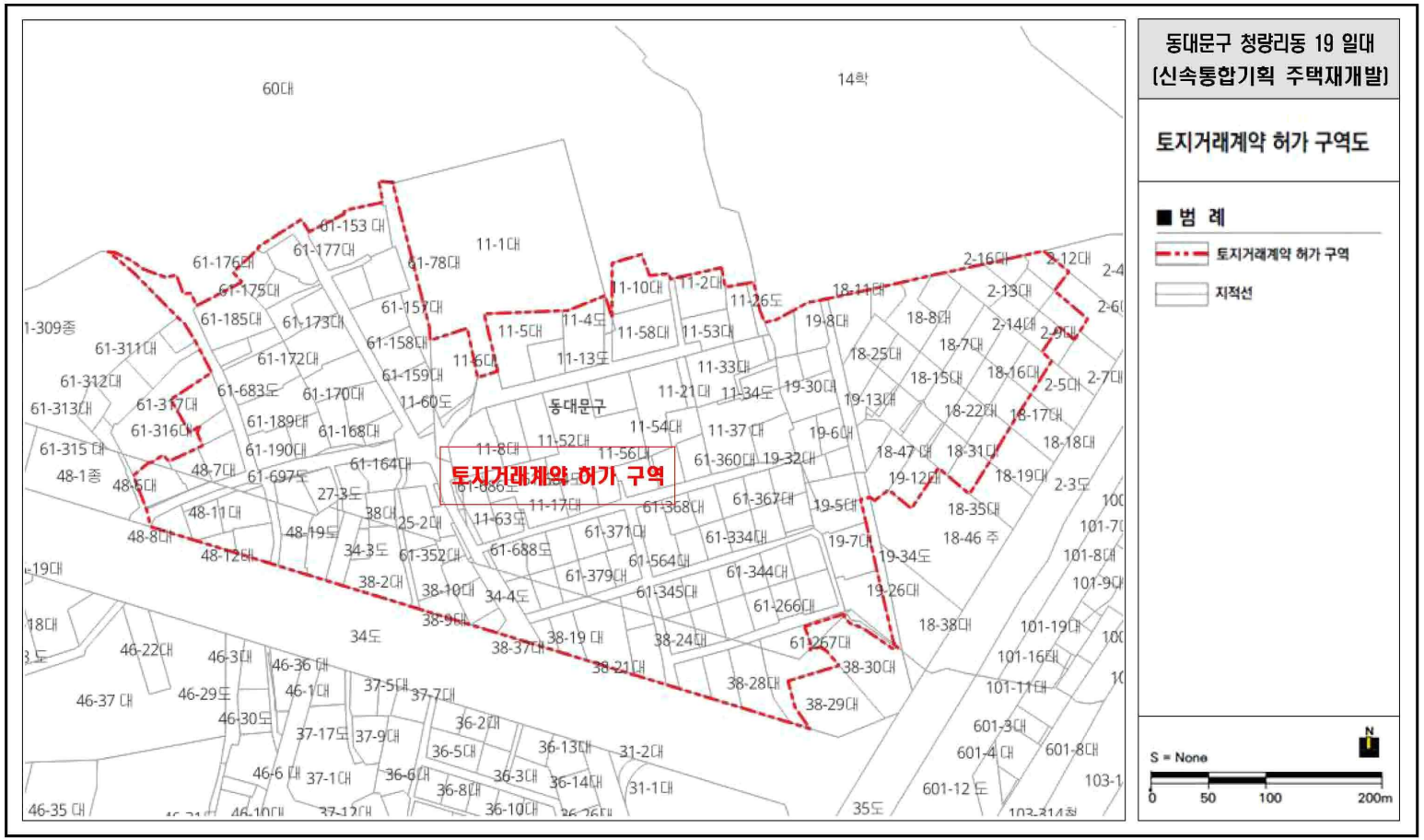
21. 용산구 청파동1가 89-18 일대



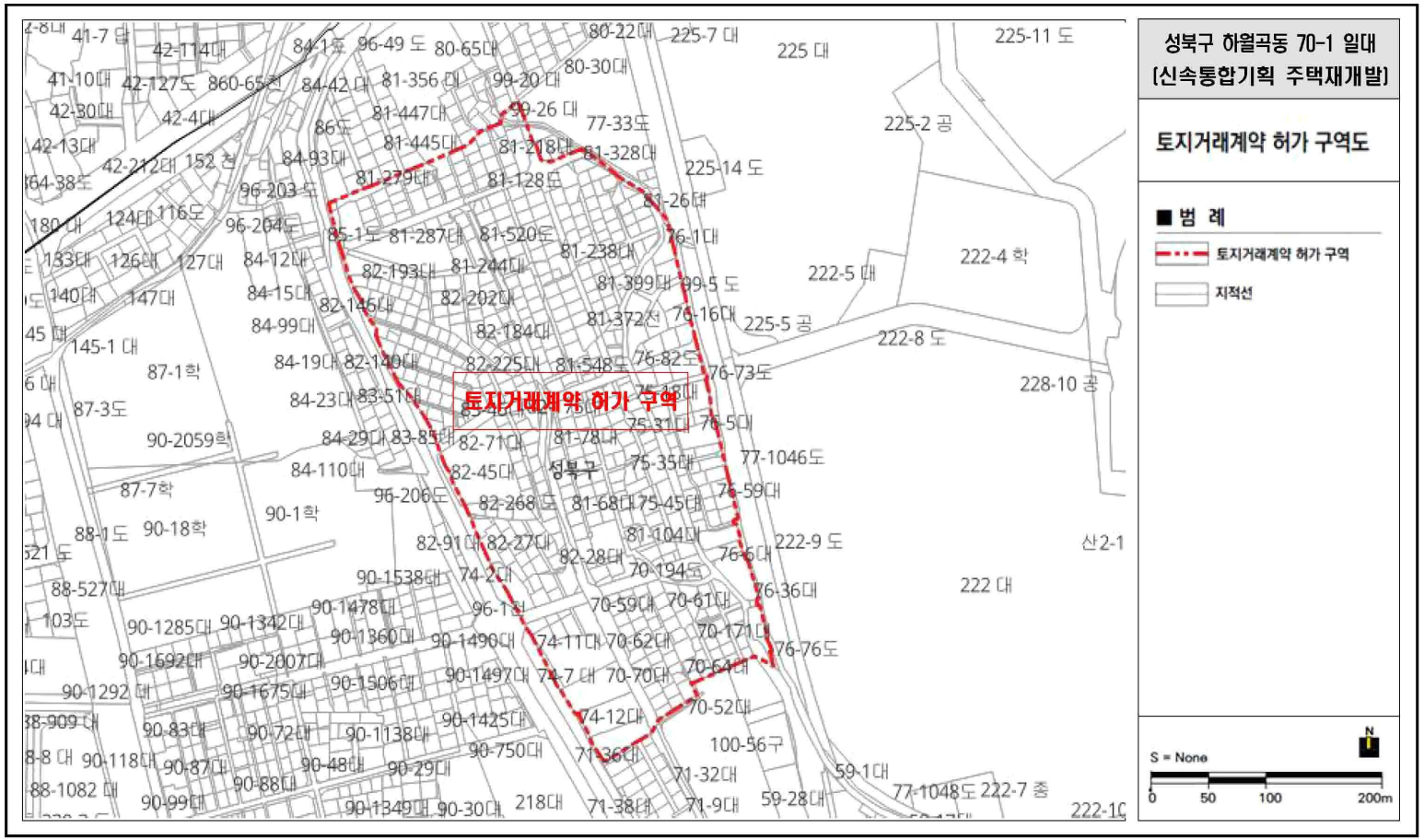
22. 성동구 마장동 382 일대



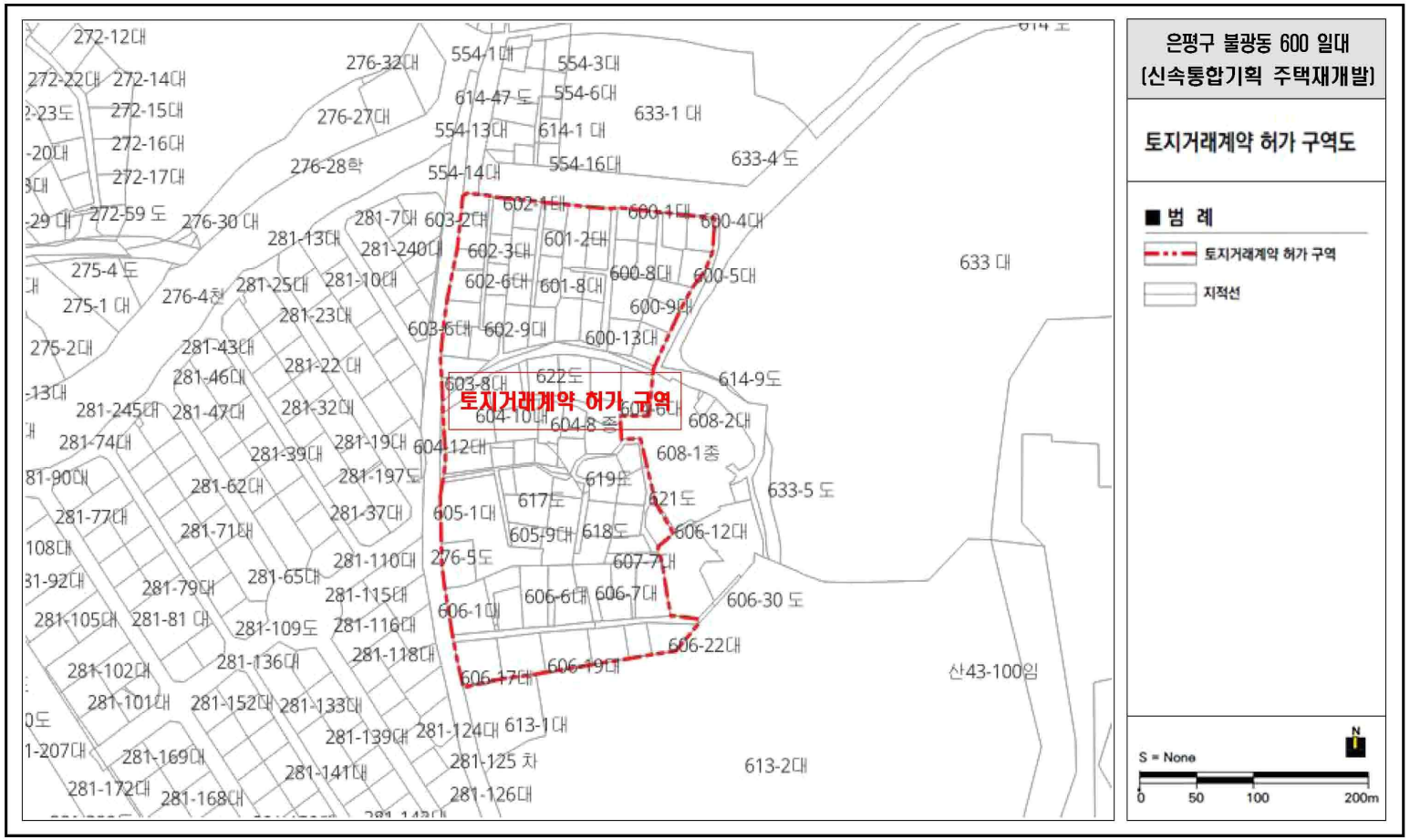
23. 동대문구 청량리동 19 일대



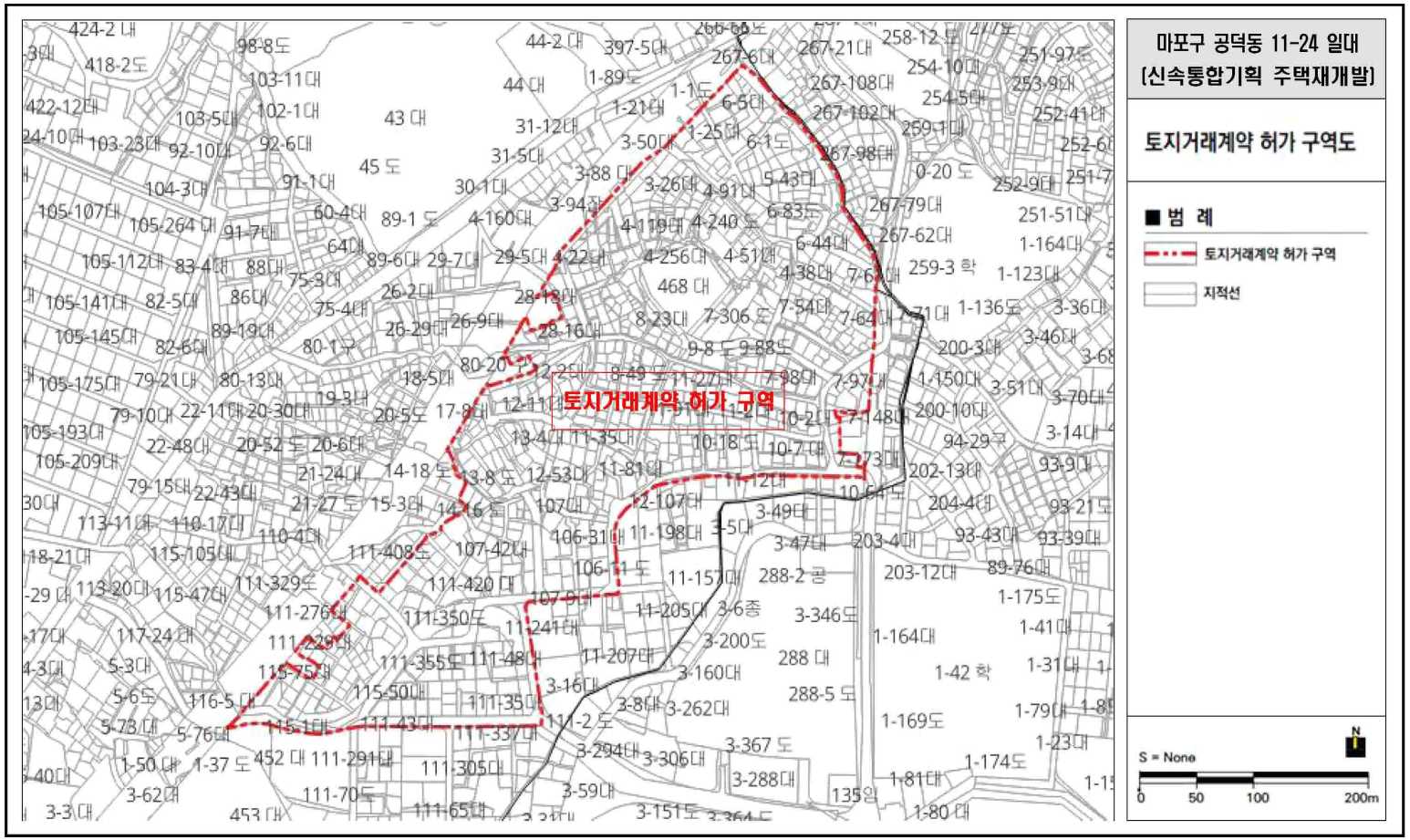
24. 성북구 하월곡동 70-1 일대



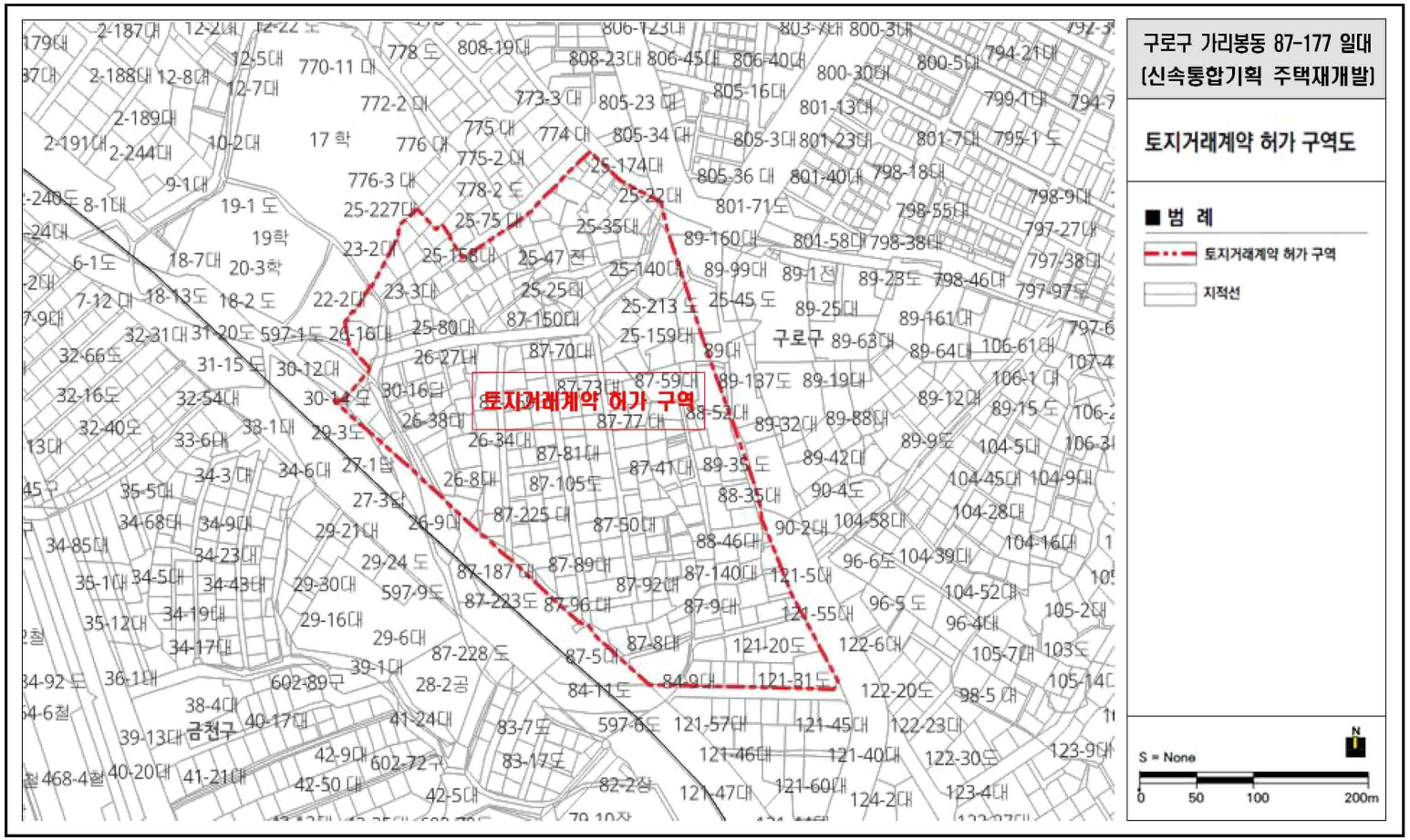
25. 은평구 불광동 600 일대



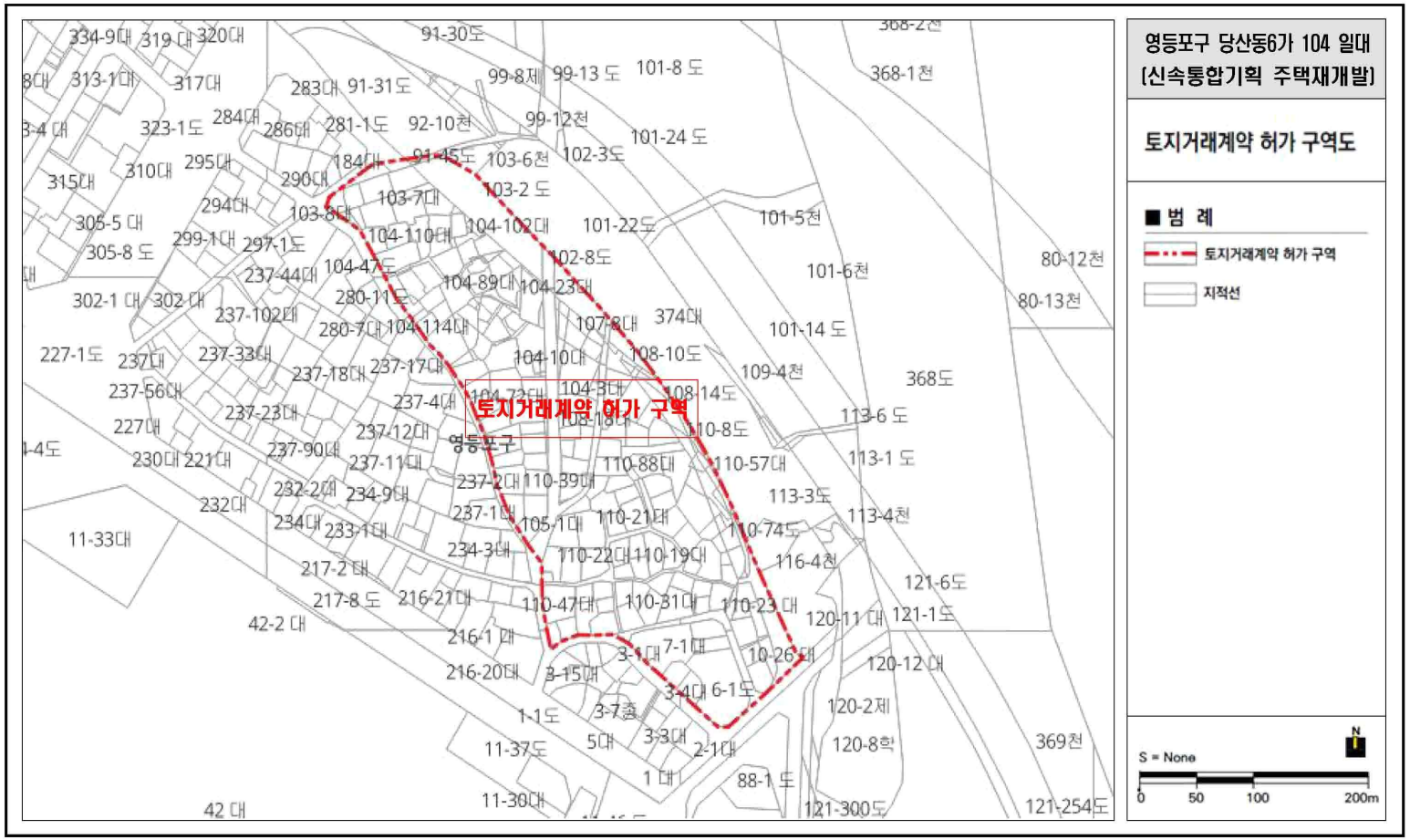
26. 마포구 공덕동 11-24 일대



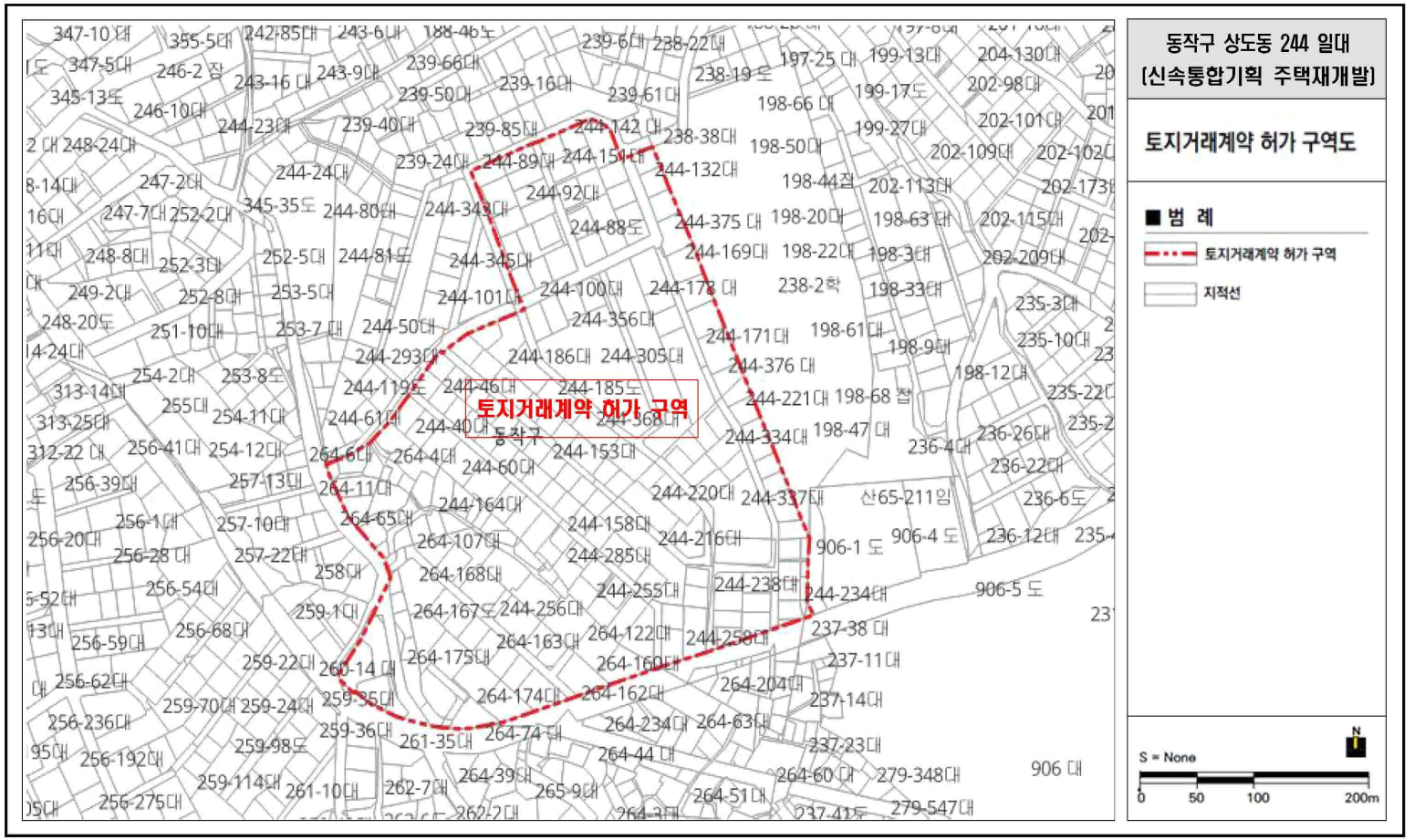
27. 구로구 가리봉동 87-177 일대



28. 영등포구 당산동6가 104 일대



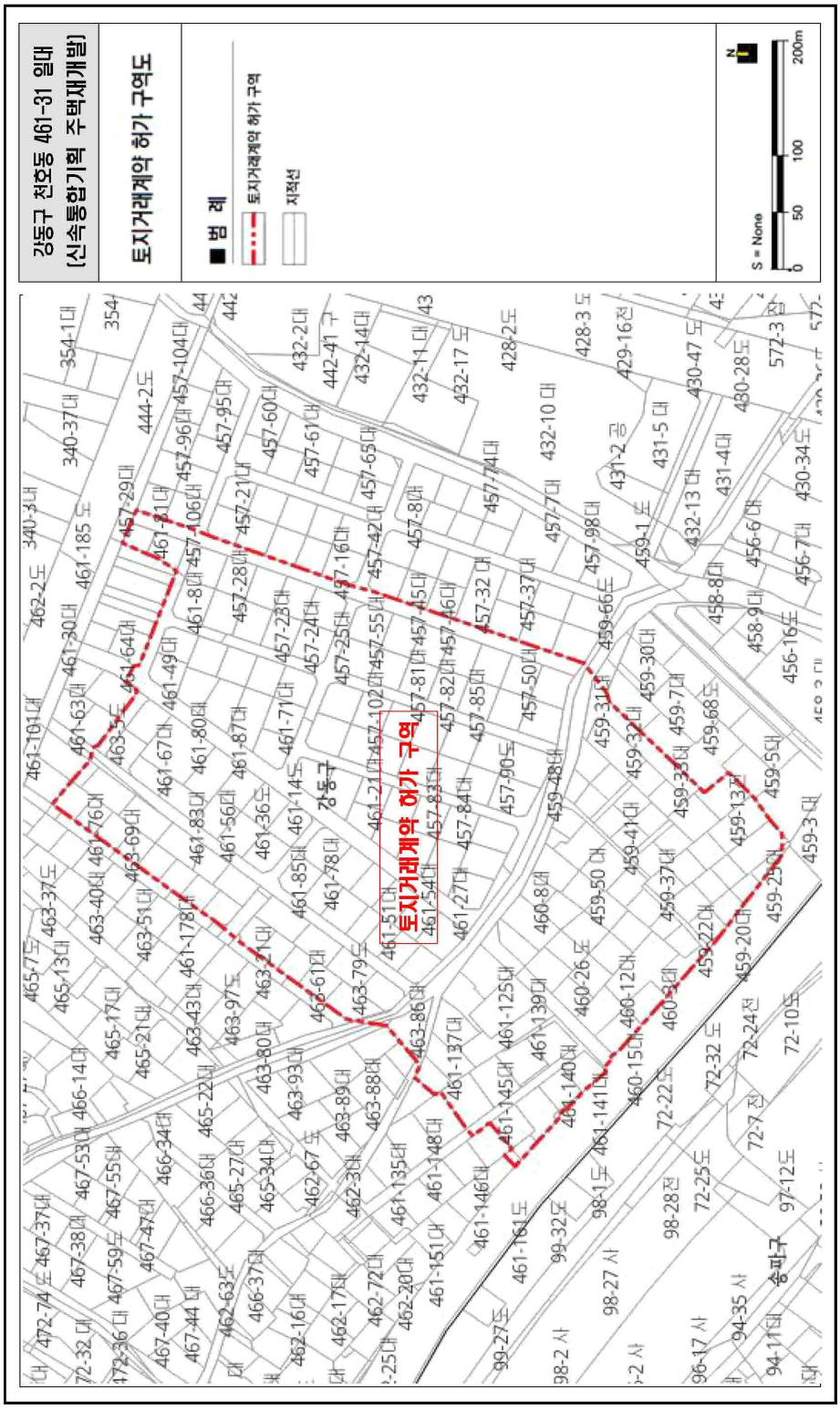
29. 동작구 상도동 244 일대



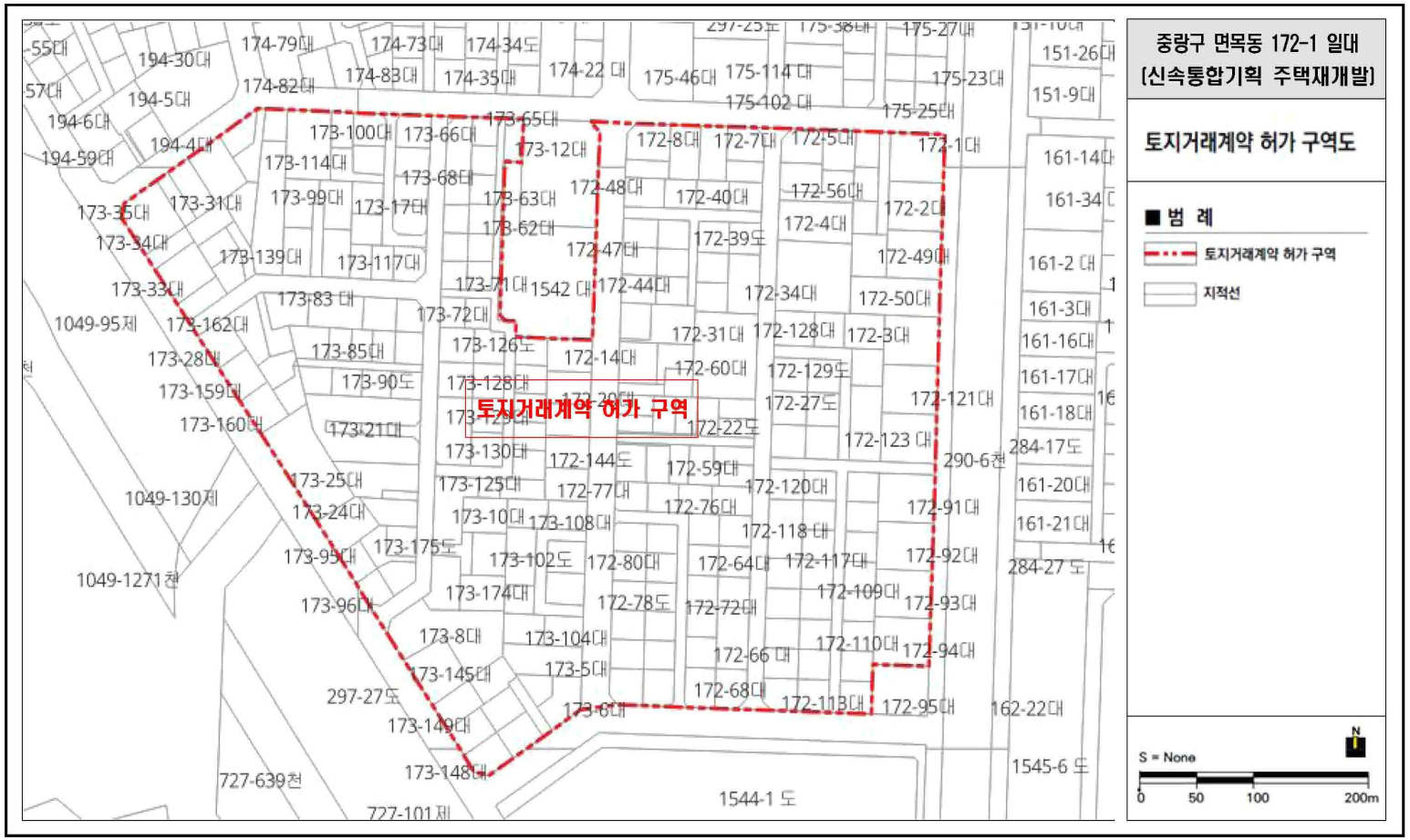
30. 송파구 마천동 45 일대



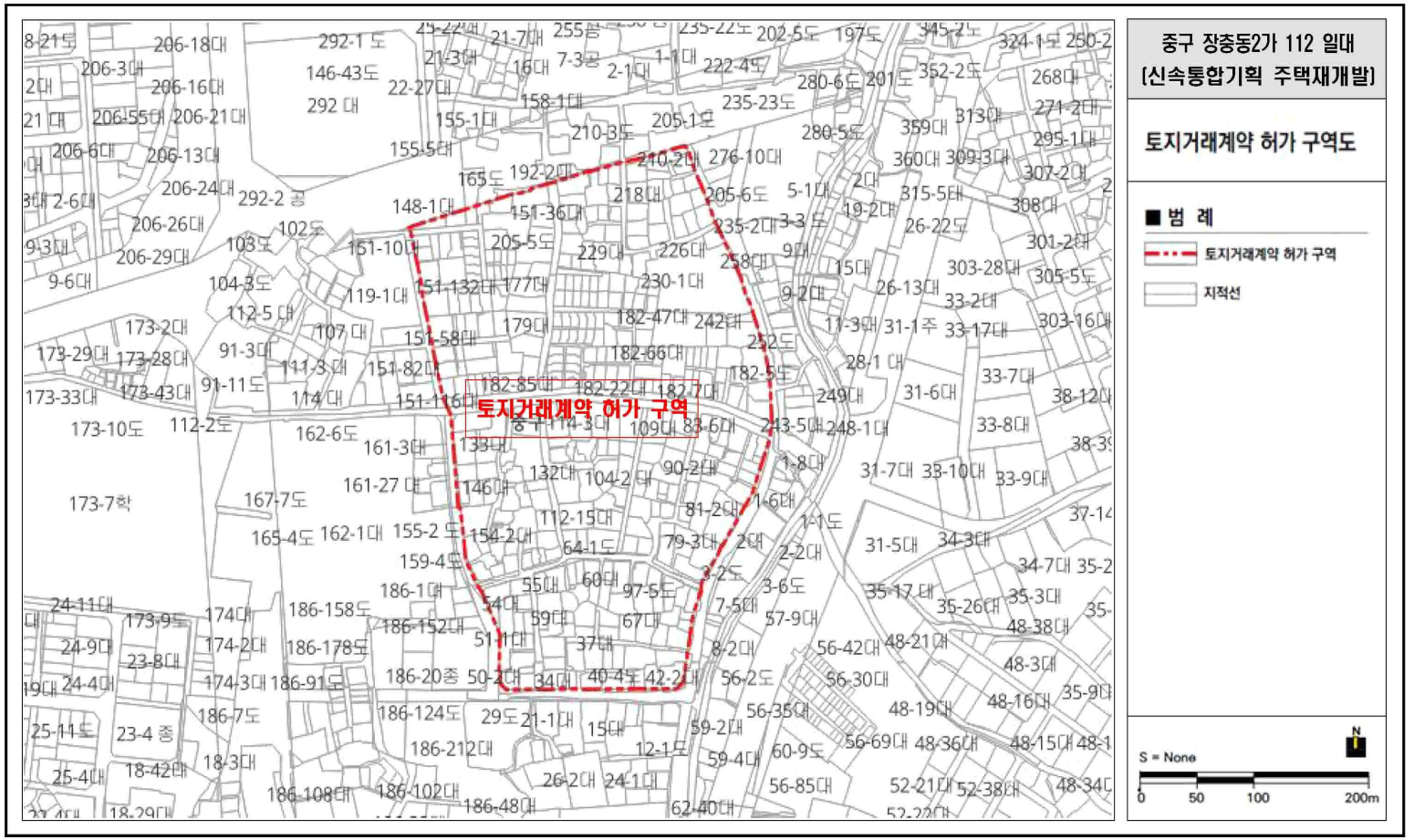
31. 강동구 천호동 461-31 일대



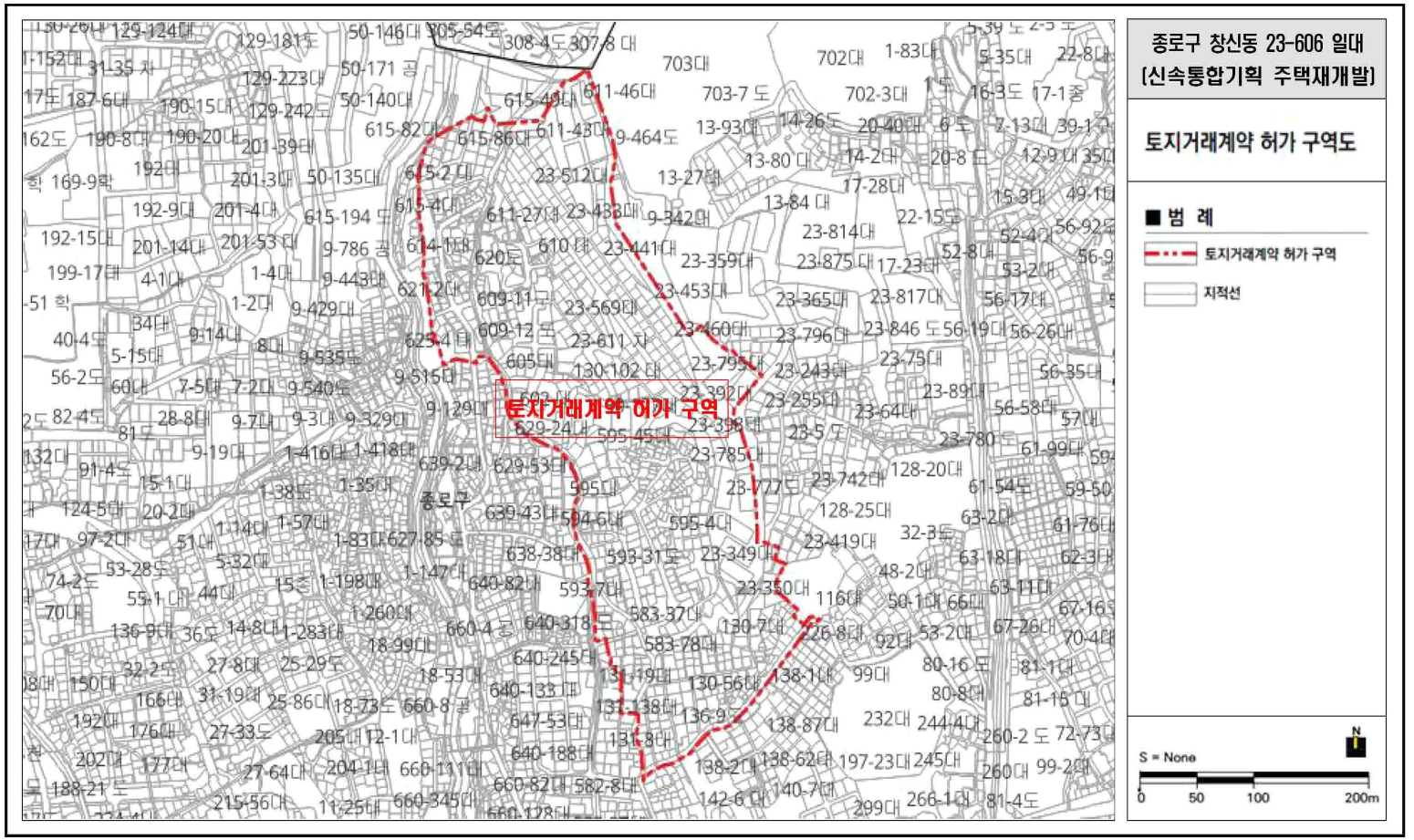
32. 중랑구 면목동 172-1 일대



33. 중구 장충동2가 112 일대



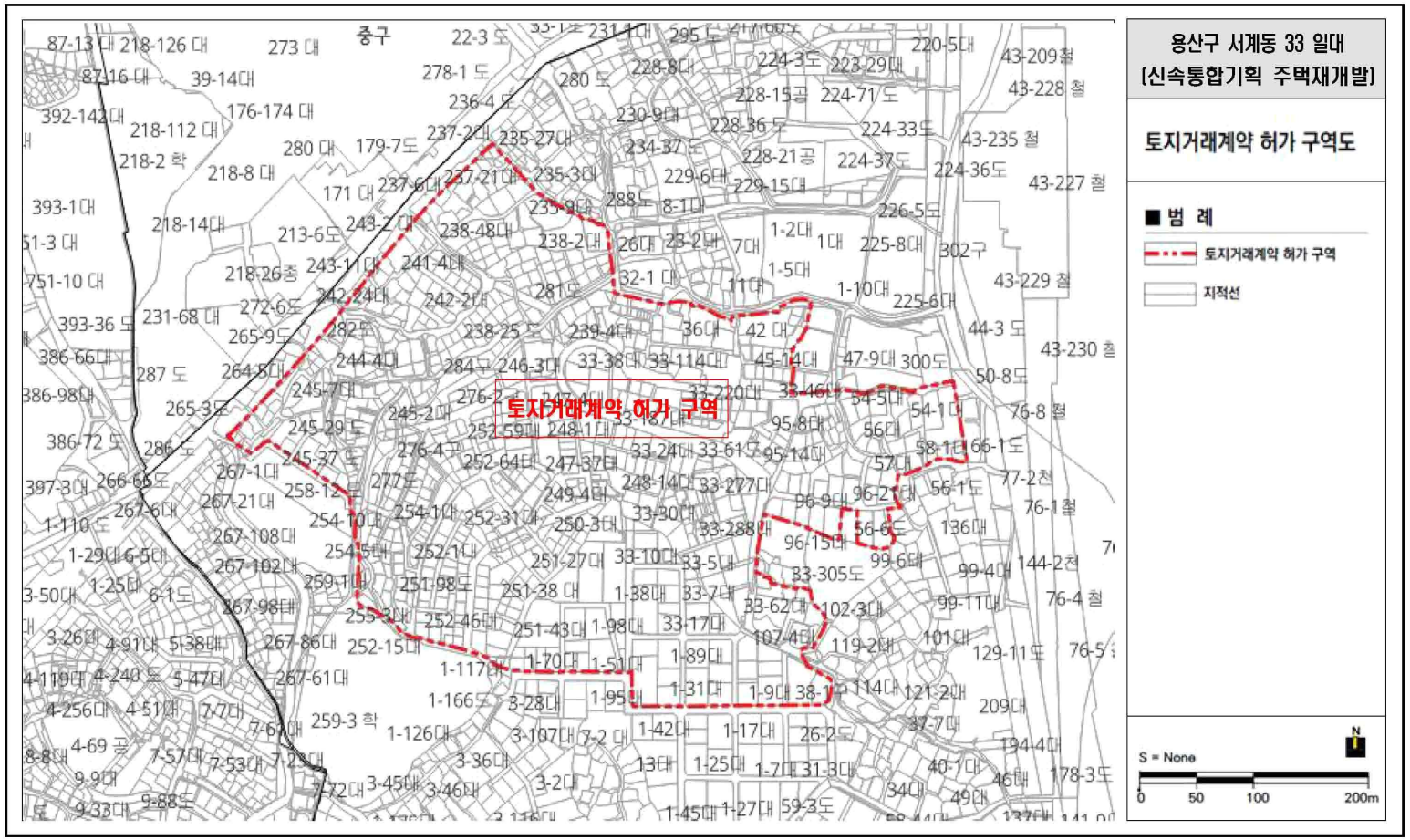
34. 종로구 창신동 23-606 일대



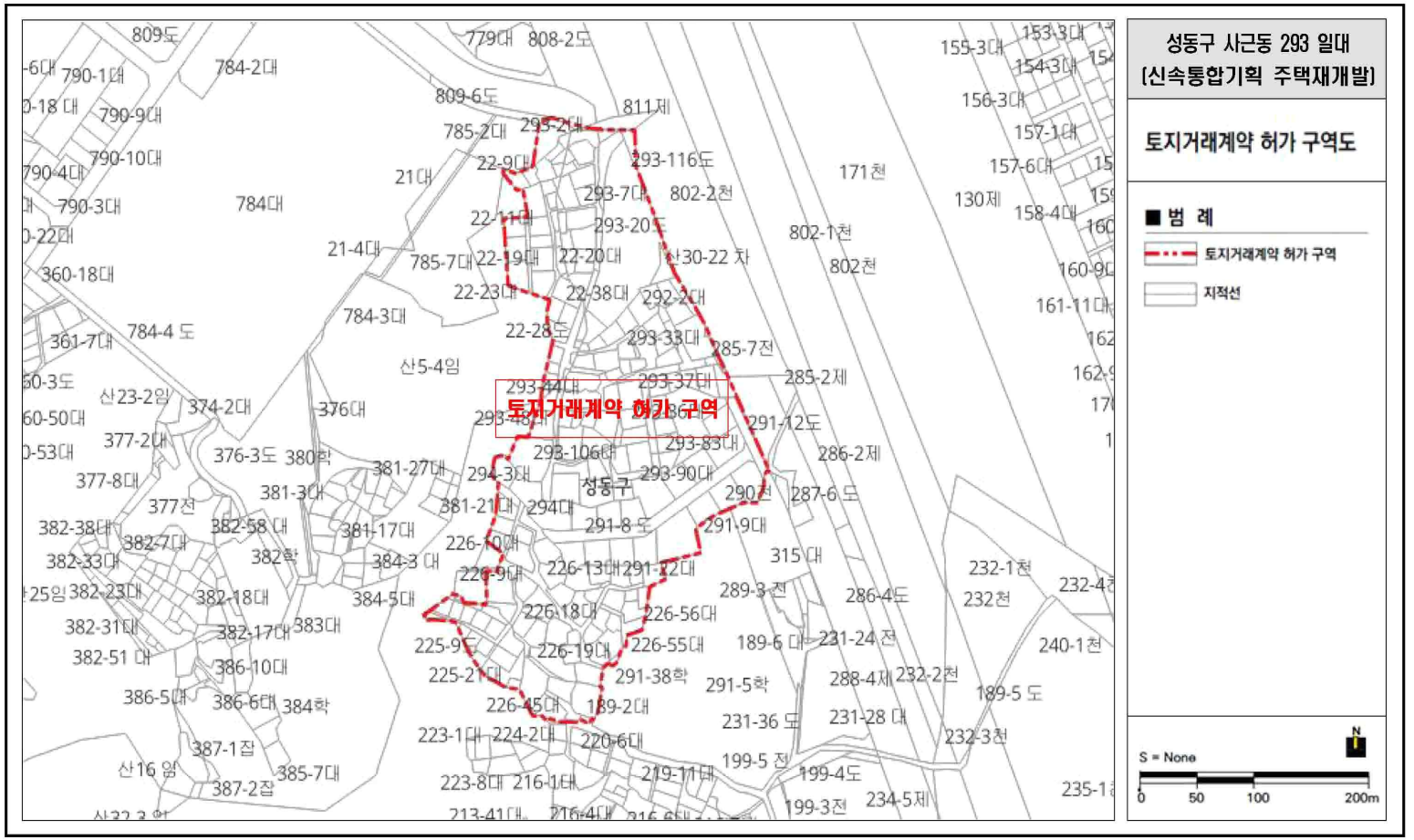
35. 종로구 창신동 629 일대



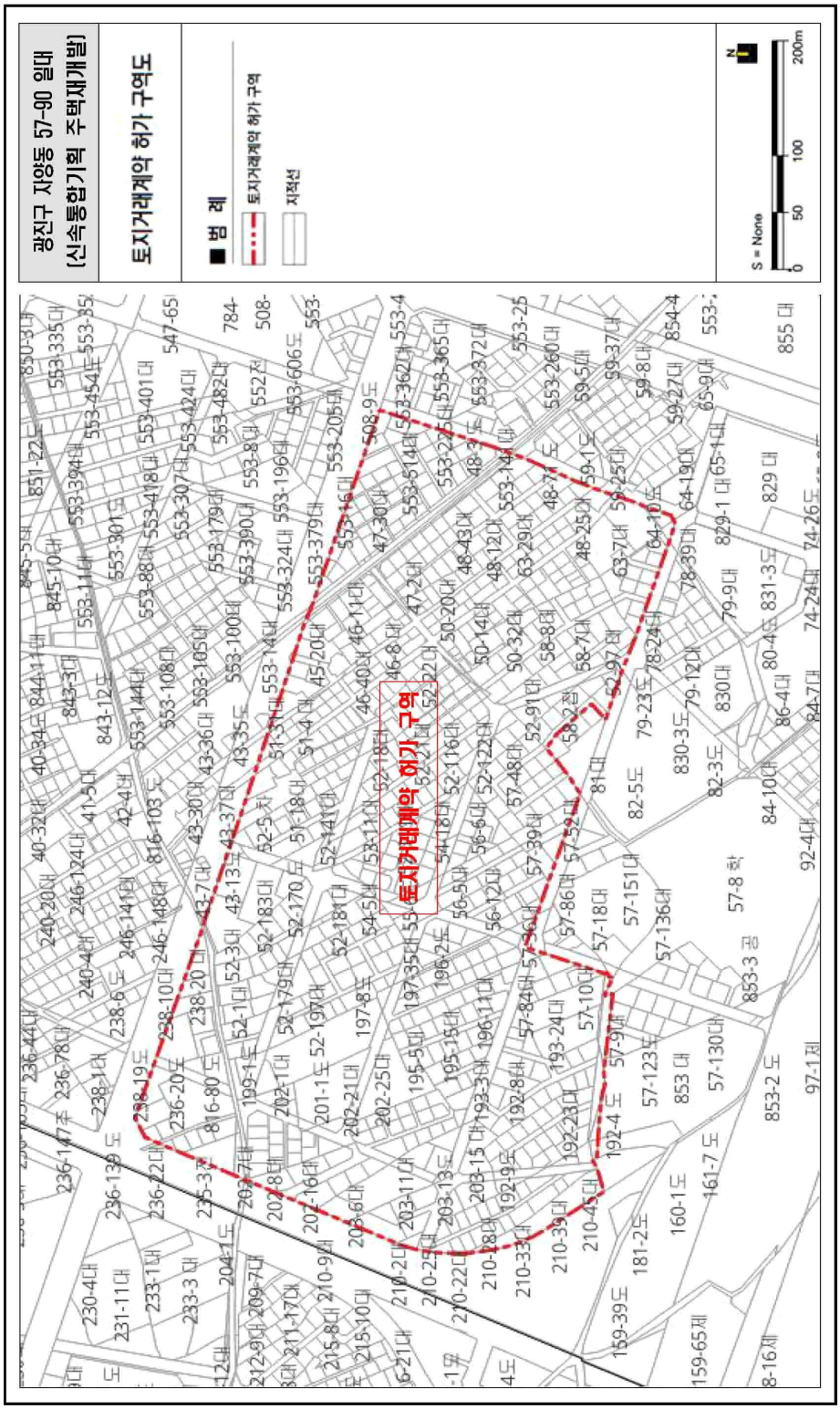
36. 용산구 서계동 33 일대



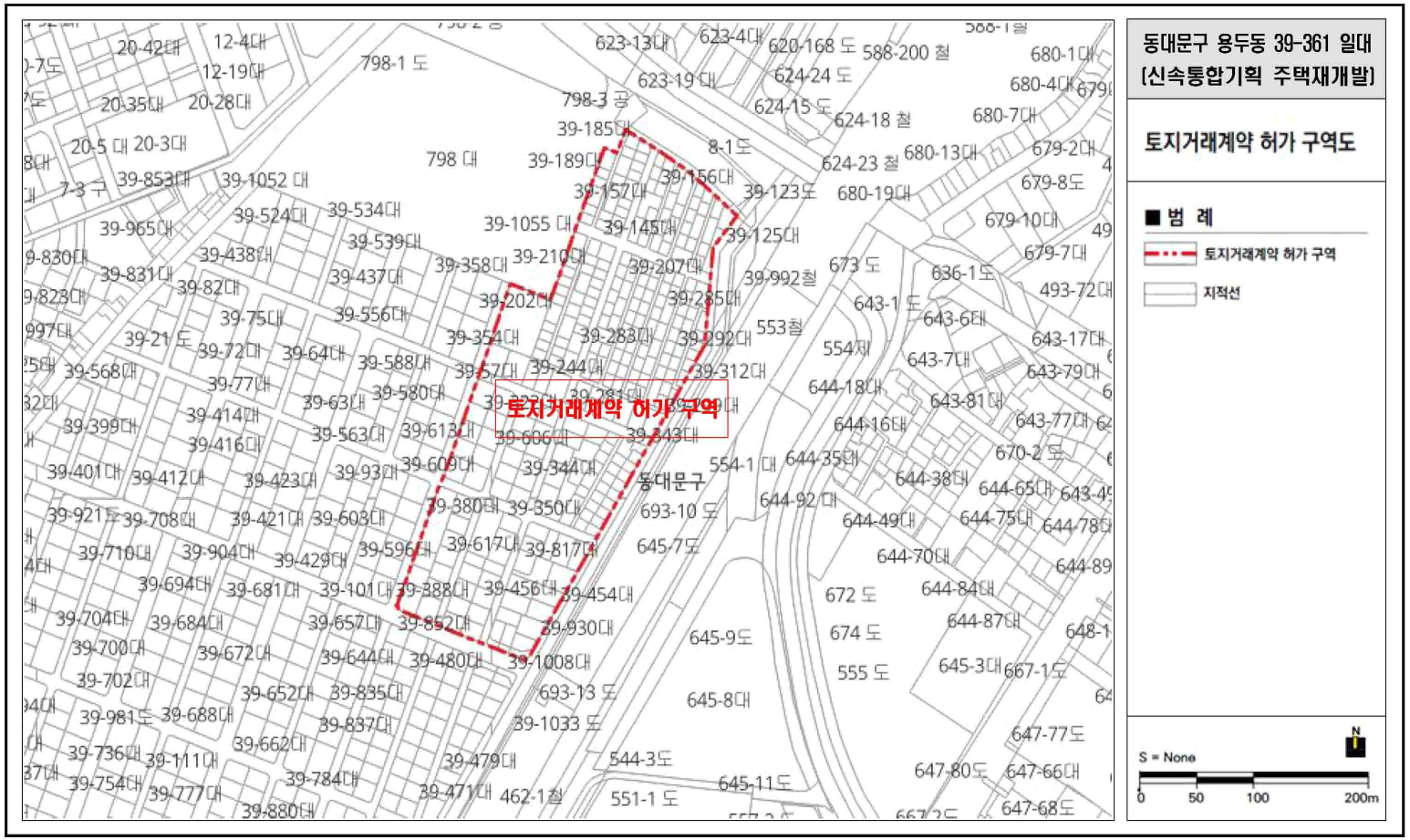
37. 성동구 사근동 293 일대



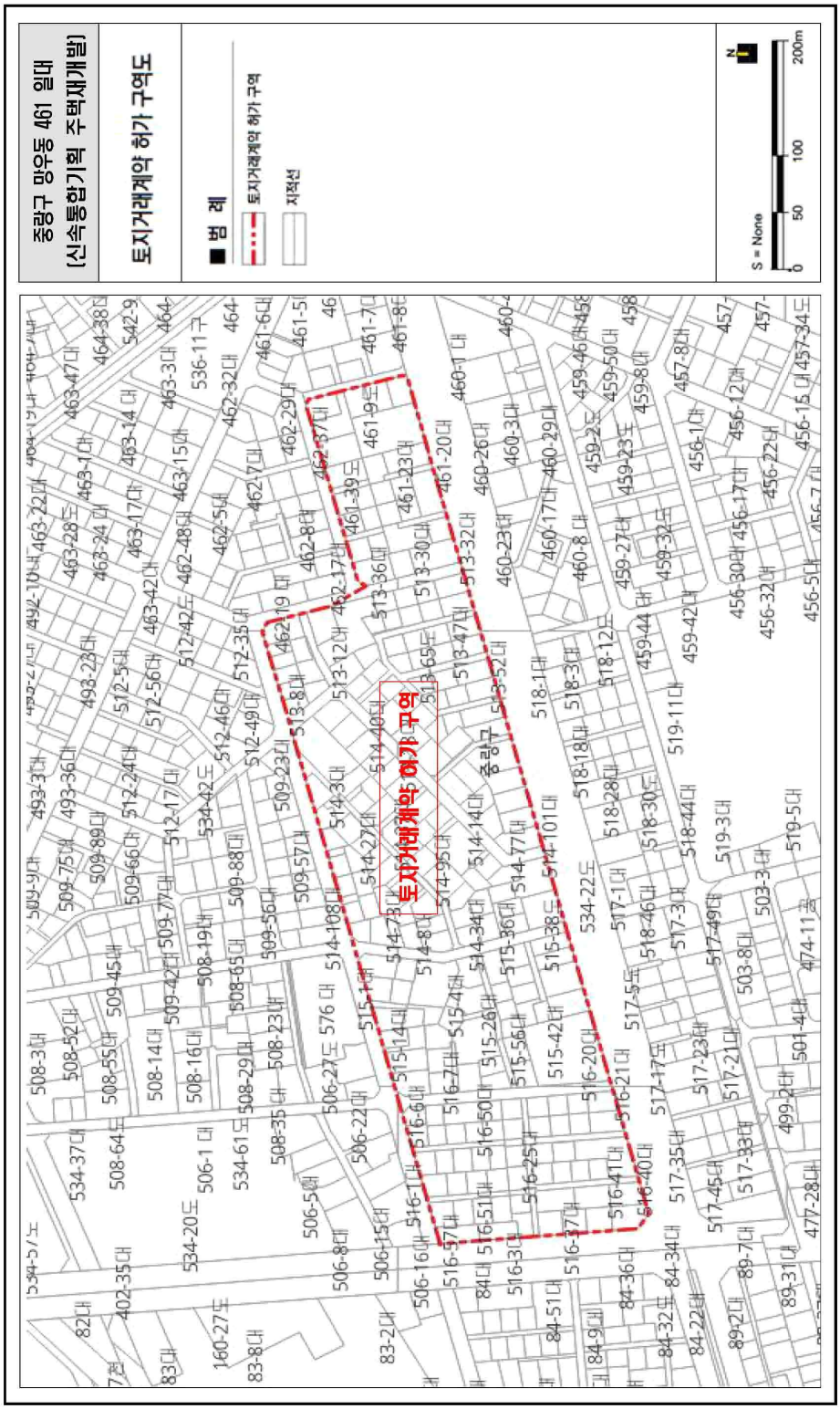
38. 광진구 자양동 57-90 일대



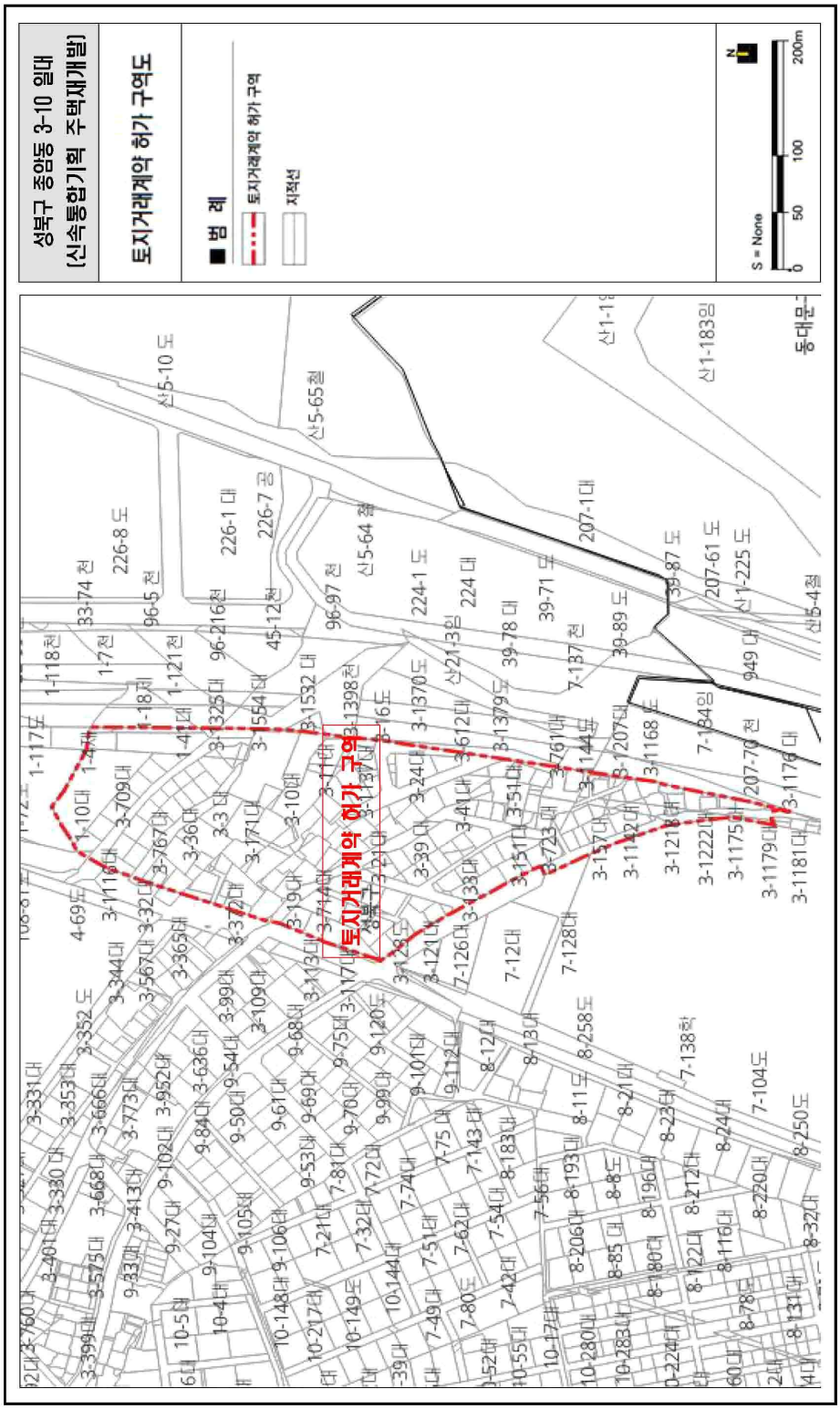
39. 동대문구 용두동 39-361 일대



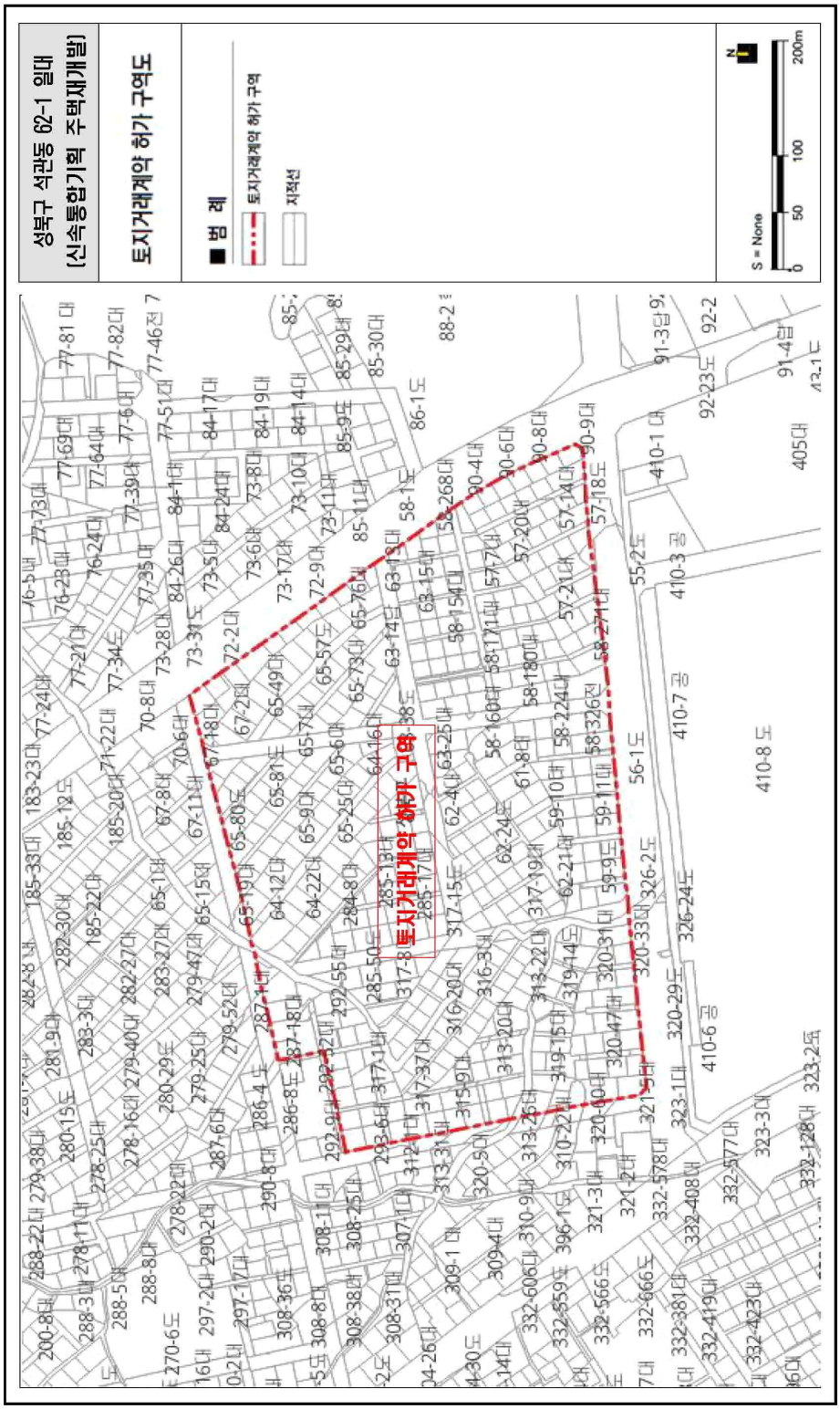
40. 중랑구 망우동 461 일대



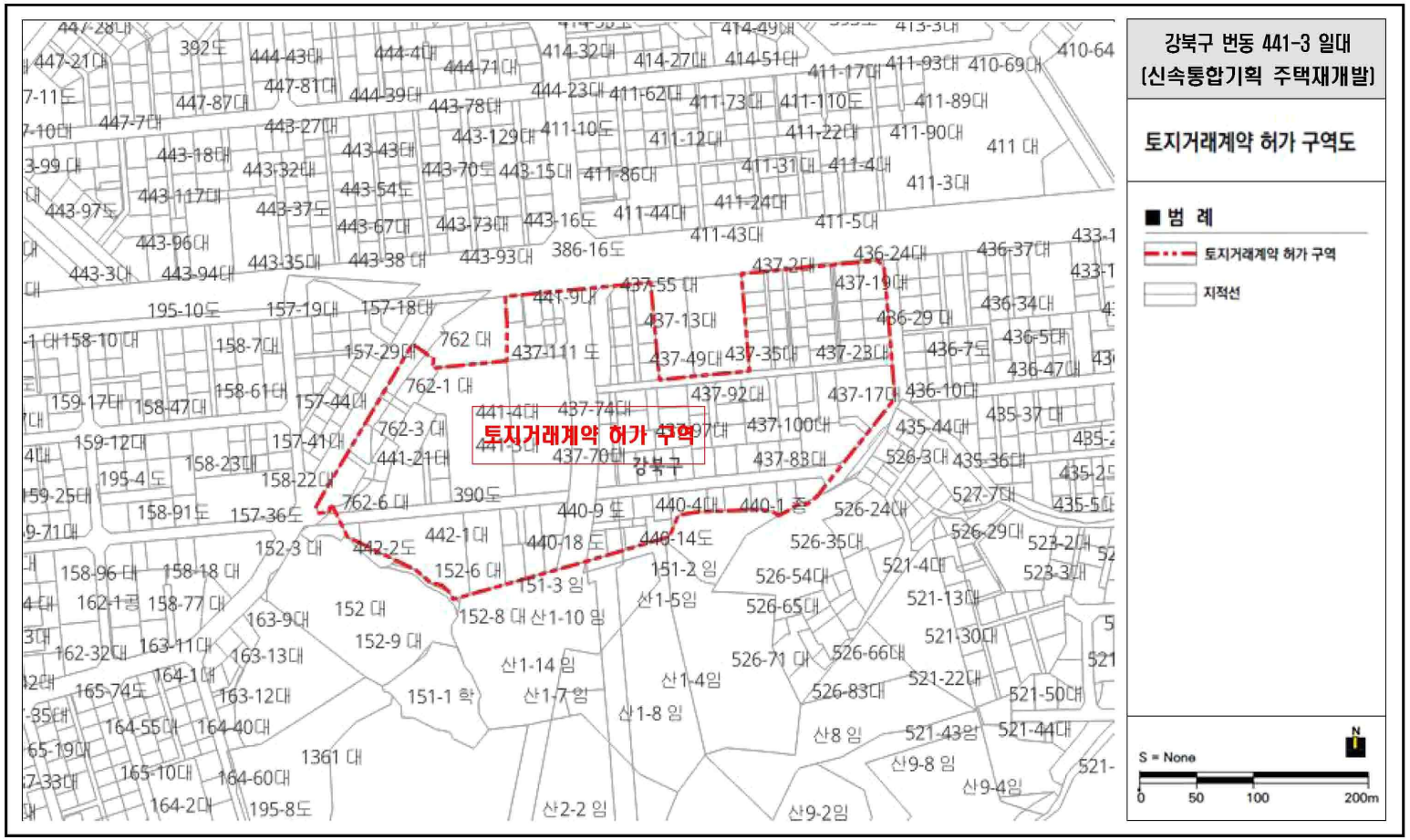
41. 성북구 종암동 3-10 일대



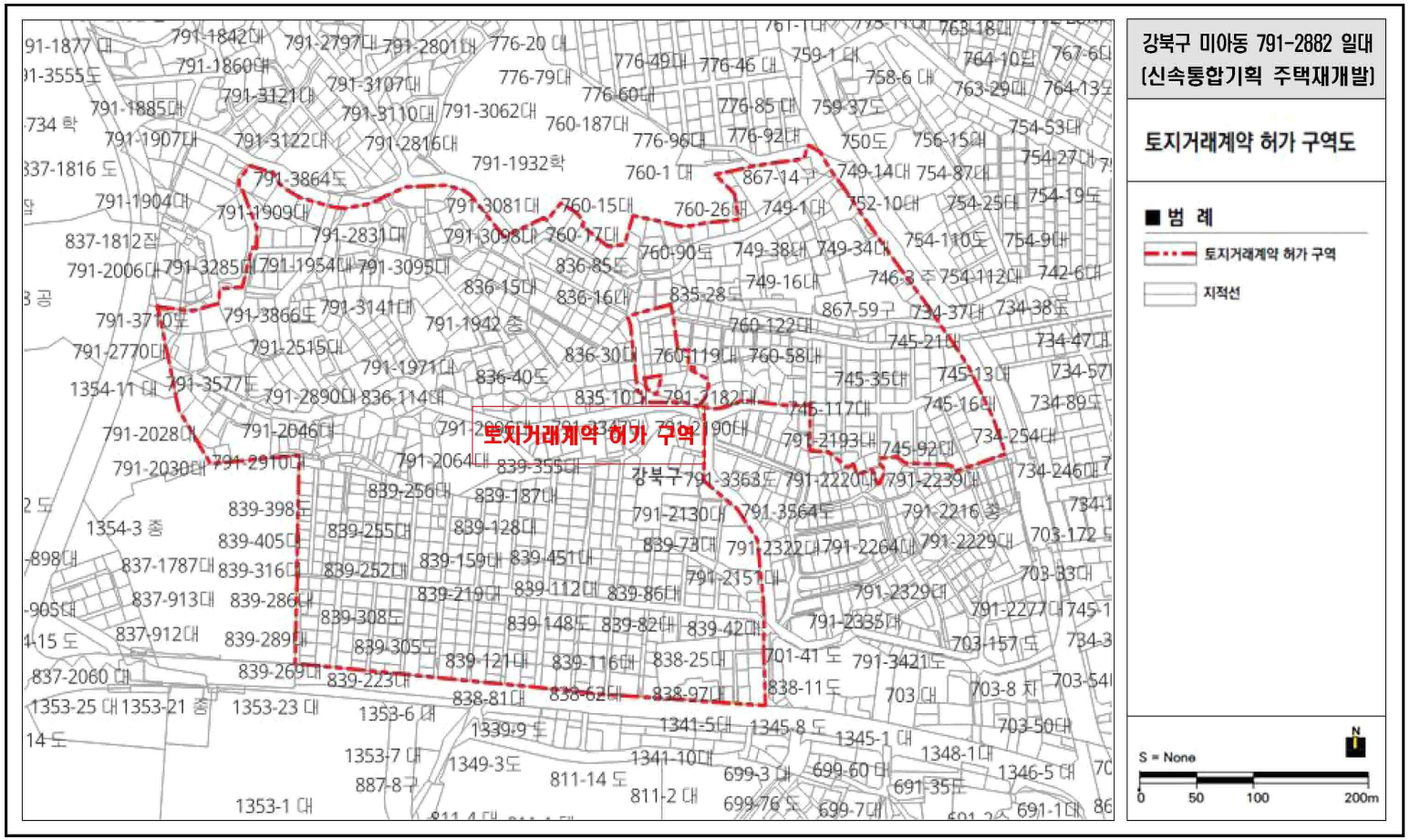
42. 성북구 석관동 62-1 일대



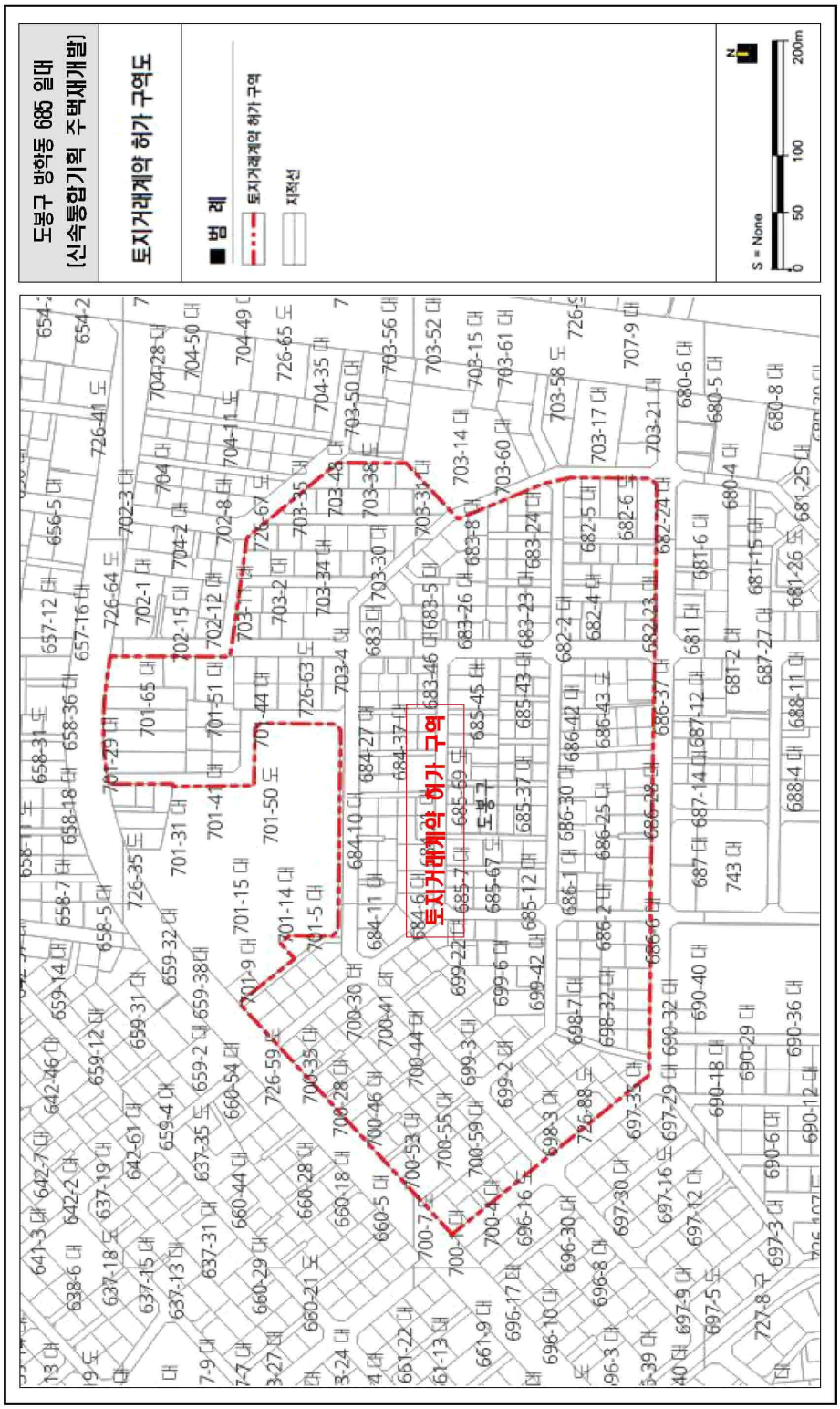
43. 강북구 번동 441-3 일대



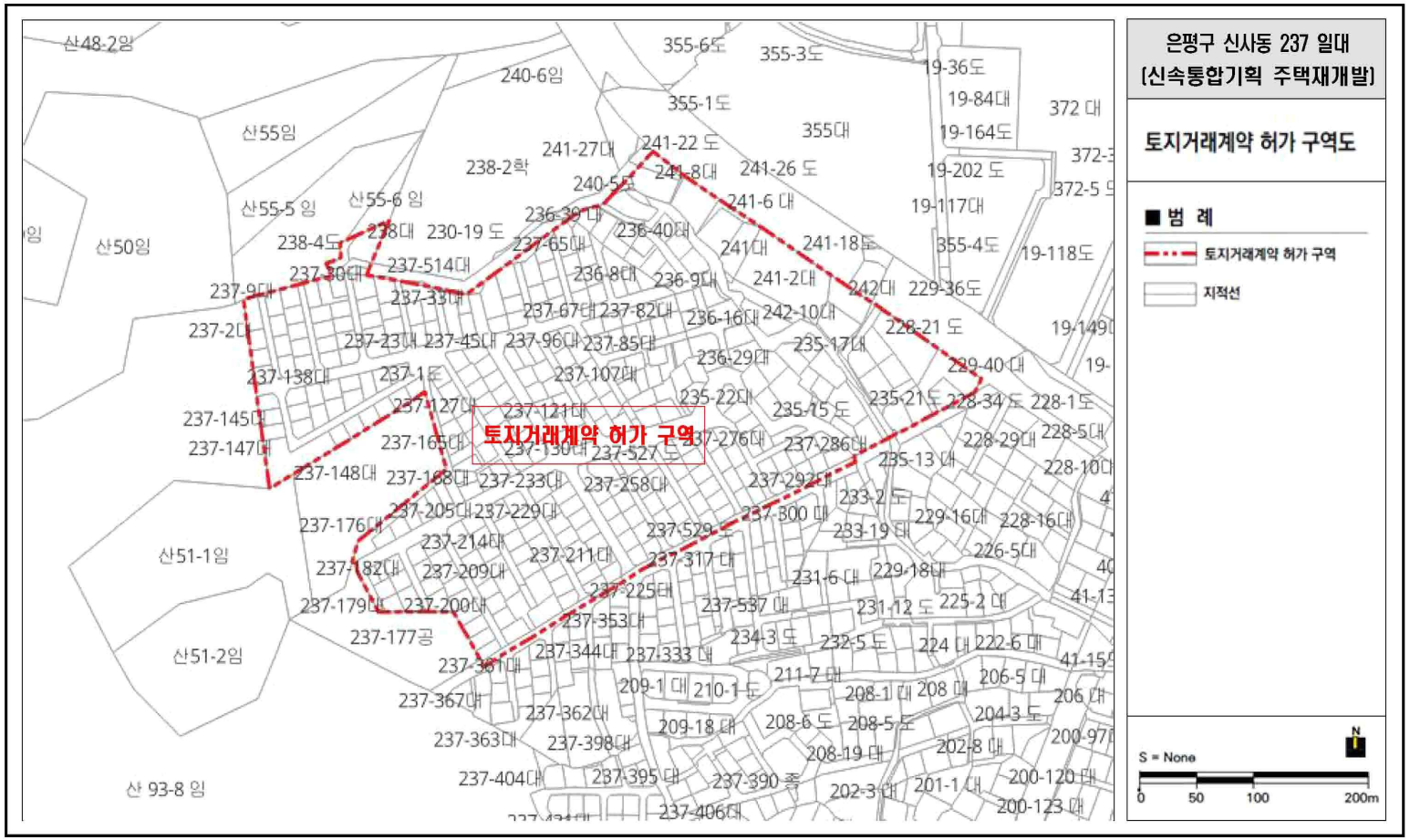
44. 강북구 미아동 791-2882 일대



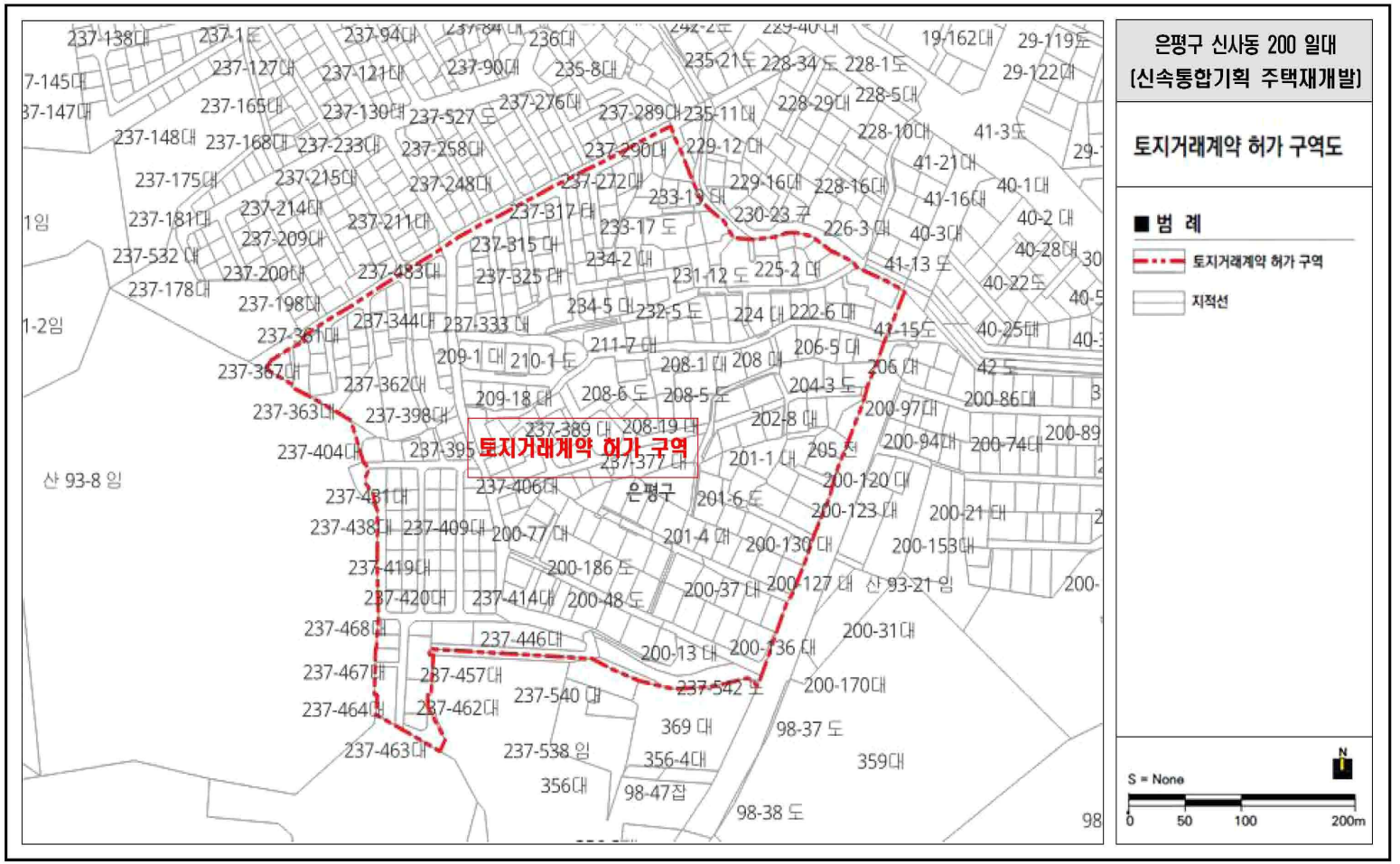
45. 도봉구 방학동 685 일대



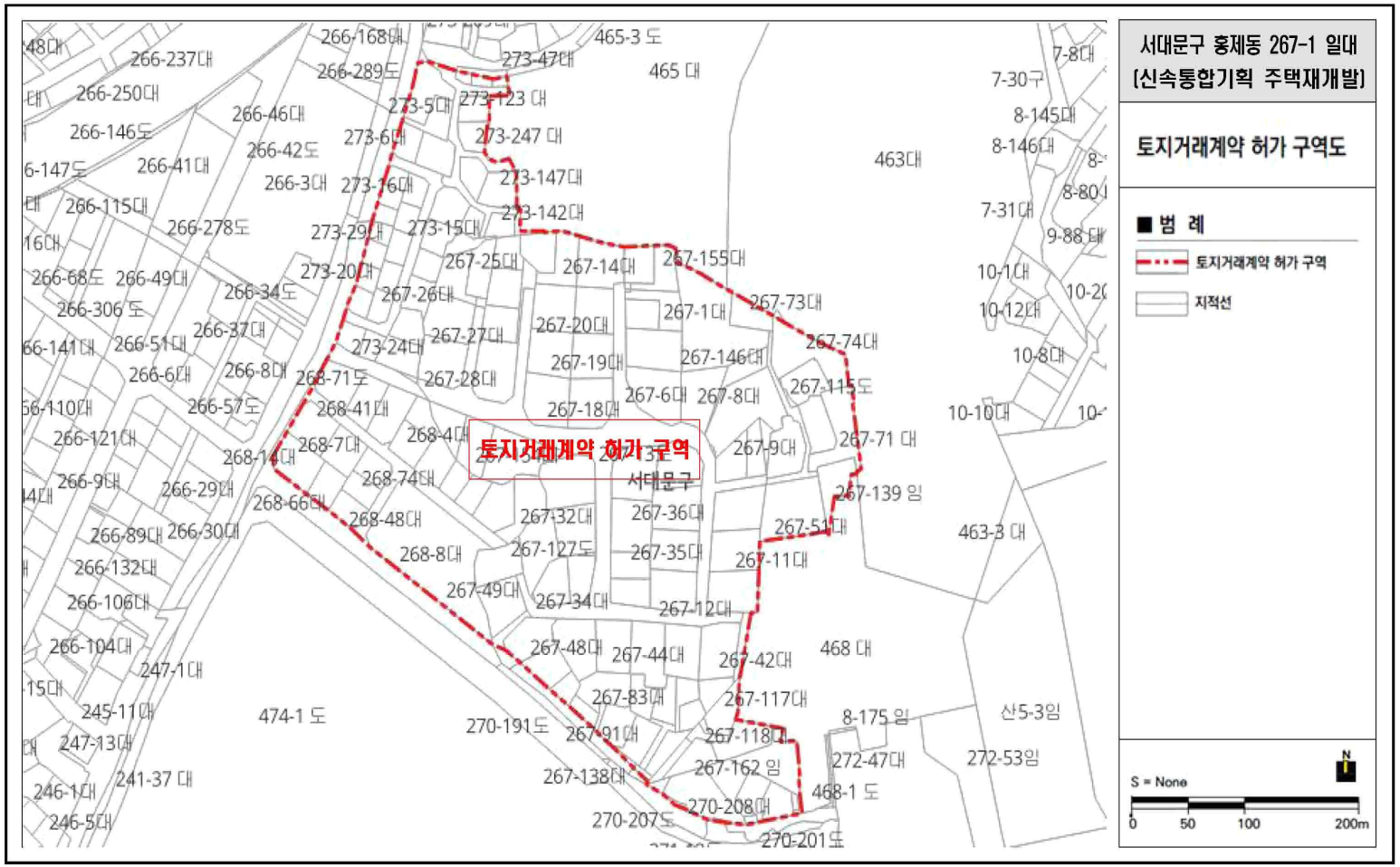
46. 은평구 신사동 237 일대



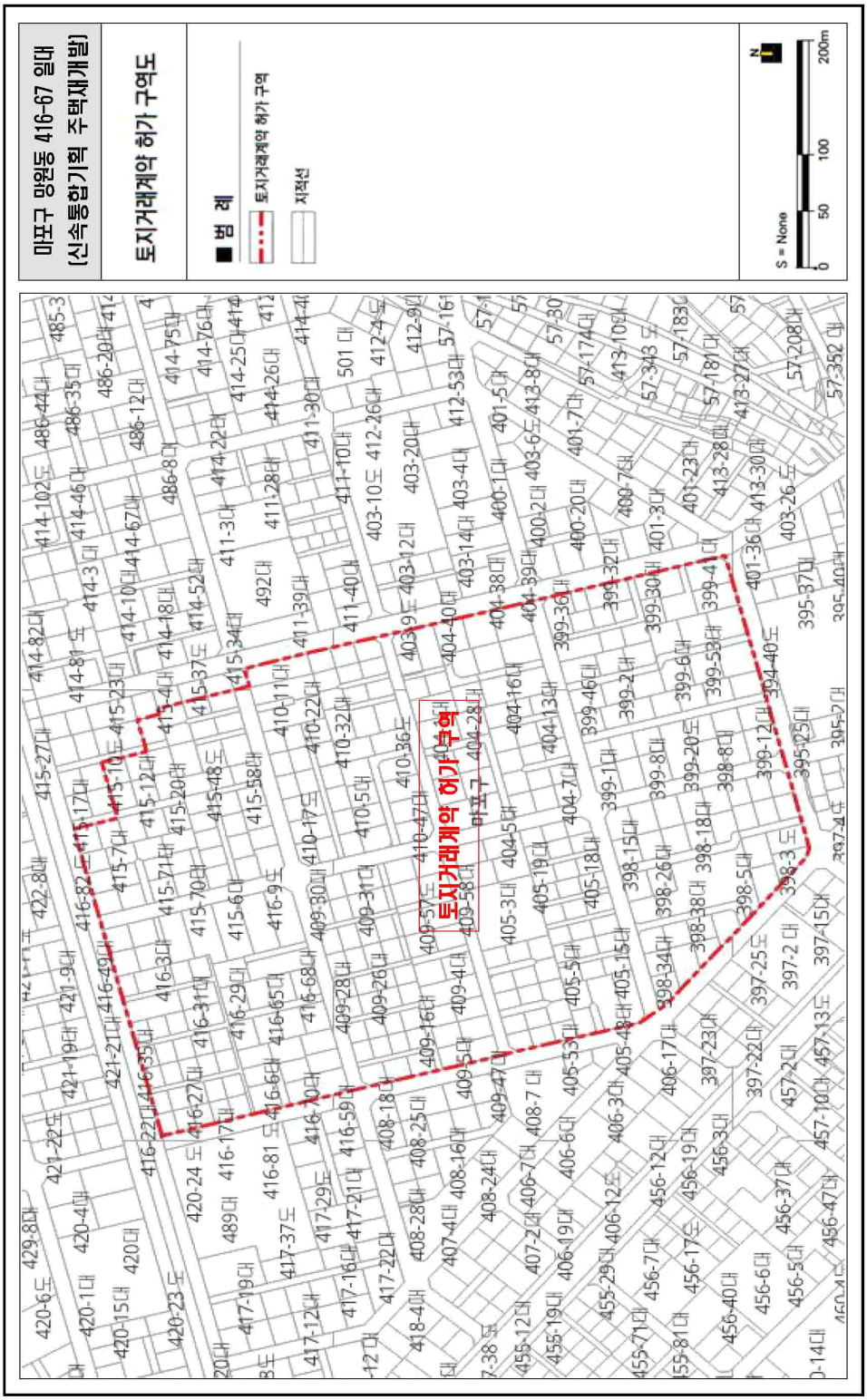
47. 은평구 신사동 200 일대



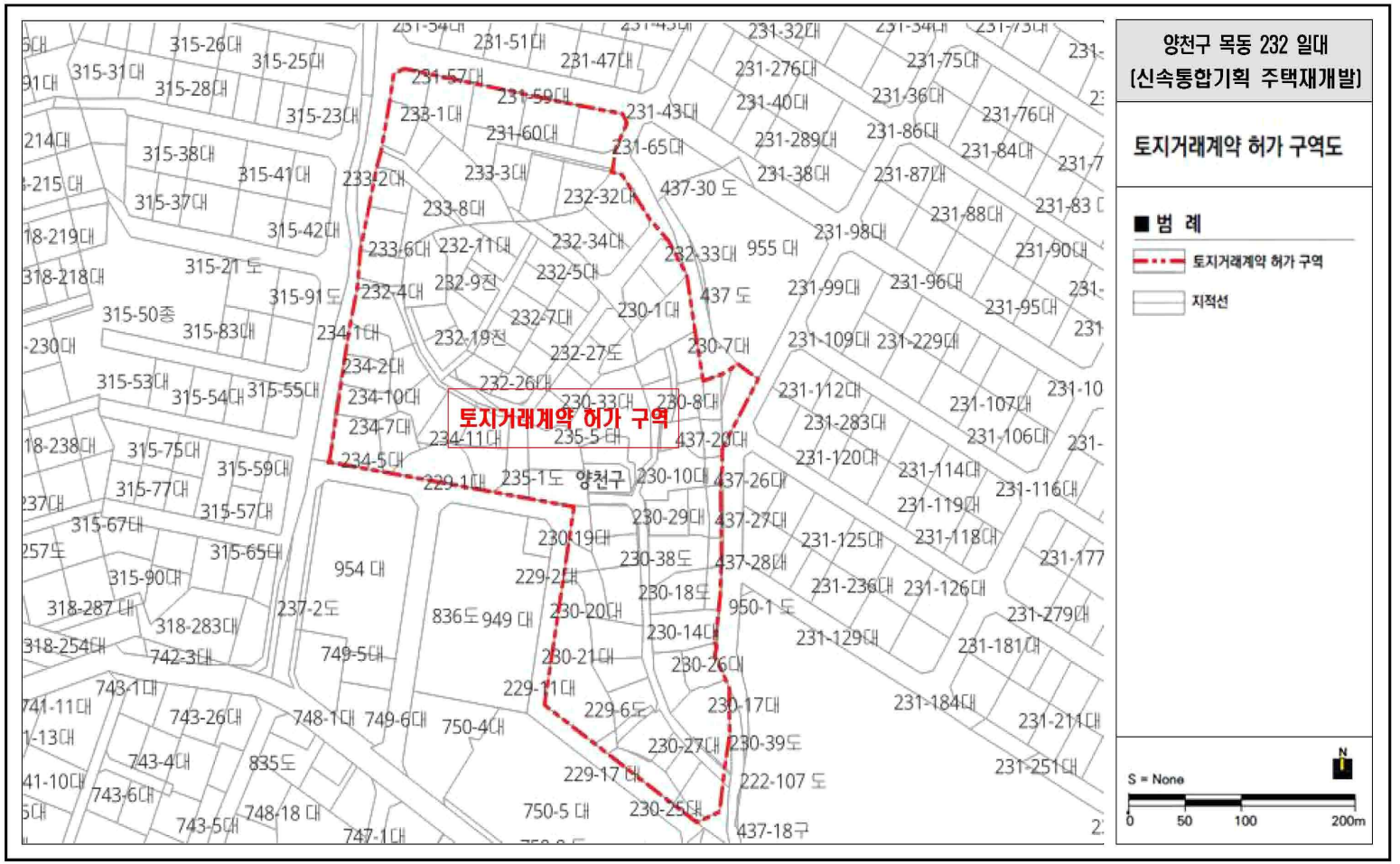
48. 서대문구 홍제동 267-1 일대



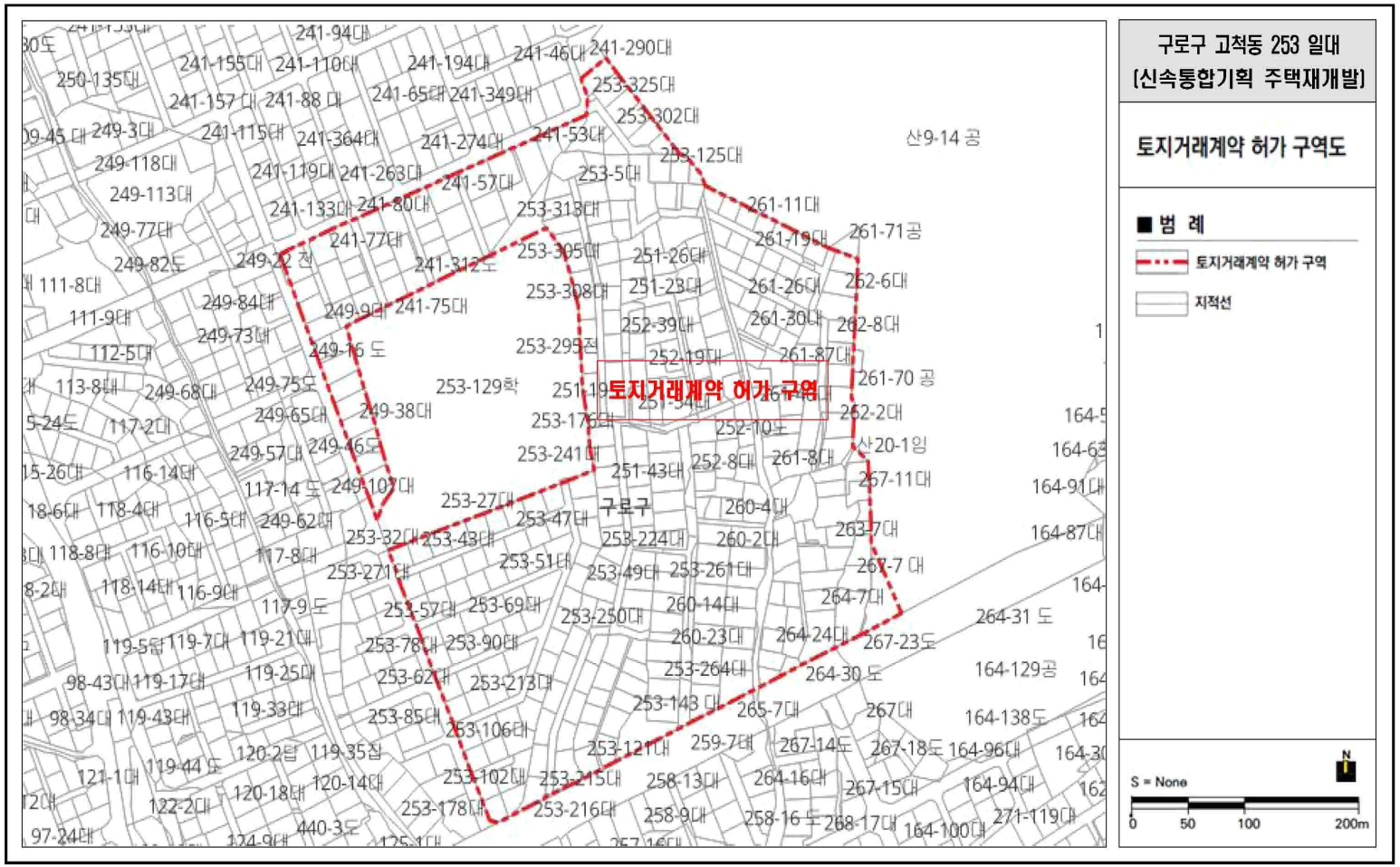
49. 마포구 망원동 416-67 일대



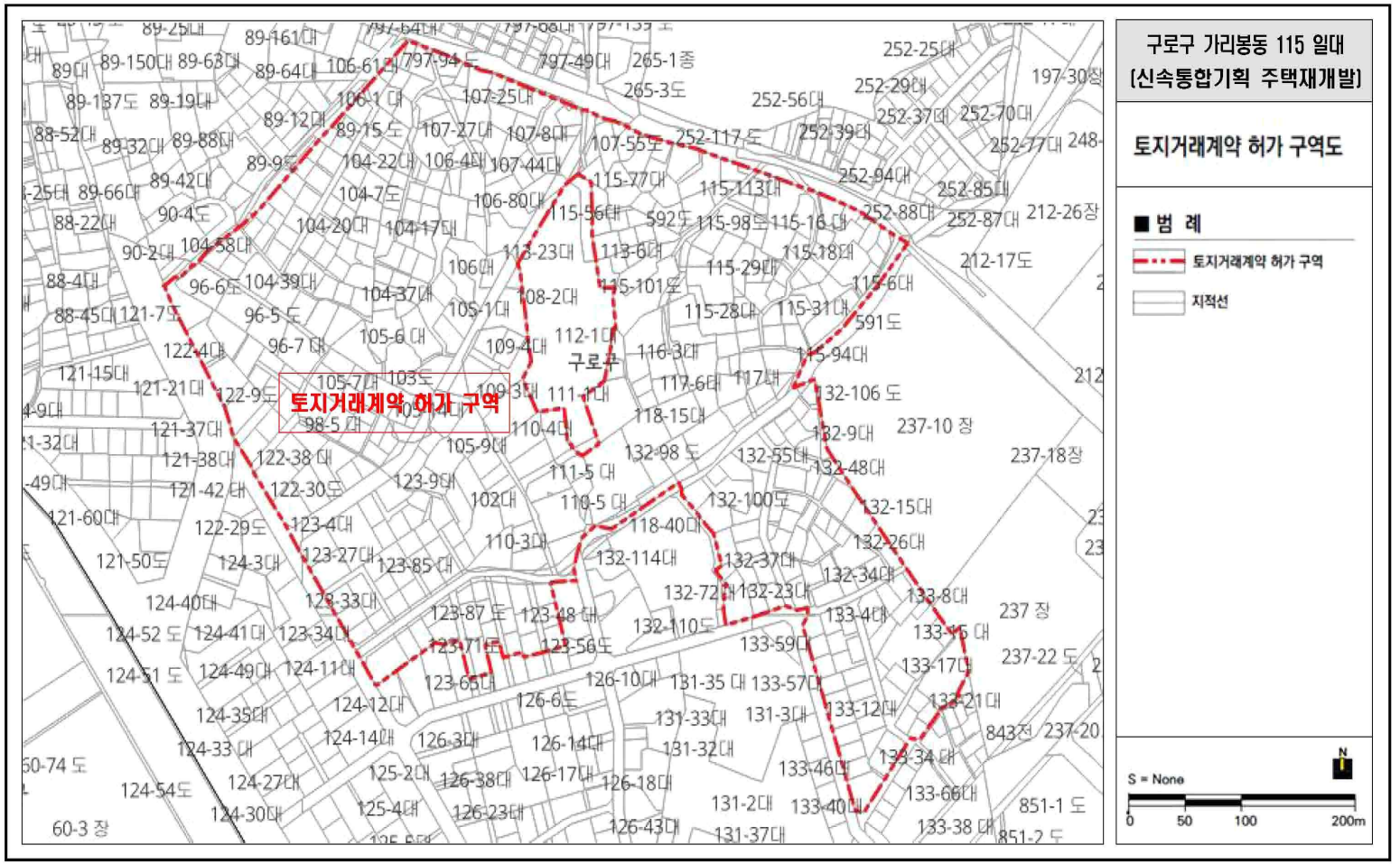
50. 양천구 목동 232 일대



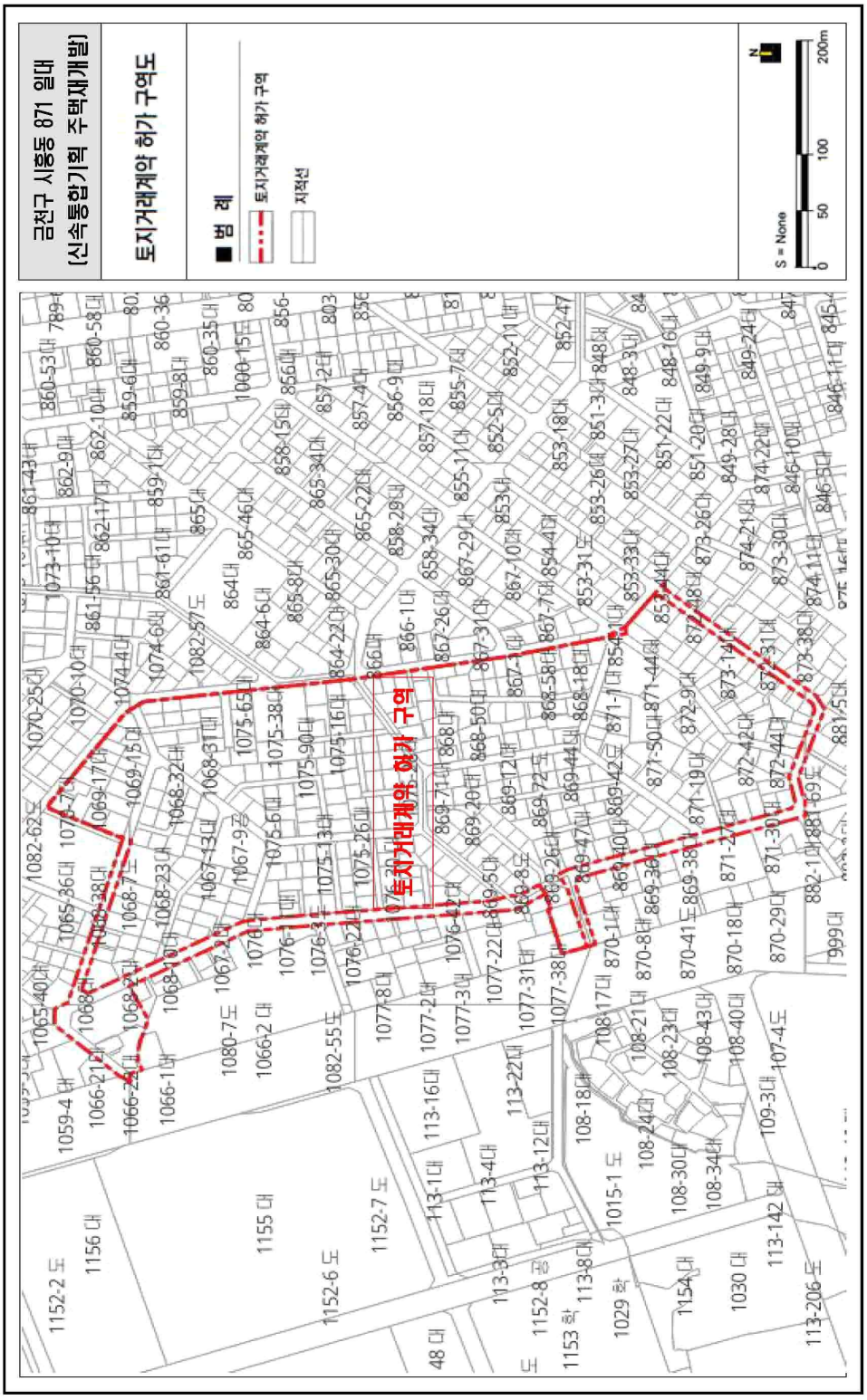
51. 구로구 고척동 253 일대



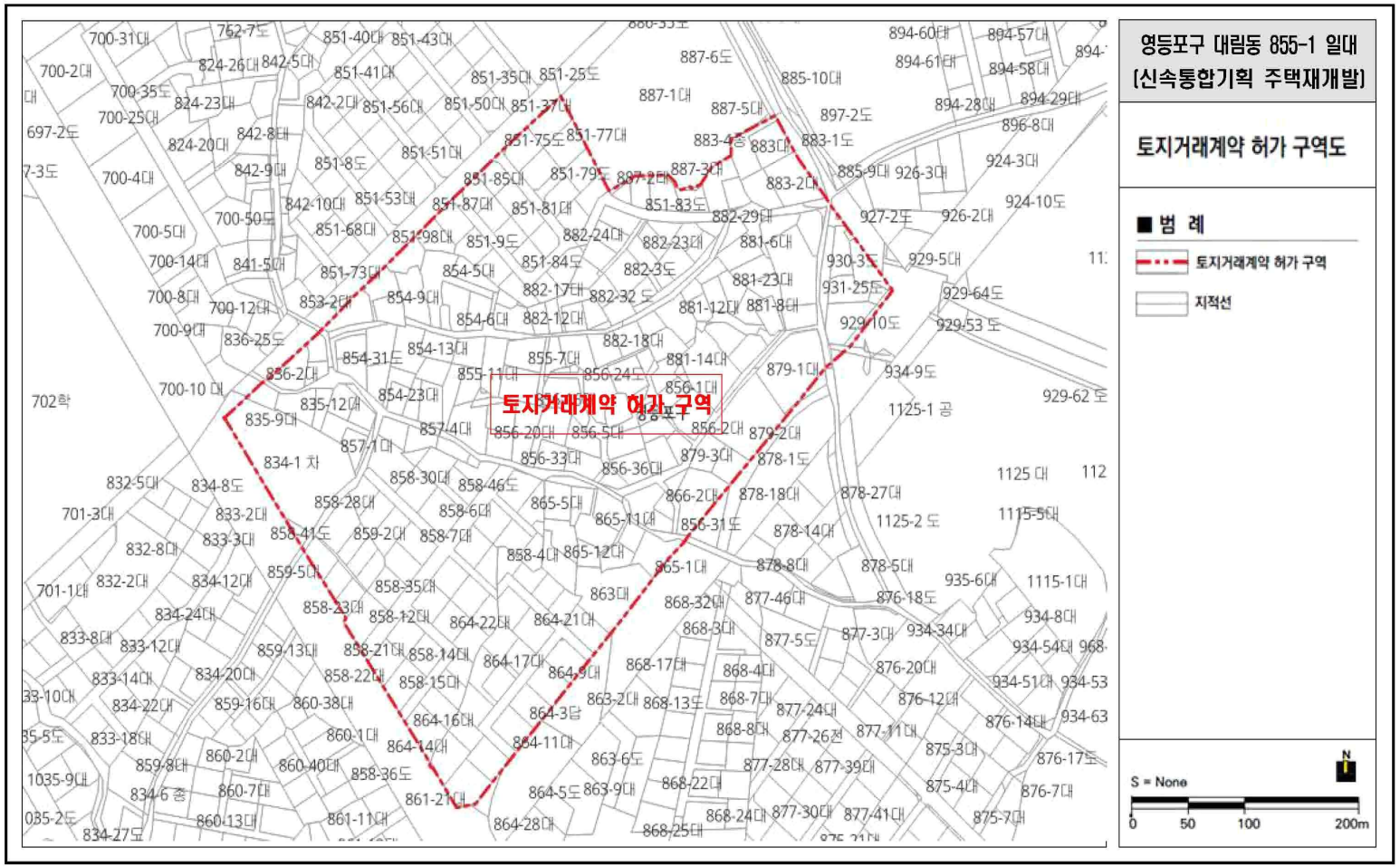
52. 구로구 가리봉동 115 일대



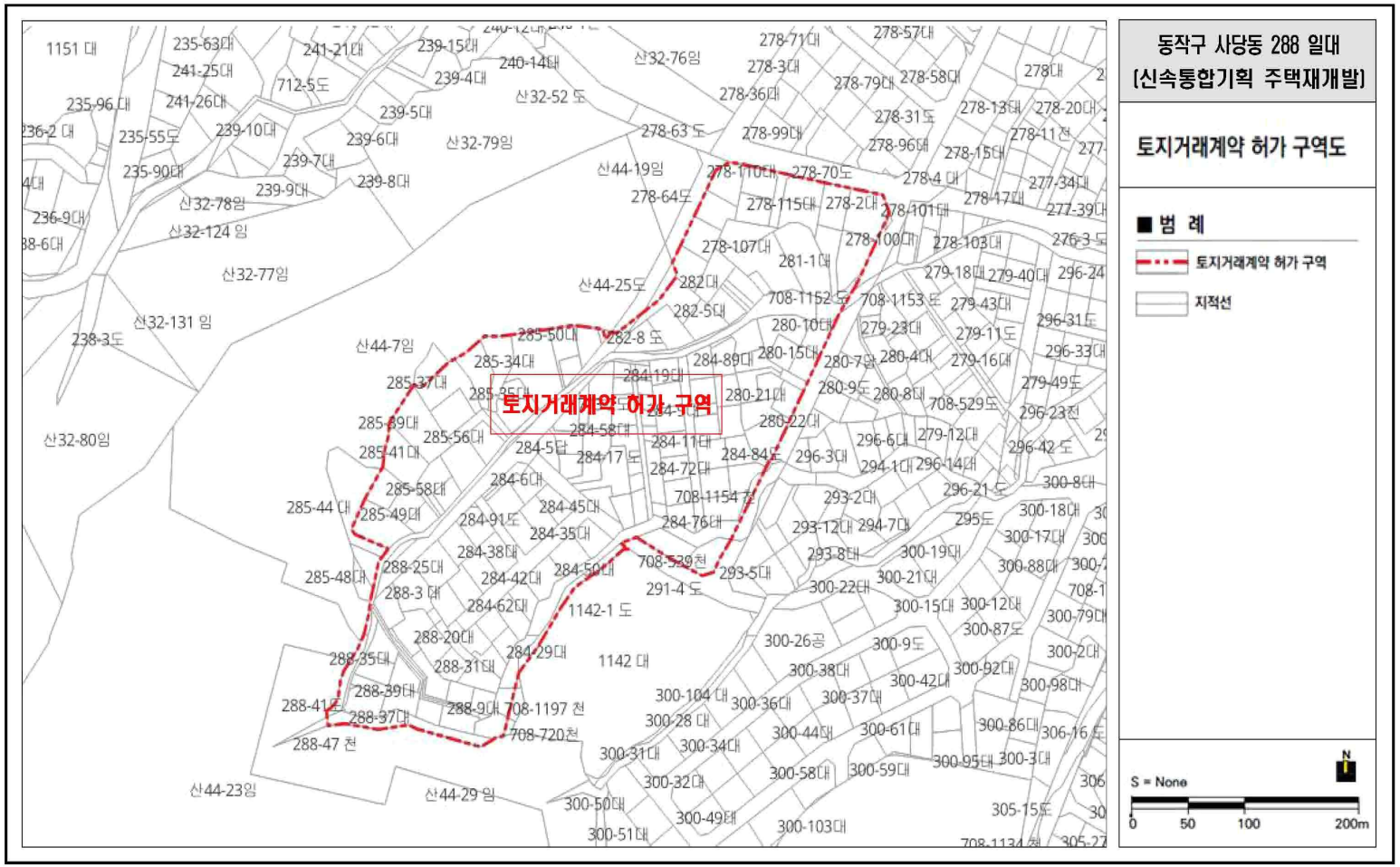
53. 금천구 시흥동 871 일대



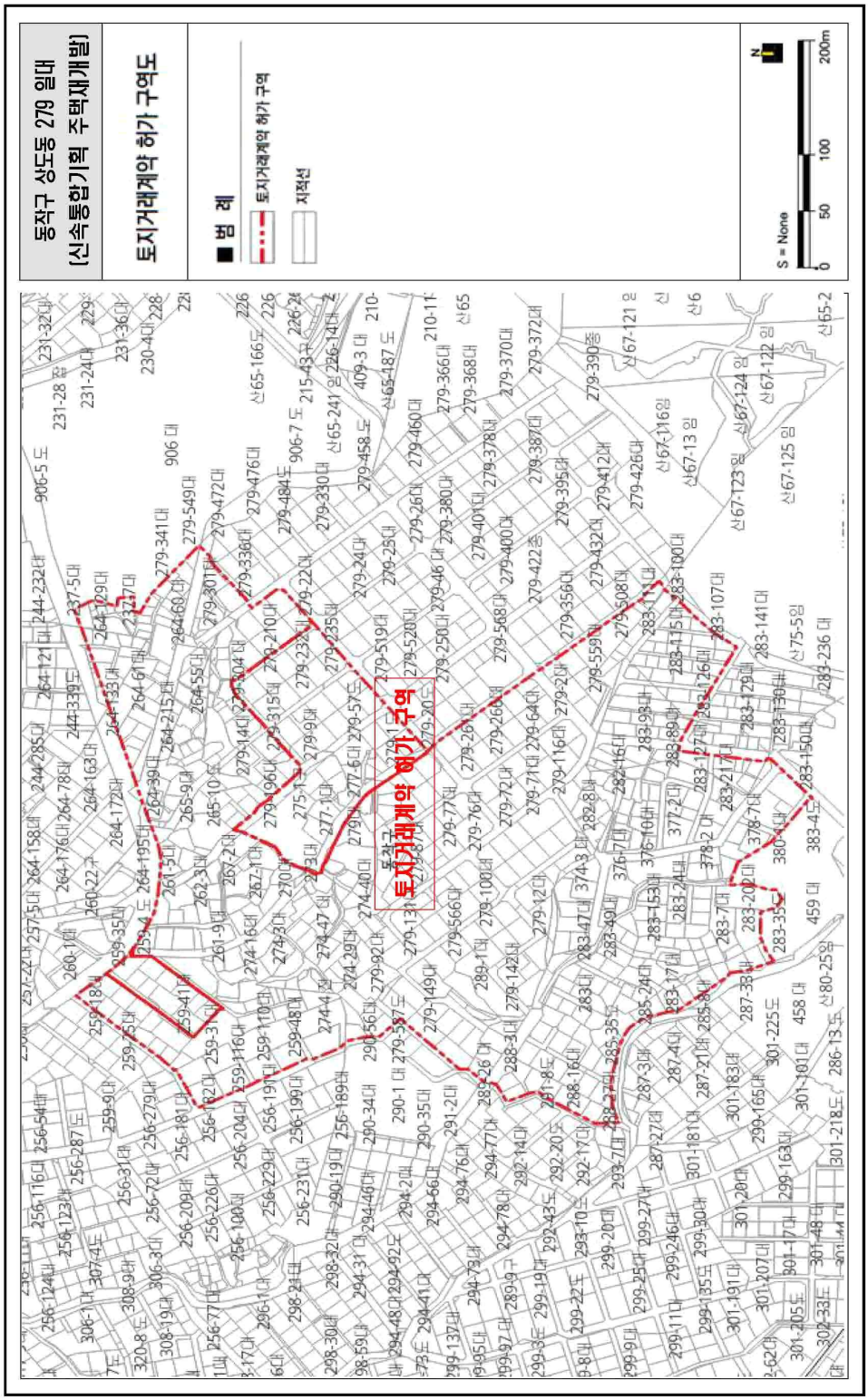
54. 영등포구 대림동 855-1 일대



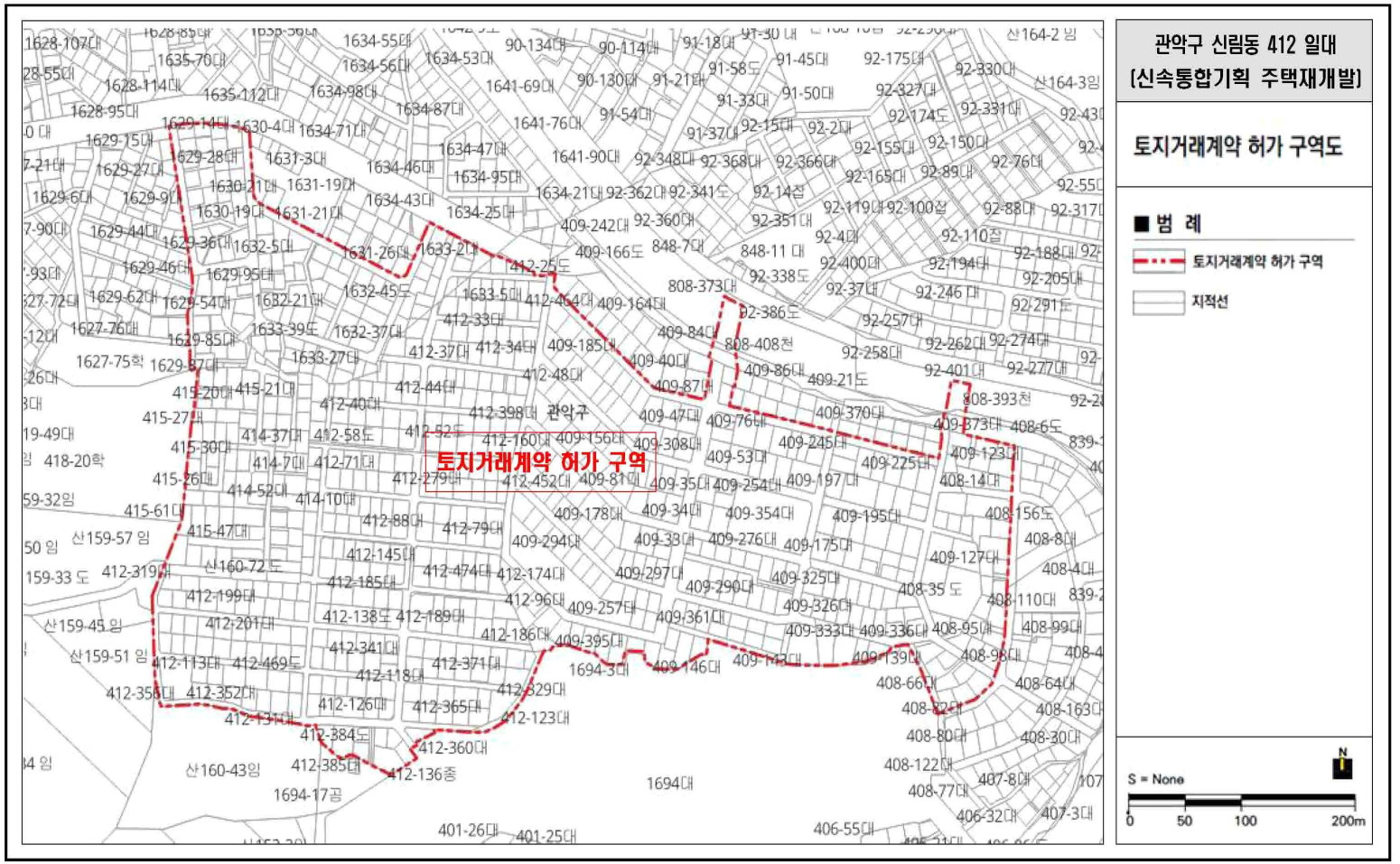
55. 동작구 사당동 288 일대

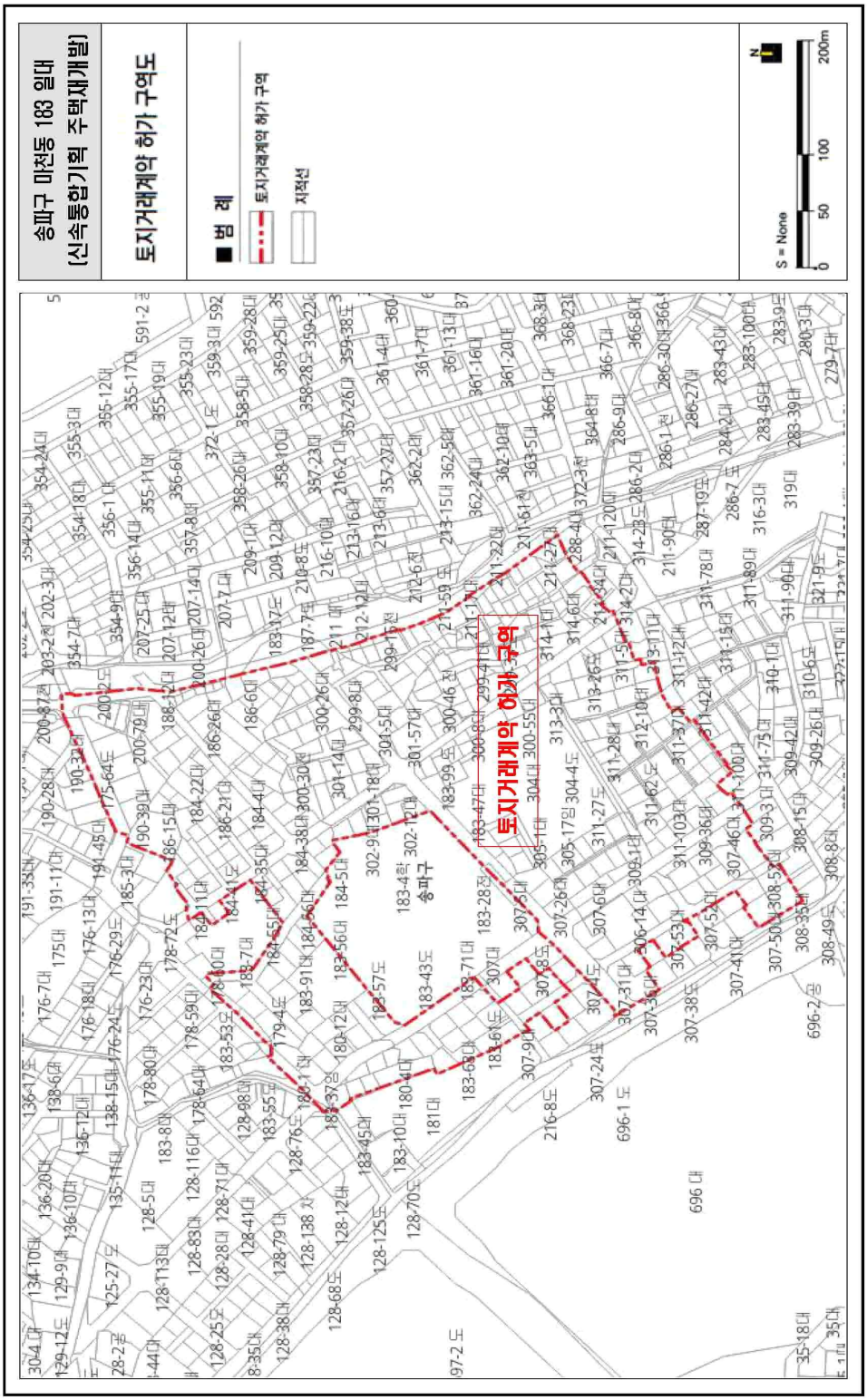


56. 동작구 상도동 279 일대



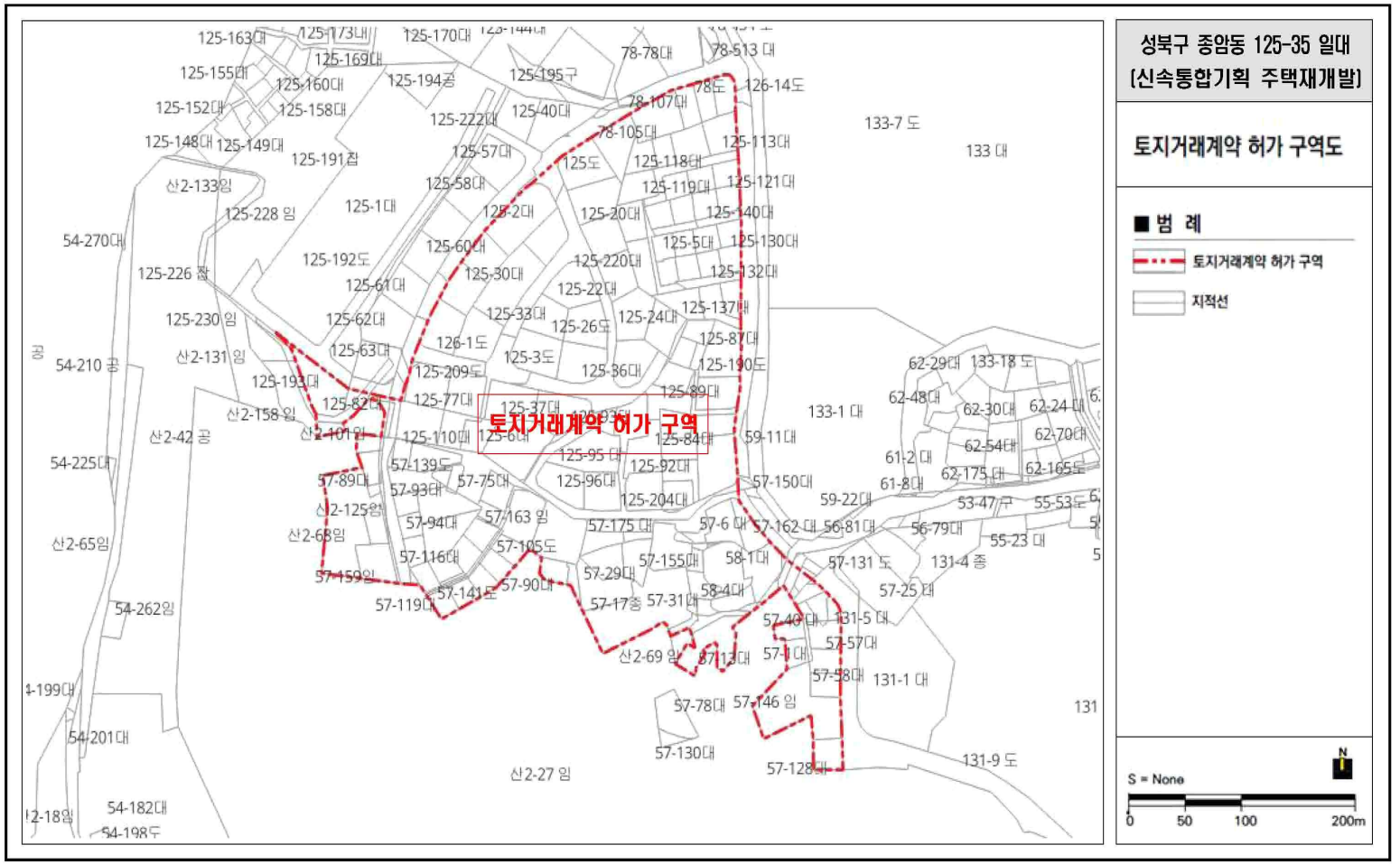
57. 관악구 신림동 412 일대



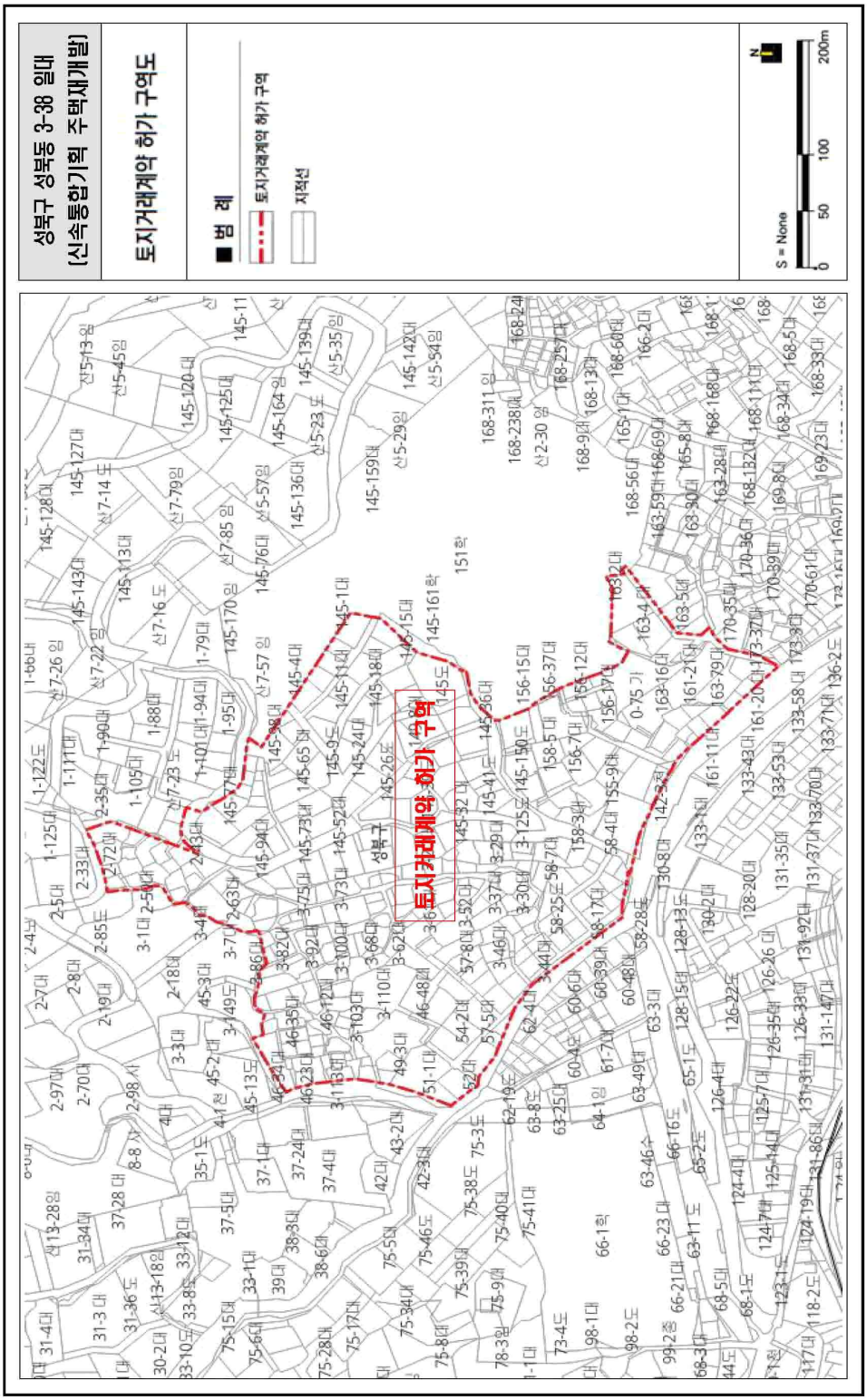


58. 송파구 마천동 183 일대

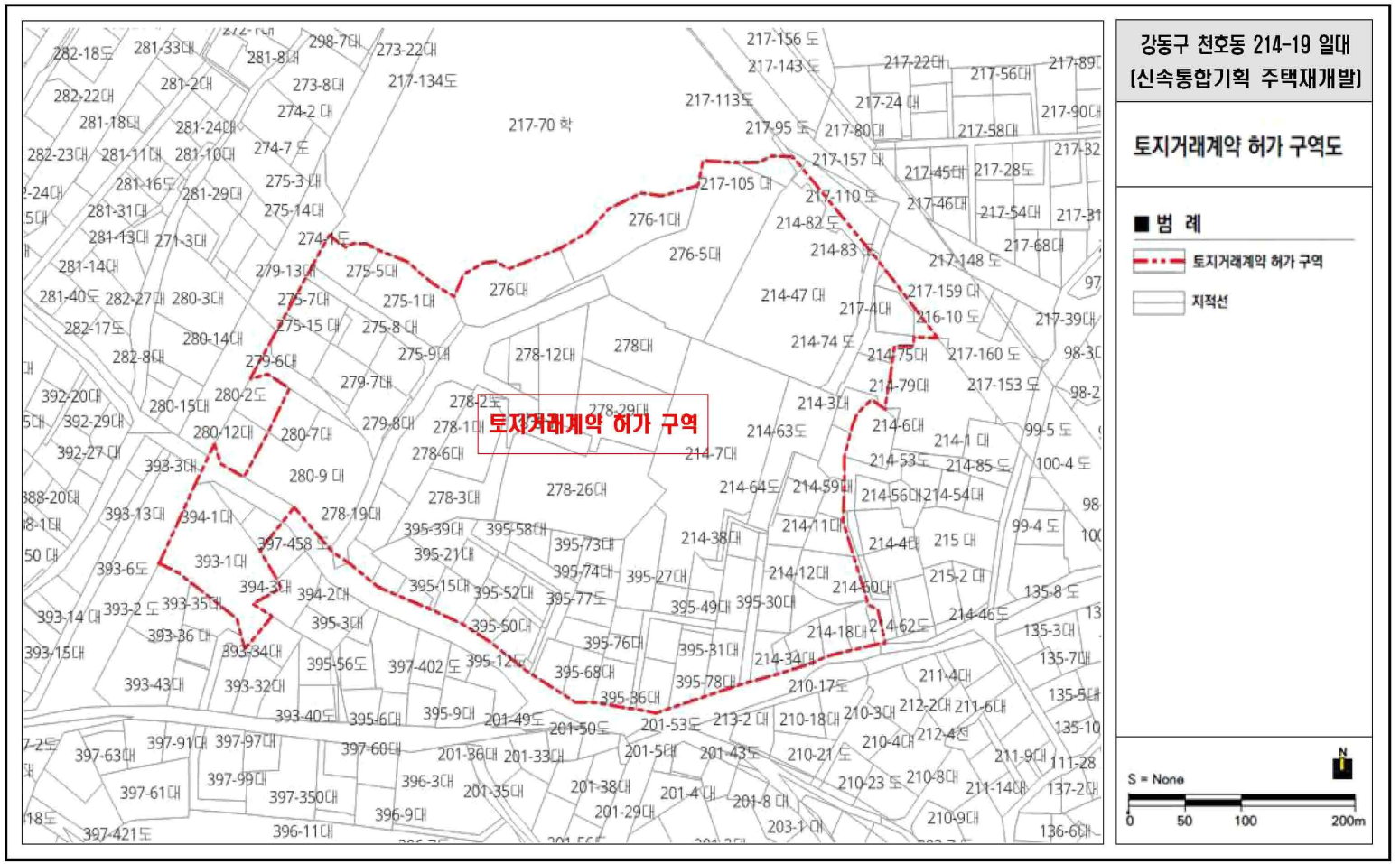
59. 성북구 종암동 125-35 일대



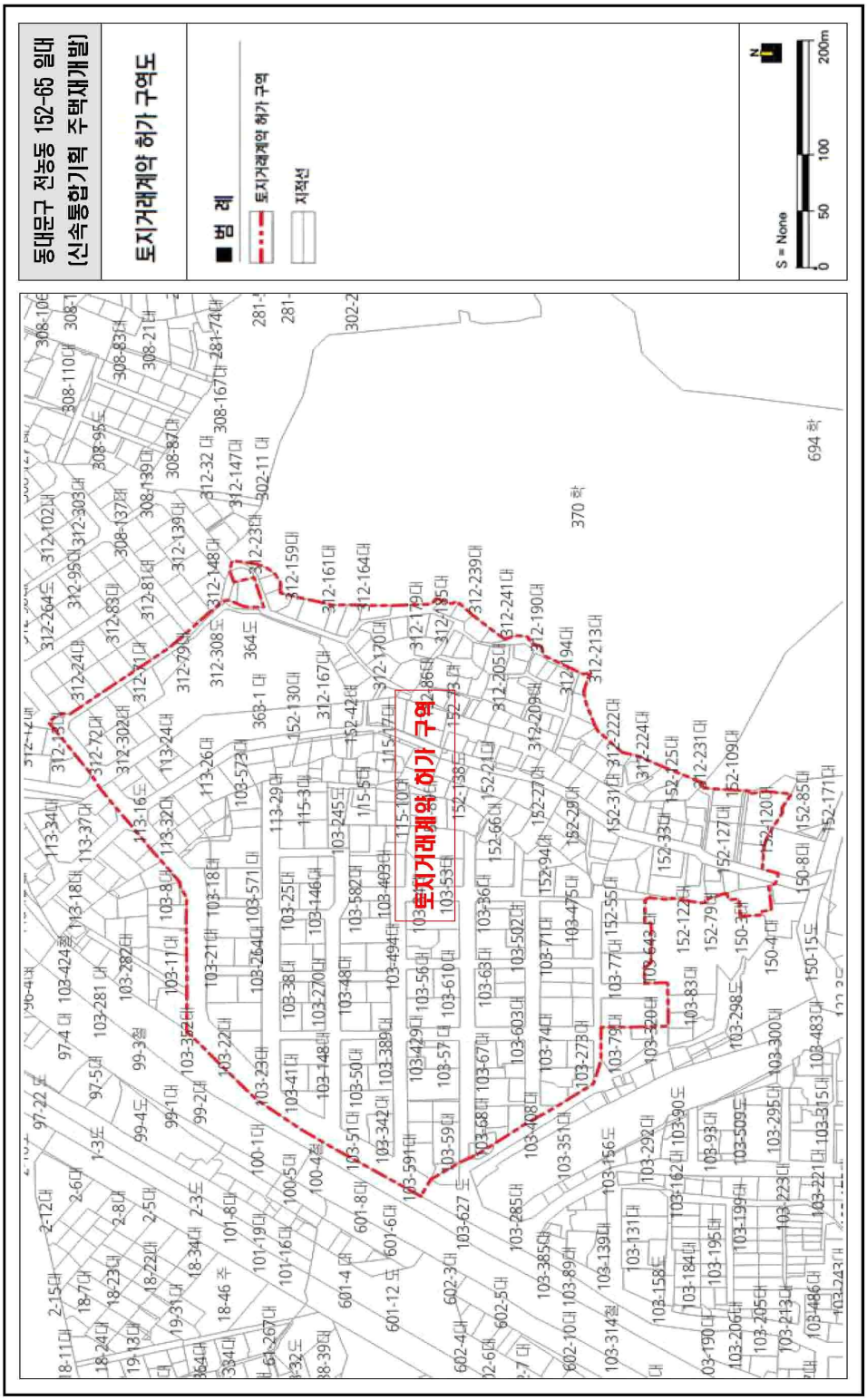
60. 성북구 성북동 3-38 일대



61. 강동구 천호동 214-19 일대

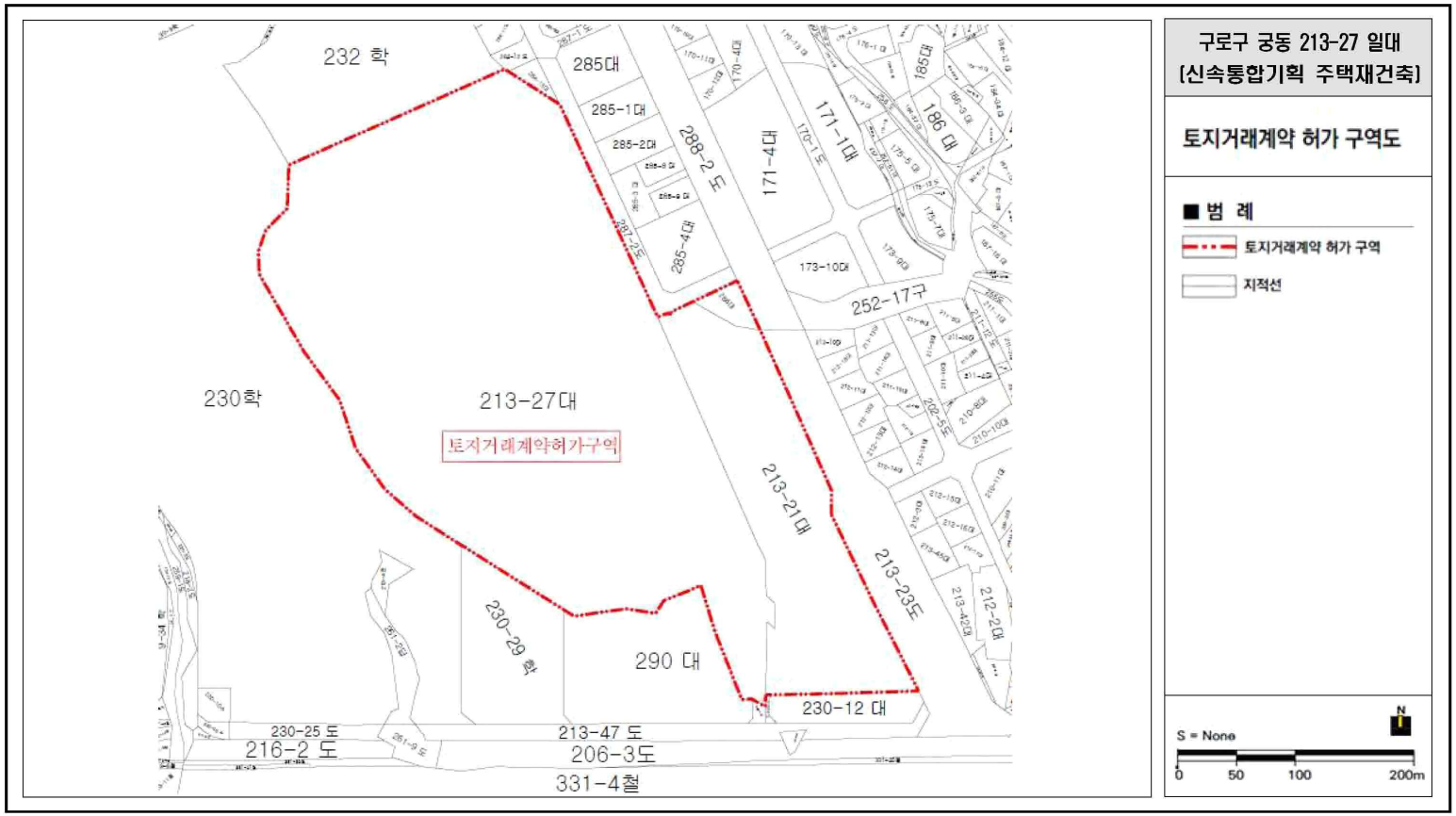


62. 동대문구 전농동 152-65 일대

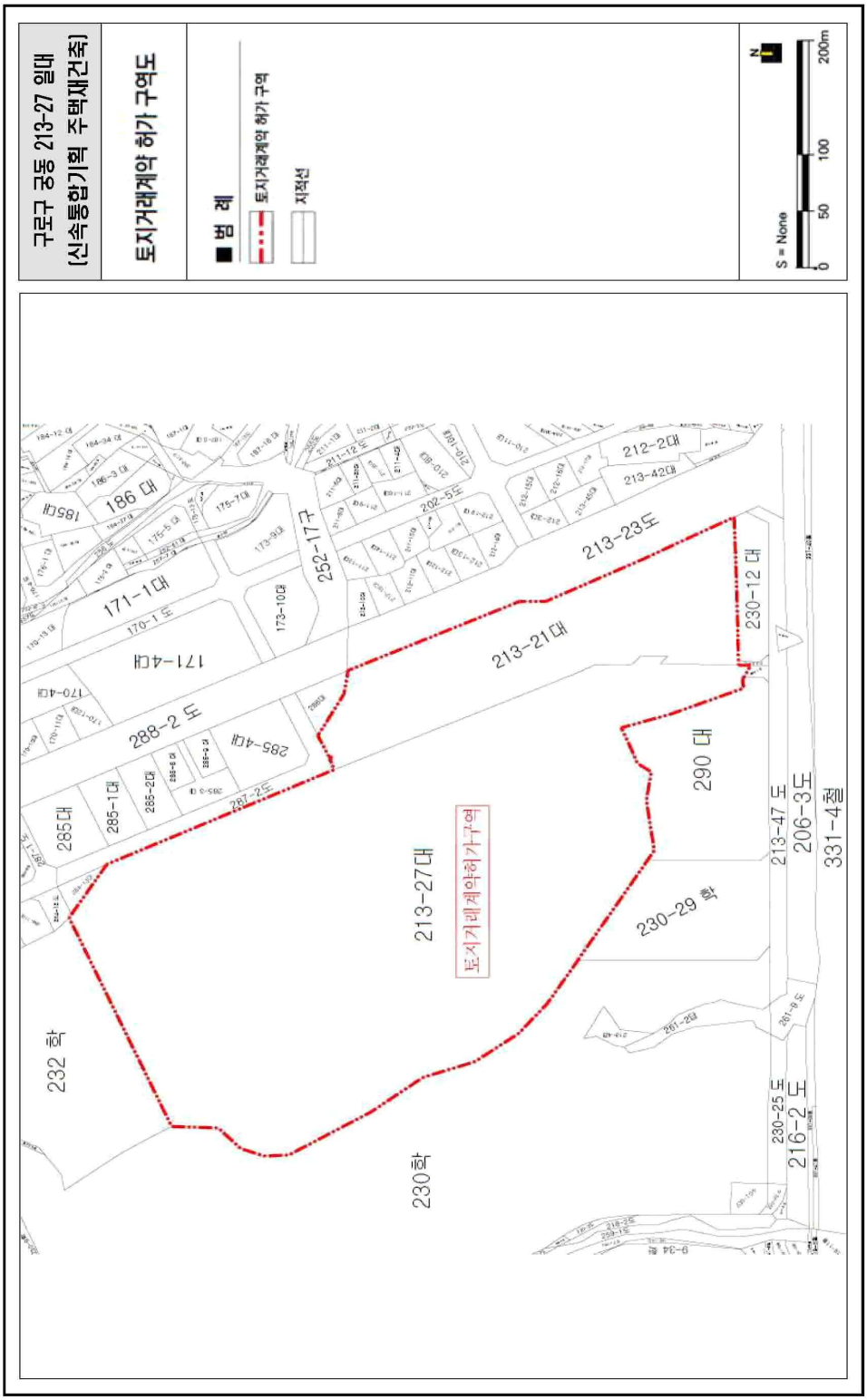


붙임 2	토지거래허가구역 지형도면: 재지정 및 조정 1개소

1. 구로구 궁동 213-27 일대 (기정)

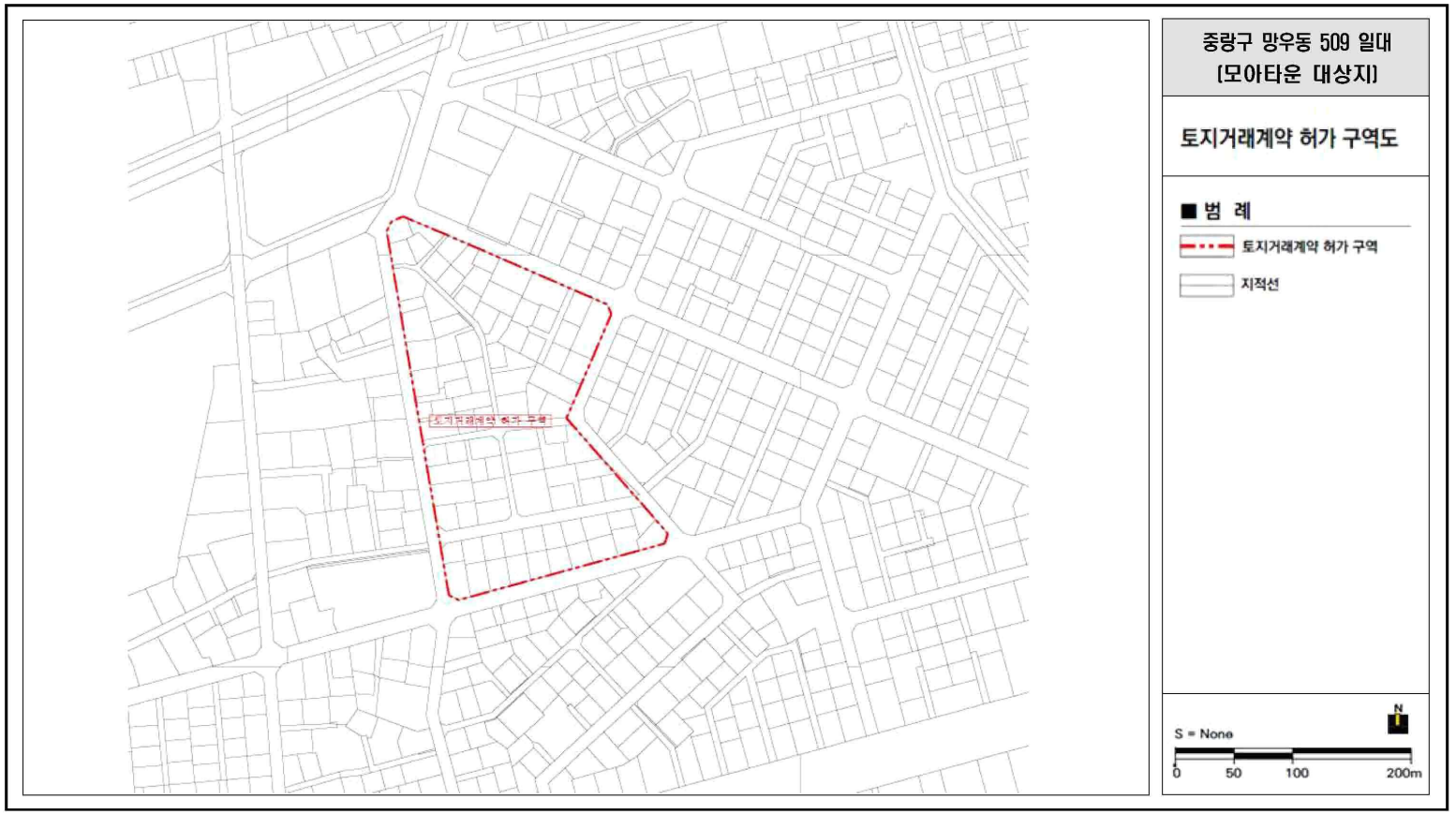


1-1. 구로구 궁동 213-27 일대 (변경)



붙임 3	토지거래허가구역 지형도면: 지정 3개소

1. 중랑구 망우동 509 일대



2. 강남구 일원동 720 일대

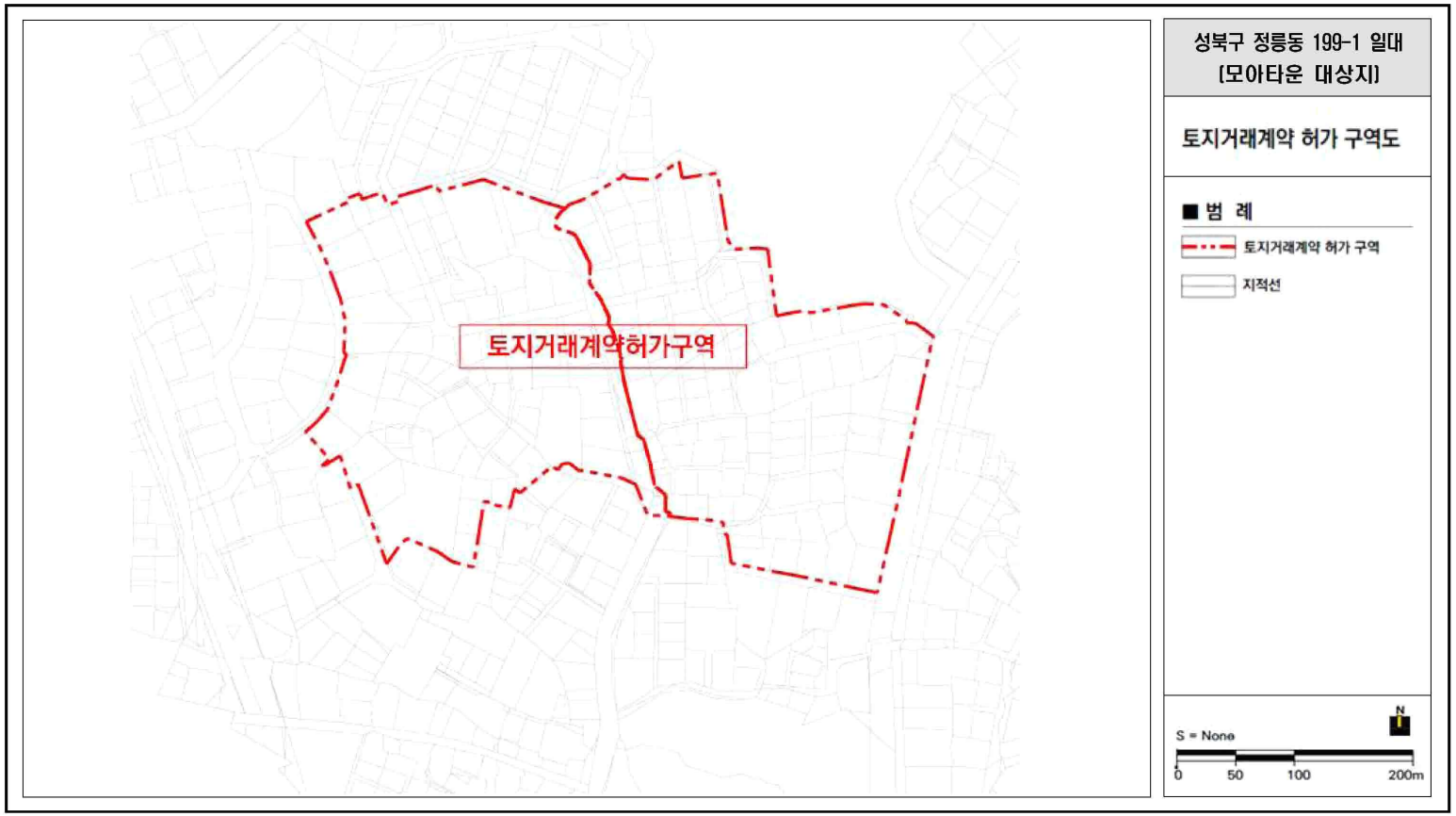


3. 마포구 망원동 464-1 일대

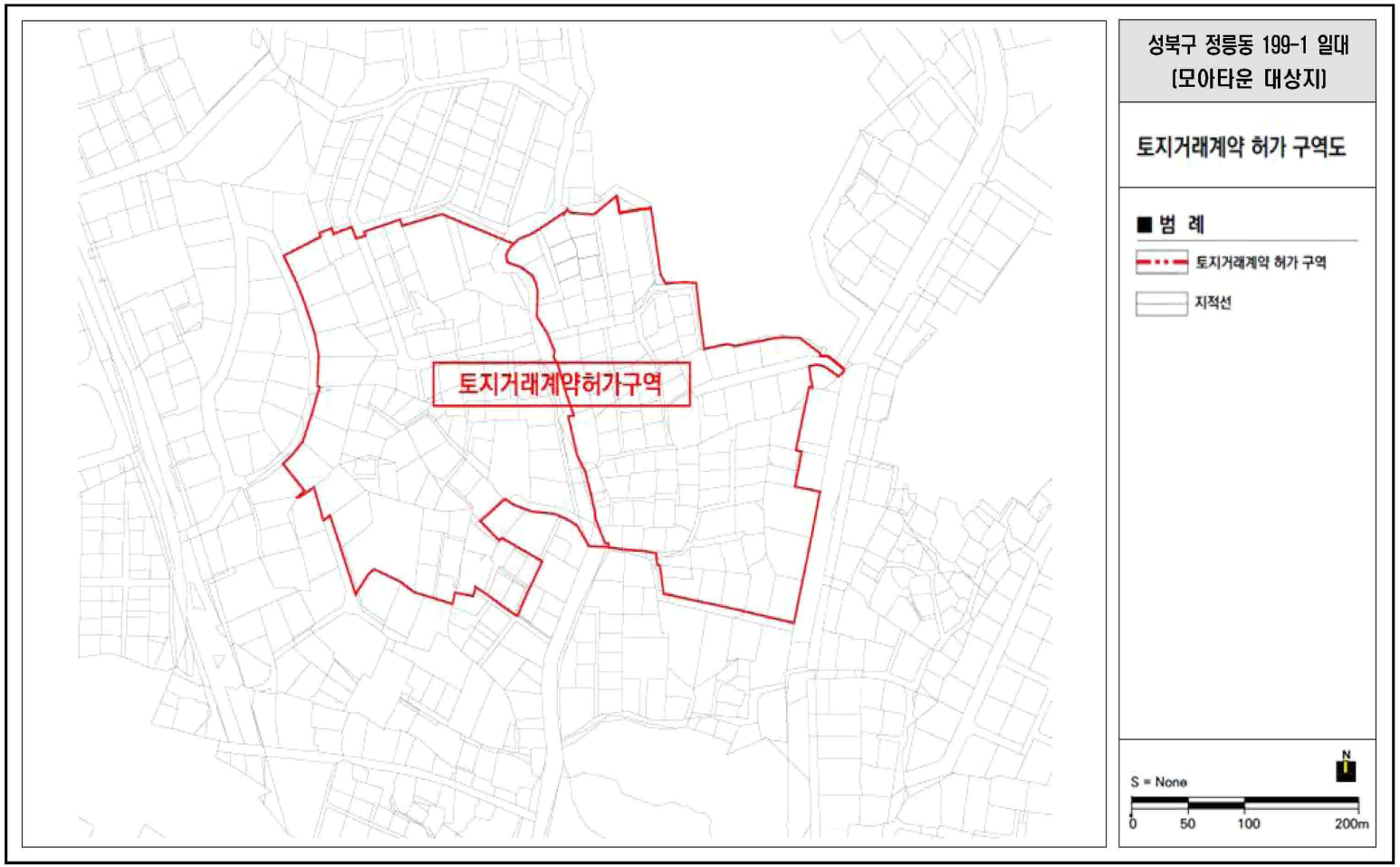


붙임 4	토지거래허가구역 지형도면: 조정 3개소

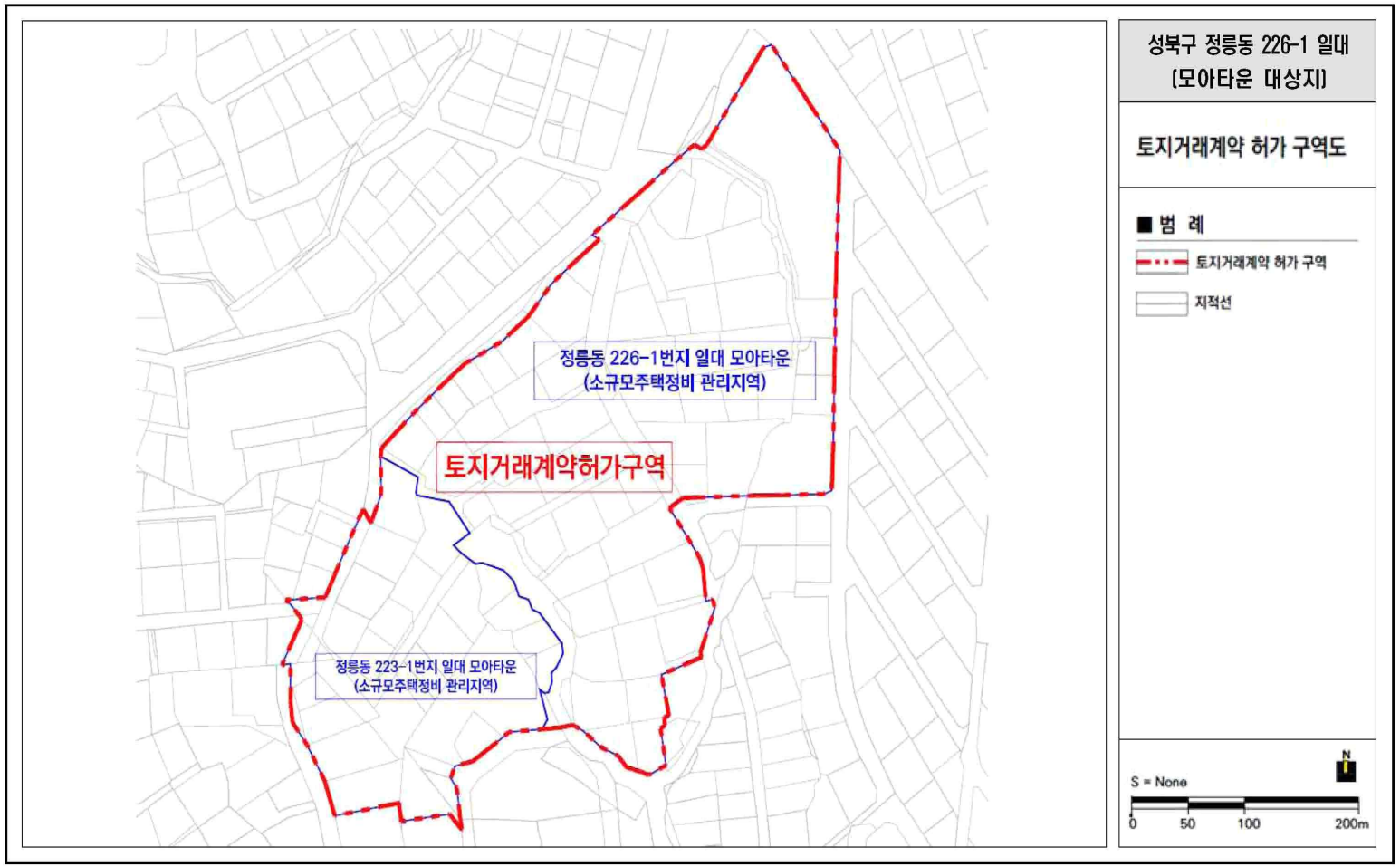
1. 성북구 정릉동 199-1 일대 (기정)



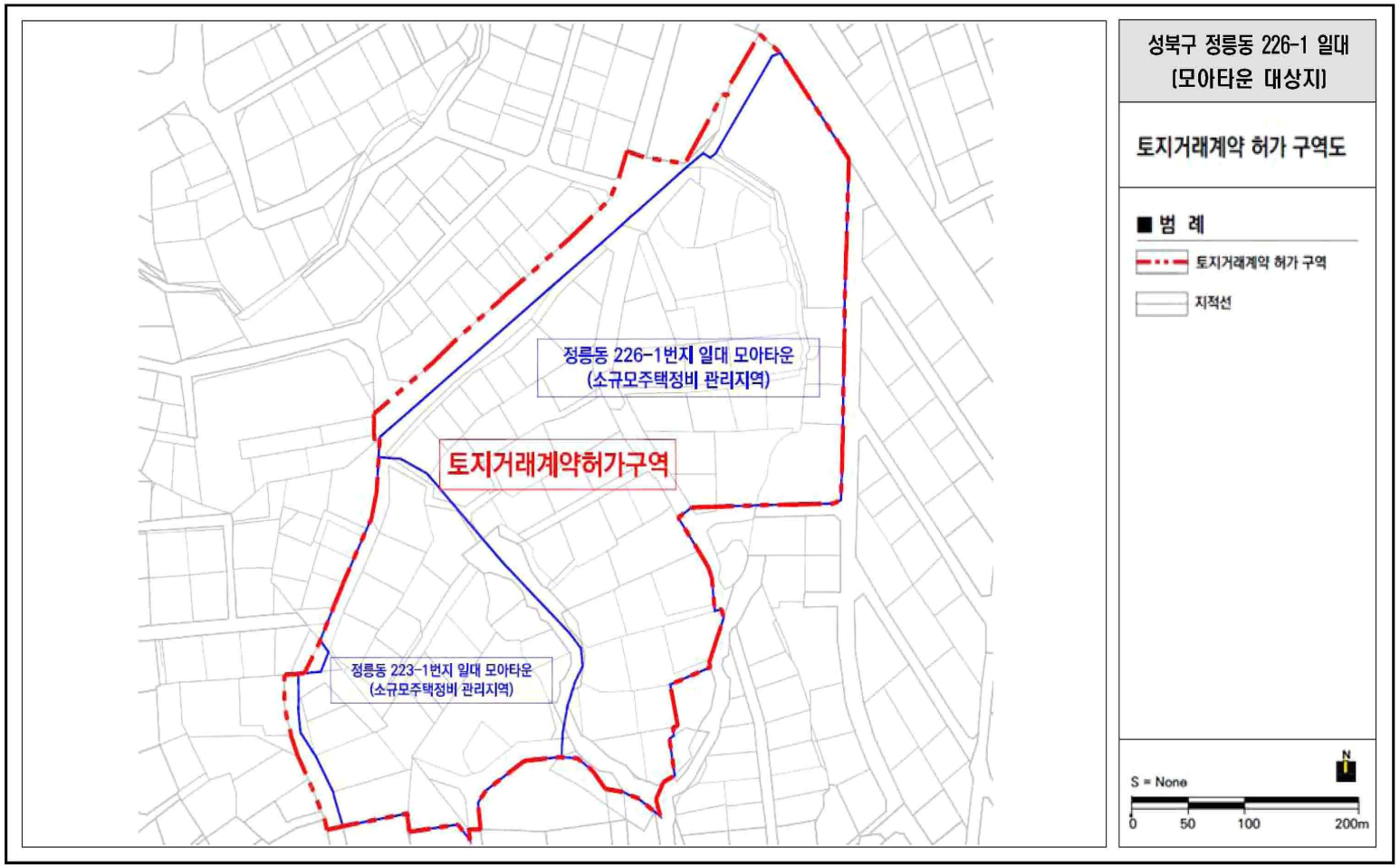
1-1. 성북구 정릉동 199-1 일대 (변경)



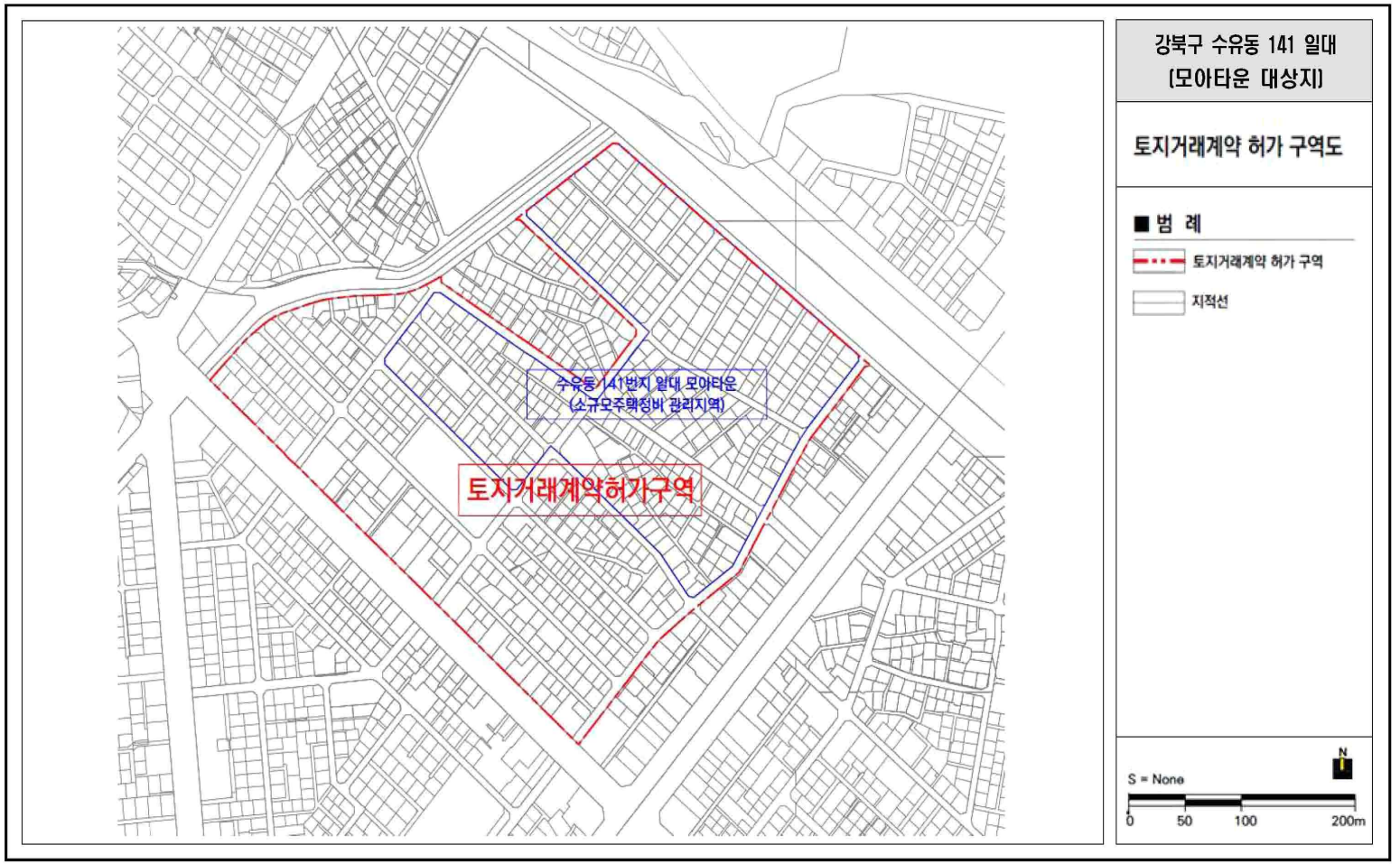
2. 성북구 정릉동 226-1 일대 (기정)



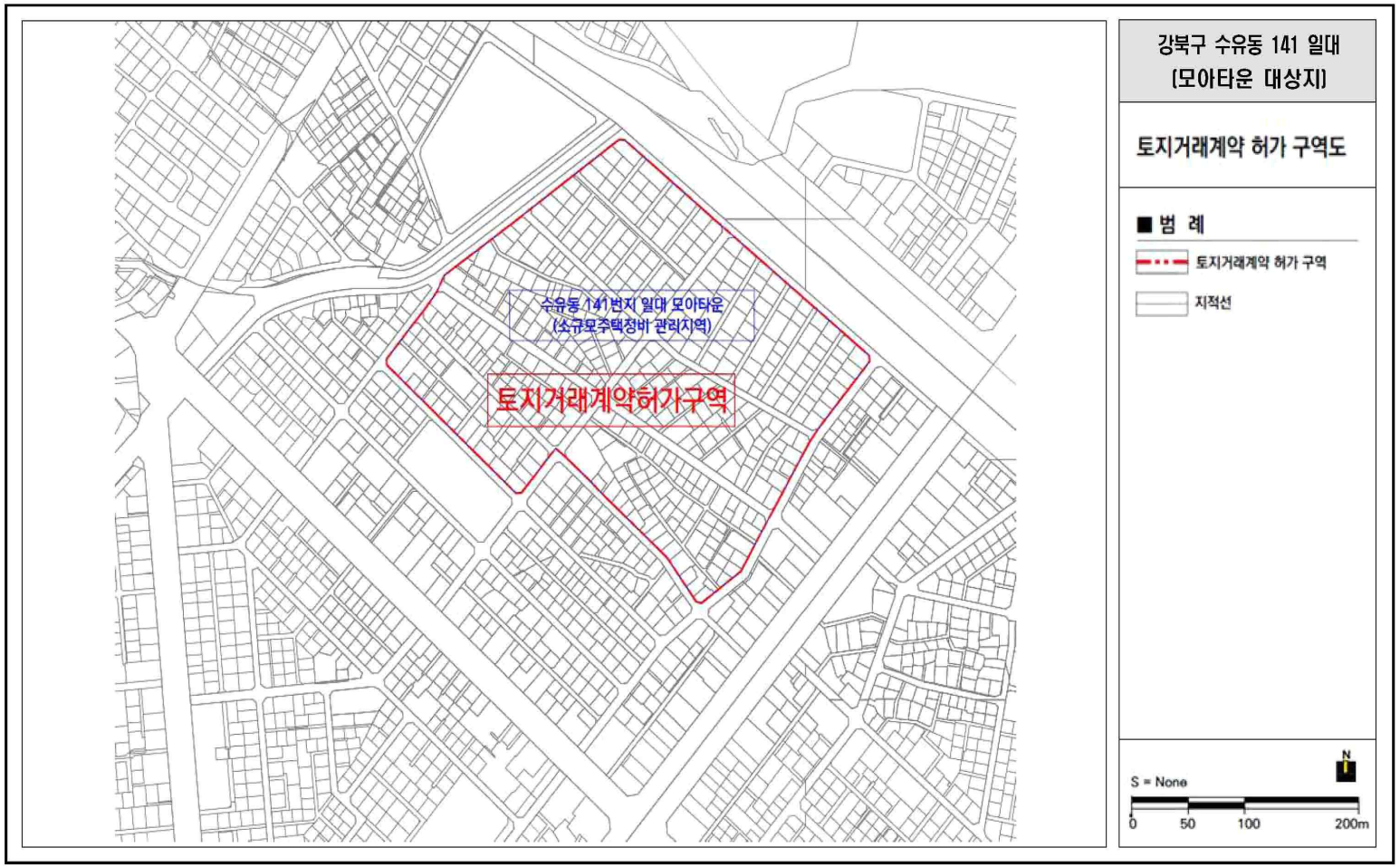
2-1. 성북구 정릉동 226-1 일대 (변경)



3. 강북구 수유동 141 일대 (기정)



3-1. 강북구 수유동 141 일대 (변경)



◈ 서울특별시공고 제2025-3549호

수도요금 체납에 따른 재산압류예고 공시송달 공고

「수도법」 제68조, 「지방세징수법」 제33조, 「서울특별시 수도 조례」 제49조에 근거하여 수도요금 체납에 따른 재산(부동산)압류예고서를 소유자 거주지(주민등록표 등·초본상) 및 본점소재지(법인등기사항증명서상)에 등기우편으로 송달하였으나 폐문부재, 수취인불명 등의 사유로 반송되었기에 「행정절차법」 제14조 제4항 및 「지방세기본법」 제33조에 근거하여 아래와 같이 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(공고일로부터 14일간)

2. 공시송달 공고사항 : 체납내역 및 압류에 관한 사항

※ 「지방세기본법」상 서류의 송달 시 개인정보 보호에 관한 규정이 없으므로 「행정절차법」 제14조 제5항을 준용하여 송달받을 자의 성명과 주민등록번호(법인등록번호)는 마스킹 처리.

고객번호	급수설비 소재지	체납내역					등기우편송달내역
		과 목	체납납기	체납횟수	체납액	예고서상 납부기간	
033037930	중구 다산로 67-18	수도 요금	2022-11 ~2025-09	16회	500,600원	2025.11.18 ~ 2025.11.28 2025.12.01~ (당초 압류예정일)	‣등기번호 : 1152113004491 ‣반송사유 : 폐문부재

압류물건	압류물건 소재지	압류물건 소유자			압류액	공시송달 이후 압류예정일
		성명	주민등록번호	주민등록주소지		
부동산 (집합건물)	서울특별시 중구 신당동 432-990 제1층 제101호	김*준	990621-1*****	서울특별시 중구 다산로 67-18 101호	500,600	2026-1-2

고객번호	급수설비 소재지	체납내역					등기우편 송달내역
		과 목	체납납기	체납횟수	체납액	예고서상 납부기간	
038254954	용산구 신흥로7길 32, 2층 3호	수도 요금	2023-03 ~2025-07	15회	939,220원	2025.11.18 ~ 2025.11.28 2025.12.01~ (당초 압류예정일)	‣등기번호 : 11521130043l7 ‣반송사유 : 폐문부재

압류물건	압류물건 소재지	압류물건 소유자			압류액	공시송달 이후 압류예정일
		성명	주민등록번호	주민등록주소지		
부동산 (건물)	서울특별시 용산구 용산동2가 36-13	사회적협동조합**	270151-0******	전북특별자치도 전주시 완산구 맏내로 158-11	939,220	2026-1-2

고객번호	급수설비 소재지	체납내역					등기우편 송달내역
		과 목	체납납기	체납횟수	체납액	예고서상 납부기간	
038257276	중구 동호로17길 297, 2동 204호	수도 요금	2024-11 ~2025-09	6회	112,200원	2025.11.27 ~ 2025.12.07 2025.12.08~ (당초 압류예정일)	‣등기번호 : 11521120016l4 ‣반송사유 : 폐문부재

압류물건	압류물건 소재지	압류물건 소유자			압류액	공시송달 이후 압류예정일
		성명	주민등록번호	주민등록주소지		
부동산 (집합건물)	서울특별시 중구 신당동 432-1631 2동 204호	**연립재건축조합	110171-0******	서울특별시 중구 동호로17길 297	112,200	2026-1-2

3.「지방세기본법」 제33조에 따라 공고일로부터 14일이 지난 때에 재산압류예고서 송달의 효력이 발생하고,「같은 법」 제31조 제2항에 “고지서가 납부기한이 지난 후에 도달한 경우에는 고지서가 도달한 날”을 납부기한으로 규정하고 있으므로 송달의 효력 발생일(2026. 1. 1.)이 납부기한임을 알려드립니다.

※ 압류예정일 전 체납액을 납부하실 의사가 있으신 경우 중부수도사업소 요금과 신용현 주무관(☎ 02-3146-2115)에게 연락하시기 바랍니다. 끝.

◈ 서울특별시공고 제2025-3551호

종합건설사업자 행정처분(영업정지) 공시송달 공고

「건설산업기본법」을 위반한 건설사업자에 대하여 행정처분(영업정지)하고, 이 사실을 법인의 본점 소재지 및 대표이사 주소지로 등기우편 발송하였으나 폐문 부재 등으로 송달이 불가하여 다음과 같이 공시송달하고자 합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1.(14일간)
2. 처분대상 및 내용

업 체 명 (대표자)	업종 및 등록번호	소 재 지	위반내용	위반 법규	처분내용	처분 근거
㈜공감종합건설 (김현재)	건축공사업 01-4215	서울특별시 강동구 천중로 196 , 602호(길동) (길동)	○ 하도급대금(건설기계대여대금) 미지급 · 공사명: 장안동 93-75번지 개축공사 · 건설기계 대여업자: 현제중기(이o식) · 미지급금액: 6,545,000원	법 제34조 제1항	영업정지 1개월 (2026.1.2.~20 26.2.1)	법 제82조 제1항 제8호
㈜공감종합건설 (김현재)	건축공사업 01-4215	서울특별시 강동구 천중로 196 , 602호(길동) (길동)	○ 건설기계 대여대금 지급보증서 교부 불이행 - 현장명: 장안동 93-75번지 개축공사 - 발주자: 유은목 - 위반내용: 건설사업자는 자신이 시공하는 공사현장에서 대여받을 건설기계의 대여대금을 보증하는 보증서를 그 공사의 착공일 이전까지 발주자에게 제출하여야 하나 미제출.	법 제68조의3 제1항	영업정지 1개월 (2026.2.2.~20 26.3.1.)	법 제82조 제1항 제8호

3. 위 처분에 불복이 있는 경우 행정심판법 제27조 및 행정소송법 제20조의 규정에 따라 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 180일 이내에 처분청(처분을 행한 행정기관) 또는 국민권익위원회에 행정심판 청구서를 제출하거나 이 처분이 있음을 안 날(이 문서 송달일)로부터 90일, 있었던 날로부터 1년 이내에 서울행정법원에 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.
4. 그리고 행정심판위원회는 경제적 능력으로 인해 대리인을 선임할 수 없는 청구인에 대해 무료로 국선대리인 선임을 지원하고 있습니다. 행정심판위원회에 신청서를 제출하거나 온라인 행정심판(www.simpan.go.kr)을 통해 국선대리인 선임을 신청할 수 있음을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 건설혁신담당관 ☏02)2133-8128로 문의 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3552호

전용차로 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고

도로교통법 제15조 제3항(전용차로의 설치) 및 제160조 제3항에 따라 전용차로 위반차량 소유자에게 질서위반행위규제법 제16조(사전통지 및 의견제출 등) 제1항의 규정에 의거 과태료 사전통지서(의견진술)를 등기 발송하였으나, 수취인 불명 및 부재, 이사, 주소불명, 폐문부재 등으로 송달 불가능한 반송분에 대하여 지방세기본법 제33조(공시송달) 및 행정절차법 제14조(송달) 제4항에 의거 다음과 같이 공시송달(공고)합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 건 명 : 전용차로 위반 과태료 사전통지서 반송분에 대한 공시송달
2. 근 거 : 도로교통법 제15조 제3항 및 제160조 제3항, 질서위반행위규제법 제16조 제1항, 지방세기본법 제33조, 행정절차법 제14조 제4항
3. 공시송달 대상 및 내용 : 주*회*피*프* 등 470명
4. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 7.
5. 의견제출 안내
   가. 의견제출 기한 : 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 7.
   나. 의견제출 기한 내에 의견을 제출할 수 있으며, 의견제출시 증빙서류와 함께 인터넷(http://cartax.seoul.go.kr)또는 서울특별시 교통지도단속반으로 제출하여 주시기 바랍니다. 의견제출 기한 내에 의견제출이 없을 경우 의견이 없는 것으로 간주 됩니다.
   다. 국민기초생활수급자, 한부모가족 보호대상자, 장애인(3급 이상), 국가유공자(상이등급 3급 이상), 미성년자는 의견제출 기한 내에 질서위반행위규제법 시행령 제2조의2에 따른 과태료 감경에 필요한 자료를 제출하여 감경(50%)받을 수 있습니다.
   단, 공동명의 및 과태료를 체납하고 있는 경우는 감경 대상에서 제외됩니다.
   라. 의견제출처
   - 주 소 : 서울시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문별관 4층 교통지도단속반 과태료과징팀
   - 전화번호 : 02-2133-4570~79 팩스번호 : 02-2133-4904
   ※ 서울시 교통위반단속조회(http://cartax.seoul.go.kr)에서 제출하셔도 됩니다.

붙임 : 1. 공시송달 대상자 명단 1부.
2. 의견제출 대상 및 의견진술서 작성예시 1부.

사전통지서 공시송달 대상자 명단

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
1	175호76**	주*회*피*프*	경기도 성남시	2025-09-23 21:39	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
2	54도47**	K*M*A*I*L*A*C*I*(*새*)	서울특별시 용산구	2025-10-30 21:20	오류IC~ 개봉사거리	50,000
3	804고60**	주*회*큐*이*씨	서울특별시 구로구	2025-11-05 09:22	상계동 마들역 7번출구	50,000
4	05호28**	목*산*개*주*회*	서울특별시 동작구	2025-10-31 11:58	서울 영등포구 국제금융로 112 (여의도동)	50,000
5	11구42**	주*회*에*프*미*	경기도 양주시	2025-11-03 09:01	서울특별시 송파구 올림픽로 435	50,000
6	서울31바96**	함*호	서울특별시 노원구	2025-10-16 08:40	온수골사거리~노원역	50,000
7	59도41**	(*)*아*업*스	경기도 광주시	2025-09-10 08:04	국회대로 750	50,000
8	125호65**	이*윤	강원특별자치도 춘천시	2025-10-30 07:11	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
9	109구22**	W*N*H*	인천광역시 부평구	2025-11-10 14:58	고척동 구로성심병원 버스정류소(시외방향)	50,000
10	서울31자77**	정*진	서울특별시 송파구	2025-11-11 20:13	대치동 은마아파트 1동	50,000
11	06러43**	H*N*O*G*I	서울특별시 영등포구	2025-11-12 08:37	고척동 구로성심병원 버스정류소(시외방향)	50,000
12	302거39**	주*회*세*리*진	충청북도 청주시	2025-11-16 14:52	양재동 양재IC 상행	50,000
13	153버37**	서*라	경기도 파주시	2025-11-13 12:37	양재동 양재IC 하행	50,000
14	155고88**	김*순	서울특별시 노원구	2025-11-12 09:47	공릉동 삼육에코팜센터(구리방향)	50,000
15	04도05**	J*N*H*N*L*N*	경기도 수원시	2025-11-10 05:14	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50,000
16	15하04**	강*희	경기도 남양주시	2025-11-07 13:28	삼성동 경기고등학교	50,000
17	159루68**	이*현	경기도 고양시	2025-11-10 08:00	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
18	17부46**	신*용	서울특별시 노원구	2025-11-11 18:51	서초동 반포IC 상행	50,000
19	288버61**	J*N*H*N*H*	인천광역시 부평구	2025-11-14 12:55	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50,000
20	45라71**	서*선	서울특별시 노원구	2025-11-06 17:43	서울 노원구 동일로214길 21 (상계동, 상계주공4단지아파트)	50,000
21	814어28**	김*숙	경기도 부천시	2025-11-11 09:39	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
22	16러32**	최*영	경기도 화성시	2025-11-12 18:02	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
23	386누74**	정*정	경기도 수원시	2025-11-06 12:38	강남소방서앞	50,000
24	819노41**	주*회*알*라*드	서울특별시 송파구	2025-11-07 12:25	잠실새내역~ 종합운동장교차로	50,000
25	97수09**	유*성	경기도 의정부시	2025-09-15 08:50	서울여대~화랑대사거리	50,000
26	서울14다60**	정*호	경기도 남양주시	2025-09-18 08:37	삼육대~태릉	60,000
27	83머45**	안*열	경기도 의정부시	2025-09-15 08:47	태릉~서울여대	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
28	서울31사43**	최*돈	서울특별시 노원구	2025-11-12 20:35	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
29	300고14**	임*	경기도 의왕시	2025-11-11 06:00	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50,000
30	812로48**	김*희	경기도 의정부시	2025-11-11 17:19	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
31	81구80**	이*	경기도 수원시	2025-11-04 09:59	서울 영등포구 여의대로 66 (여의도동)	50,000
32	06머94**	안*기	경상북도 청도군	2025-09-29 09:39	서울여대~화랑대사거리	50,000
33	53주11**	장*진	서울특별시 마포구	2025-07-24 08:09	여의도역~ 한국거래소교차로	50,000
34	316너43**	(*)*이*메*스	서울특별시 양천구	2025-11-07 08:32	고속터미널~ 고속터미널교차로	50,000
35	82다69**	문*수	서울특별시 도봉구	2025-11-13 19:52	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
36	서울31사37**	단*호	서울특별시 은평구	2025-09-04 15:16	연신내역~구산역	50,000
37	서울31아58**	임*재	서울특별시 도봉구	2025-10-02 08:44	온수골사거리~노원역	50,000
38	93머37**	대*토*주*회*	서울특별시 도봉구	2025-10-02 08:44	온수골사거리~노원역	50,000
39	37러08**	주*회*에*제*투*파*너*	경기도 의정부시	2025-10-23 17:47	온수골사거리~노원역	50,000
40	06가97**	이*름	경기도 양주시	2025-10-22 08:37	온수골사거리~노원역	50,000
41	서울91자25**	최*성	서울특별시 노원구	2025-11-11 08:40	온수골사거리~노원역	50,000
42	30러67**	황*양	서울특별시 강서구	2025-11-10 09:00	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
43	40너29**	B*R*I*U*Z*D*N*M*T*L*O	충청남도 아산시	2025-11-12 15:26	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
44	222수80**	최*준	경기도 남양주시	2025-11-12 08:36	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
45	서울84사18**	김*범	서울특별시 마포구	2025-11-12 10:44	서초동 반포IC 상행	50,000
46	40너29**	B*R*I*U*Z*D*N*M*T*L*O	충청남도 아산시	2025-11-12 15:27	양재동 양재IC 하행	50,000
47	서울31사24**	이*승	서울특별시 노원구	2025-11-11 08:06	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
48	174너29**	주*회*명*적*	서울특별시 동작구	2025-11-06 08:28	종암사거리~고려대역	50,000
49	45보36**	김*경	경기도 김포시	2025-10-23 09:16	개화교(개화사거리 방향)	50,000
50	50서06**	김*준	서울특별시 강서구	2025-10-19 16:55	서대문우체국~연세대교차로	50,000
51	39머29**	정*욱	서울특별시 서초구	2025-11-07 17:05	신동초교교차로~가로수길교차로	50,000
52	363마32**	김*정	서울특별시 도봉구	2025-11-10 07:49	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
53	28고12**	이*호	서울특별시 서대문구	2025-11-11 09:42	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50,000
54	24호44**	주*회*삼*렌*카	경기도 고양시	2025-11-11 18:31	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50,000
55	88너03**	안*지	서울특별시 광진구	2025-11-12 07:44	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50,000
56	219오55**	정*숙	대구광역시 북구	2025-11-11 09:14	홍제동 홍제삼거리 중앙정류소(시내방향)	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
57	07도16**	박*남	경기도 동두천시	2025-11-16 18:48	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50,000
58	145누59**	김*경	서울특별시 종로구	2025-11-13 07:54	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
59	59구85**	주*회*마*코*레*션	경기도 하남시	2025-11-14 08:27	대치동 은마아파트 1동	50,000
60	64주27**	주*회*더*유*디	경기도 오산시	2025-11-14 09:44	대치동 은마아파트 1동	50,000
61	146하51**	심*현	경기도 수원시	2025-10-04 17:25	서초동 서초IC 상행	50,000
62	146하51**	심*현	경기도 수원시	2025-10-04 17:26	서초동 반포IC 상행	50,000
63	302거39**	주*회*세*리*진	충청북도 청주시	2025-11-16 17:53	양재동 양재IC 하행	50,000
64	112부52**	T*Y*I*A*U*K*U*G	서울특별시 강남구	2025-11-04 09:24	고속터미널역~반포역	50,000
65	서울구로카80**	문*현	서울특별시 양천구	2025-11-06 17:52	창천동삼거리~동교동삼거리	40,000
66	10조06**	성*철	서울특별시 노원구	2025-09-30 09:23	상계백병원교차로~중계역	50,000
67	355도71**	엄*호	서울특별시 노원구	2025-09-30 09:23	상계백병원교차로~중계역	50,000
68	12버10**	이*훈	경기도 의정부시	2025-11-14 09:02	월계1교교차로~하계5-6단지교차로	50,000
69	263다81**	장*실	서울특별시 영등포구	2025-10-23 11:16	국회대로 750	50,000
70	239가89**	정*란	서울특별시 노원구	2025-09-15 08:03	상계14-16단지교차로~상계11-13단지교차로	50,000
71	153버37**	서*라	경기도 파주시	2025-11-13 15:11	양재동 양재IC 상행	50,000
72	138더58**	황*병	경기도 양평군	2025-11-03 18:19	서울 노원구 화랑로 653 (공릉동)	50,000
73	93버28**	준*건*(*)	서울특별시 동대문구	2025-11-13 17:57	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
74	04나67**	김*영	서울특별시 강동구	2025-11-15 14:05	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
75	153버37**	서*라	경기도 파주시	2025-11-13 15:12	서초동 서초IC 상행	50,000
76	101호96**	최*현	경기도 용인시	2025-10-24 12:37	남현동 남태령고개(시외방향)	50,000
77	190하49**	주*회*한*정*기*센*	경기도 시흥시	2025-10-21 13:45	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
78	171하42**	최*성	경기도 성남시	2025-10-21 12:26	저동 삼일로 영락교회	50,000
79	812노42**	(*)*로*정*통*	서울특별시 송파구	2025-11-12 08:58	대치동 은마아파트 1동	50,000
80	229모22**	이*옥	경기도 의왕시	2025-11-12 17:23	삼성동 경기고등학교	50,000
81	19누81**	김*숙	서울특별시 송파구	2025-11-13 18:30	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
82	84무37**	이*욱	서울특별시 강동구	2025-11-12 07:54	대치동 개포우성2차아파트 12동	50,000
83	146하30**	이*세	서울특별시 은평구	2025-10-09 10:06	양재동 양재IC 하행	50,000
84	32오52**	T*J*B*E*S*A*H*O*A*I*H*R*G*I	대전광역시 동구	2025-11-10 10:09	서초동 반포IC 상행	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
85	237러52**	김*형	경기도 광명시	2025-11-10 07:21	영등포역~영등포로터리	50,000
86	391나85**	위*용	서울특별시 노원구	2025-11-06 07:42	하계역	50,000
87	264노61**	이*진	경기도 고양시	2025-10-20 17:22	강북삼성병원앞	50,000
88	11서84**	(*)*디*축*사*소	광주광역시 광산구	2025-09-23 07:56	영등포청과시장~영등포로터리	50,000
89	30러15**	이*호	서울특별시 구로구	2025-11-10 07:34	영등포역~영등포로터리	50,000
90	48호06**	백*수	인천광역시 부평구	2025-10-04 22:48	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
91	167하35**	주*회*나*메*피*	서울특별시 도봉구	2025-10-10 17:46	상계동 상계백병원	50,000
92	801오20**	최*영	경기도 광주시	2025-11-05 13:50	서울 영등포구 국제금융로8길 25 (여의도동)	50,000
93	146하30**	이*세	서울특별시 은평구	2025-10-09 15:54	양재동 양재IC 상행	50,000
94	11더07**	백*길	서울특별시 강동구	2025-11-12 11:31	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
95	179하47**	김*희	서울특별시 강서구	2025-10-31 19:48	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50,000
96	137누34**	이*관	서울특별시 노원구	2025-11-11 06:53	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
97	55루71**	조*록	서울특별시 성동구	2025-11-13 08:11	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
98	72모82**	강*애	서울특별시 노원구	2025-10-22 19:09	미아사거리	60,000
99	194하10**	김*준	서울특별시 성동구	2025-10-17 12:08	서초동 서초IC 하행	50,000
100	230하71**	주*회*아*이	서울특별시 중구	2025-11-06 10:23	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
101	75오61**	(*)*럴*뉴*	서울특별시 강남구	2025-11-10 10:14	양재동 양재IC 하행	60,000
102	16러46**	주*회*라*프*러*휘*니*	서울특별시 강서구	2025-11-13 17:38	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
103	228주84**	주*회*엔*미*	경기도 광주시	2025-11-13 18:15	대치동 개포우성2차아파트 12동	50,000
104	254라53**	원*로*주*회*	부산광역시 해운대구	2025-10-25 18:49	서초동 서초IC 상행	50,000
105	190허22**	최*준	서울특별시 은평구	2025-10-02 19:47	대치동 개포우성2차아파트 12동	50,000
106	42도21**	랜*마*건*주*회*	경기도 성남시	2025-11-13 10:41	서초동 서초IC 상행	50,000
107	137가75**	K*M*R*E*	경기도 평택시	2025-11-10 20:15	개화동 영신PVC 상사	50,000
108	43보28**	유*환	서울특별시 강서구	2025-11-10 18:04	개화동 영신PVC 상사	50,000
109	서울32사32**	방*완	경기도 성남시	2025-11-10 20:35	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
110	23저70**	이*진	서울특별시 강서구	2025-10-22 08:57	우장초등학교~화곡역	50,000
111	서울38아65**	김*태	서울특별시 양천구	2025-11-14 19:03	잠실역~잠실새내역	50,000
112	23로01**	정*숙	서울특별시 노원구	2025-11-12 20:08	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
113	156하67**	김*애	서울특별시 용산구	2025-09-26 15:46	압구정역~현대고등학교	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
114	55보30**	노*래	서울특별시 강동구	2025-11-13 16:05	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
115	67루38**	김*열	경기도 평택시	2025-11-12 07:35	서초동 반포IC 상행	50,000
116	17소40**	주*회*대*씨*씨	서울특별시 강동구	2025-11-11 07:40	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
117	64보68**	Z*A*X*A*G*I*	서울특별시 영등포구	2025-11-12 09:45	개화동 영신PVC 상사	50,000
118	42도21**	랜*마*건*주*회*	경기도 성남시	2025-11-13 10:42	서초동 반포IC 상행	50,000
119	서울31아14**	김*영	경기도 구리시	2025-09-19 11:24	현대백화점앞	50,000
120	인천81바43**	김*훈	인천광역시 중구	2025-10-23 09:58	개화동로(김포공항방면)	50,000
121	316수48**	최*영	경기도 수원시	2025-11-05 17:06	이화사거리~혜화동로터리	50,000
122	서울은평카10**	신*준	서울특별시 은평구	2025-10-03 13:32	수색교교차로	40,000
123	서울31바91**	고*을	서울특별시 노원구	2025-11-07 09:34	하계역	50,000
124	서울금천차50**	이*원	서울특별시 금천구	2025-10-20 14:33	종각역~종로2가교차로	40,000
125	157마51**	음*길	서울특별시 송파구	2025-11-07 07:23	장지교교차로	50,000
126	57소46**	건*종*건*주*회*	경기도 김포시	2025-11-05 07:25	서울 영등포구 국제금융로7길 1 (여의도동, 수정아파트)	50,000
127	145다99**	제*박*검*니*주*	서울특별시 강남구	2025-11-10 14:39	삼성동 경기고등학교	50,000
128	229호72**	노*호	경기도 성남시	2025-10-16 20:42	양재동 양재IC 상행	50,000
129	166호30**	이*아*토*	경기도 포천시	2025-10-17 19:46	월계동 월계구민체육센터	50,000
130	233고57**	전*숙	대구광역시 달성군	2025-11-11 10:22	서초동 반포IC 상행	50,000
131	302거39**	주*회*세*리*진	충청북도 청주시	2025-11-16 17:52	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
132	276거17**	박*우	전라남도 순천시	2025-11-13 08:53	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
133	127구47**	(*)*스*이*비*	서울특별시 도봉구	2025-11-15 08:08	서초동 서초IC 상행	50,000
134	328도38**	김*년	경기도 용인시	2025-11-15 12:03	서초동 반포IC 상행	50,000
135	95어06**	L*M*N*X*E	서울특별시 동대문구	2025-11-15 17:37	서초동 반포IC 상행	50,000
136	175호83**	푸*솔*광*주*	인천광역시 계양구	2025-10-13 08:52	종암사거리~고려대역	50,000
137	서울31사64**	박*옥	경기도 의정부시	2025-10-22 08:23	종암사거리~고려대역	50,000
138	03머12**	남*라이앤캐사이한	경기도 광주시	2025-11-10 17:57	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
139	45서28**	강*라	서울특별시 성동구	2025-11-11 07:57	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
140	716고71**	김*자	서울특별시 성북구	2025-11-11 09:28	월계동 월계주공아파트 107동	60,000
141	19도94**	박*익	경기도 김포시	2025-11-11 19:14	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
142	서울31자25**	박*규	서울특별시 구로구	2025-11-01 11:10	영등포역~영등포로터리	50,000
143	서울32바86**	변*섭	서울특별시 동작구	2025-09-29 08:30	영등포역~영등포로터리	50,000
144	69도11**	박*희	경기도 평택시	2025-08-19 14:16	양재IC상행	50,000
145	136누84**	이*수	서울특별시 송파구	2025-11-10 08:52	성내교	50,000
146	356더80**	신*준	서울특별시 동대문구	2025-11-11 15:48	남현동 남태령고개(시외방향)	50,000
147	20소33**	최*옥	서울특별시 성북구	2025-11-14 07:56	공릉동 삼육에코팜센터(구리방향)	50,000
148	802버81**	N*U*E*H*U*U*	대전광역시 대덕구	2025-11-11 18:20	서초동 서초IC 하행	50,000
149	57보90**	전*호	경기도 남양주시	2025-11-12 17:10	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
150	20마33**	J*N*A*G*I	서울특별시 금천구	2025-11-11 07:38	국립현충원~흑석역	50,000
151	61조34**	조*현	서울특별시 서대문구	2025-11-08 16:38	서울 서대문구 가재울미래로 2 (남가좌동, DMC파크뷰자이)	50,000
152	서울89자11**	김*완	경기도 성남시	2025-10-01 07:39	내곡교~서울특별시립어린이병원	50,000
153	서울31바82**	김*수	서울특별시 강서구	2025-10-13 08:17	개화사거리~김포공항교차로	50,000
154	21다61**	김*희	경기도 의정부시	2025-10-18 16:02	연세대교차로~봉원고가차도	50,000
155	59주81**	김*열	서울특별시 성북구	2025-11-14 09:09	공릉동 공릉목공예체험장(구리방향)	50,000
156	05저06**	박*경	강원특별자치도 원주시	2025-11-13 19:06	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
157	32두20**	위*준	서울특별시 강동구	2025-10-01 08:16	대치역~학여울역	50,000
158	36거71**	김*연	경기도 김포시	2025-11-10 17:20	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
159	서울31아69**	임*식	경기도 고양시	2025-11-11 17:57	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
160	280소97**	심*원	경기도 수원시	2025-10-31 14:37	한양아파트앞사거리~성수대교남단교차로	50,000
161	62라37**	이*영	서울특별시 강서구	2025-09-09 08:36	고촌IC~개화교	50,000
162	서울31사40**	김*백	경기도 김포시	2025-10-23 09:50	개화사거리~김포공항교차로	50,000
163	331거96**	김*진	서울특별시 송파구	2025-11-12 09:10	대치동 은마아파트 1동	50,000
164	76모75**	W*N*W*I*S*A*G	인천광역시 중구	2025-11-12 07:12	대치동 은마아파트 1동	60,000
165	36부42**	주*회*이*이	경기도 성남시	2025-11-12 18:21	대치동 은마아파트 1동	50,000
166	서울06하81**	주*회*동*산*개*	서울특별시 마포구	2025-11-07 15:40	염곡IC~청계산입구삼거리	60,000
167	11조49**	정*태	강원특별자치도 춘천시	2025-09-26 18:00	개화교~개화사거리	50,000
168	170구55**	김*미	서울특별시 강남구	2025-11-16 07:58	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
169	54나26**	장*윤	경기도 성남시	2025-11-16 20:22	양재동 양재IC 상행	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
170	서울38아87**	박*목	서울특별시 송파구	2025-11-14 11:28	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50,000
171	329버93**	김*응	충청남도 천안시	2025-11-14 08:43	대치동 은마아파트 1동	50,000
172	101허19**	주*회*삼*렌*카	경기도 고양시	2025-11-14 19:40	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
173	142거49**	유*진	경기도 남양주시	2025-11-14 18:47	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
174	47나88**	T*L*A*B*K*U*U*I*E*	경기도 시흥시	2025-11-13 14:32	삼성동 경기고등학교	50,000
175	275가81**	C*O*H*S*K	경기도 성남시	2025-11-13 14:19	삼성동 경기고등학교	50,000
176	867오90**	(*)*성*크*	경기도 화성시	2025-11-13 10:13	홍제동 홍제삼거리 중앙정류소(시내방향)	50,000
177	서울32사81**	이*동	경기도 남양주시	2025-11-13 08:56	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
178	경기92바73**	진*영	경기도 광주시	2025-11-07 08:07	여의도동 여의도 하이투자증권	60,000
179	48마72**	서*미	서울특별시 성동구	2025-11-07 17:16	서울 강남구 압구정로 321 (압구정동, 한양아파트)	50,000
180	12수46**	고*하	경기도 화성시	2025-11-10 07:36	서초동 반포IC 상행	50,000
181	경기76아88**	케*오*관*주*회*	경기도 파주시	2025-11-09 13:23	LG에클라트 정관장 앞 이정표	60,000
182	62로05**	김*주	경기도 남양주시	2025-11-11 08:42	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
183	93소87**	박*삼	경기도 성남시	2025-11-12 08:31	공릉동 공릉목공예체험장(구리방향)	50,000
184	205하13**	주*회*이*크*설*업	서울특별시 강남구	2025-10-24 07:19	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
185	255라77**	Y*N*C*U*R*	경기도 수원시	2025-11-12 14:00	양재동 양재IC 상행	50,000
186	66소58**	김*섭	서울특별시 서초구	2025-11-13 17:07	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
187	41누05**	김*성	전북특별자치도 정읍시	2025-11-14 18:37	양재동 양재IC 하행	50,000
188	54조14**	심*선	대전광역시 서구	2025-11-14 11:30	양재동 양재IC 상행	50,000
189	46조09**	김*현	경기도 시흥시	2025-11-13 17:41	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
190	10버20**	손*우	경기도 김포시	2025-11-15 11:24	서초동 서초IC 하행	50,000
191	07보47**	최*범	서울특별시 은평구	2025-11-04 07:41	구반포역~신반포역	50,000
192	81라80**	안*기	경기도 의정부시	2025-09-10 07:52	상계14-16단지교차로~상계11-13단지교차로	50,000
193	서울중타72**	도*록	서울특별시 동대문구	2025-09-22 08:37	영등포역교차로~영등포로터리	40,000
194	서울38아70**	백*기	서울특별시 관악구	2025-11-06 07:37	사당가구거리~이수역	50,000
195	101버54**	임*남	서울특별시 강동구	2025-11-04 08:19	천호대교~광나루역	50,000
196	서울31아84**	마*수	서울특별시 중랑구	2025-11-04 08:19	천호대교~광나루역	50,000
197	146하51**	심*현	경기도 수원시	2025-10-04 17:24	양재동 양재IC 상행	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
198	226우77**	이*구	서울특별시 노원구	2025-11-12 08:04	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
199	서울31사85**	이*길	서울특별시 강북구	2025-11-12 20:25	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
200	37마16**	김*숙	경기도 안양시	2025-11-13 07:24	공릉동 공릉목공예체험장(구리방향)	50,000
201	231허37**	우*개*(*)	충청북도 청주시	2025-11-05 18:09	양재동 양재IC 상행	50,000
202	32오52**	T*J*B*E*S*A*H*O*A*I*H*R*G*I	대전광역시 동구	2025-11-10 10:08	서초동 서초IC 상행	50,000
203	186우95**	정*훈	경기도 남양주시	2025-11-12 19:57	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
204	서울91자72**	박*상	서울특별시 강서구	2025-11-12 09:27	개화동 영신PVC 상사	50,000
205	194하10**	김*준	서울특별시 성동구	2025-10-17 12:10	양재동 양재IC 하행	50,000
206	101허48**	이*범	경기도 화성시	2025-10-30 20:41	양재동 양재IC 하행	50,000
207	386마65**	오*현	경기도 용인시	2025-10-09 22:53	서초동 서초IC 하행	50,000
208	231허37**	우*개*(*)	충청북도 청주시	2025-11-06 18:27	양재동 양재IC 상행	50,000
209	357오29**	최*혜	경기도 안양시	2025-11-09 13:18	장지동 장지역 중앙정류소(시내방향)	50,000
210	222허47**	1*3*션	경기도 고양시	2025-11-09 16:20	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
211	361서41**	주*회*레*피*	경기도 연천군	2025-11-10 09:11	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
212	357수80**	안*정	서울특별시 성북구	2025-11-11 20:13	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
213	205하50**	김*태	경기도 성남시	2025-10-28 09:19	서초동 서초IC 하행	50,000
214	90조96**	정*상	서울특별시 종로구	2025-11-11 17:59	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
215	59더01**	(*)*원*랜*	서울특별시 송파구	2025-11-12 18:23	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
216	236구70**	주*회*비*원*스*틱	경기도 평택시	2025-10-11 13:47	양재동 양재IC 상행	50,000
217	83노86**	김*호	서울특별시 성북구	2025-11-12 17:23	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
218	16보44**	한*진	경기도 안산시	2025-09-21 17:39	정동사거리~서대문역	50,000
219	83거07**	윤*웅	경기도 광주시	2025-11-12 17:16	동산육교~은평뉴타운	50,000
220	12버86**	김*만	인천광역시 계양구	2025-10-19 16:30	보라매역~대방중학교	50,000
221	111무15**	서*기	경기도 구리시	2025-09-01 08:59	성내교	50,000
222	50두86**	권*국	경상남도 김해시	2025-11-14 17:47	대치동 은마아파트 1동	50,000
223	152머50**	황*영	인천광역시 남동구	2025-11-14 17:10	서초동 서초IC 상행	50,000
224	101허48**	이*범	경기도 화성시	2025-10-30 20:40	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
225	157호54**	(*)*제*	경기도 성남시	2025-10-04 22:39	서초동 서초IC 입구 하행	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
226	84로37**	B*L*S*I*U*L*	경기도 광주시	2025-11-10 07:31	대치동 은마아파트 1동	50,000
227	125호86**	한*우	서울특별시 성북구	2025-10-24 20:45	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
228	229호72**	노*호	경기도 성남시	2025-10-16 20:44	서초동 반포IC 상행	50,000
229	101호39**	정*인	서울특별시 마포구	2025-10-09 10:55	영등포구 롯데캐슬아이비 앞	50,000
230	813버91**	임*채	서울특별시 강동구	2025-11-10 08:21	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
231	153소83**	L*X*F*N*	서울특별시 광진구	2025-11-12 13:49	삼성동 경기고등학교	50,000
232	83두79**	이*종	서울특별시 성북구	2025-10-24 19:49	월계동 월계구민체육센터	50,000
233	109무63**	박*원	서울특별시 동작구	2025-10-14 18:48	흑석역~한강대교남단교차로	50,000
234	17머81**	이*이	서울특별시 강남구	2025-10-28 19:22	신논현역~강남역	50,000
235	32거96**	이*붕	강원특별자치도 정선군	2025-09-29 08:44	종합운동장교차로~종합운동장역8번출구	50,000
236	128호12**	이*택	인천광역시 남동구	2025-10-07 00:28	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
237	146하30**	이*세	서울특별시 은평구	2025-10-09 15:56	서초동 반포IC 상행	50,000
238	189수24**	권*영	경기도 용인시	2025-11-07 19:24	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
239	서울32아19**	이*학	인천광역시 부평구	2025-11-03 20:45	서울 송파구 올림픽로 107 (잠실동)	50,000
240	89나01**	정*심	경기도 용인시	2025-11-10 08:03	대치동 은마아파트 1동	50,000
241	서울31자47**	김*호	경기도 광주시	2025-11-10 08:27	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
242	163구87**	박*수	경기도 시흥시	2025-11-10 13:30	저동 삼일로 영락교회	50,000
243	333모38**	이*천	경기도 부천시	2025-11-13 18:07	대치동 은마아파트 1동	50,000
244	59더01**	(*)*원*랜*	서울특별시 송파구	2025-11-13 20:16	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
245	91너03**	김*준	인천광역시 중구	2025-11-07 17:46	서울특별시 영등포구 의사당대로 110	50,000
246	23더80**	오*호	경기도 구리시	2025-11-11 09:56	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
247	38러70**	주*회*헬*	서울특별시 강동구	2025-11-11 10:01	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
248	328거96**	최*림	서울특별시 영등포구	2025-11-11 11:27	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
249	29로34**	오*원	경기도 광주시	2025-11-06 07:37	학여울역교차로~대치역	50,000
250	141보68**	주*회*이*로*시*템	서울특별시 강남구	2025-11-06 07:37	학여울역교차로~대치역	50,000
251	89버63**	이*기	서울특별시 종로구	2025-11-11 07:58	홍제동 홍제삼거리 중앙정류소(시내방향)	50,000
252	227저27**	김*지	서울특별시 노원구	2025-11-11 19:06	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
253	05루07**	심*택	인천광역시 서구	2025-10-02 09:34	봉천고개~서울대입구역교차로	50,000
254	63소32**	박*은	서울특별시 마포구	2025-11-11 20:10	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
255	329주33**	L*A*G*H*N*H*	인천광역시 미추홀구	2025-11-11 17:10	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
256	811가48**	(*)*호*렉*	경기도 광주시	2025-11-11 09:19	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
257	52누42**	주*회*스*트*	대전광역시 서구	2025-11-11 10:10	서초동 서초IC 상행	50,000
258	49버41**	박*자	경기도 의정부시	2025-11-11 07:16	개화동 영신PVC 상사	50,000
259	182오88**	(*)*을*너*	서울특별시 강북구	2025-09-10 08:57	서울여대~화랑대사거리	50,000
260	145누75**	문*율	서울특별시 은평구	2025-09-25 07:50	동산육교~구파발사거리	50,000
261	119모31**	박*자	경기도 고양시	2025-11-07 10:21	송정역 중앙버스정류소	50,000
262	163모87**	김*	서울특별시 금천구	2025-10-01 08:15	천호대교~광장사거리	50,000
263	22두07**	주*회*에*치*	서울특별시 강남구	2025-10-27 08:26	흑석역~한강대교남단 교차로	50,000
264	377구21**	전*원	서울특별시 강북구	2025-11-10 18:58	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
265	25부77**	한*표	경기도 남양주시	2025-09-10 08:57	서울여대~화랑대사거리	50,000
266	151보62**	이*임	서울특별시 동작구	2025-11-12 12:49	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
267	237버79**	이*미	서울특별시 관악구	2025-11-12 18:36	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
268	04도05**	J*N*H*N*L*N*	경기도 수원시	2025-11-12 05:24	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50,000
269	66로36**	노*국	경기도 고양시	2025-11-12 17:16	진관동 구파발역 중앙정류소(시내방향)	50,000
270	서울35아16**	송*선	서울특별시 서대문구	2025-11-12 18:49	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
271	74거49**	N*U*E*T*U*G*I*N	전북특별자치도 정읍시	2025-11-12 07:09	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	60,000
272	25서84**	(*)*루*	서울특별시 강남구	2025-10-15 07:37	학여울역교차로~대치역	50,000
273	144머74**	김*진	서울특별시 강동구	2025-11-07 08:53	성내교~올림픽회관교차로	50,000
274	03가59**	이*현	서울특별시 강서구	2025-11-10 18:47	개화사거리~김포공항교차로	50,000
275	226우20**	김*섭	경기도 남양주시	2025-09-12 09:21	서울여대~화랑대사거리	50,000
276	86우35**	임*호	경기도 고양시	2025-11-10 13:59	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
277	352서33**	(*)*바*오*빙*	서울특별시 마포구	2025-11-06 07:22	연희IC~연세대교차로	50,000
278	27오21**	문*애	서울특별시 성북구	2025-11-10 07:43	상계동 상계백병원	50,000
279	61두81**	이*훈	서울특별시 송파구	2025-11-10 07:23	성내교(잠실방향)	50,000
280	200로45**	이*로	서울특별시 영등포구	2025-11-04 08:51	서울 영등포구 국제금융로7길 27 (여의도동, 삼부아파트)	50,000
281	11도23**	이*삼	서울특별시 강동구	2025-11-11 08:11	대치동 은마아파트 1동	50,000
282	29두36**	유*정	서울특별시 송파구	2025-11-11 17:54	대치동 은마아파트 1동	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
283	15루42**	(*)*포*상*	서울특별시 강남구	2025-11-11 16:58	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
284	서울32사54**	조*성	서울특별시 강북구	2025-11-11 08:17	대치동 개포우성2차아파트 12동	50,000
285	52누42**	주*회*스*트*	대전광역시 서구	2025-11-11 10:11	서초동 반포IC 상행	50,000
286	52부13**	임*순	대전광역시 유성구	2025-11-11 08:53	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
287	61하83**	이*성	경기도 구리시	2025-09-21 09:34	영등포구 한국교직원공제회관 앞	50,000
288	311러43**	도*호	서울특별시 구로구	2025-11-05 08:33	영등포역교차로~영등포로터리	50,000
289	서울32자65**	방*태	서울특별시 강서구	2025-11-09 14:32	양화대교~선유로	50,000
290	경기70바73**	주*회*굿*닝*어	경기도 시흥시	2025-11-12 08:55	수색동 경의중앙선 수색역1번출구 공영주차장	60,000
291	153버37**	서*라	경기도 파주시	2025-11-13 12:36	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
292	307거15**	디*스*트*스*식*사	인천광역시 연수구	2025-11-13 08:48	개화동 영신PVC 상사	50,000
293	325가65**	박*경	전북특별자치도 익산시	2025-11-14 14:34	양재동 양재IC 상행	50,000
294	03노21**	주*회*더*	서울특별시 서초구	2025-11-13 20:49	대치동 은마아파트 1동	50,000
295	129버56**	김*선	경기도 성남시	2025-11-15 11:57	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
296	62노50**	유*민	경기도 부천시	2025-11-13 09:47	서초동 서초IC 상행	50,000
297	경기87배28**	하*호	경기도 고양시	2025-11-05 16:04	영등포구 한국교직원공제회관 앞	50,000
298	서울31아84**	임*석	서울특별시 도봉구	2025-11-06 09:42	고속터미널역~고속터미널교차로	50,000
299	54오55**	김*정	경기도 파주시	2025-11-12 20:03	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50,000
300	301버85**	차*남	경기도 남양주시	2025-11-12 18:25	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
301	79수41**	서*진	인천광역시 중구	2025-11-06 09:25	김포공항교차로~김포공항입구교차로	60,000
302	서울31바28**	김*수	경기도 의정부시	2025-09-29 09:39	서울여대~화랑대사거리	50,000
303	서울31아22**	김*열	서울특별시 양천구	2025-07-24 10:41	서강대교남단,파라곤오피스텔앞	50,000
304	인천30바78**	박*근	인천광역시 서구	2025-11-10 11:07	마곡역교차로~마곡11단지앞	50,000
305	50주87**	조*영	서울특별시 동대문구	2025-11-16 20:56	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50,000
306	62노50**	유*민	경기도 부천시	2025-11-13 09:46	양재동 양재IC 상행	50,000
307	경기48바52**	유*원	경기도 구리시	2025-11-14 08:46	공릉동 공릉목공예체험장(구리방향)	50,000
308	238조51**	박*석	경기도 성남시	2025-11-13 09:49	대치동 은마아파트 1동	50,000
309	145저13**	황*현	서울특별시 강남구	2025-11-13 18:27	대치동 은마아파트 1동	50,000
310	60어98**	이*옥	경기도 파주시	2025-11-08 16:02	서울 영등포구 국제금융로7길 22 (여의도동)	50,000
311	25주52**	김*나	경기도 부천시	2025-11-11 14:42	경인중학교주변	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
312	24두59**	최*선	경기도 성남시	2025-11-13 07:21	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
313	225오88**	이*주	인천광역시 연수구	2025-11-15 20:21	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
314	66보80**	송*숙	경기도 안산시	2025-11-13 19:02	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
315	337누98**	박*자	경기도 양주시	2025-11-13 08:10	상계동 마들역 7번출구	50,000
316	153버37**	서*라	경기도 파주시	2025-11-13 12:35	서초동 서초IC 하행	50,000
317	157하81**	주*회*클*버*앤*	서울특별시 마포구	2025-11-06 14:16	삼성동 경기고등학교	50,000
318	222하70**	나*원	서울특별시 마포구	2025-09-26 18:12	봉현초등학교~중앙시장	50,000
319	125하34**	김*관	제주특별자치도 제주시	2025-10-30 20:12	대치동 은마아파트 1동	50,000
320	236구70**	주*회*비*원*스*틱	경기도 평택시	2025-10-11 13:48	서초동 서초IC 상행	50,000
321	37더86**	배*완	서울특별시 노원구	2025-11-10 09:19	공릉동 공릉목공예체험장(구리방향)	50,000
322	58우55**	조*제	서울특별시 강남구	2025-11-10 20:40	대치동 은마아파트 1동	50,000
323	11러74**	이*연	서울특별시 송파구	2025-11-10 07:47	대치동 은마아파트 1동	50,000
324	52우07**	권*오	서울특별시 송파구	2025-11-10 10:01	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
325	106가89**	주*회*어*프*퍼*	경기도 화성시	2025-10-09 12:46	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
326	205하10**	남*울*산*주*	서울특별시 송파구	2025-11-03 08:24	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
327	서울32사85**	정*홍	서울특별시 송파구	2025-10-02 07:41	학여울역교차로~대치역	50,000
328	386모87**	정*순	경기도 광주시	2025-11-10 20:41	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
329	서울32사32**	방*완	경기도 성남시	2025-11-10 20:33	상계동 마들역 7번출구	50,000
330	11거54**	성*자	서울특별시 서초구	2025-11-10 20:50	남현동 남태령고개(시외방향)	50,000
331	45모32**	주*배	경기도 남양주시	2025-11-10 09:39	공릉동 삼육에코팜센터(구리방향)	50,000
332	17소51**	K*M*Y*N*O*N	서울특별시 서초구	2025-11-11 18:30	대치동 은마아파트 1동	50,000
333	302오62**	배*순	서울특별시 서대문구	2025-11-11 06:19	홍은동 북한산 더샵아파트(시외방향)	50,000
334	210더17**	이*배	강원특별자치도 춘천시	2025-11-11 20:18	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
335	69거96**	조*영	경기도 시흥시	2025-11-11 14:43	저동 삼일로 영락교회	50,000
336	117가33**	김*순	전라남도 나주시	2025-11-11 07:20	상계동 상계백병원	50,000
337	경기52바42**	최*인	경기도 군포시	2025-11-11 14:43	남현동 남태령고개(시외방향)	50,000
338	64도53**	(*)*경*사*이*큐	서울특별시 성동구	2025-11-11 17:52	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
339	816마76**	(*)*이*보*술	서울특별시 은평구	2025-11-11 18:58	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
340	233고57**	전*숙	대구광역시 달성군	2025-11-11 10:21	서초동 서초IC 상행	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
341	812가41**	권*훈	서울특별시 동대문구	2025-11-11 10:38	서초동 반포IC 상행	50,000
342	21다61**	볼*디*(*)	서울특별시 마포구	2025-11-11 19:56	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
343	248보92**	김*식	경기도 수원시	2025-11-12 07:41	남현동 남태령고개(시외방향)	50,000
344	181허22**	서*민	서울특별시 노원구	2025-11-03 19:44	상계동 상계백병원	50,000
345	155고88**	김*순	서울특별시 노원구	2025-11-12 09:44	공릉동 공릉목공예체험장(구리방향)	50,000
346	107고30**	최*희	경기도 김포시	2025-11-12 08:38	개화동 영신PVC 상사	50,000
347	50저69**	주*회*더*씨*디	서울특별시 종로구	2025-11-06 16:05	한양아파트앞사거리~성수대교남단교차로	50,000
348	53더02**	박*성	서울특별시 노원구	2025-11-16 21:09	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50,000
349	193노19**	주*회*덕*엘*베*터	충청남도 아산시	2025-11-16 13:28	상봉동 중랑역 가나안교회 건너편 GS25상봉사랑점	50,000
350	129로11**	주*회*이*컴*서*스	서울특별시 노원구	2025-09-16 08:42	서울여대~화랑대사거리	50,000
351	314저60**	전*현	경기도 평택시	2025-11-13 14:33	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50,000
352	서울관악가43**	차*송	서울특별시 관악구	2025-11-07 17:03	종로5가교차로~흥인지문교차로	40,000
353	37러46**	이*희	충청북도 청주시	2025-11-13 17:16	대치동 은마아파트 1동	50,000
354	299러92**	박*혁	서울특별시 마포구	2025-11-15 14:49	상봉동 중랑역 가나안교회 건너편 GS25상봉사랑점	50,000
355	141오62**	S*E*S*N*S*U*	서울특별시 영등포구	2025-11-15 11:47	양재동 양재IC 상행	50,000
356	23두31**	글*벌*로*(*)	서울특별시 용산구	2025-11-13 09:36	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
357	133호54**	A*D*W*A*I*B*U*L*H*A*E*S	서울특별시 용산구	2025-10-30 09:51	서초동 반포IC 상행	50,000
358	199호65**	한*일	서울특별시 강서구	2025-10-31 21:06	방배동 남태령 중앙정류소(시내방향)	50,000
359	157호54**	(*)*체*	경기도 성남시	2025-10-04 22:38	서초동 서초IC 하행	50,000
360	225오88**	이*주	인천광역시 연수구	2025-11-13 19:41	서초동 서초IC 하행	50,000
361	54조14**	심*선	대전광역시 서구	2025-11-14 11:33	서초동 반포IC 상행	50,000
362	54나26**	장*윤	경기도 성남시	2025-11-16 20:24	서초동 반포IC 상행	50,000
363	83가82**	(*)*한*씨*	서울특별시 금천구	2025-11-09 11:14	영등포구 롯데캐슬아이비 앞	50,000
364	서울31자66**	이*동	서울특별시 동대문구	2025-11-03 15:03	영등포구 롯데캐슬아이비 앞	50,000
365	213더89**	M*N*S*A*G*U*N	경기도 부천시	2025-11-01 08:25	LG에클라트 정관장 앞 이정표	50,000
366	서울70자26**	주*회*제*엠*웰*	서울특별시 강동구	2025-11-08 20:43	LG에클라트 정관장 앞 이정표	60,000
367	서울90바39**	주*회*물*통	서울특별시 강서구	2025-11-01 20:21	LG에클라트 정관장 앞 이정표	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
368	275수72**	피*지*발*식*사	서울특별시 관악구	2025-11-07 13:34	종합운동장교차로~잠실역	50,000
369	48호06**	백*수	인천광역시 부평구	2025-10-04 22:47	서초동 서초IC 하행	50,000
370	192허97**	주*회*데*타*류	서울특별시 금천구	2025-10-13 13:48	영등포구 롯데캐슬아이비 앞	50,000
371	254라53**	원*로*주*회*	부산광역시 해운대구	2025-10-25 18:50	서초동 반포IC 상행	50,000
372	181하19**	주*회*아*인*아*(*R*I*&*m*;*U*)	강원특별자치도 원주시	2025-10-31 08:42	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
373	195하96**	(*)*린*트	서울특별시 영등포구	2025-10-15 17:49	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
374	192하57**	주*회*팜*리*일*드	서울특별시 강남구	2025-11-07 09:24	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
375	205하50**	김*태	경기도 성남시	2025-10-28 09:20	양재동 양재IC 하행	50,000
376	153버37**	서*라	경기도 파주시	2025-11-13 15:13	서초동 반포IC 상행	50,000
377	267거72**	전*천	경기도 고양시	2025-11-11 14:23	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
378	52더27**	김*환	경기도 부천시	2025-11-10 11:04	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
379	62루89**	M*C*E*S*Y*E*A*F*R*	경기도 오산시	2025-11-16 15:32	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
380	경기81자78**	김*서	경기도 광주시	2025-11-13 17:26	대치동 은마아파트 1동	50,000
381	125하34**	김*관	제주특별자치도 제주시	2025-10-23 19:35	대치동 은마아파트 1동	50,000
382	190가91**	이*윤	인천광역시 계양구	2025-10-01 19:18	월계동 월계구민체육센터	50,000
383	169하75**	이*기	경기도 용인시	2025-11-01 12:04	서울 영등포구 국제금융로7길 16-2 (여의도동)	50,000
384	177허28**	주*회*블*메*(*I*e*e*a*o*,*t*.	서울특별시 강동구	2025-11-06 07:30	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
385	201루26**	주*회*엔*에*팜*N*S*H*R*)	경기도 용인시	2025-11-11 12:27	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
386	229호72**	노*호	경기도 성남시	2025-10-16 20:43	서초동 서초IC 상행	50,000
387	112더25**	강*진	경기도 김포시	2025-11-10 10:44	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
388	381루25**	티*스*코*레*션*식*사	서울특별시 송파구	2025-11-10 20:34	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
389	32가05**	조*자	경기도 고양시	2025-11-10 08:13	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
390	807수26**	조*연	인천광역시 부평구	2025-11-05 07:24	서울 영등포구 국제금융로7길 22 (여의도동)	50,000
391	59머29**	이*성	서울특별시 노원구	2025-11-11 11:41	중화동 중랑역 메디렌느산부인과	50,000
392	95조70**	(*)*명*워*	경기도 김포시	2025-11-11 18:12	개화동 영신PVC 상사	50,000
393	74서52**	박*준	경기도 고양시	2025-11-03 15:28	서울 영등포구 국제금융로 79 (여의도동, 한양아파트)	60,000
394	152무86**	주*회*엘*스*무*	충청북도 청주시	2025-11-14 17:41	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
395	122주42**	김*란	제주특별자치도 제주시	2025-11-11 18:46	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
396	167호23**	(*)*디*이	서울특별시 성동구	2025-10-29 14:36	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
397	142소73**	김*숙	경기도 남양주시	2025-11-11 10:04	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
398	35누07**	전*길	서울특별시 노원구	2025-11-16 19:25	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50,000
399	서울32사35**	김*옥	서울특별시 노원구	2025-11-14 11:06	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
400	194하10**	김*준	서울특별시 성동구	2025-10-17 12:09	서초동 서초IC 입구 하행	50,000
401	26마52**	고*임	서울특별시 노원구	2025-11-05 13:51	서울 노원구 동일로215길 23 (상계동, 상계주공2단지아파트)	50,000
402	92고48**	권*경	서울특별시 서대문구	2025-11-12 17:18	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
403	62로01**	민*일	경기도 의정부시	2025-11-12 17:12	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
404	81거14**	김*수	경상북도 안동시	2025-11-16 17:11	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50,000
405	184수33**	박*호	경기도 김포시	2025-11-13 07:55	개화동 영신PVC 상사	50,000
406	서울89자71**	유*근	서울특별시 강남구	2025-11-13 09:47	대치동 은마아파트 1동	50,000
407	10보33**	고*민	서울특별시 송파구	2025-11-13 18:24	대치동 은마아파트 1동	50,000
408	75오61**	(*)*럴*뉴*	서울특별시 강남구	2025-11-15 10:42	양재동 양재IC 하행	60,000
409	서울32바34**	임*규	서울특별시 도봉구	2025-11-15 18:00	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
410	서울31자51**	이*훈	서울특별시 강북구	2025-11-13 19:43	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
411	186마59**	박*중	서울특별시 중랑구	2025-11-13 11:26	상봉동 중랑역 가나안교회 건너편 GS25상봉사랑점	50,000
412	45라71**	서*선	서울특별시 노원구	2025-11-13 17:51	상계동 마들역 7번출구	50,000
413	서울31사18**	강*원	경기도 의정부시	2025-11-13 19:07	상계동 마들역 7번출구	50,000
414	서울31아68**	고*제	경기도 의정부시	2025-11-13 20:25	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
415	302거39**	주*회*세*리*진	충청북도 청주시	2025-11-16 14:54	서초동 반포IC 상행	50,000
416	49버12**	문*순	경기도 김포시	2025-11-06 16:00	LG에클라트 정관장 앞 이정표	50,000
417	47구20**	김*식	경기도 수원시	2025-11-02 11:53	LG에클라트 정관장 앞 이정표	50,000
418	332다81**	주*회*아*아*스*트	인천광역시 연수구	2025-11-05 11:33	여의도동 여의도 하이투자증권	50,000
419	인천30바87**	정*욱	인천광역시 연수구	2025-11-11 09:06	개화동 영신PVC 상사	50,000
420	경기88배44**	윤*빈	경기도 남양주시	2025-11-12 18:51	상계동 상계백병원	50,000
421	171호76**	임*현	서울특별시 중랑구	2025-10-24 14:01	서울 영등포구 국제금융로7길 22 (여의도동)	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
422	235보45**	J*R*A*S*I*H*N*N*H*U*K*	서울특별시 중랑구	2025-11-14 15:49	서초동 반포IC 상행	50,000
423	130러36**	전*식	충청남도 홍성군	2025-11-14 18:25	서초동 반포IC 상행	50,000
424	177도15**	염*자	서울특별시 송파구	2025-11-12 13:24	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50,000
425	837모93**	주*회*태*건*	인천광역시 서구	2025-11-12 20:43	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
426	122조98**	주*회*하*티*	서울특별시 강남구	2025-11-14 07:46	장지동 장지역 중앙정류소(시내방향)	50,000
427	163하77**	임*수	경기도 수원시	2025-10-16 13:54	서초동 반포IC 상행	50,000
428	15더28**	양*숙	경기도 남양주시	2025-11-13 09:42	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
429	22오77**	(*)*네*시*	서울특별시 마포구	2025-11-10 18:31	개화동 영신PVC 상사	50,000
430	169보78**	김*영	서울특별시 강북구	2025-11-12 19:10	성산동 현대오일뱅크 성산대교주유소 건너편	50,000
431	07고16**	박*	경기도 용인시	2025-11-14 17:21	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
432	127구47**	(*)*스*이*비*	서울특별시 도봉구	2025-11-15 08:09	서초동 반포IC 상행	50,000
433	266소73**	이*영	인천광역시 미추홀구	2025-11-10 09:27	중계동 중계그린아파트 109동	50,000
434	서울35아21**	최*철	서울특별시 양천구	2025-11-10 12:14	잠원동 현대훼미리아파트	50,000
435	232거15**	정*준	경상북도 구미시	2025-11-13 17:44	양재동 양재IC 하행	50,000
436	375무94**	(*)*인*터*셔*	서울특별시 송파구	2025-11-13 17:13	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
437	56로20**	박*열	경기도 성남시	2025-11-13 17:19	상계동 상계주공아파트 1010동	50,000
438	158러45**	C*L*S*A*Z*	대구광역시 서구	2025-11-10 10:13	미아동 이마트 미아점 건너편 빅토리아호텔	50,000
439	125호86**	한*우	서울특별시 성북구	2025-10-30 18:54	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000
440	155어40**	이*선	충청남도 천안시	2025-10-10 00:14	서초동 서초IC 하행	50,000
441	경기34바24**	성*택*(*)	경기도 의정부시	2025-11-13 20:30	상계동 마들역 7번출구	50,000
442	805주42**	최*식	경기도 김포시	2025-11-10 15:43	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
443	125호68**	김*식	경기도 남양주시	2025-09-30 17:17	공릉동 태릉(서울방향)	50,000
444	서울31자79**	최*선	서울특별시 광진구	2025-11-10 10:48	잠실운동장교차로~잠실운동장역4번출구	50,000
445	78나73**	노*식	서울특별시 강남구	2025-11-03 07:53	국립현충원교차로~흑석역	60,000
446	846고32**	백*종	경기도 의정부시	2025-09-17 07:48	담터지하차도~태릉선수촌	50,000
447	01모52**	J*N*O*G*H*	경기도 수원시	2025-11-12 14:23	장지동 장지역 중앙정류소(시내방향)	50,000
448	20조14**	미*디*스*업*주*	서울특별시 서초구	2025-08-13 16:40	잠원현대아파트~한남ic	50,000
449	서울31바74**	조*석	서울특별시 종로구	2025-09-25 08:20	개화교~개화사거리	50,000

연번	차량번호	성명	주소	단속일시	단속장소	잔액
450	167하42**	김*민	서울특별시 강남구	2025-10-24 14:58	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
451	38라05**	(*)*스*	서울특별시 마포구	2025-11-12 12:34	잠실동 서울YMCA송파지회	50,000
452	13고62**	주*회*토*스*퍼*	서울특별시 송파구	2025-11-14 09:49	대치동 은마아파트 1동	50,000
453	163하77**	임*수	경기도 수원시	2025-10-16 13:53	서초동 서초IC 상행	50,000
454	146하30**	이*세	서울특별시 은평구	2025-10-09 15:55	서초동 서초IC 상행	50,000
455	37도44**	이*자	인천광역시 서구	2025-11-13 09:30	성산동 성산1교~성산2교 교차로	50,000
456	91라11**	김*신	경기도 부천시	2025-11-04 16:51	서울 강남구 압구정로 342 (신사동)	50,000
457	127구47**	(*)*스*이*비*	서울특별시 도봉구	2025-11-15 08:07	양재동 양재IC 상행	50,000
458	328도38**	김*년	경기도 용인시	2025-11-15 11:56	양재동 양재IC 상행	50,000
459	182보78**	김*태	서울특별시 성동구	2025-11-10 20:16	월계동 월계주공아파트 107동	50,000
460	33거10**	민*식	경기도 남양주시	2025-11-13 18:15	신천동 잠실역 중앙정류소(시외방향)	50,000
461	168부84**	주*회*바*코	광주광역시 서구	2025-11-10 08:47	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
462	49버12**	문*순	경기도 김포시	2025-11-03 16:24	LG에클라트 정관장 앞 이정표	50,000
463	81구80**	이*	경기도 수원시	2025-11-04 09:35	여의도동 여의도 하이투자증권	50,000
464	101호86**	함*진	서울특별시 강남구	2025-10-30 19:21	행당동 2호선 한양대역 1번출구	50,000
465	231구29**	한*정	서울특별시 강서구	2025-10-28 16:32	삼성동 경기고등학교	50,000
466	33나93**	주*회*케*엠*이*코*레*션	서울특별시 강남구	2025-11-14 17:13	대치동 은마아파트 1동	50,000
467	133호91**	황*진	경기도 하남시	2025-09-29 14:03	잠실동 잠실지구대(잠실 엘스아파트 111동)	50,000
468	서울84사22**	이*완	서울특별시 노원구	2025-11-10 18:30	월계동 월계구민체육센터	50,000
469	137누27**	박*규	서울특별시 노원구	2025-11-12 08:37	중계동 중계그린아파트 109동	50,000
470	125모23**	조*주	서울특별시 노원구	2025-11-13 17:24	공릉동 오일뱅크 화랑대주유소(서울방향)	50,000

과태료 부과처분 관련 의견제출서 제출 안내

- 귀하의 차량이 전용차로 통행 위반으로 단속되어 **도로교통법 제160조 제3항에 의거하여** 과태료가 부과될 예정임을 통지하며 부과처분에 대해 이의가 있을 경우 의견제출서를 제출할 수 있습니다.
- 주요의견제출 대상(**도로교통법 시행규칙 제142조 준거**)

구 분	증 빙 서 류
범죄의 예방 · 진압이나 그 밖에 긴급한 사건 · 사고의 조사를 위한 경우	기관장확인서(해당 기관 공문)
도로공사 또는 교통지도단속을 위한 경우	공사계약서, 기관장 확인서(해당 기관 공문)
응급환자의 수송 또는 치료를 위한 경우	병명이 기재된 응급환자 진료확인서(의료기관 발행)
화재 · 수해 · 재해 등의 구난작업을 위한 경우	기관장확인서(해당 기관 공문)
「장애인 복지법」에 따른 장애인의 승 · 하차를 돕는 경우	복지카드 및 장애인증명서
그 밖에 부득이한 사유라고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우	부득이한 사유를 증명 가능한 증빙서류

- 의견제출서는 사실을 입증할 서류를 첨부하여 의견제출기한 내에 제출해야 하며, 제출된 의견을 심의하여 결과를 별도 통보하여드립니다.
- 의견제출서는 앞면의 우편물 발송기관 주소 또는 팩스로 발송하거나, 방문하여 제출할 수 있습니다.(팩스 제출 시 수신여부 확인)
- 서울시 교통위반 단속조회 서비스(https://cartax.seoul.go.kr)를 통해서 방문 없이 의견제출서를 바로 작성 후 제출할 수 있습니다.
- 일부 의견제출 항목은 증빙서류의 적정여부 및 관련 법에 의한 운전자 의무(조치)사항 이행여부도 심의대상이 됩니다.
- 국민기초생활수급자, 한부모가족 보호대상자, 장애의 정도가 심한 장애인, 국가유공자(상이등급 1급~3급), 미성년자는 의견 제출기한 내에 과태료 감경을 위한 자료를 제출하면 질서위반행위규제법 시행령 제2조의2에 의거 과태료의 50%를 감경 받을 수 있습니다. 단, 자동차 공동명의자 중 일부만 감경대상인 경우, 과태료를 체납하고 있는 경우 과태료 감경대상에서 제외됩니다.

- 의견제출서 작성 서식(예시)

의 견 제 출 서

차 량 번 호	위 반 일 시	위 반 장 소
○○가○○○○	○○○○년 ○○월 ○○일 ○○시 ○○분	○○로 ○○길 ○○주변 ○○○○앞

- 제출의견 기재 : (단속된 사안 및 과태료 부과처분에 대하여 이의가 있는 내용을 기재합니다)
- 제출자 성명 : ○○○ - 제출자 주소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○, **상세주소 입력** - 제출자 전화번호 : ○○○-○○○○-○○○○

전용차로 위반 과태료 납부 안내

- 과태료를 자진 납부하고자 하면 앞면에 기재된 입금계좌 또는 은행 창구•ATM기, 이택스(https://etax.seoul.go.kr)에서 의견 제출기한 내에 과태료를 납부할 수 있습니다.
- **과태료를 자진 납부하면 해당 과태료 부과 및 징수절차가 종료되어 의견제출 대상이 되지 않습니다.**
- 사전통지 절차를 거쳐 부과된 과태료는 납부기한 경과시 첫달에 3%의 가산금이 붙고 이후 1개월마다 1.2% 가산금이 60개월 동안 가산되어 최고 75%까지 가산된 과태료 금액을 납부하여야 합니다.

차 종	이 륜 자 동 차	승 용 자 동 차	승 합 자 동 차
과태료	40,000원	50,000원	60,000원
체납시 최대 과태료	70,000원	87,500원	105,000원

자동차 대여사업자의 임대자동차 운행자정보 제출 안내

- 여객자동차 운수사업법에 의한 자동차 대여사업자 또는 여신전문금융업법에 의한 시설대여업자가 대여한 자동차로서 자동차만을 임대한 것이 명백한 경우에는 의견제출기한 내에 임대한 자동차의 운행자 정보를 과태료 부과기관에 제출하기 바랍니다.
- 문서24(https://docu.gdoc.go.kr)를 통해서 접수하실 수 있습니다.
- 제출서류 : 차량임대계약서 사본, 기타 증빙서류(사업자등록증, 면허증 사본 등)
- 의견진술 기한까지 자동차 운행자 정보를 제출하지 않으면 자동차 대여사업자에게 과태료가 부과됩니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3553호

상수도 급수설비 직권폐지 통지 공시송달 공고

급수설비 장기 미사용 사용자에 대하여 서울특별시 수도 조례 제22조 ②항 1호,2호에 따라 급수설비 직권폐지 후 건물소유자에게 급수설비 직권폐지 통지를 송달해야하나 등기사항전부증명서(건물)의 소유자를 알 수 없어 송달이 불가하므로 행정절차법 제14조 ④항 및 서울특별시 수도조례 시행규칙 제17조 ③항의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 공고기간 : 2025.12.18 ~ 2026. 1. 1

2. 공시송달 내역 : 급수설비 직권폐지

고객번호	급수설비 소재지	구경	수도계량기 기물번호	직권폐지 사유	직권폐지일
000310312	서울특별시 중구 다산로42다길 53 (신당동 281-5)	15㎜	d10-69972	장기 수도미사용	2025.12.12

3. 공고원인 : '25.11.18. 현재 소유자 이○명과 이○영은 상속포기로 소유자가 아니라고함

4. 공고일로부터 14일이 지나면 「행정절차법」 제15조에 따라 본 서류는 본인에게 송달된 것으로 간주되어 그 효력이 발생합니다.

5. 이 공고문에 대해 의견제출을 하고자 하는 경우 「행정절차법」 제21조 및 동 법 제27조에 따라 공고기간 내에 증거자료를 첨부하여 서면 혹은 유선으로 제출하여 주시고, 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 간주됩니다.
※ 의견제출기관 : 중부수도사업소 요금과 (서울특별시 중구 장충단로 88)

6. 문의사항이 있으실 경우 중부수도사업소 요금과 김정규(☎02-3146-2094)에게 문의하여 주시기 바랍니다. 끝.

◈ 서울특별시공고 제2025-3554호

제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정(안) 및 지구단위계획구역 및 계획결정(안) 재열람공고

1. 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정(안) 및 지구단위계획구역 및 계획결정(안)에 대하여 2025년 제19차 서울시 도시·건축공동위원회(2025.11.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조, 제19조, 같은 법 시행령 제12조, 제14조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고합니다.
2. 본 공고(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 열람장소(서울시 한옥건축자산과, 동대문구 건축과)에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

가. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간 (2025.12.19. ~ 2026.1.1.)

나. 열람장소 : 서울시 한옥건축자산과(☎ 02-2133-5584)
동대문구 건축과(☎ 02-2127-4763)

다. 열람내용

1 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(안)

1) 건축자산 진흥구역 결정조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	제기동 일대 건축자산 진흥구역	동대문구 제기동 988번지 일대	-	증)52,576	52,576	-

2) 건축자산 진흥구역 관리계획(안)

가) 건축자산 현황 및 기초조사 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

나) 관리 기본방향 및 목표 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

다) 건축자산 관리계획 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

라) 계획 운영에 관한 사항 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

마) 지구단위계획구역 및 계획 결정에 관한 사항

○ 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획구역	동대문구 제기동 988번지 일대	-	증)52,576	52,576	-

○ 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

○ 기타사항에 관한 결정 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

라. 관계도서 : 생략(열람장소 비치도서 참조). 끝.

마. 본 공고내용에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소에 비치된 서면으로 의견서(열람장소 비치 양식)를 제출하여 주시기 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3555호

지방세 공시송달

○ 송달 대상자의 성명 또는 법인명: 최*원 포함 2명
○ 서류의 송달지: 경기도 성남시 수정구 위례순환로 220, ****동 ****호 외
○ 서류의 명칭: 제2차 납세의무자 지정 및 납부통지
○ 서류의 내용: 지방세기본법 제46조(출자자의 제2차 납세의무) 규정에 의한 제2차 납세의무자 지정 및 납부통지
※ 상세 내역은 첨부서류를 참조하시기 바라며, 이해당사자께서는 이의가 있으시면 공고기간 내 서울시청 38세금징수과(☎ 02-2133-3492)로 연락하시기 바랍니다.

위의 서류를 2025년 11월 10일 귀하(귀 법인)에게 송달하려고 했으나 기타의 사유로 송달이 불가능하므로 (납부기한을 2026년 1월 1일로 변경하여) 「지방세기본법」 제33조에 따라 공고합니다. 공고기간이 지나면 본 서류는 본인에게 도달된 것으로 간주됩니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

비고 1. 같은 사람에 대하여 여러 건을 공고하거나 여러 명에 대하여 공고할 경우에는 첨부서류로 작성하여 공고하여도 무방함
2. 서류가 납세고지서, 독촉장 등일 경우에는 부과 연월일, 주요세목, 총 세액 등을 기재할 것
3. 납부기한 등을 변경하였을 경우에는 변경된 납부기한 등을 함께 기재할 것
4. 기간의 계산은 공고한 날의 다음 날부터 계산하여 14일째 되는 날 24시까지임
5. 다음 각 목의 사항은 특수문자(*)로 변환하여 표기할 것. 이 경우 송달 대상자의 생년월일 등 추가정보는 기재하지 않는다.
가. 송달 대상자의 성명 또는 법인명 중 글자 1개(송달 대상자의 성명 또는 법인명의 글자가 4개 이상인 경우에는 2개)
나. 서류의 송달지 중 「도로명주소법」에 따른 건물번호 및 같은 법에 따른 상세주소
6. 송달 대상자 해당 여부에 대해 지방세정보통신망 또는 유선을 통한 확인 방법을 안내할 것

체납법인의 제2차 납세의무자 지정 공시송달[2025년 12월]

연번	과세번호	세목명	성명/법인명	우편발송일자	주소(송달지)	공시송달사유	공시송달일자	세액(원)
1	710-140003-202308-2-642-100004	법인지방소득세	최*원	2025.11.10.	경기도 성남시 수정구 위례순환로 220, ****동 ****호	기타	2025.12.18.	14,222,450
2	710-140003-202306-2-642-500004	법인지방소득세	최*원	2025.11.10.	경기도 성남시 수정구 위례순환로 220, ****동 ****호	기타	2025.12.18.	6,118,880
3	710-140003-202308-2-642-100003	법인지방소득세	최*원	2025.11.10.	경기도 성남시 수정구 위례순환로 220, ****동 ****호	기타	2025.12.18.	2,666,440
4	710-104102-202211-2-642-001077	주민세(사업소분)	최*원	2025.11.10.	경기도 성남시 수정구 위례순환로 220, ****동 ****호	기타	2025.12.18.	64,370
5	710-104102-202310-2-642-000987	주민세(사업소분)	최*원	2025.11.10.	경기도 성남시 수정구 위례순환로 220, ****동 ****호	기타	2025.12.18.	64,370
6	680-140003-202101-2-640-500024	법인지방소득세	조*옥	2025.11.10.	경기도 포천시 소흘읍 호국로5번길 1*-*	기타	2025.12.18.	280,762,930

◈ 서울특별시공고 제2025-3556호

지방세 공시송달

○ 송달 대상자의 성명 또는 법인명: 김*섭
○ 서류의 송달지 : 서울특별시 성북구 오패산로 46, ***동 ***호(하월곡동, 월곡두산위브아파트)
○ 서류의 명칭 : 제2차 납세의무자에 대한 납부최고
○ 서류의 내용 : 지방세징수법 제32조(독촉과 최고) 규정에 의한 납부최고
※ 상세 내역은 첨부서류를 참조하시기 바라며, 이해당사자께서는 이의가 있으시면 공고기간 내 서울시청 38세금징수과(☎ 02-2133-3492)로 연락하시기 바랍니다.

위의 서류를 2025년 11월 26일에 귀하(귀 법인)에게 송달하려고 했으나 폐문부재의 사유로 송달이 불가능하므로 (납부기한을 2026년 1월 1일로 변경하여) 「지방세기본법」 제33조에 따라 공고합니다. 공고기간이 지나면 본 서류는 본인에게 도달된 것으로 간주됩니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

비고 1. 같은 사람에 대하여 여러 건을 공고하거나 여러 명에 대하여 공고할 경우에는 첨부서류로 작성하여 공고하여도 무방함
2. 서류가 납세고지서, 독촉장 등일 경우에는 부과 연월일, 주요세목, 총 세액 등을 기재할 것
3. 납부기한 등을 변경하였을 경우에는 변경된 납부기한 등을 함께 기재할 것
4. 기간의 계산은 공고한 날의 다음 날부터 계산하여 14일째 되는 날 24시까지임
5. 다음 각 목의 사항은 특수문자(*)로 변환하여 표기할 것. 이 경우 송달 대상자의 생년월일 등 추가정보는 기재하지 않는다.
가. 송달 대상자의 성명 또는 법인명 중 글자 1개(송달 대상자의 성명 또는 법인명의 글자가 4개 이상인 경우에는 2개)
나. 서류의 송달지 중 「도로명주소법」에 따른 건물번호 및 같은 법에 따른 상세주소
6. 송달 대상자 해당 여부에 대해 지방세정보통신망 또는 유선을 통한 확인 방법을 안내할 것

체납법인의 제2차 납세의무자 납부최고 공시송달[2025년 12월]

연번	과세번호	세목명	성명/법인명	우편 발송일자	주소(송달지)	공시송달사유	공시송달일자	세액(원)
2	260-140003-202206-2-540-100001	법인지방소득세	김*섭	2025.11.26.	서울특별시 성북구 오패산로 46 , ***동 ****호 (하월곡동, 월곡두산위브아파트)	폐문부재	2025.12.18.	947,690
3	260-140003-202306-2-540-100007	법인지방소득세	김*섭	2025.11.26.	서울특별시 성북구 오패산로 46 , ***동 ****호 (하월곡동, 월곡두산위브아파트)	폐문부재	2025.12.18.	15,033,250

◈ 서울특별시공고 제2025-3557호

의료해외진출법 위반 외국인환자 유치기관 시정명령 처분 공시송달

의료 해외진출 및 외국인환자 유치 지원에 관한 법률 제11조 및 같은 법 시행규칙 제9조 위반 기관에 대하여 같은법 제22조에 따라 시정명령 처분하고 행정절차법 제14조제4항의 규정에 따라 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 건 명 : 의료해외진출법 위반 시정명령 처분 공시송달

2. 근 거 법 령 : 의료 해외진출 및 외국인환자 유치지원에 관한 법률 제11조 및 같은 법 시행규칙 제9조, 같은 법 제22조(시정명령)

3. 처분대상 및 내용
- 붙임1 시정명령 처분 목록(124개소)

구분	기관명	위반내역	예정된 행정처분
유치의료기관	미드라인성형외과의원 등 14개소	○ 사업실적 보고의무 위반 - 2024년도 사업실적을 2025년 2월말까지 보고하여야 하나, 기한 내 보고하지 아니함	시정명령
유치업자	㈜보람컨설팅 등 110개소		

4. 공고 기간 : 2025.12.18.~2025.12.31.

5. 실적보고 등록 안내
가. 등록 기한 : 2025.12.31.

6. 문의처
- 자세한 내용은 보건의료정책과(☎02-2133-7533)로 문의하시기 바랍니다.

붙임 1. 시정명령 처분 대상 1부. 끝.

[붙임1] 시정명령 대상 외국인환자유치기관(124개소)

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2015-01-02-1774	서울유니	강유니	서울특별시 강남구 역삼로25길 17, 601호(역삼동, 역삼프리마빌)	시정명령
유치사업자	A-2017-01-01-3131	주식회사 글로벌닥터스	김혜영	서울특별시 영등포구 선유로 130 (양평동3가, 에이스 하이테크시티3) 301-304호 중 46-1호	시정명령
유치사업자	A-2018-01-01-3457	㈜보람컨설팅	한준태	서울특별시 구로구 도림로 59 (구로동, 구로두산아파트) 107동 306호	시정명령
유치사업자	A-2020-01-01-3982	신한비엠에스 주식회사	임규헌	서울특별시 중랑구 신내역로3길 40-36 (신내동) 신내데시앙플렉스 A동 904호	시정명령
유치사업자	A-2020-01-01-4021	주식회사 아로아소프트	최종현	서울특별시 강남구 언주로99길 22 (역삼동) 202~205호	시정명령
유치사업자	A-2020-01-01-4191	(주)서진월드투어	여승철	서울특별시 금천구 범안로 1138 (가산동, 고려테크온) 301호	시정명령
유치사업자	A-2022-01-01-4515	(주)서진항공	여승철	서울특별시 금천구 범안로 1138 (가산동, 고려테크온) 301호	시정명령
유치사업자	A-2022-01-01-4551	수라국제주식회사	맹상뢰	서울특별시 중구 마장로 3 (신당동, 맥스타일) 17층 17005호	시정명령
유치사업자	A-2022-01-02-4561	케이윈코리아	손교진	서울특별시 영등포구 선유로53길 16-7 (양평동4가, 금강하우징) B동 204호	시정명령
유치사업자	A-2022-01-01-4608	원스톱주식회사	김소연	서울특별시 금천구 디지털로9길 65 (가산동, 백상스타타워1차) 210호	시정명령
유치사업자	A-2022-01-01-4583	태풍국제여행사	임형택	서울특별시 마포구 월드컵로14길 16 (서교동) 서교스위트하우스202호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4834	신양하이텍코리아 주식회사	진씽	서울특별시 중구 퇴계로18길 33 (남산동2가) 엠플스페이스 304호	시정명령
유치사업자	A-2022-01-01-4617	(주)한코리아투어	김재신	서울특별시 영등포구 선유로13길 11 (문래동6가, 문래파라곤) 201-904	시정명령
유치사업자	A-2022-01-01-4627	주식회사 케이더봄	한재형	서울특별시 마포구 양화로 161 (동교동, 케이스퀘어)	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4670	루컷메디투어	박성현	서울특별시 금천구 가산디지털1로 149 (가산동, 신한이노플렉스) 3층 303 A-11호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4680	신원국제투어 주식회사	주영환	서울특별시 서대문구 연희로 263 (홍은동, 봉산빌딩) 2층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4677	(주)더블유티씨아시아	김영준	서울특별시 서초구 강남대로39길 6-7 (서초동) 134호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4686	(주)골든크라운국제여행사	김파	서울특별시 금천구 가산디지털1로 168 (가산동, 우림라이온스밸리) 에이동 10층 1012호	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2023-01-01-4684	주식회사 대흥국제여행사	정경태	서울특별시 중구 명동7길 21 (을지로2가, 명동아르누보센텀) 1동 704호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4714	주식회사 유레프씨아이앤디	김혜진	서울특별시 강남구 학동로43길 38 (논현동, 논현웰스톤) 101호~105호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4740	더리젠글로벌	이석준	서울특별시 서초구 나루터로 70 (잠원동, 영서빌딩) 비1 엠피스	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4784	주식회사 버텍스랩	허정우	서울특별시 서초구 강남대로95길 87 (잠원동) 3층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4749	주식회사 리젠웰리스	이동환	서울특별시 강남구 강남대로84길 33 (역삼동, 대우디오빌플러스) 219호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4773	리퓨어헬스케어 주식회사	김용상	서울특별시 금천구 가산디지털1로 25 (가산동, 대륭테크노타운17차) 1806호~1809호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-4772	인서울여행사	김재인	서울특별시 마포구 방울내로 75 (망원동) 2층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4841	(주)이리스컨설팅	최영자	서울특별시 강남구 삼성로103길 6 (삼성동) 203호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4786	(주)에이랩코리아	박승일	서울특별시 동작구 사당로 268 (사당동) 2층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4820	(주)신대륙물산	김문섭	서울특별시 강남구 테헤란로70길 16 (대치동) 2층 (동산빌딩)	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4852	주식회사 공팔리터	최창우	서울특별시 성동구 왕십리로 125 (성수동1가, KD타워) 411호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4798	주식회사 더모멘트(THE MOMENT)	안현주	서울특별시마포구어울마당로136-9 (서교동) 2층(서교동)	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4811	주식회사 취한망	이성민	서울특별시 마포구 만리재로 47 (신공덕동, 공덕코어) 15층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-4808	비씨	이정복	서울특별시서대문구연세로5나길47 (창천동) 4층3호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4833	주식회사 뉴온더웨이투어	쉬평원	서울특별시 중구 퇴계로14길 19-1 (회현동3가) 3층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4837	주식회사 정동국제여행사	고명염	서울특별시 강서구 강서로 391 (마곡동, 문영비즈웍스) 801호	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2023-01-01-4836	(주)월드마이스	김동신	서울특별시 마포구 잔다리로 89 (서교동) 3층 3-2호 (서교동)	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4853	주식회사 웨이브글로벌스	진태성	서울특별시 강남구 테헤란로82길 15 (대치동) 144호(대치동, 디아이타워)	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4874	주식회사 이화연	왕평샤오	서울특별시 영등포구 시흥대로 589-8 (대림동, 신대림자이) 201동 1105호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4972	디아이메디컬 주식회사	진나	서울특별시 강남구 언주로134길 6 (논현동) 2층202호-A323	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-4887	케이엔씨 의료관광	유미애	서울특별시 서초구 강남대로107길 21 (잠원동, 대능빌딩) 서울특별시 서초구 강남대로 107길 21 2층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4875	주식회사 웨이브메디	주우연	서울특별시 서초구 강남대로 557 (잠원동, 성한빌딩) 7층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4901	주식회사 트래블링	김윤식	서울특별시 금천구 벚꽃로36길 30 (가산동) ks타워 1612호,1613호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4909	뷰티풀트립 주식회사	성현주	서울특별시 강서구 공항대로 227 (마곡동, 마곡센트럴타워 I) 819호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4918	주식회사 한국상무국제여행사	손용진	서울특별시 강서구 공항대로 227 (마곡동, 마곡센트럴타워 I) 1219호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4915	주식회사 와요	윤에리카영지	서울특별시 강남구 강남대로112길 13 (논현동) 1층 202호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4956	주식회사 프렌다리	부툼판 파톰폰	서울특별시 마포구 백범로 8 (노고산동, 우정마샹스 오피스텔) 434호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-4946	화도	황해숙	서울특별시 서초구 주흥15길 5 (반포동, 태평밸리) 208호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-4947	에이치알글로벌	이동훈	서울특별시 관악구 신림로 340 (신림동, 르네상스 복합쇼핑몰) 7층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4961	(주)더제이메디컬	김대한	서울특별시 용산구 한강대로 293 (갈월동) 4층 105호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-4997	주식회사 한신이엔디	맹정태	서울특별시 은평구 통일로 653 (녹번동) 201호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-5008	국경그룹	황도준	서울특별시 마포구 성산동 3-24 2층(우측)	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5013	주식회사 좋은친구	문일경	서울특별시 중구 명동7길 21 (을지로2가, 명동아르누보센텀) 212호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5006	주식회사 제이앤엘글로벌	이대희	서울특별시 송파구 올림픽로 300 (신천동, 롯데월드타워앤드롯데월드몰) 30층 3035호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5021	주식회사 메디히어	김기환	서울특별시 중구 마장로 13 (신당동, 제일평화시장) 5층 A-1	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2023-01-02-5011	에스에스	김예은	서울특별시 강남구 도산대로 145 (신사동, 인우빌딩(INWOO)) 11층 1125호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5046	(주)담소리츠	김익환	서울특별시 광진구 능동로13길 75 (화양동) 2층 2078호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5027	드리아스	이나	서울특별시 강남구 대치동 999-6 527호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5072	주식회사 팀코어스	이명철	서울특별시 강남구 압구정로30길 72 (신사동) 233호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5052	(주)글로잉글로벌	양금성	서울특별시 서초구 효령로55길 22 (서초동, 그린빌오피스텔) 1305호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5053	주식회사 은하철도	여종하	서울특별시 영등포구 당산동1가 9-1 282호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5056	주식회사 시크릿팜	손미연	서울특별시 영등포구 영등포로19길 11 (당산동2가, 남일빌딩) 301호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5082	스위트 스마일 주식회사	쥐샤오상	서울특별시 중구 마른내로 15 (저동2가, 창강빌딩) 203호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-5104	에이에스엠 인터내셔날	진희원	서울특별시 영등포구 국회대로62길 11 (여의도동) 13층5호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5118	주식회사 와이케이피 에듀케이션	최영근	서울특별시 강남구 삼성로 507 (삼성동, JS타워) 5층	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-5130	재우기	정재욱	서울특별시 성북구 삼선교로10다길 30-1 (삼선동1가, 반석빌딩) B01호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-5128	엠엔씨 코리아	김완규	서울특별시 강남구 자곡로 202 (자곡동, 강남힐스테이트에코) 549호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-5133	오렌지브릿지	베레즈나이리나	서울특별시 관악구 관악로28길 80 (봉천동, 관악월드메르디앙아파트) 102동 103호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5158	(주)더에잇	이동건	서울특별시 동작구 노량진로 190 (노량진동, 고려교육타워-어바니엘한강) 5층 510호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5185	주식회사 공팔리터메디컬	최창우	서울특별시 성동구 왕십리로 125 (성수동1가, KD타워) 607호	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2023-01-02-5191	비엠글로벌	조현주	서울특별시 강남구 개포로 623 (개포동, 대청타워) 2011호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-01-5187	주식회사 72스퀘어	구세진	서울특별시 송파구 송파대로 167 (문정동, 문정역테라타워) 비동 7층 비707호	시정명령
유치사업자	A-2023-01-02-5194	제이디랩스	정덕연	서울특별시 강남구 학동로101길 11 (청담동) 507호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5400	(주)골드투어클럽	조영걸	서울특별시 마포구 월드컵북로18길 40-8 (성산동) 2층(성산동)	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5241	주식회사 팬다여행사	XIN HECHUN	서울특별시 강서구 마곡서로 158 (마곡동, 마곡센트럴타워Ⅱ) 1215호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5242	컨설팅줌(주)	추이리화	서울특별시 강남구 압구정로30길 72 (신사동) 311호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5252	시온메디	안수남	서울특별시 중구 신당동 840 9-509	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5384	주식회사 고도기획	이한나	서울특별시 강남구 강남대로 508 (논현동, 영동월드빌딩) 5층 506호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5278	㈜비앤비위드 파트너스	홍정한	서울특별시 금천구 서부샛길 606 (가산동, 대성디폴리스지식산업센터) A동 901호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5280	주식회사 노블 바이오 메디컬	임미자	서울특별시 강남구 역삼로83길 18 (대치동, 동현빌딩) 208호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5323	이찌주식회사	장아난	서울특별시 마포구 백범로 8 (노고산동, 우정마샹스 오피스텔) 435호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5328	주식회사 혜윰기획	이민희	서울특별시 강남구 선릉로120길 36 (삼성동, 세심 이집) 4층	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5342	주식회사 세운트래블	박인규	서울특별시 강서구 마곡서로 152 (마곡동, 두산더랜드타워) 711,712,713호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5380	비에스컴패니(뷰티스타트)	송소영	서울특별시 강서구 마곡중앙6로 45 (마곡동, 리더스퀘어마곡) A동 6층 611-E659호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5347	주식회사 글로벌게이트	최우승	서울특별시강남구도산대로 149	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5355	영메인테인뷰티 주식회사	왕쯔이	서울특별시 마포구 백범로 8 (노고산동, 우정마샹스 오피스텔) 5층 521호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5372	호수미주식회사	오미선	서울특별시 송파구 송파대로 201 (문정동, 송파테라타워2) 비동 208호 유13호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5401	러쉬베리 주식회사	최구현	서울특별시 서초구 나루터로 59 (잠원동, 라성빌딩) 4층 4625호	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2024-01-02-5395	고이 메디케어 센터	김지윤	서울특별시 은평구 통일로 856 (불광동, 메트로타워) 11층 11018호(불광동, 메트로타워)	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5397	주식회사 한지여행사	리중례	서울특별시중구장충단로247 (을지로6가, 굿모닝시티쇼핑몰) 1606호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5404	미영국제메디컬	왕영	서울특별시 동대문구 장한로 105 (장안동, 장안 NEW CITY) 1111호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5493	주식회사 코월드여행사	김균철	서울특별시 동대문구 천호대로2길 23-3 (신설동) 진흥빌딩 404호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5466	구일여행사	김용호	서울특별시 은평구 통일로71길 2-1 (대조동, 대조빌딩) 4층 428호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5507	주식회사 와이지피이공이사	김성홍	서울특별시 강동구 동남로 891 (명일동) 1802호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5583	주식회사피앤케이아이앤씨	인승권	서울특별시 종로구 종로 19 (종로1가, 르메이에르종로타운1) 736호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5576	렛츠골프앤트립	임수영	서울특별시 강남구 학동로 165 (논현동, 마일스디오빌) 2층 208-10호(논현동, 마일스디오빌)	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5572	더온리 트래블	유효황	서울특별시 마포구 양화로 64 (서교동, 서교제일빌딩) 8층 ES 818호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5622	주식회사 글로벌메디컬	박승하	서울특별시 동작구 장승배기로26길 15 (노량진동) 101	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5630	프리큐티 주식회사	정지상	서울특별시 영등포구 여의대로 108 (여의도동, 파크원) 타워 1, 501호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5623	주식회사청유그룹	김승준	서울특별시 중구 소월로 10 (남대문로5가, 단암빌딩) 13층	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5634	얼굴기획	이상훈	서울특별시 강남구 봉은사로34길 7 (역삼동) 6층 6140호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5649	주식회사 에일런	당덕양	서울특별시 성북구 월곡로5길 23 (종암동) 1층	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치사업자	A-2024-01-01-5670	주식회사 테마포커스	이상학	서울특별시 금천구 가산디지털1로 168 (가산동, 우림라이온스밸리) B동201-26호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5663	케이홀릭스그룹 주식회사	일라하그바이수	서울특별시 중구 난계로15길 63 (황학동) 제비1층 비105-가60호(황학동)	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5676	주식회사 밀리언파이	오상훈	서울특별시 강남구 도산대로96길 13 (청담동) 3층(청담동,팝콤빌딩)	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5722	케이엘메디 주식회사	쥬커브게렐토야	서울특별시 동대문구 답십리로 27 (전농동, 청량리역 롯데캐슬 SKY-L65) 3330호 (전농동, 청량리롯데캐슬스카이-엘65오피스텔)	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5678	주식회사 스텔라38	정정아	서울특별시 강남구 도산대로 446 (청담동, 경원오피스텔) 15층 1520호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5679	(주) 방대국제투어	한영철	서울특별시 영등포구 도림로 135 (대림동, 건설스마트빌딩) 8층 801호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-01-5705	주식회사 메인뷰티메디컬투어	장위	서울특별시 강남구 강남대로146길 7 (논현동) 3층 303호	시정명령
유치사업자	A-2024-01-02-5738	자몽	장자인	서울특별시 성북구 보국문로 19 (정릉동, 정릉푸르지오아파트) 101동 801호	시정명령
유치사업자	A-2013-01-01-0842	㈜ 엠아이지2013(MIG2013 Co., Ltd)	김건희	서울 강북구 도봉로 274-1 (미아동) 2층	시정명령
유치사업자	A-2020-01-01-4039	엔케이헬스케어주식회사	강주원	서울 강남구 봉은사로33길 5 (논현동, 동화빌딩) 301호	시정명령
유치의료기관	M-2020-01-08-5810	미드라인성형외과 의원	김준현	서울 강남구 테헤란로 120 (역삼동, 상경빌딩) 7층	시정명령
유치의료기관	M-2024-01-07-8359	목동공감한의원	공인성	서울특별시 양천구 오목로 312 (목동, 제일빌딩) 5층 목동공감한의원	시정명령

구분	등록번호	기관명	대표자	소재지	처분하고자 하는 내용
유치의료기관	M-2024-01-05-8300	디원치과의원	이선희	서울특별시 강남구 도산대로 111 (신사동, S-TOWER) 4, 5층	시정명령
유치의료기관	M-2024-01-05-8274	더뉴치과의원	정준	서울특별시 강남구 강남대로 432 (역삼동, 점프밀라노) 9층 802, 803호 더뉴치과의원	시정명령
유치의료기관	M-2024-01-08-7864	연세브라이튼안과의원	나영수	서울특별시 강남구 강남대로 442 (역삼동) 흥국생명빌딩4층 연세브라이튼안과의원	시정명령
유치의료기관	M-2024-01-08-7827	비비의원	문주혁	서울특별시 서초구 강남대로 375 (서초동, 서초현대타워아파트) 6층 비비의원	시정명령
유치의료기관	M-2024-01-08-7692	하트웰의원	노환규	서울특별시 성동구 아차산로 126 (성수동2가, 더리브 세종타워) 2층 201호	시정명령
유치의료기관	M-2023-01-05-7544	제이에스치과의원	진교성	서울특별시 서초구 반포대로 58 (서초동, 서초아트자이) 2층 제이에스치과	시정명령
유치의료기관	M-2023-01-08-7506	뮤토에스엠씨의원	김창주	서울특별시 강남구 역삼동 675-3 15층	시정명령
유치의료기관	M-2023-01-08-7456	제노성형외과의원	이원석	서울특별시 강남구 논현로 820 (신사동, 제이씨빌딩) 5층	시정명령
유치의료기관	M-2023-01-07-7087	강남보성한의원	조동일	서울특별시 강남구 선릉로 513 (역삼동, APEXTOWER) 402호 , 강남보성한의원	시정명령
유치의료기관	M-2021-01-07-6126	김정국한의원	김정국	서울특별시 강남구 봉은사로 108 (역삼동, 글라스톤빌딩) 3층	시정명령
유치의료기관	M-2020-01-07-5717	사암은성한의원	정유웅	서울 중랑구 면목로73길 10 (면목동, 성우빌딩) 1~3층 사암은성한의원	시정명령
유치의료기관	M-2020-01-07-5645	온바디한의원	정소영	서울 강남구 봉은사로 105 (논현동, 동양빌딩) 502호	시정명령

◈ 서울특별시공고 제2025-3560호

다단계[후원방문]판매업 등록변경 신고사항 공고

『방문판매 등에 관한 법률』 제13조 제2항 및 제3항, 제29조 제3항에 따라 다단계[후원방문]판매업 등록변경 신고를 처리하고, 같은 법 제27조에 따라 이를 공고합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

■ 다단계[후원방문]판매업 등록변경, 폐업 신고사항

신 고 인					변 경 내 역		
연번	상 호	등록번호	대표자	소재지	구분 (변경일)	변경전	변경후
1	셀포랩 에센셜	서울 후 제2935호	정민성 김소은	서울특별시 성북구 돌곶이로41가길 14-10, B201호	폐업 ('25.11.30.)	-	-
2	셀포랩 레디언트 & 지후필라테스	서울 후 제2936호	유혜선	서울특별시 노원구 상계로 110, 2층	폐업 ('25.12.01.)	-	-
3	라비다샵 수유	서울 후 제2941호	유경희	서울특별시 강북구 덕릉로 82, 1603호	폐업 ('25.12.04.)	-	-
4	웰니스	서울 후 제2938호	박수민	서울특별시 동작구 흑석로 120-1, 2층 (흑석동)	폐업 ('25.12.01.)	-	-
5	은브로우 앤뷰티	서울 후 제2938호	권정은	서울특별시 서초구 강남대로93길 28, 503호 (잠원동)	폐업 ('25.12.01.)	-	-
6	아오라 파트너스 유한회사	서울 제932호	윤재인	서울특별시 강남구 봉은사로68길 55, 4층 (삼성동)	상호 ('25.12.01.)	한국프라이프 유한회사	아오라파트너스 유한회사

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 민원담당관(☎ 02-2133-7917) 또는 공정경제과(☎ 02-2133-5367)로 문의하시기 바랍니다.

◈ 서울특별시공고 제2025-3570호

도시관리계획 변경결정(안) 열람공고
[국제교류복합지구 지구단위계획구역 내 舊한국감정원부지 세부개발계획 수립]

1. 서울특별시고시 제2009-263호(2009.7.2.)로 지구단위계획구역 및 계획 변경(특별계획구역 신설), 서울특별시고시 제2015-144호(2015.5.21.)로 지구단위계획구역 및 계획 변경(특별계획구역 변경), 서울특별시고시 제2016-280호(2016.9.8.)로 지구단위계획 변경된 舊한국감정원부지 특별계획구역의 세부개발계획 수립을 위한 도시관리계획 변경결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람공고를 합니다.

2. 본 도시관리계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

가. 입안 취지 : 서울특별시 강남구 삼성동 171-1번지 舊한국감정원부지 특별계획구역 세부개발계획 수립을 위한 주민 의견 청취

나. 열람 기간 : 2025. 12. 19. ~ 2026. 1. 2.(공고일 다음날로부터 14일간)

다. 열람 장소 및 의견 제출
- 서울특별시 균형발전본부 동남권사업과(☎02-2133-8263)
- 강남구 도시환경국 도시계획과(☎02-3423-6112)
- 온라인 제출(서울도시공간포털→도시관리계획→열람공고(주민의견제출)→강남구→주민의견서 작성)

라. 열람 내용
- 국제교류복합지구 지구단위계획구역 내 舊한국감정원부지 특별계획구역 세부개발계획(안)

[1] 지구단위계획에 관한 도시관리계획 변경결정(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,774,479.0	서고 제1994-189호 (1994. 6. 7.)	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) : 게재생략(열람장소 비치 도서로 갈음)
3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) : 게재생략(열람장소 비치 도서로 갈음)
4) 경미한 사항에 관한 계획(변경없음) : 게재생략(열람장소 비치 도서로 갈음)

2 舊한국감정원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

1) 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

■ 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	舊한국감정원부지 특별계획구역	삼성동 171-2번지	10,988.5	-	10,988.5	-
변경	삼성동 업무복합 특별계획구역					

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
舊한국감정원부지 특별계획구역 → 삼성동 업무복합 특별계획구역 명칭 변경	공공기관 이전으로 변화된 여건 반영

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 게재생략(열람 장소 비치 도서로 갈음)
3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 게재생략(열람 장소 비치 도서로 갈음)
4) 경미한 사항에 관한 계획 : 게재생략(열람장소 비치 도서로 갈음)

마. 기타사항

- 세부 내용, 도면 등 자세한 사항은 열람 장소에 비치된 열람 도서를 참고하여 주시기 바랍니다.
  ※ 서울특별시청 홈페이지(https://www.seoul.go.kr) → 서울소식 → 공고 → 도시관리계획안 열람공고에서도 확인이 가능합니다.
- 본 열람 내용은 확정된 사항이 아니며 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 동남권사업과(☎02-2133-8263)로 문의하시기 바랍니다.

서울특별시의회

◈ 서울특별시의회공고 제2025-691호

주식매각신고사항 공고

공직자윤리법 제14조의4 제1항 및 제5항과 같은법 시행령 제27조의12 제2항의 규정에 따라 공직자의 주식매각 신고사항을 다음과 같이 공개합니다

2025년 12월 18일
서울특별시의회의장

주식매각공개목록

소속	직위	직급 등	성명
서울특별시 의회사무처 주택공간위원회	시의원	의회의원	서준오

본인과의 관계	매각 또는 신탁주식 내역		매각 또는 신탁 여부	매각 또는 신탁 금액(천원)	매각 또는 신탁 일자	매각 또는 신탁 회사
	발행인 (주식명)	주식 수				
배우자	POSCO홀딩스	80	매각	27,180	2025-7-25	키움증권
배우자	POSCO홀딩스	94	매각	31,020	2025-7-30	키움증권

구 고 시

◈ 용산구고시 제2025-177호

도시계획시설(전기공급설비)사업 실시계획인가 고시

1. 서울시 고시 제2025-359호(2025.07.10.)로 결정되고, 용산구 공고 제2025-1414호(2025.10.30.)로 실시계획인가 열람공고 된 도시계획시설(전기공급설비)에 대하여
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제97조에 따른 실시계획인가를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조 및 같은 법 시행령 제100조 등 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 관계 도서는 서울특별시 용산구청 재정비사업과에 비치되었으며, 자세한 사항은(☎02-2199-7452)로 문의하시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
용 산 구 청 장

가. 사업시행지 : 서울특별시 용산구 서빙고동 153-3번지 일대

나. 사업의 종류 및 명칭
- 종류 : 도시계획시설(전기공급설비)
- 명칭 : 신보광변전소-반포변전소 간 전기공급시설 전력구공사

다. 사업의 규모

구분	시설명	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
		기점	종점	주요 경과지				
신설	전기공급설비 (송전선로)	용산구 서빙고동 153-3	서초구 잠원동 79	한강	1,360	4,182	서고 제2025-359호 (2025.7.10.)	○중복결정 - 공원(202㎡) - 철도(125㎡) - 대로(148㎡) - 대로(321㎡) - 녹지(39㎡) - 소로(20㎡) ○송전선로 폭원:3.0m~3.67m

※ 용산구 구간 : L=554m, A=1,762㎡

라. 사업시행자 명칭 및 주소
- 명칭 : 한남5재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합
- 주소 : 서울특별시 용산구 장문로14, 2층(동빙고동, 우성빌딩)

마. 사업의 착수 및 준공예정일

- 착수예정일 : 실시계획인가 고시일로부터 1개월 內
- 준공예정일 : 2029. 06. 30.

바. 수용 또는 사용할 토지 조서(용산구 구간)

연번	소재지	지번	지목	대장면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자		이해관계인			비고
						성명	주소	성명	주소	소유권 이외의 권리	
계				114,077	1,762						
1	서빙고동	134	대	511	58	용산구					
2	서빙고동	135-1	대	225	38	서울특별시					
3	서빙고동	135-4	도	655	52	서울특별시					
4	서빙고동	153-2	도	14	13	서울특별시					
5	서빙고동	153-3	도	225	51	서울특별시					
6	서빙고동	153-5	도	26	26	서울특별시					
7	서빙고동	155	대	1,451	28	용산구					
8	서빙고동	155-1	도	370	11	서울특별시					
9	서빙고동	155-2	대	25	1	용산구					
10	서빙고동	241-11	철	30,357	122	국토교통부					
11	서빙고동	241-14	철	1,987	58	국토교통부					
12	서빙고동	241-15	철	274	11	국토교통부					
13	서빙고동	241-60	철	1,322	78	국토교통부					
14	동빙고동	170-10	철	1,898	11	환경부					
15	동빙고동	313	천	5,086	205	환경부					
16	동빙고동	313-1	천	6,199	170	환경부					
17	동빙고동	313-2	천	4,130	64	환경부					
18	동빙고동	314	천	37,672	183	환경부					
19	주성동	66	천	21,650	583	환경부					

◈ 성동구고시 제2025-205호

도시계획시설사업(응봉근린공원 조성) 완료 고시

1. 서울특별시 성동구 고시 제2020-36호로 실시계획인가 고시하고 서울특별시 성동구 고시 제2025-189호로 실시계획(변경)인가 고시된 도시계획시설 사업(응봉근린공원 조성사업)에 대하여,
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조 및 같은 법 시행령 제102조와 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제24조의2에 따라 아래와 같이 도시계획시설(공원) 사업 완료 고시합니다.
3. 관계도서는 성동구청 공원녹지과(☏ 2286-5654)에 비치하여 일반인에게보입니다.

2025년 12월 18일
성 동 구 청 장

가. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 성동구 옥수동 214-3호 등 3필지
나. 사업의 종류 및 명칭
  1) 사업의 종류 : 도시계획시설(공원)사업
  2) 사업의 명칭 : 응봉근린공원 조성사업(보상)
다. 사업의 면적 : 1,735.45㎡
라. 사업 시행자의 성명 및 주소
  1) 시행자: 서울특별시장(사무수임자 성동구청장)
  2) 주 소: 서울특별시 중구 세종대로 110
마. 사업의 시행기간: 실시계획인가 고시일로부터 2025년 12월 31일까지
바. 기타 자세한 내용은 성동구청 공원녹지과(☏ 2286-5654)에 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 광진구고시 제2025-67호

도시관리계획(화양동 489번지 일원 지구단위계획구역 및 계획) 결정 실효 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 화양동 489번지 일원 어린이대공원역 역세권 공공임대주택 건립을 위해 서울특별시 고시 제2020-507호(2020. 12. 3.)로 결정된 도시관리계획(화양동 489번지 일원 지구단위계획구역 및 계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 제2항에 따라 도시관리계획 결정이 실효되었기에 같은법 제53조 제3항 및 같은법 시행령 제50조에 따라 이를 고시하고, 도시관리계획 결정(환원)된 사항에 대하여 같은법 제32조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제67조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
광 진 구 청 장

1. 실효일자: 2025. 12. 4.(고시일: 2025. 12. 18.)

2. 실효사유 : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제53조 제2항 규정에 의한 실효
   ※ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제26조에 따라, 주민이 입안을 제안한 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정의 고시일로부터 5년이내에 이법 또는 다른 법률에 따라 허가 · 인가 · 승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음날에 그 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정은 효력을 잃음

3. 실효된 지구단위계획구역의 내용
   ○ 서울특별시 고시 제2020-507호(2020.12.3.) 결정된 화양동 489일원 지구단위계획구역 및 계획 결정사항

구역명	위치	면적(m2)			최초결정일
		기정	변경	변경후	
화양동489일원 지구단위계획구역	광진구 화양동 489번지 일원	19,694	감)19,694	-	서고제2020-507호 (2020.12.3.)

4. 도시관리계획결정(환원)조서

○ 용도지역 · 지구에 관한 결정(환원) 조서 : 변경없음

구분	면적(m2)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	19,694	-	19,694	100	
제3종일반주거지역	19,694	-	19,694	100	

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(환원) 조서 : 변경

1) 교통시설(도로)

· 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	-	-		-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	A	5	국지도로	24	화양동 467-3	대로2-25	일반도로	-	-
기정	소로	3	-	-		-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	B	5	국지도로	45	화양동 435-5	대로2-25	일반도로	-	-

· 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경사유
-	소로3-A	『국토계획법』 제53조에 의거, 도시관리계획 실효에 따라 지구단위계획구역 지정당시의 도시관리계획으로 환원
-	소로3-B	

○ 가구 및 획지에 관한 결정(환원) 조서 : 변경

구분	가구번호	면적(m2)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m2)	
기정	A	19,694	①	화양동 489번지 일원	19,694	공동주택 및 부대복리시설
변경	『국토계획법』 제53조에 의거, 도시관리계획 실효에 따라 지구단위계획구역 지정당시의 도시관리계획으로 환원					

○ 기타 사항 : 변경(환원)

– 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 대지내 공지 · 교통처리계획 · 공공임대주택에 관한 사항 등

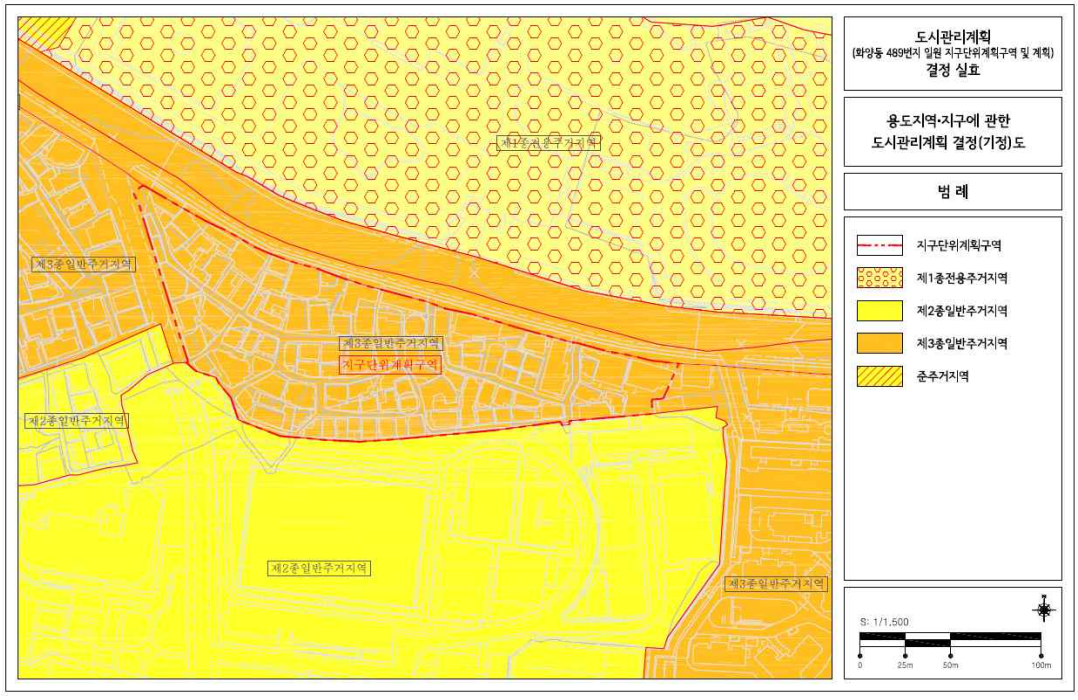
5. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

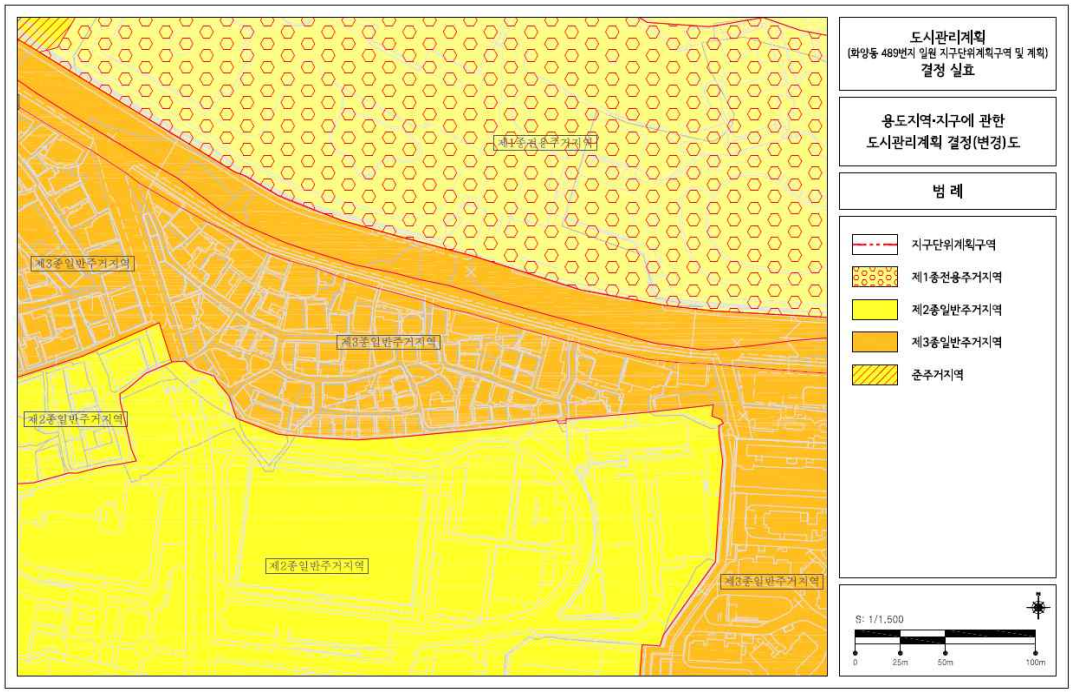
6. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 광진구 도시계획과(☎02-450-7684)에 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

○ 관련도면

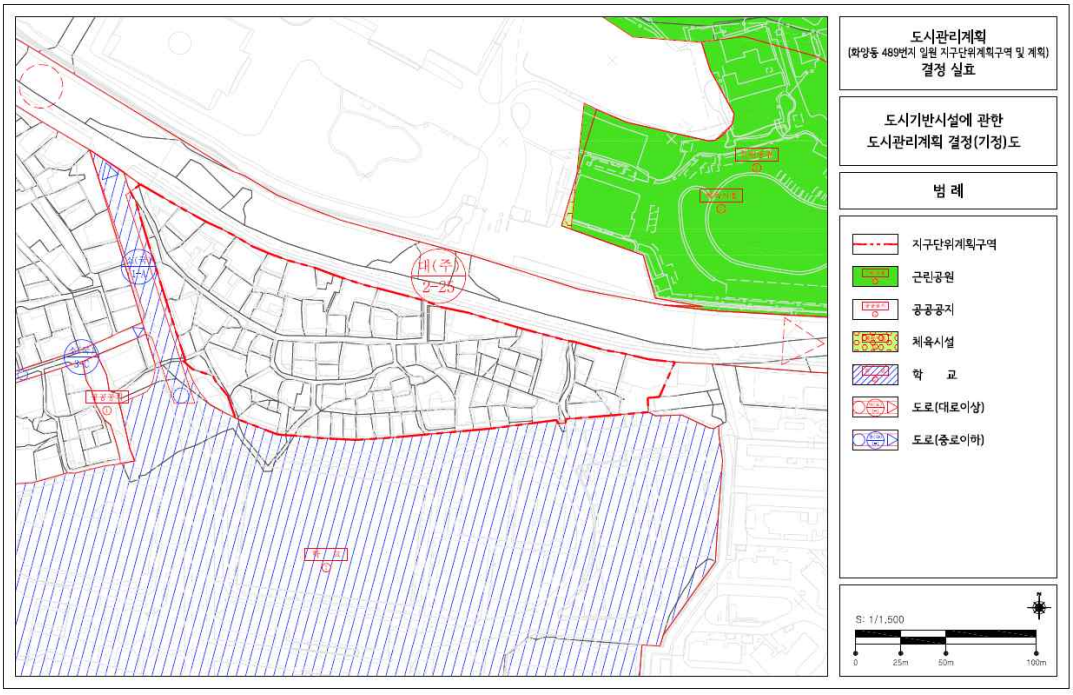
■ 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



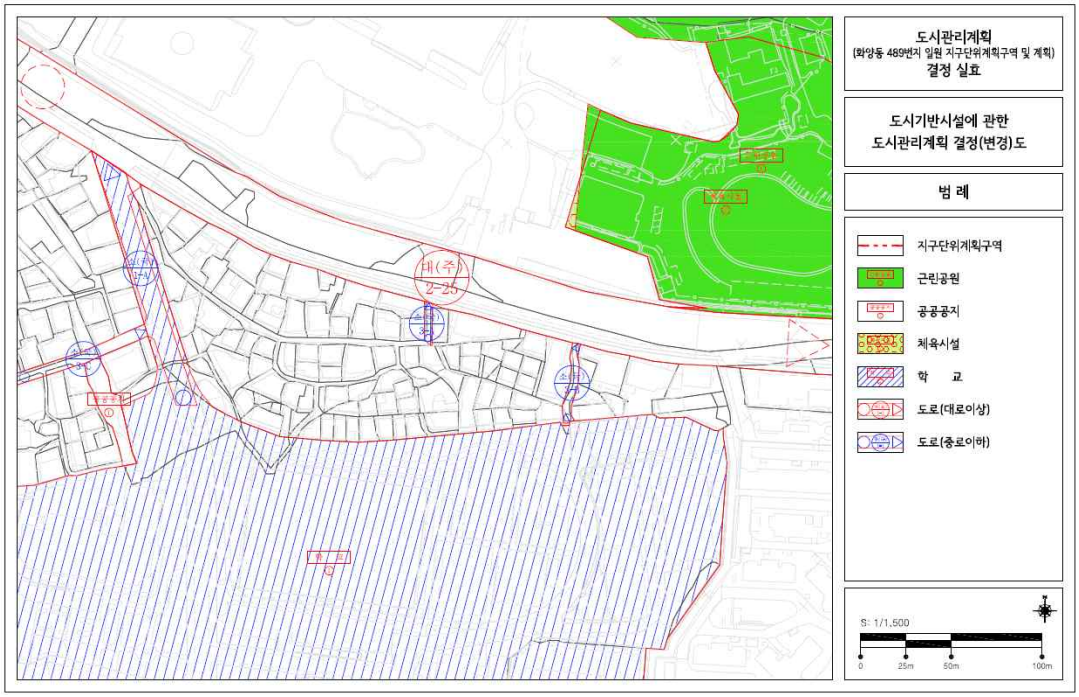
■ 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



■ 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



◈ 광진구고시 제2025-68호

도시계획시설사업(용마도시자연공원조성-광진) 실시계획 변경인가 고시

1. 용마도시자연공원은 내무부 고시 제413호(1958.2.15.)로 도시계획시설(공원) 최초 결정되고 서울특별시 고시 제2021-459호(2021.8.26.)로 최종 결정 고시 및 서울특별시 광진구 공고-제168호(2020.2.20.)로 열람 공고되어, 서울특별시 광진구고시 제2020-46호(2020.5.1.)로 도시계획시설사업 실시계획인가 고시, 서울특별시 광진구 고시 제2020-87호(2020.7.23.)로 실시계획 (변경)고시, 서울특별시 광진구 고시 제2021-185호(2021.11.18.)로 실시계획 (변경)고시, 서울특별시 광진구 고시 제2022-159호(2022.12.22.)로 실시계획 (변경)고시, 서울특별시 광진구 고시 제2023-124호(2023.12.27.)로 실시계획 (변경)고시, 서울특별시 광진구 고시 제2024-47호(2024.12.30.)로 실시계획 (변경)고시한 용마도시자연공원(광진) 조성에 대하여
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제100조에 따라 다음과 같이 고시합니다.
3. 관계서류는 서울특별시 광진구청 공원녹지과에 비치하고 본 고시로 통지를 갈음합니다.

2025년 12월 18일
광 진 구 청 장

가. 사업시행위치 : 서울특별시 광진구 광장동 5-141번지 일대
나. 사업의 종류 및 명칭
  1) 사업의 종류 : 도시계획시설(공원) 사업
  2) 사업의 명칭 : 용마도시자연공원(광진) 조성
다. 사업의 면적 : 7,071㎡
라. 사업의 시행자 : 광진구청장(서울특별시 광진구 자양로 117)
마. 변경사유 : 사업기간 변경
바. 사업 준공예정일(변경)
  ○ 당　초 : 실시계획인가 고시일로부터 2025.12.31.일까지
  ○ 변　경 : 실시계획인가 고시일로부터 2026.12.31.일까지
사. 기타 궁금하신 사항은 광진구청(공원녹지과 ☏450-7776)에 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 광진구고시 제2025-69호

도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획 및 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2012-257호(2012.9.27.)로 결정되고 서울특별시 광진구고시 제2017-56호(2017.6.15.), 서울특별시 광진구고시 제2021-113호(2021.7.22.), 서울특별시고시 제2024-62호(2024.2.1.)로 변경 결정 및 지형도면 고시된 도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획 및 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)에 대하여 2025년 제5차 광진구 도시계획위원회(2025.10.28.) 심의결과를 반영하여,
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획 조례」제67조 규정에 의하여 다음과 같이 도시관리계획(지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조,「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
광 진 구 청 장

가. 결정(변경)취지

- 중곡역지구 지구단위계획 상 계획된 국립서울병원부지 특별계획구역 내 중곡동 29-1번지에 공공시설로서 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면 폐지하고, 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

나. 도시관리계획 결정(변경)조서

Ⅰ. 중곡역지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

① 중곡역지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 조서

1. 지구단위계획구역 결정: 변경없음
2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)

가) 용도지역·지구에 관한 결정: 변경없음

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

(1) 도로 : 변경없음

(2) 철도 : 변경없음

(3) 철도 부대시설 : 변경없음

(4) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	중복결정 지하:주차장 지상:공공공지
변경	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	중복결정 지하:주차장 지상:사회복지시설
기정	②	주차장	중곡동 221-6	695.0	-	695.0	2009.1.2. (광진구고시 제2008-55호)	노외주차장
기정	③	주차장	중곡동 230-12	1,757.4	-	1,757.4	1999.4.27. (광진구고시 제1999-13호)	노외주차장

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	▪ 중복결정(변경) - 중복결정 지상 : 공공공지 → 사회복지시설	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

2) 공간시설(변경)

(1) 공원 : 변경없음

(2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	중복결정 지하:주차장
폐지	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	감) 4,875.0	-	-	-

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	▪ 공공공지 폐지 - 면적 : 4,875.0㎡	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공 · 문화체육시설(변경)

(1) 학교 : 변경없음

(2) 체육시설 : 변경없음

(3) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	중곡동 29-1	-	증) 4,875.0	4,875.0	-	중복결정 지하:주차장 지상:사회복지시설

○ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	▪ 사회복지시설 신설 - 면적 : 4,875.0㎡	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부 · 지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함 ▪ 중복결정: 지하 주차장

○ 건축물의 범위

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
60 이하	200 이하	5층 이하	제2종일반주거지역

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정(변경)조서

(1) 주거지역 : 변경없음

(2) 공공용지 결정(변경)조서

구분	위치	가구번호	면적(㎡)	비고
기정	중곡동 168-8대	GR-1	3,690.0	중곡문화체육센터
기정	중곡동 30-75대	GR-8	187.6	중곡역
기정	중곡동 30-77대	GR-8	35.8	중곡역
기정	중곡동 29-1대	GR-8	5,348.8	공공공지(주차장)
변경	중곡동 29-1대	GR-8	5,348.8	사회복지시설(주차장)
기정	중곡동 220-22학	GR-14	5,616.6	중광초등학교
기정	중곡동 230-12차	GR-15	1,757.4	주차장

구분	위치	가구번호	면적(㎡)	비고
기정	중곡동 229-5대	GR-16	2,242.6	중곡시장
기정	중곡동 229-15대	GR-16	1,553.7	중곡시장
기정	중곡동 221-6차	GR-17	695.0	주차장

○ 가구 결정(변경) 사유서

구분		위치	변경내용	변경사유
변경전	변경후			
GR-8	GR-8	중곡동 29-1대	▪ 공공공지 폐지 및 사회복지시설 신설에 따른 변경 - 공공공지(주차장) → 사회복지시설(주차장)	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

2) 획지 결정조서 : 변경없음

3) 대지규모 결정조서 : 변경없음

나) 건축물에 관한 결정조서 : 변경없음

다) 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅱ. 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

1 특별계획구역에 관한 결정: 변경없음

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서: 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가) 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경없음

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	중복결정 지하:주차장 지상:공공공지
변경	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	중복결정 지하:주차장 지상:사회복지시설

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	▪ 중복결정(변경) - 중복결정 지상 : 공공공지 → 사회복지시설	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

나) 공간시설

1) 공원 결정조서 : 변경없음

2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	중복결정 지하:주차장
폐지	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	감) 4,875.0	-	-	-

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	▪ 공공공지 폐지 - 면적 : 4,875.0㎡	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

다) 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	중곡동 29-1	-	증) 4,875.0	4,875.0	-	중복결정 지하:주차장 지상:사회복지시설

○ 사회복지시설 결정사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	▪ 사회복지시설 신설 - 면적 : 4,875.0㎡	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부·지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함 ▪ 중복결정: 지하 주차장

○ 건축물의 범위

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
60 이하	200 이하	5층 이하	제2종일반주거지역

3 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

○ 기정

구분	특별계획구역 계획지침				세부개발계획				비고
	가구번호	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	가구번호	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
특별계획구역	GR-8	29-1대	4,875.0	46,257.7	GR-8	29-1대	4,875.0	46,257.7	-
		29-2도	494.4			29-2도	494.4		
		29-92대	473.8			29-92대	473.8		
		30-1대	19,561.3			30-1대	19,561.3		
		30-78도	694-5			30-78도	694-5		
		30-79공	1,276.7			30-79공	1,276.7		
		30-80대	18,190.8			30-80대	18,190.8		
		30-81도	691.2			30-81도	691.2		
	▪ 병원 환자에 대한 진료 및 입원·치료에 대한 연속성 유지를 위해 단일대지를 분할하여 단계별로 개발토록 함				▪ 병원 환자에 대한 진료 및 입원·치료에 대한 연속성 유지를 위해 대지분할가능선을 지정하여 단계별로 개발토록 함 - 1단계 (S1) : 19,561.3㎡ {병원 증축, 도로 확폭(622.3㎡)} - 2단계 (S2) : 18,190.8㎡ {대지분할 및 신축, 소공원(1,276.7㎡) 및 공공공지(지하주차장)(4,875.0㎡), 도로(1,237.2㎡) 조성} ※기존도로(용마산로23길) 면적 제외(503.2㎡)			

○ 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">특별계획구역 계획지침</th><th colspan="4">세부개발계획</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>가구번호</th><th>위치</th><th>필지면적(㎡)</th><th>획지면적(㎡)</th><th>가구번호</th><th>위치</th><th>필지면적(㎡)</th><th>획지면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="10">특별계획구역</td><td rowspan="8">GR-8</td><td>29-1대</td><td>4,875.0</td><td rowspan="8">46,257.7</td><td rowspan="8">GR-8</td><td>29-1대</td><td>4,875.0</td><td rowspan="8">46,257.7</td><td rowspan="10">-</td></tr>
<tr><td>29-2도</td><td>494.4</td><td>29-2도</td><td>494.4</td></tr>
<tr><td>29-92대</td><td>473.8</td><td>29-92대</td><td>473.8</td></tr>
<tr><td>30-1대</td><td>19,561.3</td><td>30-1대</td><td>19,561.3</td></tr>
<tr><td>30-78도</td><td>694-5</td><td>30-78도</td><td>694-5</td></tr>
<tr><td>30-79공</td><td>1,276.7</td><td>30-79공</td><td>1,276.7</td></tr>
<tr><td>30-80대</td><td>18,190.8</td><td>30-80대</td><td>18,190.8</td></tr>
<tr><td>30-81도</td><td>691.2</td><td>30-81도</td><td>691.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">▪ 병원 환자에 대한 진료 및 입원·치료에 대한 연속성 유지를 위해 단일대지를 분할하여 단계별로 개발토록 함</td><td colspan="4">▪ 병원 환자에 대한 진료 및 입원·치료에 대한 연속성 유지를 위해 대지분할가능선을 지정하여 단계별로 개발토록 함
- 1단계 (S1) : 19,561.3㎡
{병원 증축, 도로 확폭(622.3㎡)}
- 2단계 (S2) : 18,190.8㎡
{대지분할 및 신축, 소공원(1,276.7㎡) 및 사회복지시설(지하주차장)(4,875.0㎡), 도로(1,237.2㎡) 조성}
※기존도로(용마산로23길) 면적 제외(503.2㎡)</td></tr>
</table>

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
▪ 세부개발계획 2단계 개발계획 중 공공공지 폐지 및 사회복지시설로 변경 - 공공공지(지하주차장)(4,875.0㎡) → 사회복지시설(지하주차장)(4,875.0㎡)	▪ 지하 주차장 및 지상 공공공지로 중복결정된 해당 부지의 지상부 공공공지를 전면폐지하고 사회복지시설로 변경결정하여 지상부 · 지하부 복합개발을 통해 주차장 및 주민편의시설을 도입하고자 함

2. 건축물에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 관계도면 : 도시관리계획 결정(변경)도 및 지형도면 고시도

※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

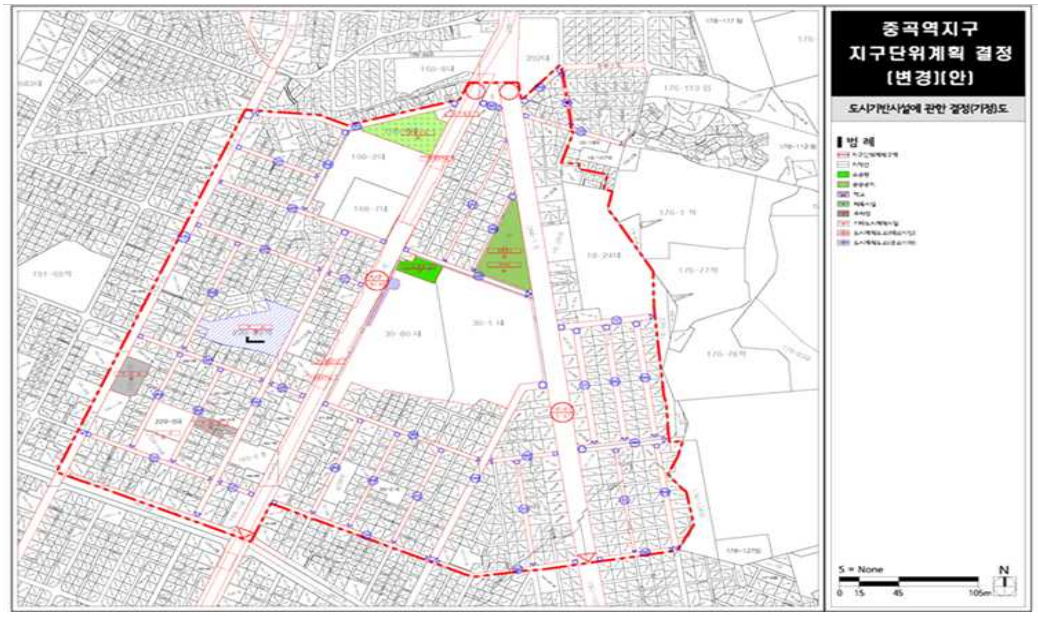
라. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 광진구청 도시계획과(☎450-7682)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

마. 도시관리계획 결정(변경)도 및 지형도면

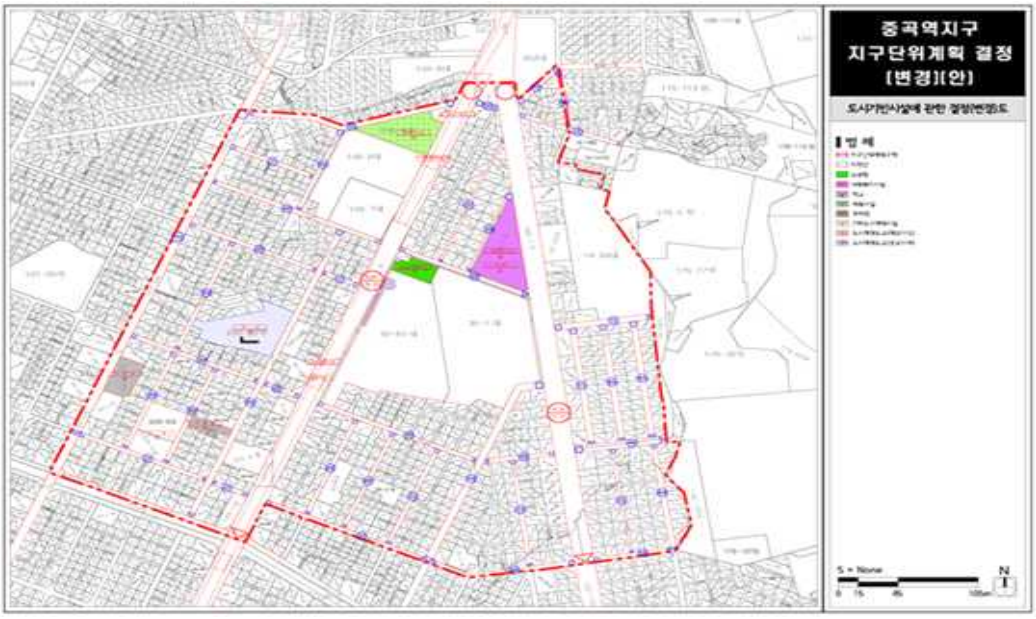
Ⅰ. 중곡역지구 지구단위계획 결정(변경)도

1 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

기 정

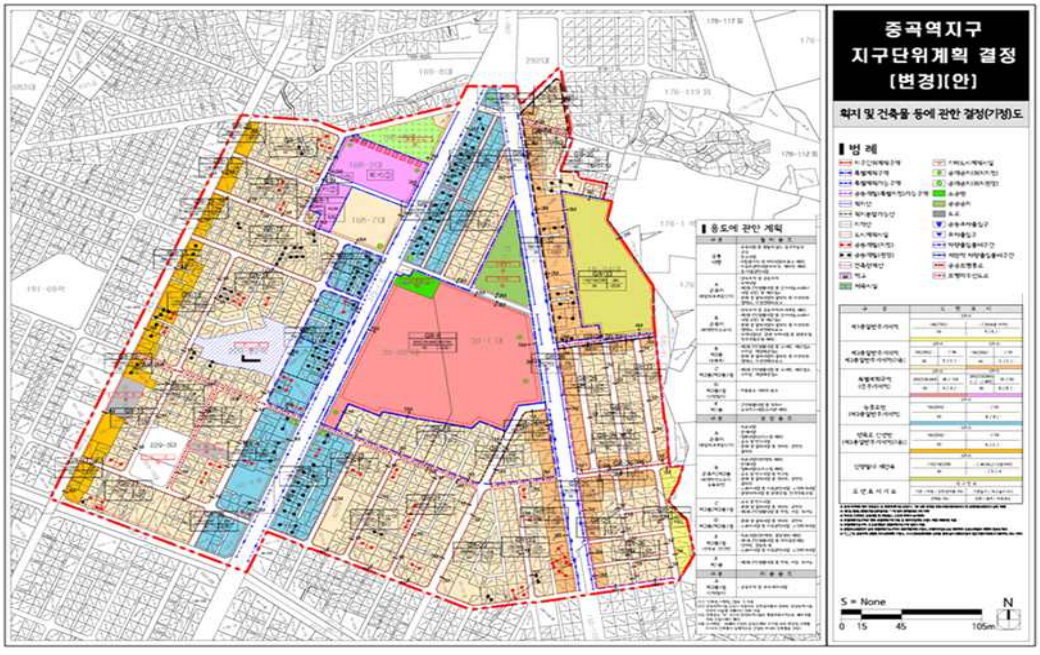


변 경

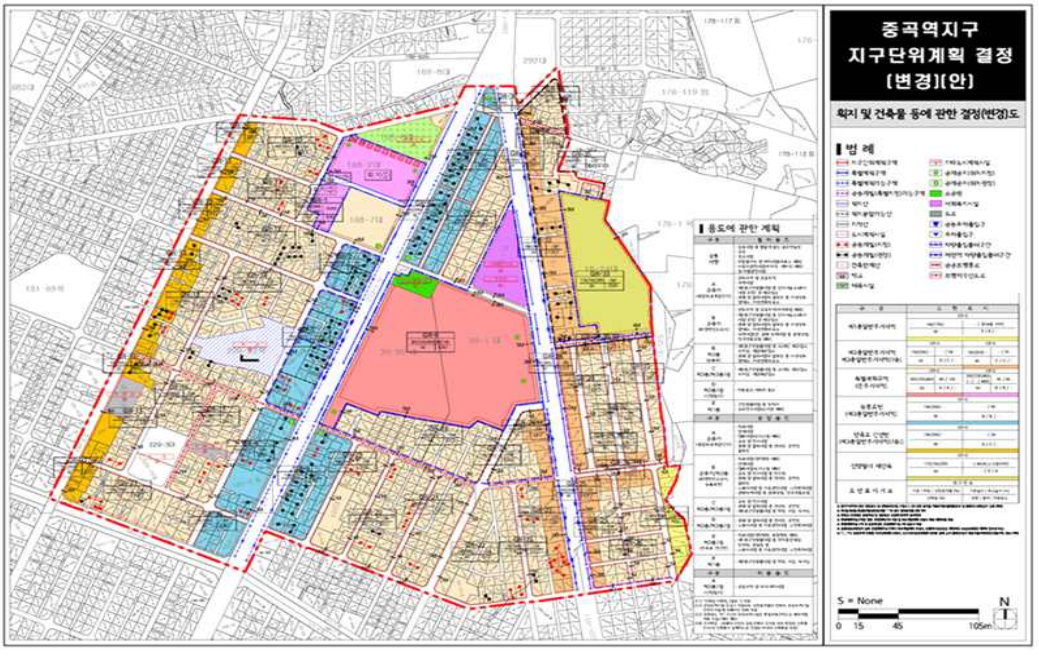


2 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

기 정



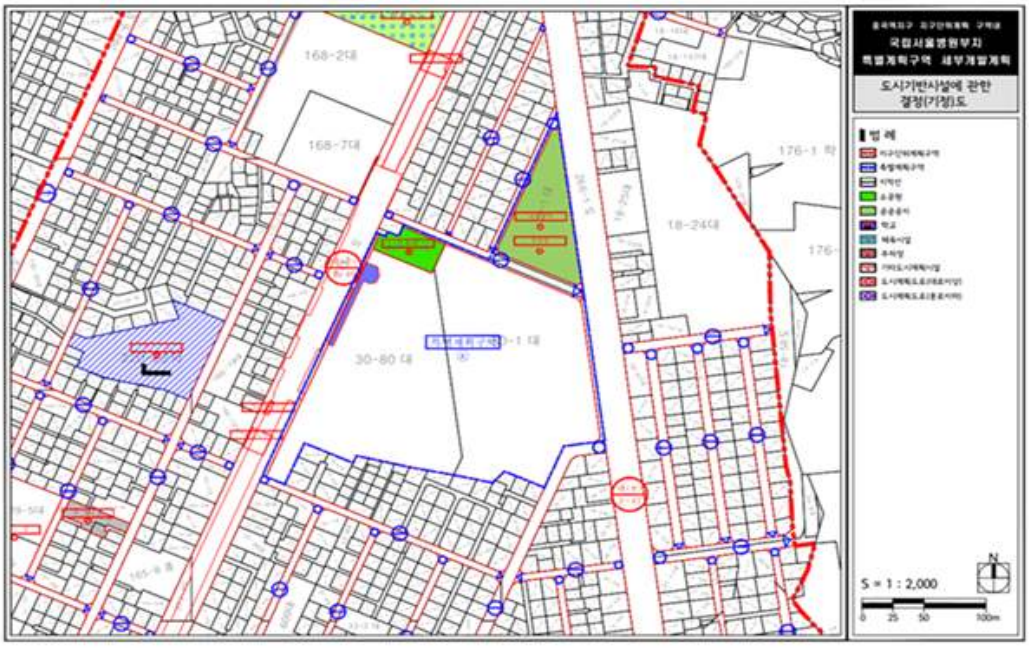
변 경



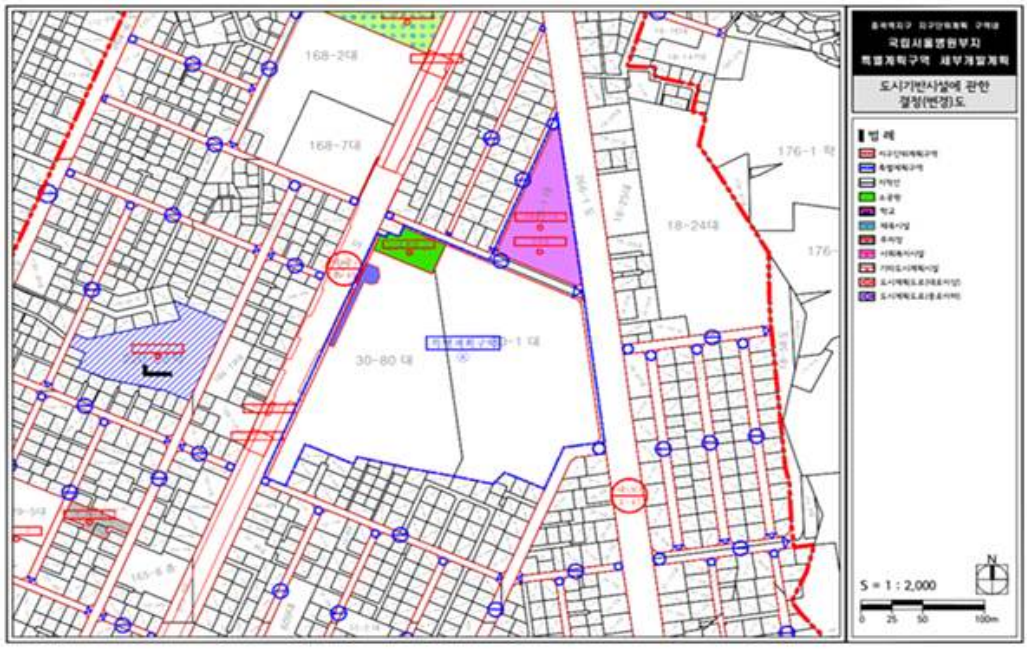
Ⅱ. 국립서울병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

1 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

기 정

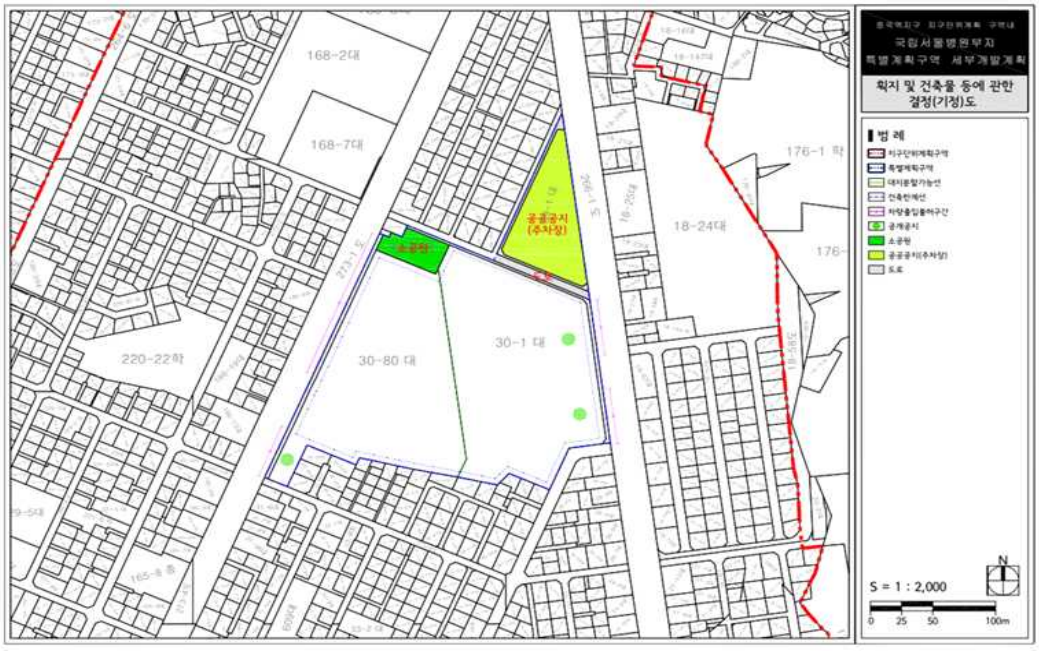


변 경

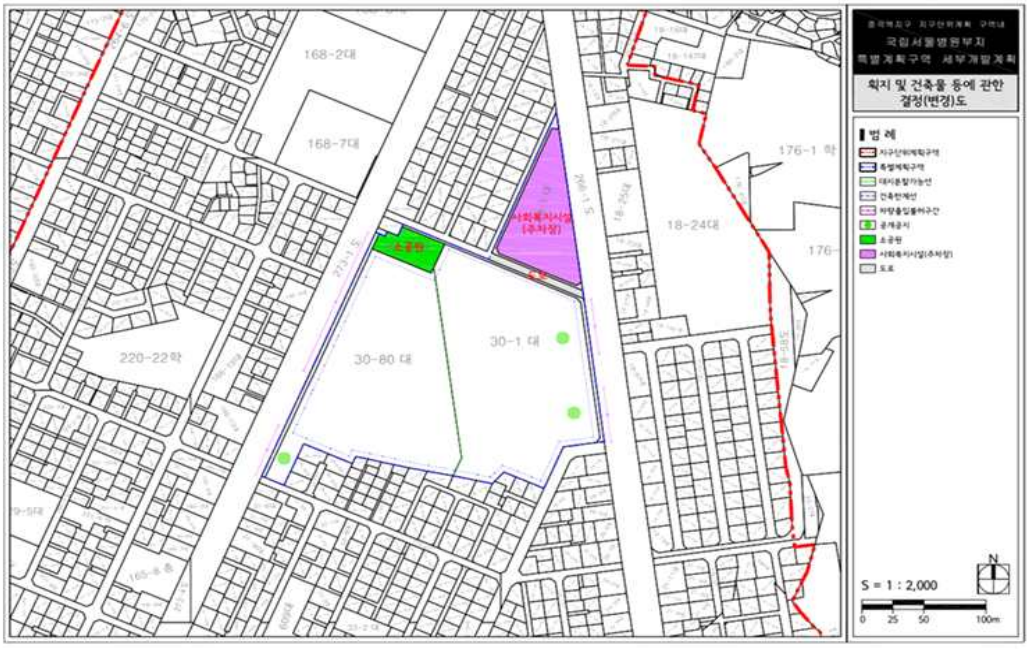


② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

기 정

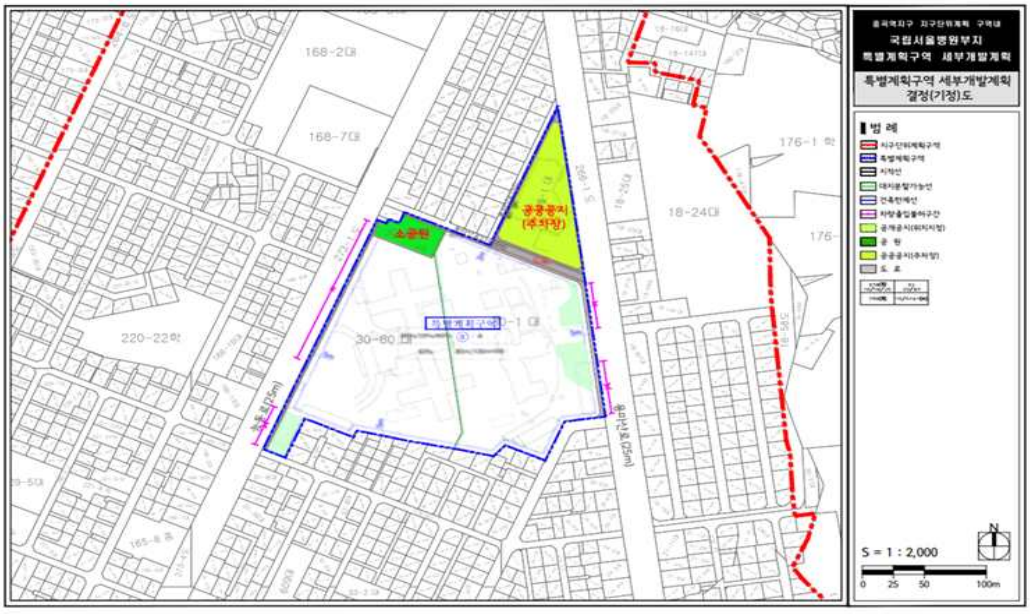


변 경

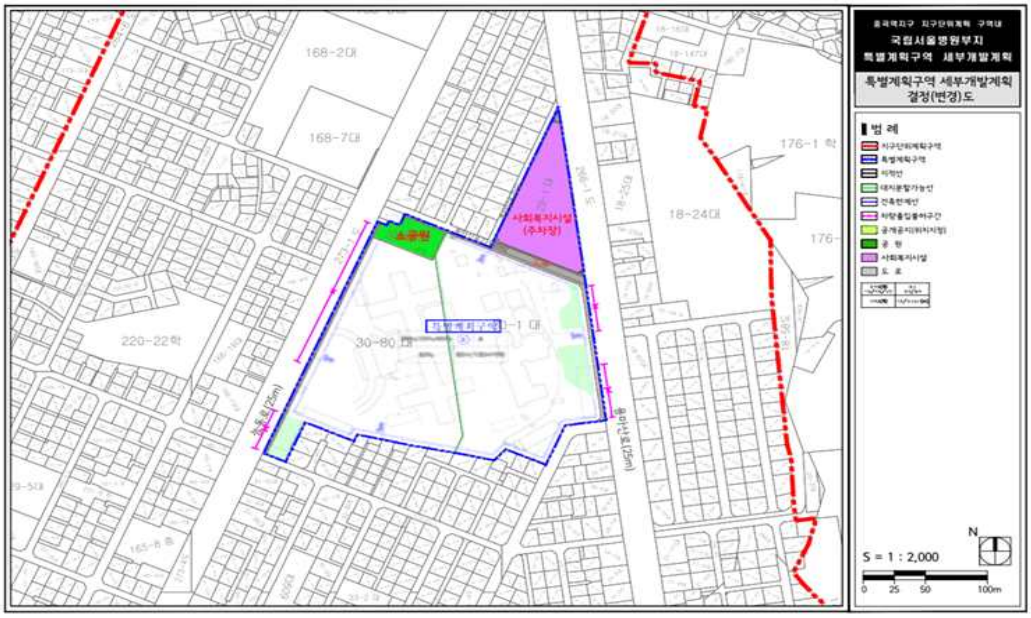


3 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도

기 정



변 경



◈ 금천구고시 제2025-152호

도시계획시설(공원)사업 실시계획 변경인가 고시

1. 건설부고시 제34호(1968.01.15.)로 도시계획시설(공원)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2008-121호(2008.4.10.)로 도시계획시설(공원) 변경 결정되고, 서울특별시고시 제2021-645호(2021.12.2)로 공원조성계획결정(변경)된 관악산근린공원에 대하여 도시계획시설사업 「장기미집행 도시공원 보상사업」을 시행하고자 금천구 고시 제2022-131호(2022.11.17.) 및 제2025-111호(2025.09.25.)로 실시계획 인가된 사업의 변경을 위해 서울특별시 금천구 공고 제2025-2025호(2025.11.27.)호로 변경 열람공고하고,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 의거 도시계획사업 실시계획을 작성하여 변경인가하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조, 같은 법 시행령 제100조의 규정에 의거 다음과 같이 고시합니다.

2. 송달불능 등 미수령자에 대하여는 본 고시로 통지를 갈음하고, 관련 서류는 서울특별시 금천구 공원녹지과(02-2627-1653)에 비치하고, 토지소유자 등 이해관계자 및 일반인에게 보입니다.

2025년 12월 18일
금 천 구 청 장

가. 사업의 종류 및 명칭
  ○ 종 류 : 도시계획시설(공원)사업
  ○ 명 칭 : 장기미집행 도시공원 보상사업
나. 사업의 면적 및 규모 (변경)
  ○ 사업시행지 (변경)
    - 당초 : 서울특별시 금천구 시흥동 산132-5 외 2필지
    - 변경 : 서울특별시 금천구 시흥동 산132-5 외 1필지
  ○ 사업규모 (변경)
    - 당초 : 5,594.8㎡ → 변경 : 5,587㎡
  ○ 내 용 : 장기미집행 공원용지 보상
  ○ 변경사유 : 독산동 산13-5 측량결과 지적불일치하여 토지소유자가 등록사항 정정하여야 하나 송달불능에 따른 사업시행지 및 규모 변경
다. 사업시행자 : 서울특별시 금천구청장
라. 사업착수 및 준공예정일 : 실시계획인가일로부터 ~ 2026. 10. 21. 까지
마. 수용 또는 사용할 토지 소재지 지번 및 소유권 이외의 권리명세 : 따로 붙임
바. 고시방법 : 서울시보 게재
사. 열람장소 : 금천구 공원녹지과(서울특별시 금천구 시흥대로73길 70, ☎2627-1653)

사용 또는 수용할 토지조서

(변경 전)

일련번호	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리			비고
			지적	편입면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용	
	계		5,693	5,594.8							
1	시흥동 산132-5	임야	5,421	5,421		서울특별시	단독지분				
2	독산동 산204-14	임야	166	166		서울특별시	단독지분				
3	독산동 산13-5	임야	106	7.8	서울시 영등포구 여의도동 **	주식회사 **주택	단독지분	신용보증기금	서울시 마포구 공덕동 254-5	가압류	
								기술신용보증기금	부산시 중구 중앙동4가 17-7	가압류	
								근로복지공단 강릉지사	강릉시 포남동 1162 축협빌딩5층	압류	
								서울보증보험 주식회사	서울시 종로구 연지동 136-74	가압류	
								서울특별시 (세무과)		압류	
								서울특별시 노원구(세무1과)		압류	
								종로세무서 (징세과)		압류	
								한국자산관리공사 (신용지원3부)	서울시 강남구 강남대로 450(역삼동)	가압류	
								서울특별시 성북구(세무1과)		압류	
								서울특별시 광진구(세무2과)		압류	
								서울특별시 송파구(세무1과)		압류	
								서울특별시 종로구(세무1과)		압류	
								국민건강보험공단 (종로지사)	강원도 원주시 건강로 32	압류	

(변경 후)

일련번호	소재지 지 번	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리			비고
			지적	편입면적	주 소	성 명	지분	성명	주소	권리의 종류및내용	
	계		5,587	5,587							
1	시흥동 산132-5	임야	5,421	5,421		서울특별시	단독지분				
2	독산동 산204-14	임야	166	166		서울특별시	단독지분				

◈ 금천구고시 제2025-155호

도시계획시설(공공공지)사업 실시계획 변경인가 고시

1. 서울특별시 금천구 고시 제2021-135호(2021.10.07)로 도시계획시설(공공공지) 결정 및 지형도면 고시 승인되고, 서울특별시 금천구 공고 제2021-1480호(2021.10.28.)로 도시계획시설사업(공공공지) 실시계획 열람공고된 가산동 144-2번지에 대하여,

2. 도시계획시설사업「생활권공원 조성사업」을 시행하고자 서울특별시 금천구 고시 제2023-130호(2023.12.12.)로 실시계획 인가된 사업의 변경을 위해「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제88조, 같은 법 시행령 제99조제2항의 규정에 의거 다음과 같이 실시계획 변경인가를 고시하고자 합니다.

2025년 12월 18일
금 천 구 청 장

가. 사업시행지 : 서울특별시 금천구 가산동 144-2번지
나. 사업의종류 : 도시계획시설(공공공지) 사업
다. 사 업 명 칭 : 생활권공원 조성사업
라. 사 업 규 모 : 746.8㎡
마. 사업시행자
 - 성 명 : 서울특별시 금천구청장
 - 주 소 : 서울특별시 금천구 시흥대로73길 70
바. 사 업 기 간
 - 당 초 : 2021. 11. 16. ~ 2025. 12. 31.
 - 변 경 : 2021. 11. 16. ~ 2027. 12. 31.
사. 게 재 방 법 : 구보 및 시보게재
아. 기타 자세한 사항은 금천구청 공원녹지과(☎02-2627-1655)로 문의하시기 바랍니다.

◈ 영등포구고시 제2025-204호

도시계획시설(사회복지시설, 공원, 주차장) 실시계획인가 고시

서울특별시 고시 제2021-699호(2021.12.16.)로 결정되고, 영등포구 고시 제2023-147호(2023.10.19.), 제2025-96(2025.05.29.)호로 변경 고시되었으며, 영등포구 고시 제2023-178호(2023.12.21.)로 사업시행자 지정 고시 및 제2025-112호로 사업시행자 지정 변경 고시된 도시계획시설(사회복지시설, 공원, 주차장)에 대하여 실시계획인가를 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조에 의거 열람공고 후 같은 법 시행령 제97조에 따라 실시계획인가하고, 같은 법 제91조에 따라 고시합니다.

2025년 12월 18일
영 등 포 구 청 장

1. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 413-8번지 일대

2. 사업의 종류 및 명칭
① 종류: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업
② 명칭: 신풍역세권 장기전세주택사업 내 도시계획시설(공원, 주차장, 사회복지시설)

3. 사업시행규모
① 주차장

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	주차장	신길동 408-9번지 일대	5,892.6	-	5,892.6	2021.12.16 (서고 제2021-699호)	어린이공원과 중복결정

② 공원

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	공원	어린이 공원	신길동 408-9번지 일대	6,091.0	증) 72.0	6,163.0	2021.12.16 (서고 제2021-699호)	

③ 사회복지시설

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	사회복지시설	신길동 409-22번지 일대	661.0	-	661.0	2021.12.16 (서고 제2021-699호)	

4. 사업시행자의 성명 및 주소
① 성명 : 신길5동지역주택조합(대표: 장세웅)
② 주소 : 서울특별시 영등포구 도림로 224, 2층

5. 사업의 착수 및 준공예정일 : 인가일로부터 2029년 12월 31일까지

6. 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항 : 준공 후 무상귀속

7. 사용 또는 수용할 토지조서 : 별첨 참조

8. 관계도면 : 열람 도서로 갈음

[별첨 1.]

수용 또는 사용할 토지조서(주차장)

연번	토지소재	지번	지목	공부 면적	편입 면적	소유자		관계인		
						성명	주소	성명	주소	권리인종류
1	영등포구 신길동	407-2	대	306.00	306.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
2		407-3	대	164.00	33.00					
3		407-4	대	391.00	108.00					
4		407-8	대	123.00	123.00					
5		407-9	대	139.00	139.00					
6		407-10	대	175.00	175.00					
7		407-11	대	93.00	93.00					
8		407-12	대	129.00	129.00					
9		407-13	대	128.00	128.00					
10		407-14	대	129.00	129.00					
11		407-15	대	275.00	275.00					
12		407-17	대	123.00	123.00					
13		407-18	대	356.00	154.00					
14		407-19	대	354.00	127.00					
15		407-26	도	721.00	506.00	서울특별시				
16		407-27	도	3.00	3.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
17		407-28	답	3.00	3.00					
18		407-29	도	3.00	3.00	신길5동지역 주택조합	서울특별시 영등포구 도림로 224, 2층(신길동)			
19		407-30	도	3.00	3.00					
20		407-31	도	34.00	34.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
21		407-34	도	3.00	3.00					
22		407-36	도	1.00	1.00					
23		407-37	도	2.00	2.00					
24		407-42	대	221.00	65.00					
25		407-43	도	189.00	112.00	영등포구				
26		407-44	대	212.00	82.00	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
27		407-45	대	155.00	64.00					
28		407-46	대	493.00	384.00					
29		407-51	도	25.00	25.00	영등포구				

연번	토지소재	지번	지목	공부 면적	편입 면적	소유자		관계인		
						성명	주소	성명	주소	권리인종류
30	영등포구 신길동	408	대	149.00	44.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
31		408-2	대	179.00	178.00					
32		408-3	도	79.00	79.00					
33		408-4	대	153.00	153.00					
34		408-5	도	30.00	30.00					
35		408-6	도	23.00	23.00					
36		408-7	대	165.00	165.00					
37		408-8	도	8.00	2.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
38		408-9	대	154.00	154.00					
39		409-14	대	126.00	53.00					
40		409-15	대	132.00	128.00					
41		409-17	대	119.00	119.00					
42		409-18	대	109.00	109.00					
43		409-19	대	122.00	122.00					
44		409-20	대	132.00	27.00					
45		409-21	대	142.00	63.00					
46		409-22	대	145.00	26.00					
47		409-23	대	175.00	167.00					
48		409-24	대	109.00	109.00					
49		409-25	대	149.00	149.00					
50		409-26	대	128.00	69.00					
51		409-27	대	136.00	50.00					
52		409-28	도	701.00	338.00	서울특별시				
53		410-145	대	2,195.0	402.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)			
합 계		(57필지)		10,513.00	6,091.00					

※ 토지조서 상 편입 면적은 공부상 면적에 경계복원측량 좌표를 반영한 CAD 구적 값이며, 이는 추후 지적확정측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

[별첨 2.]

수용 또는 사용할 토지조서(공원)

연번	토지소재	지번	지목	공부 면적	편입 면적	소유자		관계인		
						성명	주소	성명	주소	권리인종류
1	영등포구 신길동	407-2	대	306.00	306.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
2		407-3	대	164.00	33.00					
3		407-4	대	391.00	108.00					
4		407-8	대	123.00	123.00					
5		407-9	대	139.00	139.00					
6		407-10	대	175.00	175.00					
7		407-11	대	93.00	93.00					
8		407-12	대	129.00	129.00					
9		407-13	대	128.00	128.00					
10		407-14	대	129.00	129.00					
11		407-15	대	275.00	275.00					
12		407-17	대	123.00	123.00					
13		407-18	대	356.00	154.00					
14		407-19	대	354.00	127.00					
15		407-26	도	721.00	506.00	서울특별시				
16		407-27	도	3.00	3.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
17		407-28	답	3.00	3.00					
18		407-29	도	3.00	3.00	신길5동지역 주택조합	서울특별시 영등포구 도림로 224, 2층(신길동)			
19		407-30	도	3.00	3.00					
20		407-31	도	34.00	34.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
21		407-34	도	3.00	3.00					
22		407-36	도	1.00	1.00					
23		407-37	도	2.00	2.00					
24		407-42	대	221.00	65.00					
25		407-43	도	189.00	112.00	영등포구				
26		407-44	대	212.00	82.00	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
27		407-45	대	155.00	64.00					
28		407-46	대	493.00	384.00					
29		407-51	도	25.00	25.00	영등포구				

연번	토지소재	지번	지목	공부 면적	편입 면적	소유자		관계인		
						성명	주소	성명	주소	권리인종류
30	영등포구 신길동	408	대	149.00	44.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
31		408-2	대	179.00	178.00					
32		408-3	도	79.00	79.00					
33		408-4	대	153.00	153.00					
34		408-5	도	30.00	30.00					
35		408-6	도	23.00	23.00					
36		408-7	대	165.00	165.00					
37		408-8	도	8.00	2.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)			
38		408-9	대	154.00	154.00					
39		409-14	대	126.00	53.00					
40		409-15	대	132.00	128.00					
41		409-17	대	119.00	119.00					
42		409-18	대	109.00	109.00					
43		409-19	대	122.00	122.00					
44		409-20	대	132.00	27.00					
45		409-21	대	142.00	63.00					
46		409-22	대	145.00	26.00					
47		409-23	대	175.00	167.00					
48		409-24	대	109.00	109.00					
49		409-25	대	149.00	149.00					
50		409-26	대	128.00	69.00					
51		409-27	대	136.00	50.00					
52		409-28	도	701.00	338.00	서울특별시				
53		410-145	대	2,195.0	402.00	우리자산 신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)			
합 계		(57필지)		10,513.00	6,091.00					

※ 토지조서 상 편입 면적은 공부상 면적에 경계복원측량 좌표를 반영한 CAD 구적 값이며, 이는 추후 지적확정측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

[별첨 3.]

수용 또는 사용할 토지조서(사회복지시설)

연번	토지소재	지번	지목	공부 면적	편입 면적	소유자		관계인		
						성명	주소	성명	주소	권리인종류
1	영등포구 신길동	409-22	대	145.00	38.00	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13			
2		409-23	대	175.00	8.00					
3		409-26	대	128.00	59.00					
4		409-27	대	136.00	86.00					
5		409-28	도	701.00	25.00	서울특별시				
6		410-145	대	2,195.00	445.00	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)			
합 계 (6필지)				3,480.00	661.00					

※ 토지조서 상 편입 면적은 공부상 면적에 경계복원측량 좌표를 반영한 CAD 구적 값이며, 이는 추후 지적확정측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

◈ 영등포구고시 제2025-208호

신길제2구역 주택재개발정비구역 내 어린이공원 및 소공원 조성계획(최초)결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2009-318호(2009.8.20.)로 도시계획시설(공원)결정(최초)되고, 서울특별시고시 제2024-454호(2024.9.26.)로 주택재개발 정비계획이 변경(경미한 변경)결정 된 신길제2구역 주택재개발정비구역 내 도시계획시설(어린이공원 및 소공원) 공원조성계획(최초)결정(안)에 대하여

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조와 제32조, 같은법 시행령 제25조 및 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 따라 다음과 같이 공원조성계획 결정(최초) 및 지형도면 고시합니다.

2025년 12월 18일
영 등 포 구 청 장

가. 공 원 명: 신길제2구역 주택재개발정비구역 내 어린이공원 및 소공원
나. 위 치: 서울특별시 영등포구 신길동 166-44번지 일원
다. 면 적: 8,437.00㎡
라. 결정취지: 신길제2구역 주택재개발정비구역 내 어린이공원 및 소공원 결정에 따라 주변 녹지와 연계성을 강화한 공원계획을 통해 주민들에게 휴게 및 녹지공간을 제공하여 삶의 질을 향상시키고자 함
마. 고시방법: 서울시보 게재
바. 조성계획 결정(최초) 조서 및 지형도면: 별첨
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그밖의 용도로 사용할 수 없음
사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 의한 지형도면 작성, 승인고시는 본 고시로 갈음함
아. 열람장소: 영등포구청 정원도시과(☎02-2670-3758)
자. 기타 궁금하신 사항은 영등포구청 정원도시과로 문의하시기 바랍니다.

붙임: 어린이공원 및 소공원 조성계획결정(최초) 조서 및 지형도면 1부. 끝.

신길제2구역 재개발정비사업 구역 내

어린이공원 조성계획결정(최초)

1. 총괄표(위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 166-44, 192-33번지)

구 분			부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건축물			공작물 (기)	비고
					동수 (동)	시설면적 (㎡)	시설면적 (㎡)		
합 계			5,678.00	2,930.10				40	
공원시설	소 계		1,370.94	1,370.94				-	
	기반시설	도로	810.11	810.11				-	
		광장	560.83	560.83				-	
	조경시설		30.31	30.31				4	플랜터 등
	휴양시설		335.90	335.90				23	파고라 등
	교양시설		-	-				-	
	운동시설		91.81	91.81				1	운동기구
	유희시설		1,101.14	1,101.14				12	놀이시설 등
	편익시설		-	-				-	
	관리시설		-	-				-	
	녹지 및 기타		2,747.90	2,747.90				-	
시설율 (법정 20%이하)			(2,930.10 / 5,678.00) × 100 = 51.60%						
건 폐 율 (법정 5%)			(0.0㎡ ÷ 0.0㎡) × 100 = 0.0%						

2. 시설조서

구분	시설명	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	비고
								바닥 면적	연 면적		
합 계				5,678.00	2,930.10					40	
기반시설	소 계			1,370.94	1,370.94						
	도로		부지내	810.11	810.11						산책로
	광장	가-1	〃	472.20	472.20						
		가-2	〃	88.63	88.63						
조경시설	소 계			30.31	30.31					4	
	조경공간		부지내	30.31	30.31						
	풍경그늘집	①	〃	-	-					3	
	플랜터	②	〃	-	-					1	
휴양시설	소 계			335.90	335.90					23	
	휴게공간		부지내	995.90	995.90						
	반원형파고라	③	〃	-	-					1	
	원형파고라	④	〃	-	-					1	
	앉음벽	⑤	〃	-	-					7	
	야외테이블 /의자	⑥	〃	-	-					1	
	조형돌의자	⑦	〃	-	-					2	

구분	시설명	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	비고
								바닥 면적	연 면적		
	야외테이블	⑧	〃	-	-					4	
	등받이 벤치	⑨	〃	-	-					4	
	그늘막	⑩	〃	-	-					2	
	야외휴게쉼터	⑪	〃	-	-					1	
운동시설	소 계	-		91.81	91.81					1	
	운동공간		부지내	91.81	91.81						
	체력단련시설 (5종)	⑫	〃	-	-					1	
유희시설	소계			1,101.14	1,101.14					12	
	유희공간		부지내	1,101.14	1,101.14					-	
	청소년복합 놀이시설	⑬	〃	-	-					1	
	BF놀이시설	⑭	〃	-	-					1	
	트램폴린	⑮	〃	-	-					1	
	어린이놀이 시설	⑯								3	
	유아놀이시설	⑰	〃	-	-					6	
녹지 및 기타		-		2,747.90	-					-	

3. 도로조서

- 공원시설 계획도로

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
신설	합 계				383.10	810.11	연결로	-	-	
신설	산책로	-	1	2.0	88.30	176.57	연결로	진입광장 가-2	소3-2	어린이공원
신설	산책로	-	2	3.0	36.80	108.66	연결로	진입광장 가-1	진입광장 가-1	어린이공원
신설	산책로	-	3	2.0	141.20	282.31	연결로	진입광장 가-1	진입광장 가-1	어린이공원
신설	산책로	-	4	1.5	96.40	144.53	연결로	소3-3	소3-5	어린이공원
신설	산책로	-	5	4.8	20.40	98.04	연결로	도로	소3-3	어린이공원

신길제2구역 재개발정비사업 구역 내

소공원 조성계획결정(최초)

1. 총괄표(위치 : 서울특별시 영등포구 신길동 192-33번지)

구 분			부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건축물			공작물 (기)	비고
					동수 (동)	시설면적 (㎡)	시설면적 (㎡)		
합 계			2,759.00	507.27				10	
공원시설	소 계		421.13	421.13				-	
	기반시설	도로	355.03	355.03				-	
		광장	66.10	66.10				-	
	조경시설		-	-				-	
	휴양시설		86.14	86.14				10	
	교양시설		-	-				-	
	운동시설		-	-				-	
	유희시설		-	-				-	
	편익시설		-	-				-	
	관리시설		-	-				-	
	녹지 및 기타		2,251.73	-				-	
시설율 (법정 20%이하)			(507.27 / 2,759.00) × 100 = 18.39%						
건 폐 율 (법정 5%)			(0.0㎡ ÷ 0.0㎡) × 100 = 0.0%						

2. 시설조서

구분	시설명	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡)		공작물 (기)	비고
								바닥 면적	연 면적		
합 계				2,759.00	507.27					10	
기반시설	소 계			421.13	421.13					-	
	도로		부지내	355.03	355.03					-	산책로
	광장	가-1	〃	32.80	32.80					-	
		가-2	〃	33.30	33.30					-	
휴양시설	소 계									10	
	파고라	①	〃	-	-					1	
	앉음벽	②	〃	-	-					3	
	등의자	③	〃	-	-					3	
	야외테이블	④	〃	-	-					3	
녹지 및 기타				2,251.73						-	

3. 도로조서

- 공원시설 계획도로

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
신설	합 계				149.50	335.03	연결로	-	-	-
신설	산책로	-	1	4.0	28.0	111.96	연결로	진입광장 가-1	소광장 가-2	소공원
신설	산책로	-	2	2.0	67.7	135.40	연결로	도로	소3-1	소공원
신설	산책로	-	3	2.0	53.8	107.67	연결로	소3-1	도로	소공원

어린이공원 조성총괄계획도



■ 공원 개요

구 분	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
공원면적	5,678.00	100.0	
시설면적	법정면적	3,406.80	공원면적의 60%이하
	계획면적	2,930.10	51.60%

■ 토지이용계획표

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기 반 시 설	1,370.94	24.14	
조 경 시 설	30.31	0.53	
휴 양 시 설	335.90	5.92	
운 동 시 설	91.81	1.62	
유 희 시 설	1,101.14	19.39	
녹지 및 기타	2,747.90	48.40	
공원시설부지 합계	2,930.10	51.60	시설율:51.60%
총 계	5,678.00		

■ 조성계획총괄표

시설구분	기호	시설명	부지면적(㎡)	증착물(기)	비고
		공원면적	5,678.00		
		시설면적	2,930.10	40	
기반시설		소계	1,370.94		
		도로	810.11		
	가-1	진입광장	472.20		
	가-2	진입광장	88.63		
조경시설		소계	30.31		
	-	조경공간	30.31		
	①	방위그늘집	-	3	
	②	플랜터	-	1	
휴양시설		소계	335.90		
	-	휴게공간	335.90		
	③	반원형의고리	-	1	
	④	원형의고리	-	1	
	⑤	입체벤	-	7	
	⑥	아외테이블/의자	-	1	
	⑦	조형돌의자	-	2	
	⑧	아외테이블세트	-	4	
	⑨	돌방이 벤치	-	4	
	⑩	그늘막	-	2	
	⑪	아외휴게쉼터	-	1	
운동시설		소계	91.81		
	-	운동공간	91.81		
	⑫	체력단련시설	-	1	
유희시설		소계	1,101.14		
	-	유희공간	1,101.14		
	⑬	청소년복합놀이시설	-	1	
	⑭	물놀이시설	-	1	
	⑮	트램폴린	-	1	
	⑯	어린이놀이시설	-	3	
	⑰	유아놀이시설	-	6	
녹지 및 기타		소계	2,747.90		
		녹지	2,747.90		

■ 동선계획표

등급	류별	원호	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점
		소계		383.1	810.11			
소로	3	1	2.0	88.3	176.57	연결로	진입광장 가-2	소3-2
		2	3.0	36.8	108.66	연결로	진입광장 가-1	진입광장 가-1
		3	2.0	141.2	282.31	연결로	진입광장 가-1	진입광장 가-1
		4	1.5	96.4	144.53	연결로	소3-3	소3-5
		5	4.8	20.4	98.04	연결로	도로	소3-3

PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO.
신길제2구역 재개발정비사업 내 어린이공원 조성계획 결정(최초)	1/300	-

소공원 조성총괄계획도



■ 공원 개요

구 분	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
공원면적	2,759.00	100.0	
시설면적	법정면적	551.80	공원면적의 20%이하
	계획면적	507.27	18.39%

■ 토지이용계획표

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기 반 시 설	421.13	15.26	
휴 양 시 설	86.14	3.13	
녹지 및 기타	2,251.73	81.61	
공원시설부지 합계	507.27	18.39	시설율:18.39%
총 계	2,759.00		

■ 동선계획표

종급	유별	번호	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	기능	기점	종점
소계				149.50	355.03			
소로	3	1	4.0	28.0	111.96	연결로	진입광장 가-1	소광장 가-2
		2	2.0	67.7	135.40	연결로	도로	소3-1
		3	2.0	53.8	107.67	연결로	소3-1	도로

■ 조성계획총괄표

시설구분	기호	시설명	부지면적(㎡)	공작물(기)	비고
공원면적			2,759.00		
시설면적			507.27	10	18.39%
기반시설	소계		421.13		
	도로		355.03		
	가-1	진입광장	32.50		
	가-2	소광장1	33.50		
휴양시설	소계		86.14		
	-	조경공간	86.14		
	①	파고라(BF)	-	1	
	②	장의석	-	3	
	③	등의자	-	3	
	④	야외테이블	-	3	
녹지 및 기타	소계		2,251.73		
	녹지		2,251.73		

PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO.
신길제2구역 재개발정비사업 내 소공원 조성계획 결정(최초)	1/300	-

◈ 동작구고시 제2025-172호

도시관리계획(동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역) 실효 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2019-59호(2019. 2. 14.)로 결정된 서울특별시 동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조, 같은 법 시행령 제50조에 따라 실효되었기에 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

Ⅰ. 동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 실효일자 및 실효사유

1. 실효일자 : 2024. 2. 15.(고시일: 2025. 12. 18.)

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조제2항

- 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다.

2. 실효사유 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조제2항에 따라 주민이 입안을 제안한 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정의 고시일로부터 5년 이내에 사업이나 공사에 착수하지 아니한 경우

3. 실효된 지구단위계획 내용

- 서울특별시고시 제2019-59호(2019. 2. 14.) 지정(계획)된 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획 결정 사항

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

○ 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소계	3,790.0	-	3,790.0	100.0	-
	제3종일반주거지역	-	증) 3,790.0	3,790.0	100.0	-
	준주거지역	3,790.0	감) 3,790.0	-	0.0	-

○ 용도지역에 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정사유
		기정	변경			
-	동작구 노량진동 128-2번지	준주거지역	제3종 일반주거지역	3,790.0	400%	• 역세권 청년주택 지구단위계획 결정 후 5년 이내 사업이나 공사에 착수하지 않아 실효됨에 따라 용도지역 환원

2. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

○ 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	-	-	3,790.0	동작구 노량진동 128-2번지	3,790.0	
변경	폐지					

○ 획지 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
기정	• 획지계획 신설 : 3,790.0㎡	• 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』 에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획을 결정(신설)
변경	• 획지계획 폐지 : 3,790.0㎡	• 역세권청년주택 지구단위계획 고시일부터 5년이내에 공사에 착수하지 않아 실효됨에 따라 획지 폐지 및 환원

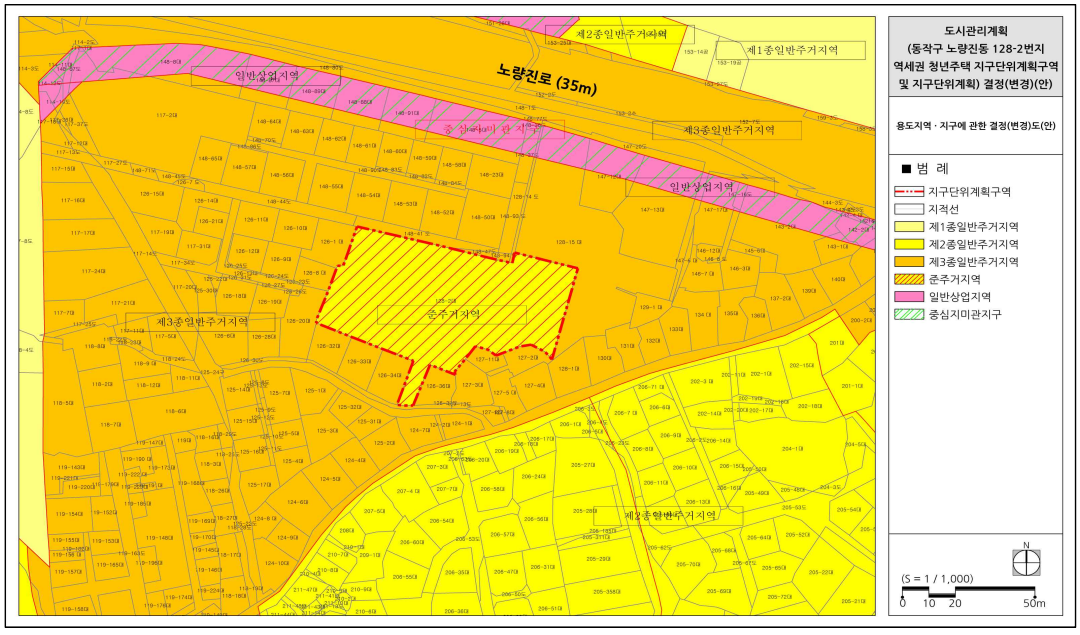
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로, 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

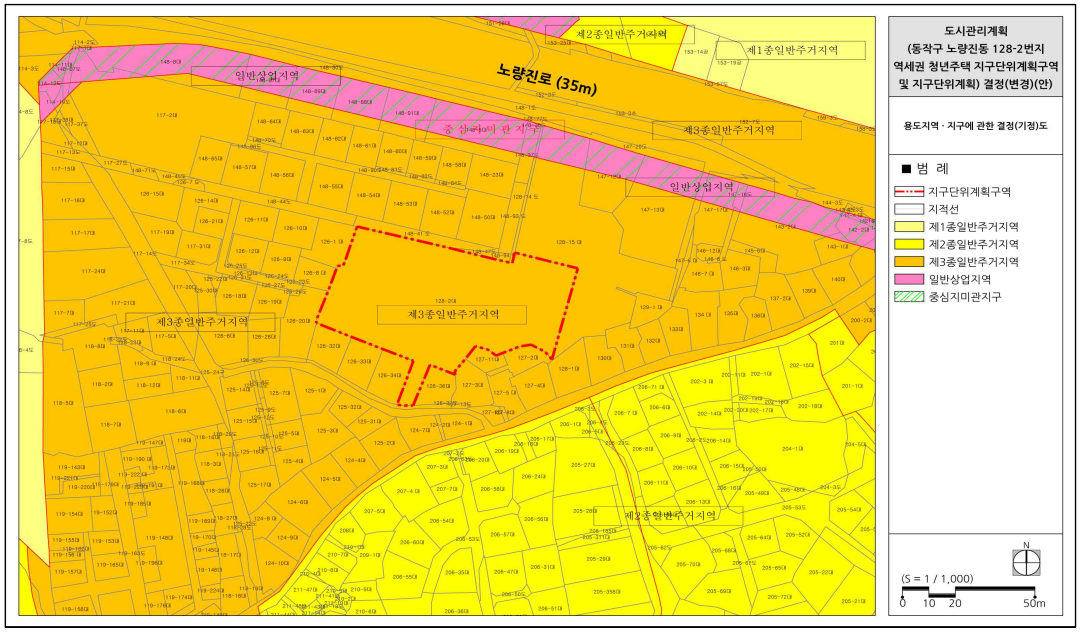
Ⅳ. 기타 자세한 사항에 대하여 동작구청 도시계획과(☎02-820-1947)로 문의하시기 바랍니다.

붙임. 관계도면

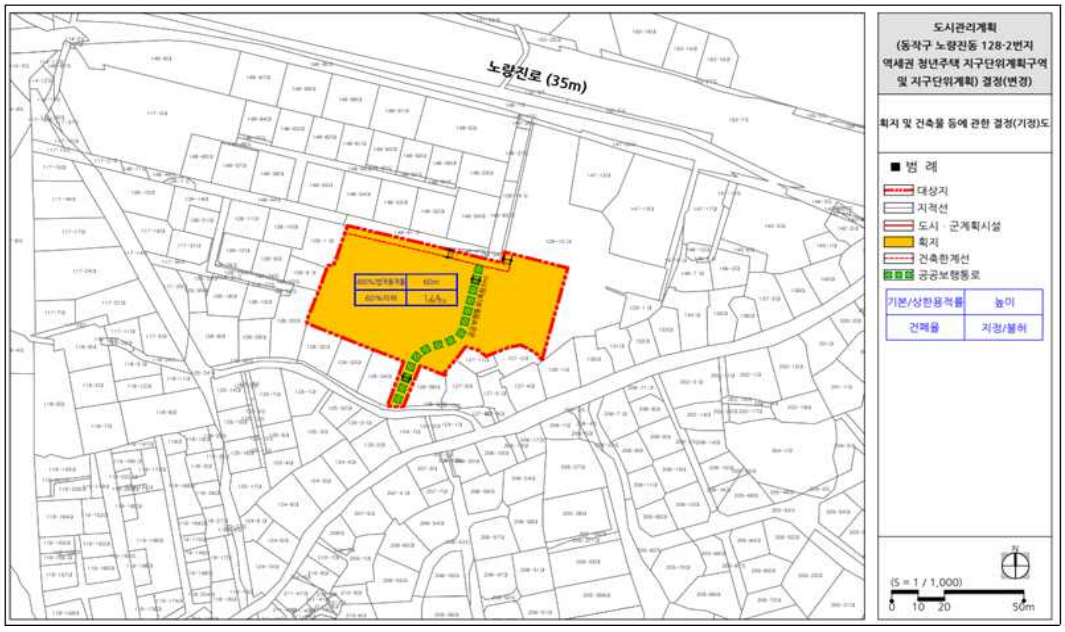
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



◈ 관악구고시 제2025-153호

도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시

1. 건설부고시 제369호(1980.11.15.)로 도시계획시설(공원) 결정되고, 관악구고시 제2020-20호(2020.2.13.)로 도시계획시설(공원)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시되고, 관악구고시 제2021-195호(2021.12.30.), 제2024-45호(2024.5.2.)로 도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시된 「장기미집행 도시공원 보상사업 - 관악산도시자연공원(관악11)」에 대하여,
2. 「관악구공고 제2025-2207호(2025.11.27.)」로 실시계획(변경)인가를 위한 열람공고를 완료하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 제91조, 같은 법 시행령 제97조, 제99조, 제100조의 규정에 따라 실시계획(변경) 인가 고시합니다.
3. 관계서류는 관악구청 공원녹지정책과(☎02-879-6524)에 비치하여 이해관계인 및 일반인에게 보입니다.

2025년 12월 18일
관 악 구 청 장

가. 사업시행지의 위치: 서울특별시 관악구 봉천동 산58번지 일대
나. 사업의 종류 및 명칭
  ○ 종류: 도시계획시설(공원)사업
  ○ 명칭: 장기미집행 도시공원 보상사업 - 관악산도시자연공원(관악11)
다. 사업면적 및 내용
  ○ 면적: 8,950m²
  ○ 내용: 장기미집행 도시공원 토지보상 및 공원조성
라. 사업시행자(시설관리청)의 성명 및 주소
  ○ 사업시행자: 관악구청장(서울특별시 관악구 관악로 145)
  ○ 시설관리청: 서울특별시장(서울특별시 중구 세종대로 110)
마. 사업기간
  - 기정: 2020. 2. 13. ~ 2025. 12. 31.
  - 변경: 2020. 2. 13. ~ 2028. 12. 31.
바. 토지조서: 붙임참조
사. 공고방법: 서울시보 및 홈페이지 게재
아. 기타 궁금하신 사항은 관악구청 공원녹지과(☎02-879-6524)로 문의하시기 바랍니다.

토 지 조 서

○ 사업명: 장기미집행 도시공원 보상사업 – 관악산도시자연공원(관악11)

연번	소재지	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리			비고
			지적	편입 면적	성 명	지분		성명	주소	내용	
합계	19필지		8,950	8,950							
1	봉천동 산58-0	임	581	581	서울특별시	단독	서울특별시 중구 세종대로 110				
2	봉천동 산58-3	임	2,791	2,791							
3	봉천동 산58-1	임	396	396							
4	봉천동 293-1	전	102	102							
5	봉천동 292-3	전	122	122							
6	봉천동 282-1	전	66	66							
7	봉천동 283-2	잡	175	175							
8	봉천동 283-3	잡	248	248							
9	봉천동 226-1	잡	99	99							
10	봉천동 261-0	전	354	354							
11	봉천동 262-1	답	443	443							
12	봉천동 254-0	전	1,091	1,091							
13	봉천동 산43-3	임	145	145							
14	봉천동 산43-4	임	307	307							
15	봉천동 산43-5	임	202	202							
16	봉천동 산43-2	임	509	509							
17	봉천동 산43-6	임	126	126							
18	봉천동 248-2	대	1,041	1,041							
19	봉천동 283-4	대	152	152	대한불교 조계종 참**원	단독	서울특별시 관악구 낙성대로**				
		건축물	(108.24)	(108.24)							

◈ 관악구고시 제2025-154호

도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시

1. 건설부고시 제369호(1980.11.15.)로 도시계획시설(공원) 결정되고, 관악구고시 제2019-66호(2019.6.20.)로 도시계획시설(공원)사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시되고, 관악구고시 제2021-189호(2021.12.30.), 제2024-46호(2024.5.2.)로 도시계획시설(공원)사업 실시계획(변경)인가 고시된 「장기미집행 도시공원 보상사업[관악산도시자연공원(봉천동 245번지 일대)]」에 대하여,
2. 「관악구공고 제2025-2206호(2025.11.27.)」로 실시계획(변경)인가를 위한 열람공고를 완료하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 제91조, 같은 법 시행령 제97조, 제99조, 제100조의 규정에 따라 실시계획(변경) 인가 고시합니다.
3. 관계서류는 관악구청 공원녹지정책과(☎02-879-6524)에 비치하여 이해관계인 및 일반인에게 보입니다.

2025년 12월 18일
관 악 구 청 장

가. 사업시행지의 위치: 서울특별시 관악구 봉천동 245번지 일대
나. 사업의 종류 및 명칭
  ○ 종류: 도시계획시설(공원)사업
  ○ 명칭: 장기미집행 도시공원 보상사업[관악산도시자연공원(봉천동 245번지 일대)]
다. 사업면적 및 내용
  ○ 면적: 12,556m²
  ○ 내용: 장기미집행 도시공원 토지보상 및 공원조성
라. 사업시행자(시설관리청)의 성명 및 주소
  ○ 사업시행자: 관악구청장(서울특별시 관악구 관악로 145)
  ○ 시설관리청: 서울특별시장(서울특별시 중구 세종대로 110)
마. 사업기간
  - 기정: 2019. 6. 20. ~ 2025. 12. 31.
  - 변경: 2019. 6. 20. ~ 2028. 12. 31.
바. 토지조서: 붙임참조
사. 공고방법: 서울시보 및 홈페이지 게재
아. 기타 궁금하신 사항은 관악구청 공원녹지과(☎02-879-6524)로 문의하시기 바랍니다.

토 지 조 서

○ 사업명: 장기미집행 도시공원 보상사업[관악산도시자연공원(봉천동 245번지 일대)]

연번	소재지	지목	면 적(㎡)		소 유 자			소유권 이외의 권리			비고
			지적	편입 면적	성 명	지분		성명	주소	내용	
합계	6필지		13,316	12,556							
1	봉천동 산40-2	임	9,476	9,476	서울특별시	단독	서울특별시 중구 세종대로 110				
2	봉천동 246-1	전	579	579							
3	봉천동 246	전	860	860							
4	봉천동 245	전	1,183	1,183							
5	봉천동 256	전	914	지분 323/914							
6	봉천동 257	전	304	지분 135/304							

◈ 강남구고시 제2025-712호

도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-162호(2025.3.27.)로 결정된 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제67조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면 고시합니다.

2025년 12월 18일
강 남 구 청 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 감정평가 결과(`25. 8. 4.)를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경에 따라 강남구 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

3 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서 : 기정

구 분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여기준	계획내용	비고
제3종일반 주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	344%1)	800%	부지면적의 28.5% 이상 2) (1,348.23㎡)	• 공공기여율 : 총 28.5% (1,348.23㎡) 3) - 지역필요시설 : 3.3% • - 현금기부채납 : 25.2%	

주1) 기준(허용)용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(250%)과 일반상업지역(800%)의 가중평균 용적률임
주2) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함
주3) 공공기여량은 사업자가 제시한 감정가액(종후 110,000,000원/㎡, 2023.09.기준)으로 산출하였으며, 향후 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 시행하고, 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야 함
주4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

가. 공공기여계획 결정 조서 : 변경

구 분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여기준	계획내용	비고
제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	344%1)	800%	부지면적의 28.5% 이상 2) (1,348.23㎡)	• 공공기여율 : 총 20.7% (980.36㎡) 3) - 지역필요시설 : 3.0% - 현금기부채납 : 17.7%	한도규정 적용

주1) 기준(허용)용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(250%)과 일반상업지역(800%)의 가중평균 용적률임
주2) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함
주3) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 (종후가 138,000,000원/㎡, `25.8.4.기준)으로 산정하였으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정
공공기여 총량 = (종후가 - 종전가) ÷ 단위면적당 산술평균값(종후) = (652,822,800,000원 - 517,532,800,000원) ÷ 138,000,000원/㎡ = 980.36㎡

▌공공기여계획 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
• 공공기여율 : 총 28.5% (1,348.23㎡) - 지역필요시설 : 3.3% - 현금기부채납 : 25.2%	• 공공기여율 : 총 20.7% (980.36㎡) - 지역필요시설 : 3.0% - 현금기부채납 : 17.7%	감정평가 결과(`25.8.4.)를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역 변경

▌공공기여계획 세부내역 : 기정

구 분		면 적				건축물 연면적 (㎡)	위치	비 고
		소계 (㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	문화및집회시설	157.62	107.79	49.83	3.3 (11.7)	1,500.32	지하1층	도산대로변 직접 진출입 가능
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	833.43	-	833.43	17.6 (61.8)	-	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설등 설치비용	357.18	-	357.18	7.6 (26.5)	-	강남구	설치비용 30%
	소계	1,190.61	-	1,190.61	25.2 (88.3)	-	-	-
계		1,348.23	107.79	1,240.44	28.5 (100.0)	1,500.32	-	-

주1) 공공기여량은 사업자가 제시한 감정가액(종후 110,000,000원/㎡, `23.9.기준)으로 산출하였으며, 향후 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 시행하고, 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야 함
주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

▌공공기여계획 세부내역 : 변경

구 분		면 적				건축물 연면적 (㎡)	위치	비 고
		소계 (㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	문화및집회시설	143.10	103.06	40.04	3.0 (14.6)	1,511.79	지하1층	도산대로변 직접 진출입 가능
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	586.08	-	586.08	12.4 (59.8)	-	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설등 설치비용	251.18	-	251.18	5.3 (25.6)	-	강남구	설치비용 30%
	소계	837.26	-	837.26	17.7 (85.4)	-	-	-
계		980.36	103.06	877.30	20.7 (100.0)	1,511.79	-	-

주1) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 (종후가 138,000,000원/㎡, `25.8.4.기준)으로 산정
주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

4 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

나. 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

1) 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

2) 용적률에 관한 계획

가) 용적률 : 변경없음

나) 가산용적률 : 변경없음

다) 용적률 적용기준(의무사항) : 기정

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율 및 공공시설등 설치기준	공공기여	• 공공기여 기준 : 28.5% 이상*	• 부지면적의 28.5% - 지역필요시설 3.3% - 현금기부채납 25.2%	기준(허용) 용적률 344% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	복합용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광호텔 설치	• 관광호텔 전체 용적률의 50.1% 설치		
	비주거시설	• 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하1층 설치 허용	• 간선도로변 직접 진출입이 가능한 지하1층 비주거시설 설치		
	비주거비율	• 용적률의 10% 이상	• 용적률의 50.1%		
		• 전체 연면적의 20% 이상	• 전체 연면적의 47.2%		
	주거용적률	• 주거 용적률 400% 이하	• 공동주택 용적률 274.3%		
주택건설 기준	주민공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 100㎡ 설치		
건축물 형태		• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물	• 2가지 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물		

구 분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
	- 역사문화 보전 : 해당 시	- 역사문화 보전 : 해당없음		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용(2024.12.26 기준)
주2) 향후, 건축심의 결과 등에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율 등은 변경될 수 있음
* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 변경될 수 있음

다) 용적률 적용기준(의무사항) : 변경

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율 및 공공시설등 설치기준	공공기여	• 공공기여 기준 : 28.5% 이상	• 부지면적의 20.7%(한도규정 적용) - 지역필요시설 3.0% - 현금기부채납 17.7%	기준(허용) 용적률 344% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	복합용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광호텔 설치	• 관광호텔 전체 용적률의 50.2% 설치		
	비주거시설	• 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하1층 설치 허용	• 간선도로변 직접 진출입이 가능한 지하1층 비주거시설 설치		
	비주거비율	• 용적률의 10% 이상	• 용적률의 50.2%		
		• 전체 연면적의 20% 이상	• 전체 연면적의 47.4%		
	주거용적률	• 주거 용적률 400% 이하	• 공동주택 용적률 313.3%		
주택건설 기준	주민공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 131㎡ 설치		
건축물 형태		• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전 : 해당 시	• 2가지 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전 : 해당없음		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용(2024.12.26 기준)
주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

3) 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

5 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

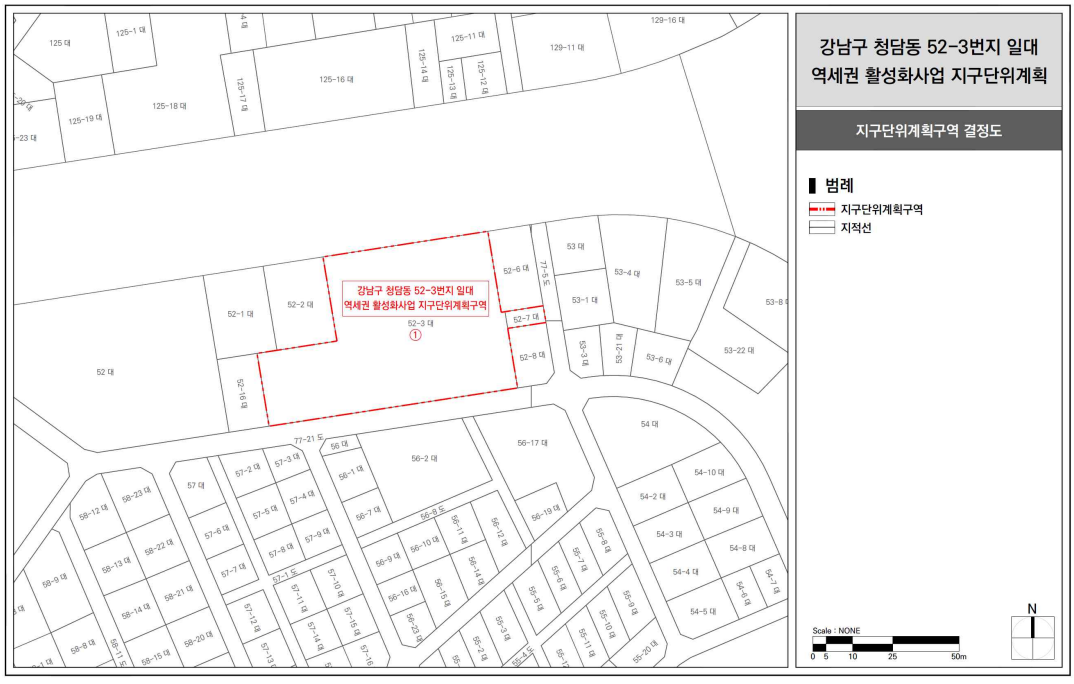
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

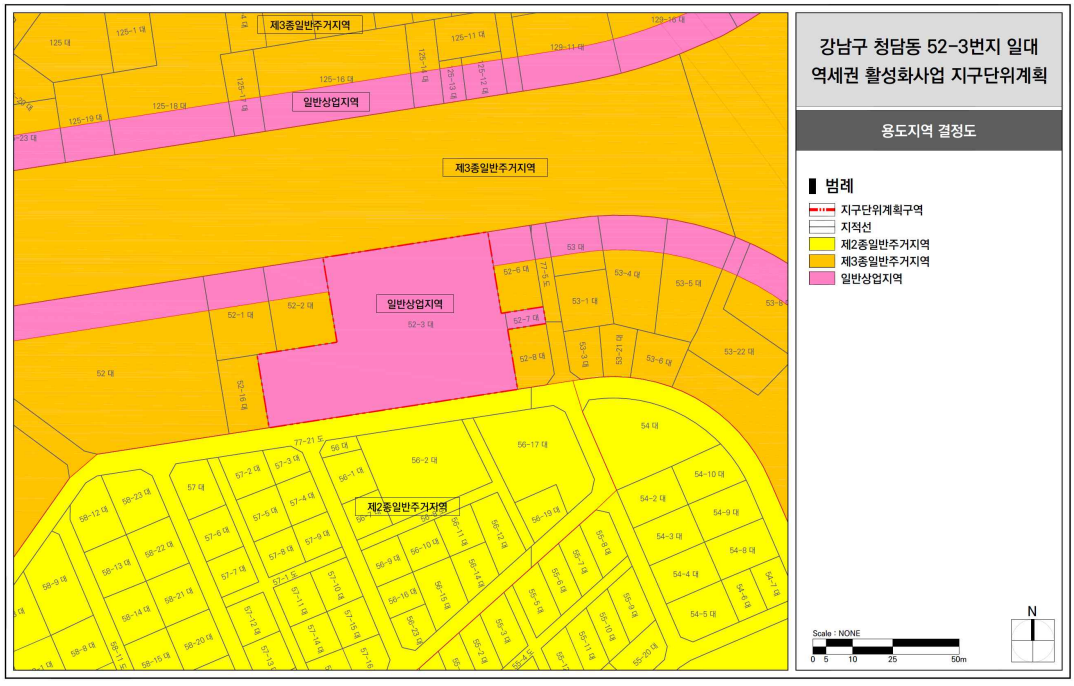
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(http://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음 (http://eum.go.kr) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙 임: 관계 도면

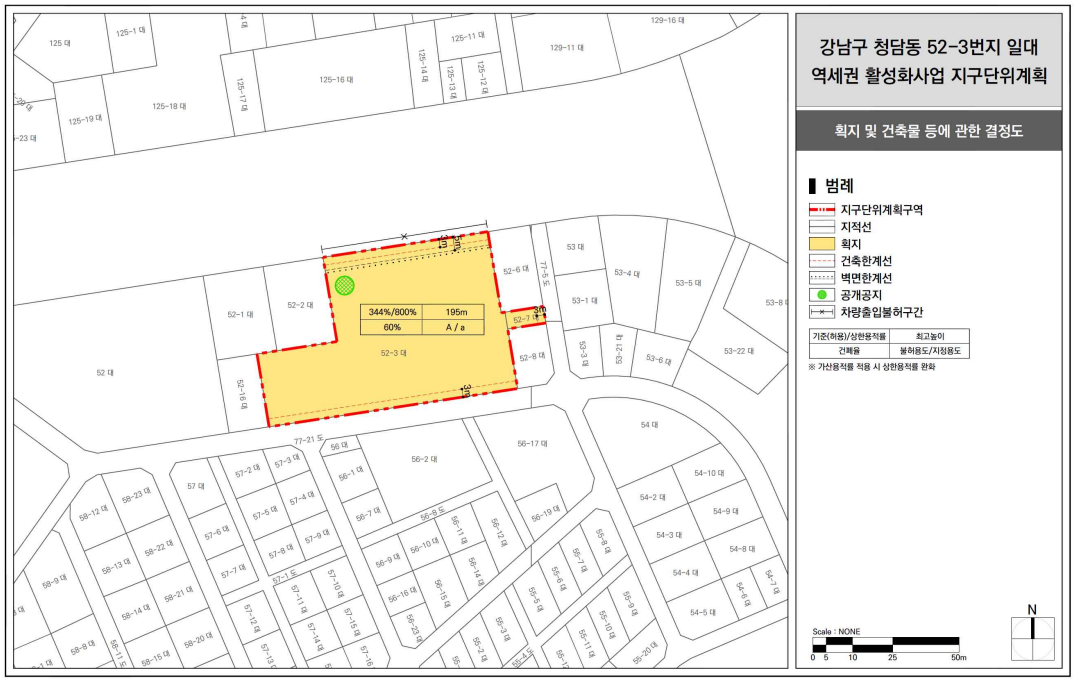
■ 지구단위계획 결정도 : 변경없음



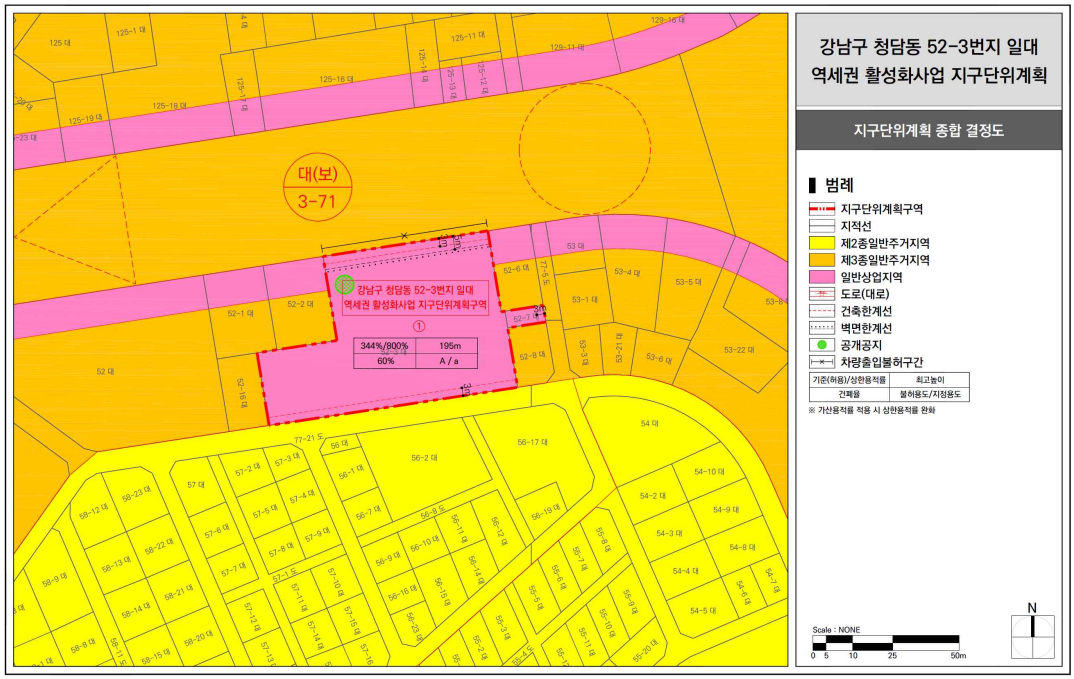
■ 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 변경없음



■ 지구단위계획 종합 결정도 : 변경없음



◈ 강동구고시 제2025-221호

강일도시개발사업 지구단위계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

강일도시개발사업 구역 내 지구단위계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 아래와 같이 강일도시개발사업 지구단위계획을 변경결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
강 동 구 청 장

1. 결정(변경)취지: 강일구민체육센터 신규 출차로 조성 관련, 지적현황 측량 결과에 따라 도시계획시설(체육시설, 주차장) 결정 면적 현행화가 필요하여, 강일도시개발사업 지구단위계획을 변경(경미한 사항) 결정하는 사항임

2. 도시관리계획 결정조서
 가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
  1) 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
  1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음
  2) 도시기반시설에 관한 결정조서
   가) 교통시설 : 변경
    • 도로 (변경없음)
    • 주차장 (변경)

구 분	도 면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	-	주차장	강일동 665-4	7,607.6	감) 4.6	7,603.0	2000. 3.20.	

▪ 변경 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	주차장	○ 면적 변경: 감) 4.6㎡	○ 현황측량 결과에 따른 도시계획시설 결정 면적 정정

    • 공간시설 (변경없음)
    • 유통공급시설 (변경없음)
    • 공공·문화체육시설 (변경)
      - 학교 (변경없음)
      - 공공청사 (변경없음)
      - 청소년수련시설 (변경없음)

– 사회복지시설 (변경없음)

– 체육시설 (변경)

구 분	도 면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	-	체육시설	강일동 665-5, 665-12	2,858.4	증) 4.6	2,863.0	2004.12.27.	

▪ 변경 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	체육시설	○ 면적 변경: 증) 4.6㎡	○ 현황측량 결과에 따른 도시계획시설 결정 면적 정정

• 방재시설 (변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 획지에 관한 결정조서 : 변경

가) 단독주택용지(일단의 주택지 조성사업) : 변경없음

나) 공동주택용지 : 변경없음

다) 상업용지 : 변경없음

라) 기타용지 : 변경

용지 분류	구 분	획지번호	면적(㎡)	비 고
주차장용지	기정	주-1	7,607.6	현황측량 결과에 따른 도시계획시설 결정 면적 감소
	변경	주-1	7,603.0	
자동차정류장용지	기정	차-1	33,855.9	
광장용지	기정	광-1	1,493.3	
공원용지	기정	근-1	34,591.6	
	기정	근-2	86,205.7	
	기정	어-1	3,049.3	
	기정	어-2	3,177.5	
	기정	어-3	2,588.4	
	기정	어-4	1,800	

용지 분류		구 분	획지번호	면적(㎡)	비 고
녹지용지	완충녹지용지	기정	완-1	1,508.4	
		기정	완-3	2,067	
		기정	완-4	1,547.2	
		기정	완-5	1,590.7	
		기정	완-6	13,224.7	
		기정	완-7	1,565	
		기정	완-8	769.7	
		기정	완-9	284.1	
		기정	완-10	615.6	
		기정	완-11	1,495.8	
	경관녹지용지	기정	경-2	711.2	
		기정	경-3	1,283.8	
		기정	경-5	677.1	
		기정	경-6	327	
		기정	경-7	200	
		기정	경-8	182.8	
		기정	경-9	2,158.8	
		기정	경-10	5,505	
		기정	경-11	987.7	
		기정	경-12	846.1	
		기정	경-13	1,948.1	
	연결녹지용지	기정	연-1	7,031.1	
		기정	연-2	1,565.3	
공공공지용지		기정	공-1	1,297.9	
전기공급시설용지		기정	변-1	3,321	
유치원용지		기정	유-1	542	
		기정	유-2	645	
학교용지	초등학교용지	기정	초-2	11,042	
		기정	초-3	12,575	
	중학교용지	기정	중-1	11,839	
	고등학교용지	기정	고-4	14,075	
청소년수련시설용지		기정	청-1	1,984	
사회복지시설용지		기정	복-1	1,455.4	
		기정	복-2	1,227	
		기정	복-3	2,543.9	
유수지시설용지		기정	저-1	8,516.1	

용지 분류		구 분	획지번호	면적(㎡)	비 고
		기정	저-2	3,201.5	
종교시설용지		기정	종-1	660	
		기정	종-2	660	
		기정	종-3	1,749	
		기정	종-4	660	
		기정	종-5	660	
		기정	종-6	660.2	
		기정	종-7	1,799.5	
		기정	종-8	660.4	
기타시설용지	체육시설	기정	체-1	2,858.4	현황측량 결과에 따른 도시계획시설 결정 면적 증가
		변경	체-1	2,863.0	
	자동차관련시설	기정	자-1	1,569.2	
		기정	자-2	1,552.9	
		기정	자-3	1,420.8	

2) 건축물에 관한 결정조서 : 변경없음

가) 건축물 용도계획 : 변경없음

나) 건축물 용적률·건폐율·높이계획 : 변경없음

다) 배치에 관한 계획 : 변경없음

라) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음

3. 관계도면: 붙임 참조(획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

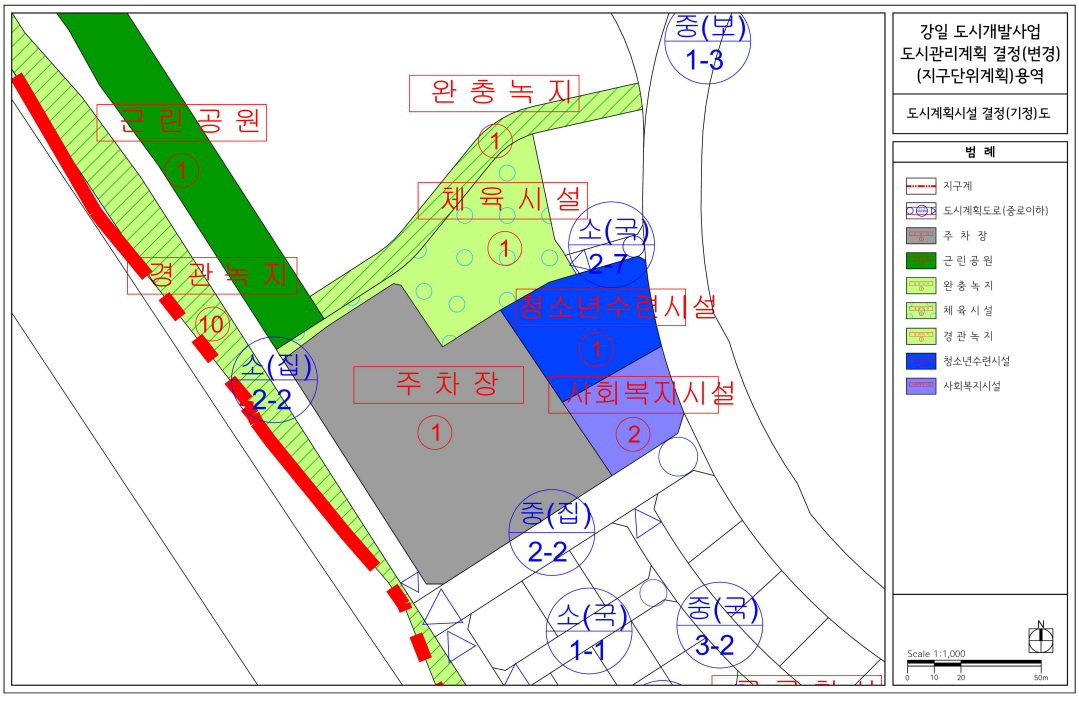
4. 관계도면: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서는 강동구청 도시계획과(☎02-3425-6025)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있으며, 고시문 및 지형도면은 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

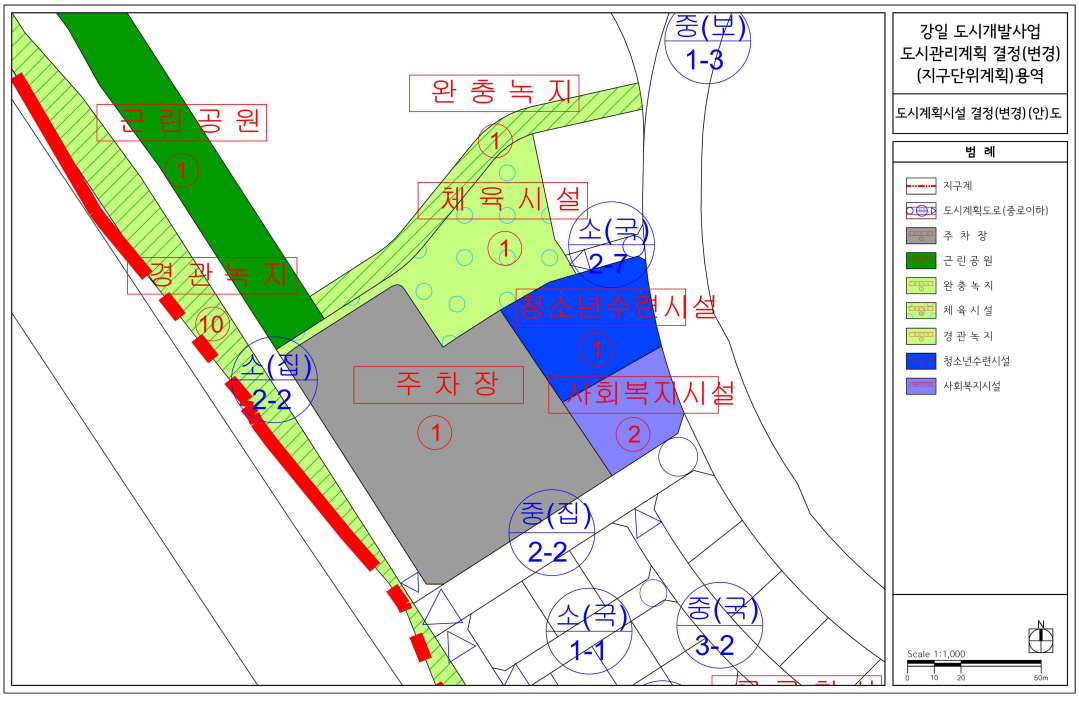
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

[붙임]

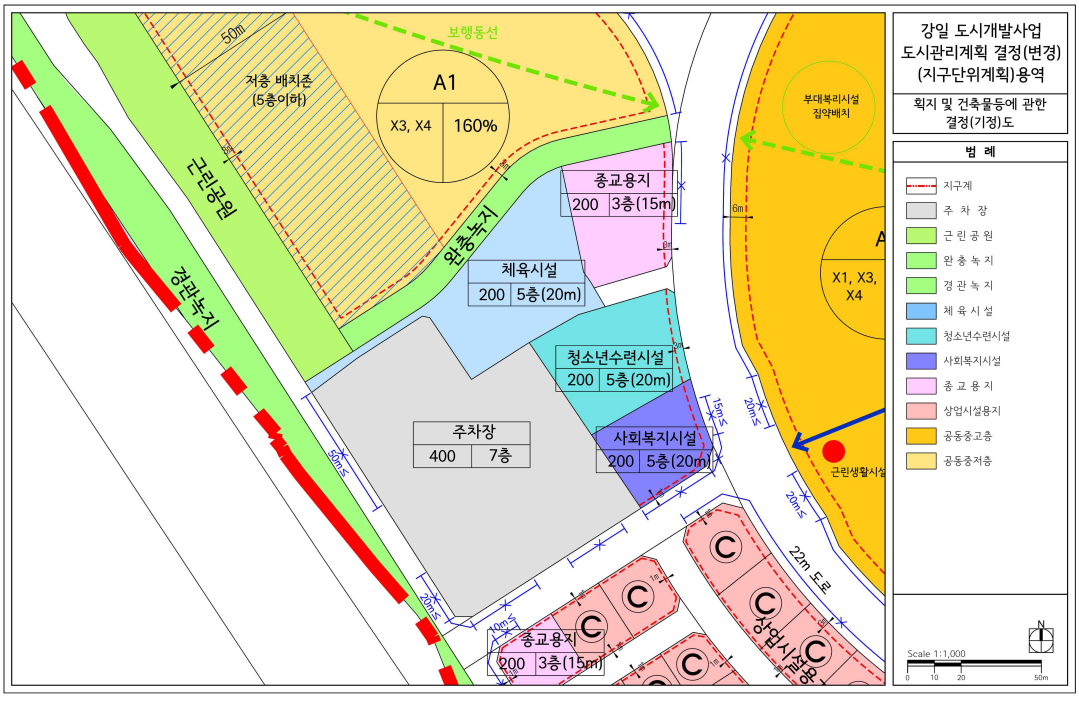
[도시계획시설 결정(기정)도]



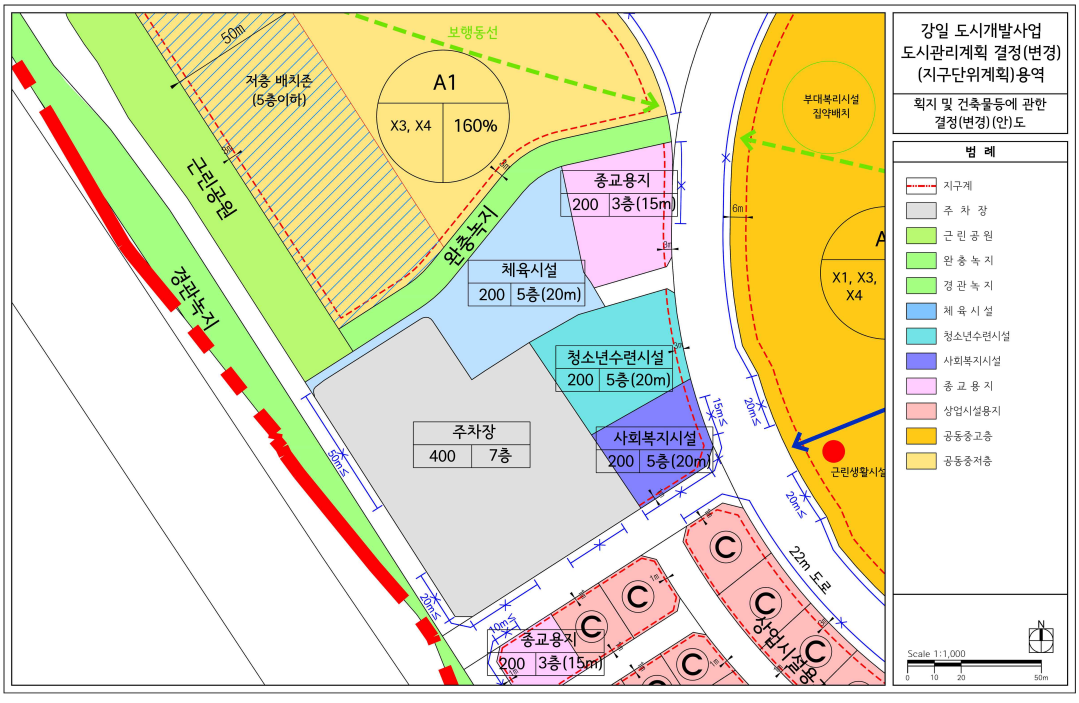
[도시계획시설 결정(변경)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도]



구 공 고

◈ 중구공고 제2025-1234호

도시계획시설(공원, 도로)사업(다동근린공원 조성사업) 수용재결 신청서류 열람공고

건설부고시 제46호(1976.4.7.)로 최초 결정 고시, 서울특별시 고시 제2023-414호(2023.9.21.)로 무교다동 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2024-202호(2024.4.18.)로 다동근린공원 조성계획 결정(최초) 및 지형도면 고시, 서울특별시 중구 고시 제2024-50호(2024.8.8.)로 실시계획인가 고시되고, 서울특별시 중구 고시 제2025-33호(2025.4.10.)로 실시계획(변경)인가 고시된「도시계획시설(공원, 도로)사업(다동근린공원 조성사업)」구간에 편입되는 물건에 대하여 서울특별시지방토지수용위원회 수용재결 신청서류를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제31조(열람) 및 같은법 시행령 제15조(재결신청서의 열람 등) 제2항의 규정에 따라 아래와 같이 열람공고하며, 토지(물건)소유자 및 관계인은 같은 법 시행령 제15조 제4항에 따라, 열람기간 내에 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 12월 18일
중 구 청 장

1. 사업의 종류 및 명칭
   가. 종　　류: 도시계획시설(공원, 도로)사업
   나. 명　　칭: 다동근린공원 조성사업
   다. 사업내용: 토지보상 후 공원조성
2. 사업시행자: 서울특별시 중구청장(서울특별시 중구 창경궁로 17)
3. 열람공고내용: 재결신청서 및 관계 서류의 사본(열람장소 비치)
4. 열람공고 및 의견제출기간: 2025. 12. 17.(수) ~ 2026. 1. 2.(금)
5. 열람장소
   가. 서울시 중구 창경궁로 17[중구청 4층 공원녹지과(☎02-3396-5852)]
   나. 서울시 강남구 개포로 621[서울주택도시개발공사 8층 수탁보상부(☎02-3410-7629)]
6. 의견서 제출장소: 서울시 중구 창경궁로 17(중구청 4층 공원녹지과)
   ※ 서면제출 또는 우편송부(열람기간 내 도착분에 한함)
7. 열람 공고기간 경과 후에 의견서 제출 시 수리할 수 없으며, 기타 의견 및 상세한 사항은 서울특별시 중구청 공원녹지과(☎02-3396-5852)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 광진구공고 제2025-1433호

도시계획시설(공원)사업 완료 공고

1. 내무부 고시 제413호(1958.2.15.)로 도시계획시설(공원) 최초 결정되고 서울특별시 고시 제2021-459호(2021.8.26.)로 도시계획시설(공원) 최종 결정되어, 서울특별시 광진구고시 제2020-46호(2020.5.1.)로 도시계획시설사업 실시계획인가 고시, 서울특별시 광진구 고시 제2024-47호(2024.12.30.)로 실시계획(변경) 고시된 도시계획시설사업(용마산근린공원(광진) 조성)에 대하여,
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조 및 같은법 시행령 제102조에 따라 아래와 같이 사업 부분완료 공고 합니다.

2025년 12월 18일
광 진 구 청 장

가. 사업시행위치 : 서울특별시 광진구 광장동 5-141번지 등

나. 사업의 종류 및 명칭
1) 사업의 종류 : 도시계획시설(공원)사업
2) 사업의 명칭 : 용마도시자연공원(광진) 조성

다. 사업면적 및 내용
1) 면 적 : 7,071m² 중 6,910m² 완료(8필지 중 7필지)
2) 내 용 : 장기미집행 도시공원 토지보상 및 공원조성

라. 사업시행자(시설관리청)의 성명 및 주소
1) 사업시행자 : 광진구청장(서울특별시 광진구 아차산로 400)
2) 시설관리청 : 서울특별시장(서울특별시 중구 세종대로 100)

마. 사업기간 : 실시계획인가 고시일 ~ 2025. 12. 12.일까지

바. 관계도서 : 생략(광진구청 공원녹지과 비치 ☎02-450-7776)

사. 토지조서

연번	주소	지목	면적(㎡)	소유자	비고
계			6,910		
1	광장동 5-141	임야	1,336	서울시	
2	광장동 5-118	임야	350	서울시	
3	광장동 370-6	답	30	서울시	
4	중곡동 176-109	임야	194	서울시	
5	중곡동 176-122	임야	925	서울시	
6	광장동 5-115	임야	3,086	서울시	
7	광장동 5-116	임야	989	서울시	

◈ 중랑구공고 제2025-1827호

도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)(안) 열람공고

1. 서울특별시 중랑구 망우동 519번지 도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)(안)에 대하여「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제28조, 같은 법 시행령 제22조,「토지이용규제 기본법」제8조, 같은 법 시행령 제6조 및「서울특별시 도시계획 조례」 제7조의 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내 서면으로 의견서를 열람 장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
중 랑 구 청 장

가. 열람기간 : 2025.12.18.(목) ~ 2026.01.02.(금)
나. 열람장소 : 서울특별시 중랑구청(도시계획과, 주차관리과)
다. 입안취지 : 학교 주차공간 확보 및 인근 지역의 심각한 주차난 해소, 지역 주민 삶의 질 향상을 위한 혜원여중·고 내 학교복합공간(생활문화센터, 주차장) 설치를 위해 도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경) 하고자 함
라. 열람내용
1) 도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)(안)
가) 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안)
(1) 도시계획시설(학교) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	중·고교	중랑구 망우동 519번지	27,593.7	-	27,593.7	서울시고시 제526호 (1978.10.6.)	주차장 중복결정 (2,906㎡)

(2) 도시계획시설(학교) 건축범위 결정(변경) 조서

건폐율		용적률	높이	비고
기정	변경			
30% 이하	35% 이하	120% 이하	5층 이하	제2종일반주거지역 (7층 이하)

(3) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유	비고
변경	학교	건축범위(건폐율) 변경 [30%이하 → 35%이하 (증 5%)]	· 기존 건폐율로는 교육시설과 지역 주민을 위한 학교복합공간(생활문화센터, 주차장) 확보에 한계가 있으므로 본 사업의 공익성과 지역사회 기여를 위해 건폐율을 완화하고자 함	

나) 도시계획시설(주차장) 결정(안)

(1) 도시계획시설(주차장) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	주차장	중랑구 망우동 519번지	-	증)2,906	2,906	-	학교 중복결정 (2,906㎡)

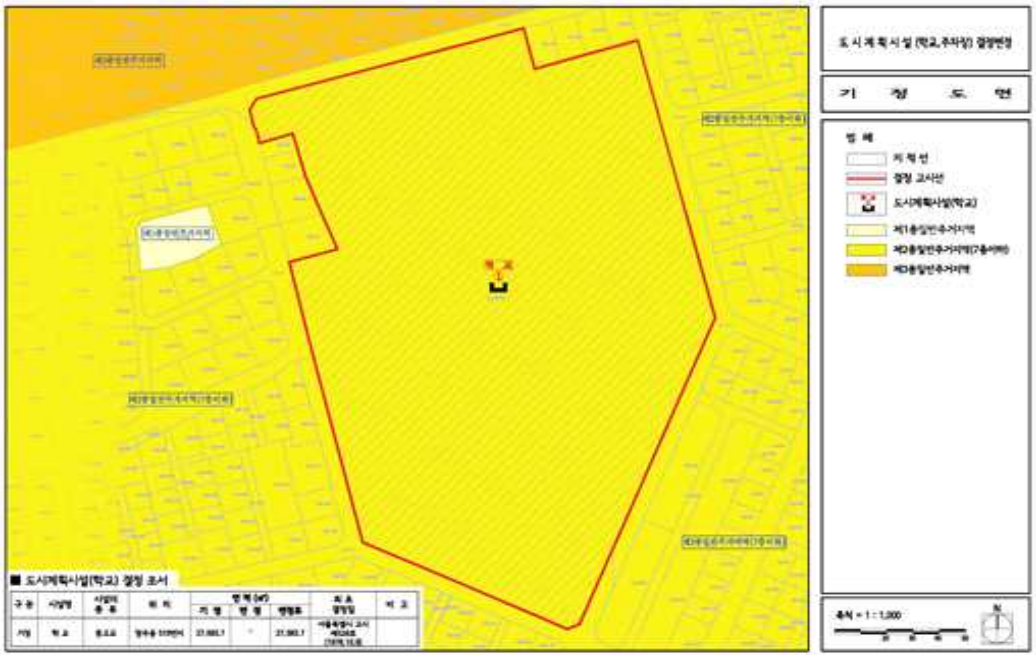
(2) 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

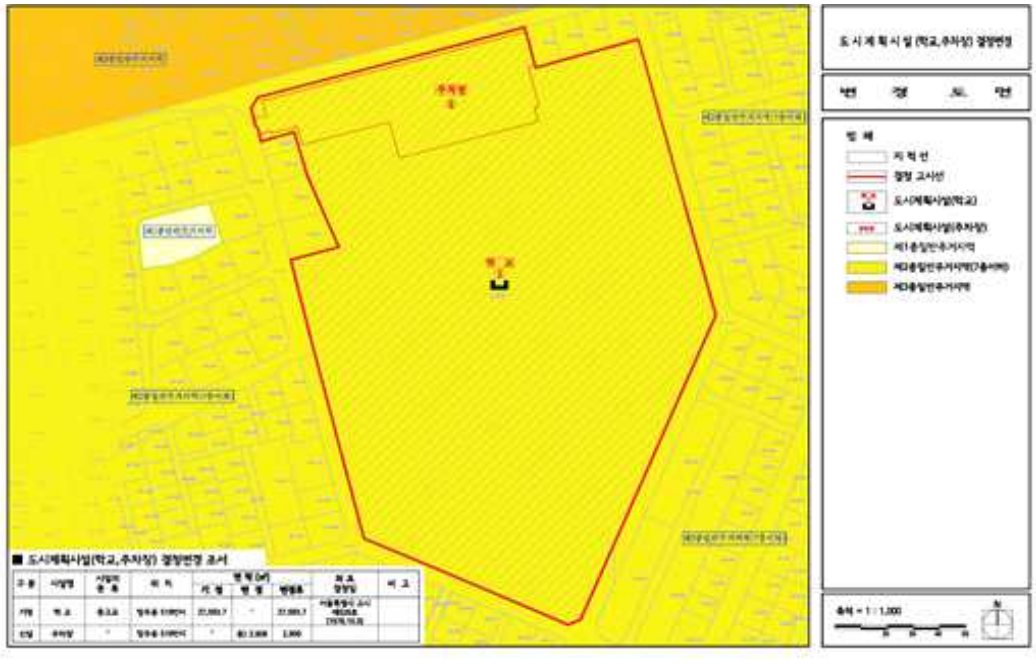
구분	시설명	변경내용	변경사유	비고
신설	주차장	주차장 신설	· 학교 주차공간 확보 및 인근 지역의 심각한 주차난을 고려, 교육 환경과 지역 생활 환경, 주민 불편 사항을 해소하기 위해 주차장을 중복결정하고자 함	

마. 관계도서 : 게재생략(열람장소 비치)

바. 본 도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)(안)에 대한 자세한 사항은 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2174) 또는 주차관리과(☎02-2094-2656)로 문의하시기 바랍니다.

도시계획시설(학교, 주차장) 결정(변경)도(안)





◈ 은평구공고 제2025-2103호

도시관리계획(구청생활권 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고

1. 서울특별시고시 제1996-195호(1996.07.05.)로 구역 결정 및 제1998-68호(1998.03.20.)로 확정 시행 되고, 서울특별시 은평구공고 제2022-2047(2022.12.29.)호로 열람공고 한 도시관리계획(구청생활권 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 2025년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.11.12.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고 합니다.

2. 본 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 열람기간 내에 의견서를 서면으로 작성하여 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
은 평 구 청 장

가. 공 고 일 : 2025.12.18.(목)
나. 열람기간 : 2025.12.18.(목) ~ 2026.01.02.(금)
다. 열람장소 : 은평구청 공간계획과(☎02-351-7413)
라. 도시관리계획(구청생활권 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 관한 사항

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	구청생활권 지구단위계획	은평구청 주변생활권 지구단위계획	녹번동 195번지 일대	125,300	증)59,500	184,800	서울시고시 제1998-68호 (1998.03.20.)

※ 세부 구역의 범위, 계획 등은 열람장소 비치 도서 및 도면으로 갈음

마. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치된 도서로 갈음)
바. 기타사항
- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 은평구 공간계획과(☎02-351-7413)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◈ 동작구공고 제2025-2118호

도시관리계획(동작구 본동 402-1번지 일대 노들역세권 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경)을 위한 열람·공고

동작구 고시 제2025-138호('25. 10. 2.)로 결정·고시된 서울특별시 동작구 본동 402-1번지 일대 역세권장기전세주택 건립 관련 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)을 위하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제1항, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조제1항, 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 주요내용을 아래와 같이 열람·공고 합니다.

2. 본 열람공고(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 의견을 제출하거나, 서울도시공간포털에 주민의견서를 작성·제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일

동 작 구 청 장

1. 열람기간: 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 2.(14일 이상)

2. 열람 및 의견서 제출 장소: 동작구청 도시정비2과(장승배기로 70, 8층)

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항
   가. 지구단위계획구역에 관한 결정: 게재생략(열람장소 비치도서와 같음)
   나. 지구단위계획에 관한 결정: 게재생략(열람장소 비치도서와 같음)
      1) 토지이용 및 시설에 관한 결정
      2) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4. 관련도서: 게재생략(열람장소 비치도서와 같음)

5. 의견서 제출 방법: 서면 및 온라인(서울도시공간포털) 제출 가능
   - 서울도시공간포털(열람공고 > 동작구 > 해당 공고)

6. 기타사항
   - 열람내용은 추후 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
   - 기타 사항은 동작구 도시정비2과(☎02-820-1992)로 문의하여 주시기 바랍니다.

주민의견 제출서

공고내용	**도시관리계획(동작구 본동 402-1번지 일대 노들역세권 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경)을 위한 열람·공고**(동작구공고 제2025-2118호)	
공고기간	2025. 12. 18.(목) ~ 2026. 1. 2.(금) (14일 이상)	
위 치	서울특별시 동작구 본동 402-1번지 일대	
계획시행자	한강지역주택조합	
의견제출자	성 명 :	생년월일 :
	주 소 :	전화번호 :
제출의견		

2025년 월

제출자 (서명 또는 인)

동작구청장 귀하

◈ 동작구공고 제2025-2228호

도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고

1. 서울특별시 고시 제1974-52호(1974.05.03.) 및 동작구고시 제2020-97호(2020.06.25.), 동작구고시 제2021-124호(2021.06.17.), 동작구고시 제2021-171호(2021.07.29.), 동작구고시 제2021-210호(2021.09.16.)로 도시계획시설(도로) 결정(변경)되고, 동작구고시 제2020-76호(2020.06.18.)로 실시계획 고시되고, 동작구고시 제2021-252호(2021.10.28.), 동작구고시 제2022-199호(2022.12.29.), 동작구고시 제2023-153호(2023.12.28.), 동작구고시 제2024-155호(2024.12.12.)로 실시계획 변경고시된 도시계획시설(도로)에 대하여,
2. 고시한 내용의 변경을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조 및 같은 법 시행령 제99조에 의거 관련서류를 다음과 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 변경사유 : 사업지연에 따른 기간 변경(연장)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　　류 : 도시계획시설사업(도로)
  2) 명　　칭 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 사업
  3) 내　　용 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 보상
다. 사업의 규모(변경없음)

구분	위 치	연장(m)	폭(m)	면적(㎡)	기점	종점
기정	상도4동 215-37~210-18	360	6	2,342.1	상도4동 215-37	상도4동 210-18

라. 사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
  1) 시 행 자 : 동작구청장
  2) 주　　소 : 서울특별시 동작구 장승배기로 70(상도동 176-3)
마. 사업의 착수 및 준공예정일(변경)
  - 실시계획인가 고시일 ~ 2025.12.31.까지
  - (변경) 실시계획인가 고시일 ~ 2026.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 별첨조서
사. 기타 자세한 사항은 동작구청 도로관리과(☎ 820-4066)로 문의하여 주시기 바랍니다.
아. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률과 토지 등의 감정평가 결과에 따라 공고되는 내용과 달리 사용 또는 수용할 토지 등의 보상내용이 달라질 수 있습니다.

□ 수용 또는 사용할 토지조서(변경없음)

연번	구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
							성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
1	기정	동작구 상도동	216-17	도로	36	36	김*생	서울특별시 강남구 언주로 118, *동 ****호 (도곡동, ******아파트)				
							김***틴	서울특별시 용산구 이촌로 62길 14, *동 ***호 (이촌동, ******)				
2	기정	동작구 상도동	214-455	도로	211	211	재단법인 ***	서울특별시 동작구 상도동 ***-**				
3	기정	동작구 상도동	214-456	도로	11	11	재단법인 ***	서울특별시 동작구 상도동 ***-**				

◈ 동작구공고 제2025-2229호

도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고

1. 서울특별시 고시 제1973-54호(1973.04.30.)로 도시계획시설(도로) 결정되고, 동작구고시 제2023-84호(2023.07.27.) 및 동작구고시 제2023-85호(2023.07.27.)로 도시계획시설(도로) 결정(경미한 변경)되었으며,
2. 동작구고시 제2020-81호(2020.06.18.) 및 동작구고시 제2020-92호(2020.06.18.)로 실시계획 고시되고, 동작구고시 제2022-201호(2022.12.19.) 및 동작구고시 제2022-210호(2022.12.19.), 동작구고시 제2023-84호(2023.7.27.), 동작구고시 제2024-156호(2024.12.12.)로 실시계획 변경고시 된 도시계획시설(도로)에 대하여,
3. 고시한 내용의 변경을 위해「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제90조 및 같은 법 시행령 제99조에 의거 관련서류를 다음과 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 변경사유 : 사업지연에 따른 기간 변경(연장)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　　류 : 도시계획시설사업(도로)
  2) 명　　칭 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 사업
  3) 내　　용 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 보상
다. 사업의 규모(변경없음)

구분	위 치	연장(m)	폭(m)	면적(㎡)	기점	종점
기정	사당3동 141-28 ~ 176-50	960	6	7,877	사당3동 141-28	사당3동 176-50
기정	사당3동 173-28 ~ 1159	106	6	1,113	사당3동 173-28	사당3동 1159

라. 사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
  1) 시 행 자 : 동작구청장
  2) 주　　소 : 서울특별시 동작구 장승배기로 70(상도동 176-3)
마. 사업의 착수 및 준공예정일(변경)
  - (기정) 실시계획인가 고시일 ~ 2025.12.31.까지
  - (변경) 실시계획인가 고시일 ~ 2026.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 별첨조서
사. 기타 자세한 사항은 동작구청 도로관리과(☎ 820-4066)로 문의하여 주시기 바랍니다.
아. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률과 토지 등의 감정평가 결과에 따라 고시되는 내용과 달리 사용 또는 수용할 토지 등의 보상내용이 달라질 수 있습니다.

□ 수용 또는 사용할 토지조서(변경없음)

연번	구분	소재지	지 번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
							성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
1	기정	동작구 사당동	173-9	대	40	40	이*순	서울 중구 예관동 122-*				
2	기정	동작구 사당동	170-2	답	438	438	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로70				

◈ 동작구공고 제2025-2231호

도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고

1. 서울특별시 고시 제1978-428호(1978.08.30.) 및 동작구고시 제2020-97호(2020.06.25.), 동작구고시 제2021-124호(2021.06.17.), 동작구고시 제2021-171호(2021.07.29.), 동작구고시 제2021-300호(2021.12.16.)로 도시계획시설(도로) 결정(변경)되고, 동작구고시 제2020-84호(2020.06.18.)로 실시계획 고시되고, 동작구고시 제2021-254호(2021.10.28.), 제2022-202호(2022.12.29.), 동작구고시 제2023-155호(2023.12.28.), 동작구고시 제2024-157호(2024.12.12.)로 실시계획 변경고시된 도시계획시설(도로)에 대하여,

2. 고시한 내용의 변경을 위해「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제90조 및 같은 법 시행령 제99조에 의거 관련서류를 다음과 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 변경사유 : 사업지연에 따른 기간 변경(연장)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　　류 : 도시계획시설사업(도로)
  2) 명　　칭 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 사업
  3) 내　　용 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 보상
다. 사업의 규모(변경없음)

구분	위 치	연장(m)	폭(m)	면적(㎡)	기점	종점
기정	상도3동 313-36~312-9	120	5~6	558	상도3동 313-36	상도3동 312-9

라. 사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
  1) 시 행 자 : 동작구청장
  2) 주　　소 : 서울특별시 동작구 장승배기로 70(상도동 176-3)
마. 사업의 착수 및 준공예정일(변경)
  - (기정) 실시계획인가 고시일 ~ 2025.12.31.까지
  - (변경) 실시계획인가 고시일 ~ 2026.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 별첨조서
사. 기타 자세한 사항은 동작구청 도로관리과(☎ 820-4066)로 문의하여 주시기 바랍니다.
아. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률과 토지 등의 감정평가 결과에 따라 고시되는 내용과 달리 사용 또는 수용할 토지 등의 보상내용이 달라질 수 있습니다.

□ 수용 또는 사용할 토지조서(변경없음)

연번	구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
							성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
1	기정	동작구 상도동	312-22	대	2	2	이*웅	서울 동작구 성대로6길 ** (상도동)				
2	기정	동작구 상도동	312-19	대	20	20	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로70				
3	기정	동작구 상도동	313-42	대	1	1	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로70				
4	기정	동작구 상도동	256-290	대	3	3	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로70				
5	기정	동작구 상도동	313-43	도로	3	3	홍*유	서울 관악구 노량진동 산**				
6	기정	동작구 상도동	312-23	대	1	1	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로70				
7	기정	동작구 상도동	312-21	대	21	21	이*희	서울 동작구 성대로6길 ** (상도동)				
8	기정	동작구 상도동	312-20	대	6	6	이*웅	서울 동작구 등용로14길 ** (노량진동)				
9	기정	동작구 상도동	313-37	도로	20	20	이*흥	서울 동작구 양녕로 *** (상도1동)				
							홍*애	서울 동작구 상도1동 ***				
							차*희	서울 동작구 상도1동 ***				

◈ 동작구공고 제2025-2232호

도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고

1. 서울특별시 고시 제1990-354호(1990.10.31.), 동작구 고시 제2020-97호(2020.06.25.), 동작구 고시 제2021-160호(2021.07.15.), 동작구 고시 제2021-249호(2021.10.28.), 동작구 고시 제2021-250호(2021.10.28.)로 도시계획시설(도로) 결정(변경)되고, 동작구 고시 제2020-85호(2020.06.18.),로 실시계획 고시되고, 동작구 고시 제2022-1호(2022.01.06.), 동작구고시 제2022-9호(2022.01.20.), 동작구고시 제2022-203호(2022.12.29.), 동작구 고시 제2023-156(2023.12.28.), 동작구 고시 제2024-158호(2024.12.12.)로 실시계획 변경고시된 도시계획시설(도로)에 대하여,

2. 고시한 내용의 변경을 위해「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제90조 및 같은 법 시행령 제99조에 의거 관련서류를 다음과 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 변경사유 : 사업지연에 따른 기간 변경(연장)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　　류 : 도시계획시설사업(도로)
  2) 명　　칭 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 사업
  3) 내　　용 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 보상
다. 사업의 규모(변경없음)

구분	위 치	연장(m)	폭(m)	면적(㎡)	기점	종점
기정	상도4동 187-3~194-10	162	6	821	상도4동 187-3	상도4동 194-10

라. 사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
  1) 시 행 자 : 동작구청장
  2) 주　　소 : 서울특별시 동작구 장승배기로 70(상도동 176-3)
마. 사업의 착수 및 준공예정일(변경)
  - (기정) 실시계획인가 고시일 ~ 2025.12.31.까지
  - (변경) 실시계획인가 고시일 ~ 2026.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 별첨조서
사. 기타 자세한 사항은 동작구청 도로관리과(☎ 820-4066)로 문의하여 주시기 바랍니다.
아. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률과 토지 등의 감정평가 결과에 따라 고시되는 내용과 달리 사용 또는 수용할 토지 등의 보상내용이 달라질 수 있습니다.

□ 수용 또는 사용할 토지조서(변경없음)

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
						성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
1	동작구 상도동	187-6	대	39	39	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
2	동작구 상도동	194-44	도로	28	28	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
3	동작구 상도동	194-45	대	27	27	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
4	동작구 상도동	196-97	대	30	30	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
5	동작구 상도동	194-43	대	10	10	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
6	동작구 상도동	195-53	대	33	33	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로 161				
						설*동	서울 중구 청구로4길 ** (신당동)				
7	동작구 상도동	195-9	대	50	50	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로 161				
						설*동	서울 중구 청구로4길 ** (신당동)				
8	동작구 상도동	195-58	대	50	50	상도스타리움지역 주택조합	서울특별시 동작구 상도로174, 7층				주택건설사업 계획부지
9	동작구 상도동	195-59	대	3	3	상도스타리움지역 주택조합	서울특별시 동작구 상도로174, 7층				주택건설사업 계획부지
10	동작구 상도동	194-42	대	11	11	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
						성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
11	동작구 상도동	195-36	대	53	53	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
12	동작구 상도동	194-46	대	3	3	권*렬	서울 서대문구 대조동 76-*				
13	동작구 상도동	195-12	대	69	69	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
14	동작구 상도동	195-57	대	30	30	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
15	동작구 상도동	195-54	대	11	11	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
16	동작구 상도동	195-55	대	1	1	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
17	동작구 상도동	195-56	대	3	3	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
18	동작구 상도동	194-41	대	17	17	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
19	동작구 상도동	186-12	대	33	33	방*운	서울 관악구 신림동 24-**				
20	동작구 상도동	196-95	대	5	5	상도스타리움지역 주택조합	서울특별시 동작구 상도로174, 7층				주택건설사업 계획부지

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
						성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
21	동작구 상도동	196-96	대	10	10	상도스타리움지역 주택조합	서울특별시 동작구 상도로174, 7층				주택건설사업 계획부지
22	동작구 상도동	194-47	대	4	4	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로161				
23	동작구 상도동	196-94	대	233	233	상도스타리움지역 주택조합	서울특별시 동작구 상도로174, 7층				주택건설사업 계획부지

◈ 동작구공고 제2025-2233호

도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고

1. 서울특별시 고시 제1972-100호(1972.07.19.) 및 동작구고시 제2020-97호(2020.06.25.), 동작구고시 제2021-160호(2021.07.15.), 동작구고시 제2021-249호(2021.10.28.)로 도시계획시설(도로) 결정(변경)되고, 동작구고시 제2020-89호(2020.06.18.)호로 실시계획 고시되고, 동작구고시 제2022-10호(2022.01.20.), 동작구고시 제2022-206호(2022.12.29.), 동작구고시 제2023-159호(2023.12.28.), 동작구고시 제2024-160호(2024.12.12.)로 실시계획 변경고시된 도시계획시설(도로)에 대하여,

2. 고시한 내용의 변경을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조 및 같은 법 시행령 제99조에 의거 관련서류를 다음과 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 변경사유 : 사업지연에 따른 기간 변경(연장)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　　류 : 도시계획시설사업(도로)
  2) 명　　칭 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 사업
  3) 내　　용 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 보상
다. 사업의 규모(변경없음)

구분	위 치	연장(m)	폭(m)	면적(㎡)	기점	종점
기정	본동 10-30~10-41	48	4	235	본동 10-30	본동 10-41

라. 사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
  1) 시 행 자 : 동작구청장
  2) 주　　소 : 서울특별시 동작구 장승배기로 70(상도동 176-3)
마. 사업의 착수 및 준공예정일(변경)
  - (기정) 실시계획인가 고시일 ~ 2025.12.31.까지
  - (변경) 실시계획인가 고시일 ~ 2026.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 별첨조서
사. 기타 자세한 사항은 동작구청 도로관리과(☎ 820-4066)로 문의하여 주시기 바랍니다.
아. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률과 토지 등의 감정평가 결과에 따라 고시되는 내용과 달리 사용 또는 수용할 토지 등의 보상내용이 달라질 수 있습니다.

□ 수용 또는 사용할 토지조서(변경없음)

연번	구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
							성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
1	기정	동작구 본동	10-51	대	7	7	신**	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 46, ***동 ****호 (식사동, 위시티일산자이2단지)				
							윤**	서울 동대문구 청량리동 203-**				
							강**	서울 강북구 숭인로7가길 **, ***-*** (미아동, 동부센트레빌아파트)				
							오**	서울 동작구 상도로61길 ** (상도동)				
							기획재정부					
							서울특별시					
2	기정	동작구 본동	10-50	대	1	1	신**	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 46, ***동 ****호 (식사동, 위시티일산자이2단지)				
							윤**	서울 동대문구 청량리동 203-**				
							강**	서울 강북구 숭인로7가길 **, ***-*** (미아동, 동부센트레빌아파트)				
							오**	서울 동작구 상도로61길 **(상도동)				
							기획재정부					
							서울특별시					

◈ 동작구공고 제2025-2234호

도시계획시설(도로)사업 실시계획 (변경)작성 열람공고

1. 서울특별시 동작구고시 제2021-354호(1990.10.31.)로 및 동작구고시 제2020-97호(2020.06.25.), 동작구고시 제2021-160호(2021.07.15.), 동작구고시 제2021-210호(2021.09.16.), 동작구고시 제2021-249(2021.10.28.), 동작구고시 제2021-251호(2021.10.28.)로 도시계획시설(도로) 결정(변경)되고, 동작구고시 제2020-90호(2020.06.18.)로 실시계획 고시되고, 동작구고시 제2021-311호(2021.12.23.), 동작구고시 제2022-86호(2022.05.26.), 동작구고시 제2022-207호(2022.12.29.), 동작구고시 제2023-160호(2023.12.28.), 동작구고시 제2024-161호(2024.12.12.)로 실시계획 변경고시된 도시계획시설(도로)에 대하여,
2. 고시한 내용의 변경을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조 및 같은 법 시행령 제99조에 의거 관련서류를 다음과 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 변경사유 : 사업지연에 따른 기간 변경(연장)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　　류 : 도시계획시설사업(도로)
  2) 명　　칭 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 사업
  3) 내　　용 : 장기미집행 도시계획시설(도로) 보상
다. 사업의 규모(변경없음)

구분	위 치	연장(m)	폭(m)	면적(㎡)	기점	종점
기정	상도4동 201-135~204-45	110	4	458	상도4동 201-135	상도4동 204-45

라. 사업 시행자의 성명 및 주소(변경)
  1) 시 행 자 : 동작구청장
  2) 주　　소 : 서울특별시 동작구 장승배기로 70(상도동 176-3)
마. 사업의 착수 및 준공예정일(변경)
  - 실시계획인가 고시일 ~ 2025.12.31.까지
  - (변경) 실시계획인가 고시일 ~ 2026.12.31.까지
바. 수용 또는 사용할 토지의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 그 소유자·권리자의 성명·주소 : 별첨조서
사. 기타 자세한 사항은 동작구청 도로관리과(☎ 820-4066)로 문의하여 주시기 바랍니다.
아. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률과 토지 등의 감정평가 결과에 따라 고시되는 내용과 달리 사용 또는 수용할 토지 등의 보상내용이 달라질 수 있습니다.

□ 수용 또는 사용할 토지조서(변경없음)

연번	구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	사용 또는 수용면적(㎡)	소 유 자		이 해 관 계 인			비 고
							성 명	주 소	성 명	주 소	소유권 이외의권리	
1	기정	동작구 상도동	204-269	대	53	53	전주*씨 **대군파종중	서울 동작구 양녕로 ***				
2	기정	동작구 상도동	201-234	대	75	75	전주*씨 **대군파종중	서울 동작구 양녕로 ***				
3	기정	동작구 상도동	201-231	대	9	9	김*옥	서울 도봉구 도봉로110다길 5, ***동 ***호 (창동, 창동 한신아파트)	주식회사 **은행	서울 중구 을지로 ** (을지로1가)	근저당권	
4	기정	동작구 상도동	201-227	도로	15	15	정*남	서울 동작구 성대로37길 ** (상도동)				
5	기정	동작구 상도동	201-228	대	3	3	정*남	서울 동작구 성대로37길 ** (상도동)				
6	기정	동작구 상도동	201-230	대	8	8	우*기	서울 동작구 성대로37길 ** (상도동)				
							최*애	서울 동작구 성대로37길 ** (상도동)				
7	기정	동작구 상도동	201-229	대	295	295	전주*씨 **대군파종중	서울 동작구 양녕로 ***				

◈ 동작구공고 제2025-2237호

상도도시자연공원구역 부지사용(변경)계약을 위한 열람공고

1. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제12조의2에 의거 상도도시자연공원구역 일부에 대하여 토지소유자와의 부지사용(변경)계약을 체결하기 위해 「서울특별시 도시공원 조례」 제30조 및 동조례 시행규칙 제14조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 관계서류는 서울특별시 동작구청 공원녹지과에 비치하여 공고일로부터 14일간 열람하오니 부지사용계약(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 의견서를 서면으로 열람장소에 제출하여 주시기 바라며, 토지소유자 및 이해관계인에게 개별통지할 것이나 미수령자에 대해서는 「행정절차법」 제14조에 의거 본 공고로 갈음합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

▣ 도시공원 부지사용계약(안)

가. 계약위치 : 서울특별시 동작구 상도동 산57-44
나. 계약면적 : (당초)7,703㎡
(변경)7,450㎡
다. 계약목적 : 토지소유자의 재산권을 보호하고, 공원·녹지 조성 등을 통하여 시민의 건강, 휴양 및 정서생활을 향상시킬 것을 목적으로 함
라. 계약내용 : 붙임 참조
마. 계약기간 : 2024. 7. 5. ~ 2027. 7. 1.
바. 열람기간 : 열람공고일로부터 14일간
사. 열람장소 및 문의처 : 동작구청 공원녹지과
(서울특별시 동작구 장승배기로 70, ☎820-1381)

붙임 도시공원 부지사용계약서(안) 1부. 끝.

■ 서울특별시 도시공원 조례 시행규칙 [별지 제19호서식] <신설 2021. 4. 6.>

도시공원 부지사용(변경)계약서(안)

토지소유자 ○○○을 "토지소유자"라 정하고, **동작구청장**을 "공원관리청"으로 하여 다음과 같이 도시공원 부지사용계약을 체결한다.

제1조(목적) 이 계약은 "토지소유자"의 재산권을 보호하고, 공원·녹지 조성 등을 통하여 시민의 건강, 휴양 및 정서생활을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제2조(의무) "토지소유자"와 "공원관리청"은 성실하게 계약내용을 이행하여야 한다.

제3조(계약토지구역의 표시) 계약토지구역의 표시는 다음과 같으며, 그 경계 등은 붙임 도면과 같다.

토 지 소 재 지	지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 동작구 상도동	산57-44	임야	7,450
계	-	-	7,450

제4조(계약토지의 부지사용료 지급) 도시공원 부지사용계약에 따른 부지사용료를 무상으로 한다.

제5조(계약기간) 계약 대상인 토지의 계약기간은 2024년 7월 5일부터 2027년 7월 1일까지로 한다.

제6조(공원시설의 설치·정비) "토지소유자"와 "공원관리청"은 해당 부지에 다음 각 호와 같은 시설을 협의하여 설치·정비하는 것으로 한다.

1. 의자·음수대·안내표지판·산책로 등 시민의 이용을 위한 최소한의 시설
2. 토사붕괴를 방지하기 위한 시설, 사방시설, 수목보호를 위한 시설, 배수로, 무분별한 숲길(지름길)의 개설방지를 위한 펜스·로프 등과 유사한 시설, 위험방지책(울타리) 등 공원의 녹지보전에 필요하다고 판단되는 시설
3. 녹화를 위한 수목의 식재, 녹화공간의 설치 및 개·보수 등

제7조(공원시설의 관리) "토지소유자" 및 "공원관리청"은 계약기간 중 해당 부지를 양호한 상태로 유지하기 위하여 다음 각 호의 사항을 협의하여 관리하는 것으로 한다.

1. 해당 부지 내에 존재하는 수목의 가지치기, 풀베기, 병충해 방제 등 수목을 양호하게 가꾸기 위하여 필요한 것
2. 해당 부지 내에 설치·정비한 시설의 유지·보수에 관한 것
3. 해당 부지 내의 청소 등 청결한 환경을 유지하기 위한 것

제8조(토지사용의 제한) "토지소유자" 및 "공원관리청"은 제6조 및 제7조에 따라 협의된 시설의 설치·정비 및 관리를 위한 최소한의 토지형질변경 이외에 상호 협의 없이 해당 토지의 형질변경을 할 수 없다.

제9조(금지행위) "토지소유자"와 "공원관리청"은 계약기간 중 상호 협의 없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다.

1. 해당 토지에 사용 또는 수익을 목적으로 하는 권리를 설정하는 행위
2. 해당 토지에 새로운 공작물을 설치하는 행위
3. 해당 토지의 형질을 변경하는 행위

4. 해당 토지의 나무를 벌채하는 행위
5. 해당 토지에 물건을 적치하는 행위

제10조(재산세 비과세 등 지원에 관한 사항) “공원관리청”은 “토지소유자”에게 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.

1.「지방세법」제109조제2항 본문에 따라 재산세를 비과세 할 수 있다.
2. 제1호에 따라 재산세를 비과세하는 경우 해당 증빙자료와 사실관계 서류를 계약기간 동안 보관한다.

제11조(해당 토지의 개방) “토지소유자”와 “공원관리청”은 계약기간 중 해당 토지에 대하여 시민이 일상적으로 이용할 수 있도록 제공하여야 한다.

제12조(계약내용의 변경) 계약의 변경은 토지소유자 또는 공원관리청의 요청에 따라 계약의 당사자간 합의에 의한다.

제13조(계약의 갱신 및 연장)

1. 계약의 갱신 여부는 만료일 전년도 5월 31일까지 통지하여야 한다.
2. 계약기간 만료일 이전에 계약의 갱신 등에 대하여 사전협의하여야 한다.
3. 제1호에 따른 통지가 없는 경우 만료일 다음날로부터 전 계약기간과 같은 기간으로 계약기간이 연장된다.
4. “토지소유자”가 부지사용계약 토지의 소유권을 상실할 경우 계약을 해지할 수 있다.

제14조(계약위반 시 조치) “토지소유자” 또는 “공원관리청” 중 어느 한 쪽이 본 계약에서 정하여진 내용에 대하여 위반했을 경우 계약상대방은 다음 각 호의 조치를 취할 수 있다.

1. 위반상태를 안 날로부터 1개월 이내에 계약내용을 이행하도록 요청하여야 한다.
2. 제1호에 의한 적정한 이행요청을 2회 하였음에도 불구하고 그 위반상태가 지속될 경우에는 계약위반을 이유로 계약을 해지할 수 있다.
3. 제2호에 의한 조치에 소요된 비용은 본 계약을 위반한 자가 부담하는 것으로 한다.

제15조(계약해지 후 시설물에 관한 사항) 계약해지 후 해당 부지에 설치된 시설물에 대하여는 “토지소유자”와 “공원관리청”이 협의하여 그 시설물을 존치시키거나 철거한다.

제16조(계약내용의 해석 등에 관한 사항) 본 계약내용의 해석과 본 계약에 정하지 아니한 사항에 대하여 다시 정할 필요가 있을 때에는 “토지소유자”와 “공원관리청”이 협의하여 정하는 것으로 한다.

제17조(계약서의 보관 등) 본 계약체결을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “토지소유자”와 “공원관리청”이 각각 1부씩 보관한다.

2025년 12월 ○○일

토지소유자 주소 :
성명 : (인)

공원관리청 동작구청장 (인)

◈ 동작구공고 제2025-2246호

도시계획시설(체육시설)사업 실시계획 작성을 위한 열람 및 사업인정에 관한 의견청취 공고

서울특별시 동작구고시 제2025-170호(2025.12.11.)로 도시계획시설(체육시설) 결정 및 지형도면 고시된 『상도동 생활SOC 부지 복합개발사업』을 시행하기 위하여 실시계획을 작성하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 제90조, 같은 법 시행령 제99조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고합니다.

2025년 12월 18일
동 작 구 청 장

가. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간
나. 열람 및 의견서 제출 장소 : 동작구청 핵심정책추진단(☏02-820-1081)
다. 실시계획 작성의 요지
1. 사업시행지 : 서울특별시 동작구 상도동 438, 485-5, 485-6번지
2. 사업의 종류 및 명칭
- 종 류 : 도시계획시설(체육시설)사업
- 명 칭 : 상도동 생활SOC 부지 복합개발사업
3. 사업규모
- 대지면적 : 1,258㎡
- 건축규모 : 지하1층/지상5층, 연면적 3,168㎡
※ 세부 내용은 변경될 수 있음.
4. 사업시행자의 성명 및 주소
- 성 명 : 에스앤피씨앤씨주식회사
- 주 소 : 서울특별시 서초구 효령로79길 24, 비101호
5. 사업의 착수 및 준공예정일 : 실시계획 작성고시일로부터 2028. 12. 31.
6. 수용 또는 사용할 토지의 소재지 · 지번 · 지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리 명세 및 그 소유자 · 권리자의 성명 · 주소 : 별첨

[별첨]

사용 또는 수용할 토지조서

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소 유 자		관 계 인			비고
				공부상 면적	편입 면적	성명	주소	성 명	주 소	권리의 종류 및 내용	
1	상도동	485-5	대	187.4	187.4	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로 70				사용
2	상도동	438	대	631.7	631.7	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로 70				사용
3	상도동	485-6	주차장	439.7	439.7	동작구	서울특별시 동작구 장승배기로 70				사용

◈ 강남구공고 제2025-2844호

도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정(경미한 변경)(안) 열람공고문 반송분 공시송달 공고

1. 서울특별시 강남구 자곡동 389번지~율현동 300-18번지(방죽마을~못골마을) 일대 도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정(경미한 변경)(안)에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 의거 강남구 공고 제2025-2650호(2025. 11. 27.)로 열람공고하고 이해관계인의 의견청취를 위해 공고문을 송부하였으나,
2. 폐문부재, 수취인불명 등의 사유로 송달이 불가능하여 「행정절차법」 제14조에 의거 아래와 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 12월 18일
강 남 구 청 장

가. 공 고 명: 도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정(경미한 변경)(안) 열람공고
나. 공고기간: 2025. 12. 18. ~ 2026. 1. 1. (공고일 다음날로부터 14일간)
다. 공시송달 대상 및 사유

연번	토지소재지	지번	지목	공부상 면적(㎡)	편입면적(㎡)			토지소유자		공시송달 사유
					기정	변경	증감	성명	등기상 주소	
1	서울특별시 강남구 자곡동	389	임야	14,520	130	310	증 180	김*경	서울특별시 서초구 반포대로 ***-*, ***동 ***호	폐문부재
2	서울특별시 강남구 자곡동	399	전	461	-	20	증 20	이*이	서울특별시 강남구 대치동 ***, *-***	폐문부재
3	서울특별시 강남구 자곡동	산55	임야	3,048	61	81	증 20	이*혁	서울특별시 종로구 충신동 *-**	주소불명
4								이*영	서울특별시 관악구 인헌**길 **-*, ***동 ***호	폐문부재
5	서울특별시 강남구 율현동	250	임야	11,493	24	150	증 126	유*숙	서울특별시 서초구 서초대로**길 **-**, ***동 ****호	수취인불명
6	서울특별시 강남구 율현동	301	전	721	-	57	증 57	이*형	경기도 용인시 수지구 동천로***번길 *, ****동 ***호	수취인불명

라. 공시송달 내용: 도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정(경미한 변경)(안) 열람공고
(강남구공고 제2025-2650호, 2025. 11. 27.)

❍ 결정(변경)개요
- 위 치 : 강남구 자곡동 389 ~ 율현동 300-18(변경없음)
- 규 모
  · (기존) 폭원 4~8m, 연장 80m, 면적 556㎡
  · (변경) 폭원 4~8m, 연장 80m, 면적 1,057㎡
- 변경사유 : 최초 도시관리계획 결정 시 실제 도로로 조성되는 부분만을 대상으로 시설을 결정하였으나, 대상지 주변은 자연사면으로 현황 도로보야 높아(약 3~7m) 공사 시 흙깎기와 사면 붕괴예방을 위한 도로시설(옹벽 등) 설치가 필요하고 관련규정에 의거 시설물 유지관리를 위한 추가용지 확보 등이 필요하여 도시관리계획(도시계획시설: 도로) 결정(경미한 변경)함.

❍ 관련도면: 생략(열람장소 비치)

마. 열람장소: 강남구청 도로관리과(☎02-3423-6557)

바. 기타사항: 공고기간이 경과된 후에는 「행정절차법」 제15조(송달의 효력발생)에 의거 송달받을 자에게 송달된 것으로 보며, 공고기간 내 의견을 제출하지 않은 경우 의견이 없는 것으로 간주하여 관련 법에 따라 행정절차를 진행할 예정입니다.

◈ 강남구공고 제2025-2847호

도시계획시설사업(대모산근린공원 조성-개포동) 실시계획(변경)을 위한 열람 공고

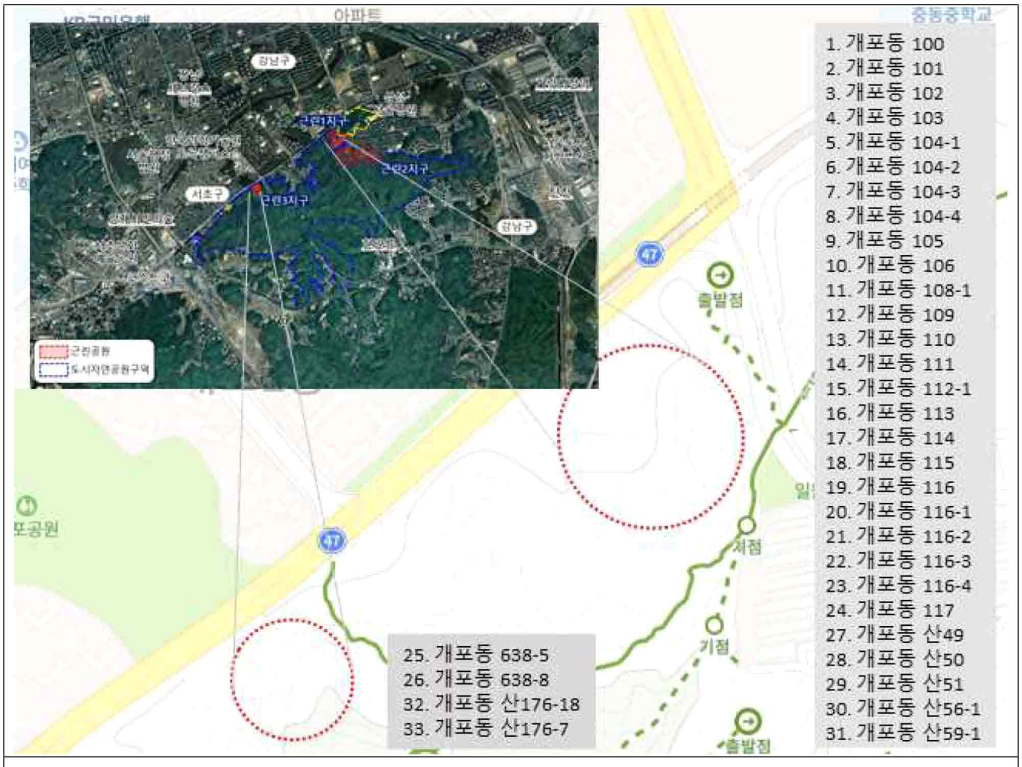
1. 건설부 고시 제138호(1977.7.9.)로 도시계획시설(공원) 최초 결정, 서울특별시 고시 제2020-254호(2020.6.29.)로 도시계획시설(공원) 변경 결정, 서울특별시 고시 제2021-375호(2021.7.22.)로 공원조성계획 변경 결정, 서울특별시 강남구 고시 제2019-124호(2019.8.22.), 제2022-62호(2022.3.17.), 제2024-132호(2024.8.16.)로 실시계획(변경)된 대모산근린공원에 대하여 변경사항이 있어, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제90조, 같은법 시행령 제99조 제1항의 규정에 따라 다음과 같이 열람 공고합니다.
2. 관계도서는 강남구청 공원녹지과에 비치되어있으며, 공고일로부터 14일간 이해관계인 및 일반인에게 열람하오니 본 열람에 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 의견서를 열람 장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 강남구청 공원녹지과(☎02-3423-6993)로 문의하시기 바랍니다.

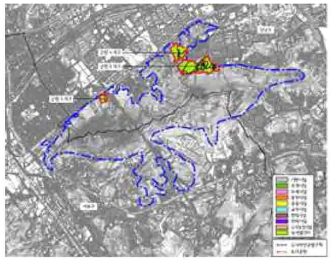
2025년 12월 18일
강 남 구 청 장

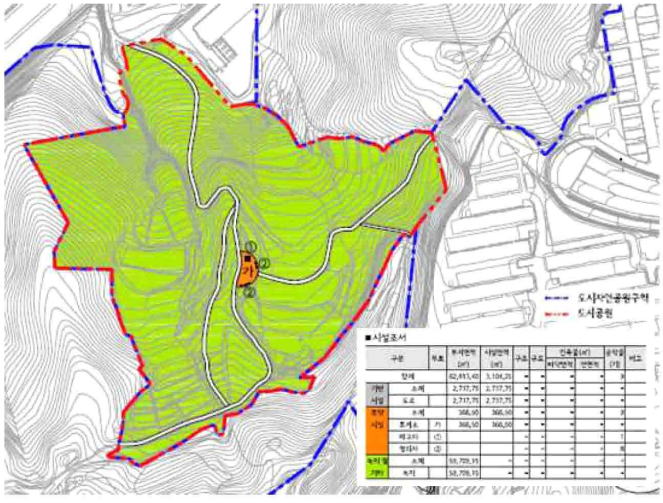
가. 사업시행지: 서울특별시 강남구 개포동 100번지 등 33필지(변경없음)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　류: 도시계획시설(공원)사업
  2) 명　칭: 대모산근린공원 조성사업
다. 사업의 규모 및 내용(변경없음)
  1) 면　적: 55,740㎡
  2) 내　용: 토지 및 지장물 보상, 공원 조성
라. 사업기간
  1) 당　초: 실시계획인가일로부터 2025. 11. 30.까지
  2) 변　경: 실시계획인가일로부터 2027. 11. 30.까지
마. 사업시행자: 강남구청장(변경없음)
바. 사용 또는 수용할 토지의 지목, 지적, 소유권 이외의 권리명세 : 별첨(변경없음)
사. 열람장소: 강남구청 공원녹지과 (☎02-3423-6993)
아. 열람기간: 공고(시보게재)일로부터 14일간

사업시행지 위치 및 계획평면도

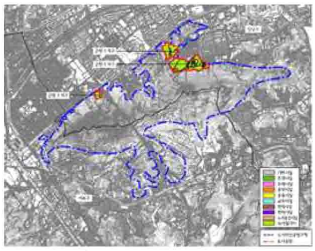
▢ 대모산근린공원-개포동(강남구 개포동 100번지 등 33필지)







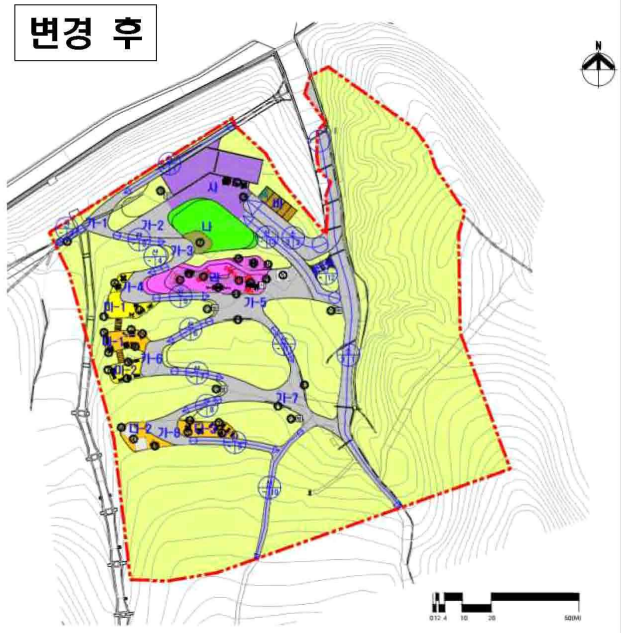
1~24, 27~31. 개포동 100번지 등 29필지 (변경없음)





■ 조성계획총괄표

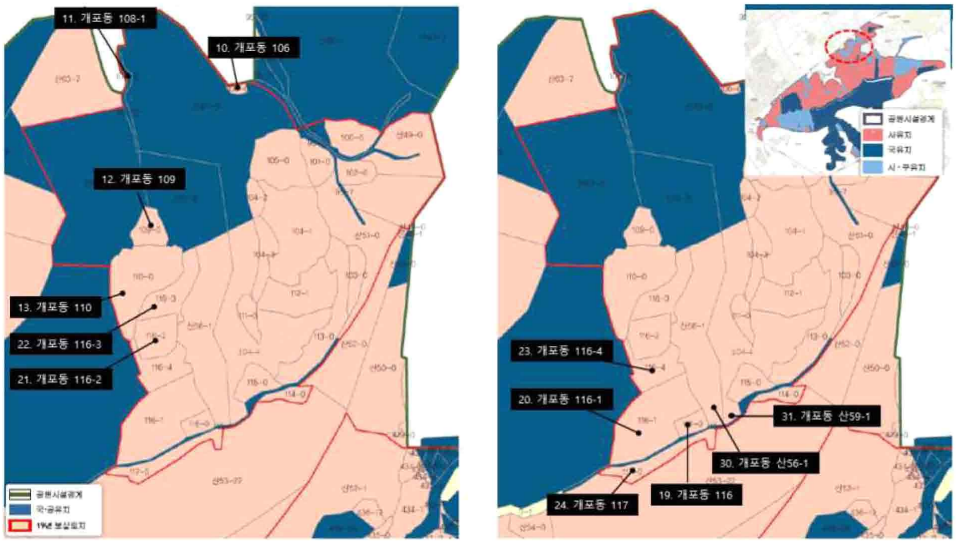
구분	시설명	번호	수량	위치	부지면적	시설면적	비고
총계		-	72	-	17,558.00㎡	4,694.86㎡	시설률 26.74%
기반시설	소계	-	1		2,766.14㎡	2,766.14㎡	15.89%
	도로	-			1,598.29㎡	1,598.29㎡	
	광장A	가-1		개포동 638-5 외 1필지	92.70㎡	92.70㎡	
	광장B	가-2		개포동 638-5	143.22㎡	143.22㎡	
	광장C	가-3		개포동 638-5	69.96㎡	69.96㎡	
	광장D	가-4		개포동 638-5	86.68㎡	86.68㎡	
	광장E	가-5		개포동 638-5 외 1필지	316.14㎡	316.14㎡	
	광장F	가-6		개포동 638-5 외 1필지	92.68㎡	92.68㎡	
	광장G	가-7		개포동 638-5 외 1필지	293.59㎡	293.59㎡	
	광장H	가-8		개포동 638-5 외 1필지	101.03㎡	101.03㎡	
	매점(편의)	ㅅ	1		-	-	
조경시설	소계	-	-		371.39㎡	372.39㎡	2.10%
	전이대당	나		개포동 638-5 외 1필지	371.39㎡	371.39㎡	
광장시설	소계	-	A4		315.68㎡	315.68㎡	1.78%
	휴게데크A	다-1		개포동 638-5 외 1필지	106.87㎡	106.87㎡	
	휴게데크B	다-2		개포동 638-5 외 1필지	101.56㎡	101.56㎡	
	휴게데크C	다-3		개포동 638-5 외 1필지	102.01㎡	102.01㎡	
	야외테크A	ㅅ	1		-	-	
	야외테크B	ㅅ	1		-	-	
	전망대고각	ㅅ	2		-	-	
	휴게파고각	ㅅ	1		-	-	
	야외파라솔	ㅅ	6		-	-	
	벤상	ㅅ	4		-	-	
	선베드	ㅅ	6		-	-	
	철쭉지	ㅅ	4		-	-	
	사각벤치	ㅅ	13		-	-	
	경계석	ㅅ	5		-	-	54.0 m
체육시설	소계	-	1	개포동 638-5 외 1필지	423.85㎡	423.85㎡	2.41%
	자율놀이마당	라	-	개포동 638-5 외 1필지	423.85㎡	423.85㎡	
	야고정틀A	ㅅ	1		-	-	
	야고정틀B	ㅅ	1		-	-	
	다리건너기	ㅅ	1		-	-	
	통나무건너기	ㅅ	2		-	-	
	외발오르기	ㅅ	3		-	-	
	양팔놀이	ㅅ	1		-	-	
운동시설	소계	-	2		194.19㎡	194.19㎡	1.11%
	철봉마당A	마-1		개포동 638-5 외 1필지	122.31㎡	122.31㎡	
	철봉마당B	마-2		개포동 638-5 외 1필지	71.88㎡	71.88㎡	
	체력단련시설	ㅅ	8		-	-	
편익시설	소계	-	-		86.58㎡	86.58㎡	0.50%
	주차장	바		개포동 638-5 외 1필지	86.58㎡	86.58㎡	
관리시설	소계	-	18		529.49㎡	529.49㎡	3.02%
	관리사무소	사		개포동 638-5	529.49㎡	529.49㎡	건축면적 196.98㎡
	펜스	ㅅ	6		-	-	
	출입안내판	ㅅ	1		-	-	
	시설안내판	ㅅ	1		-	-	
	방향안내판	ㅅ	4		-	-	
녹지 및 기타	소계	-	-		12,863.04㎡	-	녹지율 73.26%
	녹지	-	-		12,863.04㎡	-	



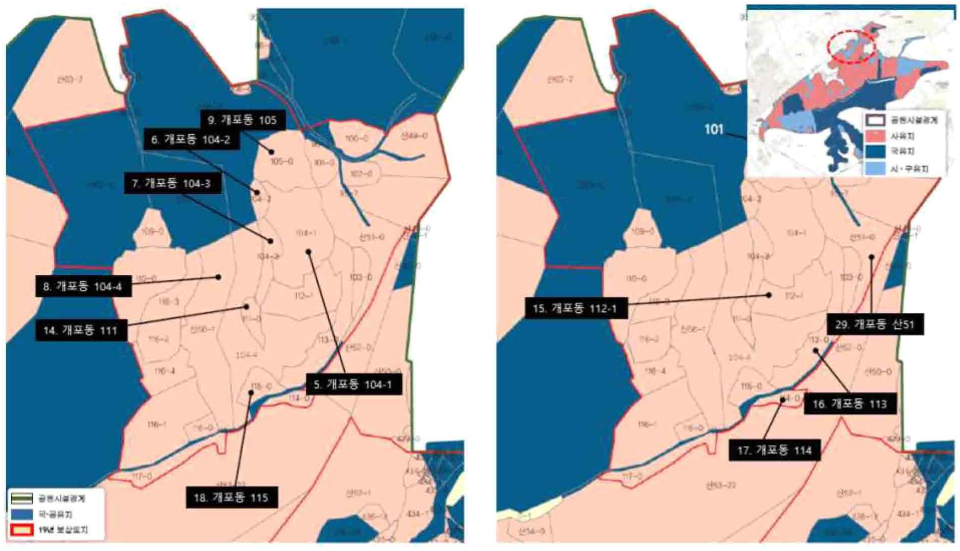
25,26,32,33. 개포동 638-5번지 등 4필지

보상용지도

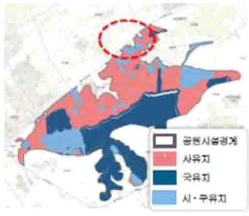
▢ 대모산근린공원-개포동(강남구 개포동 100번지 등 33필지)

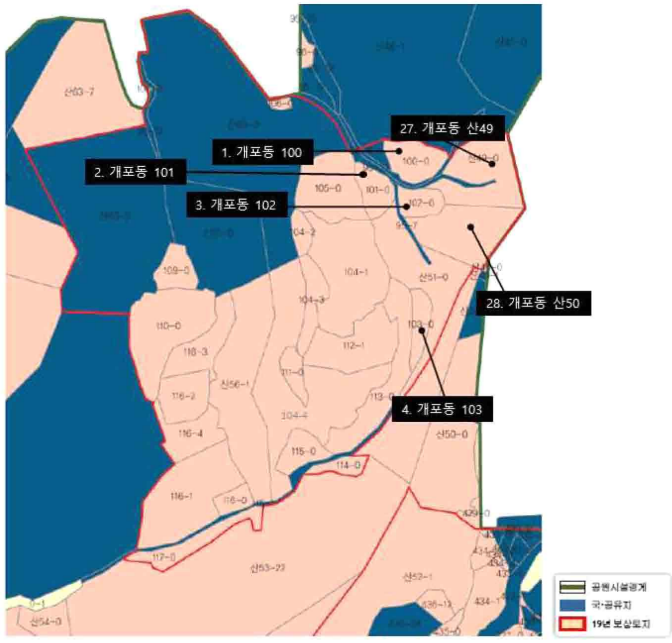


10~13,19~24,30,31. 개포동 106번지 등 12필지

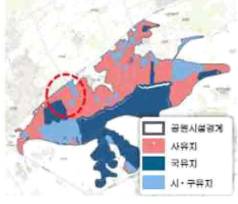


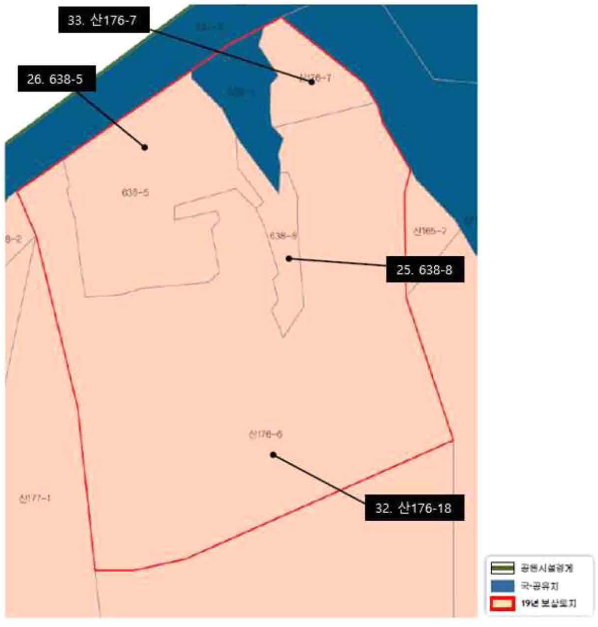
5~9,14~18,29. 개포동 104-1 등 11필지





1~4,27~28. 개포동 100번지 등 6필지





25,26,32,33. 개포동 638-5번지 등 4필지

◈ 강남구공고 제2025-2848호

도시계획시설사업(대모산근린공원 조성-일원동) 실시계획(변경)을 위한 열람공고

1. 건설부고시 제138호(1977.7.9.)로 도시계획시설(공원) 결정, 서울특별시 고시 제2020-254호(2020.6.29.)로 도시계획시설(공원) 변경 결정, 서울특별시 고시 제2021-375호(2021.7.22.)호로 공원조성계획 결정(변경), 서울특별시 강남구 고시 제2019-125호(2019.8.22.), 제2024-131호(2024.8.16.)로 실시계획 인가 고시된 대모산도시자연공원에 대하여, 도시계획시설사업(대모산도시자연공원 조성-일원동) 실시계획 (변경)인가를 위해, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제90조, 같은 법 시행령 제99조에 따라 다음과 같이 열람공고합니다.
2. 관계도서는 강남구청 공원녹지과에 비치되어있으며, 공고일로부터 14일간 이해관계인 및 일반인에게 열람하오니 본 열람에 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 의견서를 열람 장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 강남구청 공원녹지과(☎02-3423-6993)로 문의하시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
강 남 구 청 장

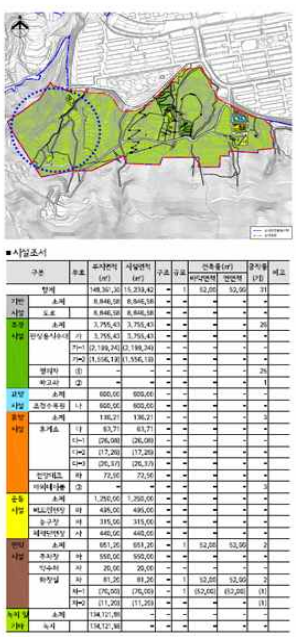
가. 사업위치 : 강남구 일원동 236-2번지 등 31필지(변경 없음)
나. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  1) 종　류: 도시계획시설(공원)사업
  2) 명　칭: 대모산근린공원 조성사업
다. 사업의 규모 및 내용(변경 없음)
  1)면　적 : 69,677㎡
  2)내　용 : 공원 조성을 위한 토지보상
라. 사업기간
  1) 당　초 : 실시계획인가일로부터 2025. 11. 30.까지
  2) 변　경 : 실시계획인가일로부터 2027. 11. 30.까지
마. 사업시행자 : 강남구청장(변경 없음)
바. 사용 또는 수용할 토지의 지목, 지적, 소유권 이외의 권리명세 : 별첨(변경 없음)
사. 열람장소 : 강남구청 공원녹지과 (☎02-3423-6993)
아. 열람기간 : 공고(시보게재)일로부터 14일간

사업시행지 위치 및 계획평면도

▢ 대모산근린공원-일원동(강남구 일원동 236-2번지 등 31필지)







5~28. 일원동 429-2번지 등 24필지





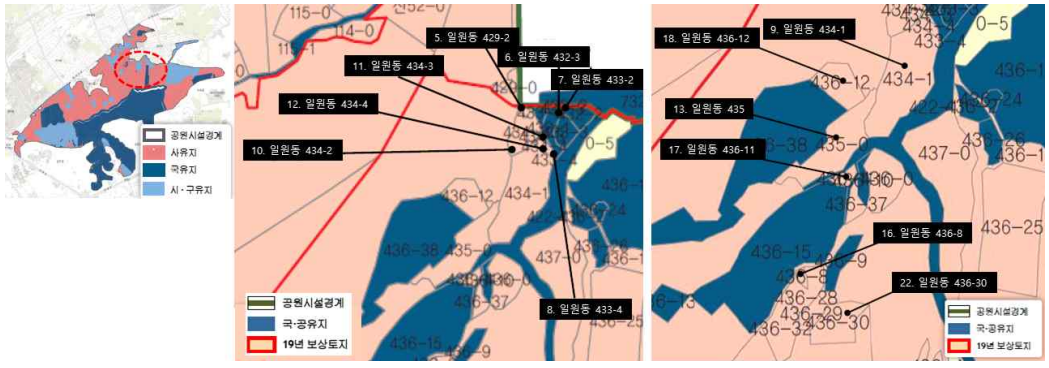
■사업조서

구분		주요	유지면적 (㎡)	사업면적 (㎡)	구조	규모	건축물(㎡) 바닥면적	건축물(㎡) 영업면적	건축물(㎡) 연면적	증지율 (%)	비고
합계			148,367.30	15,218.42	-	1	52.00	52.00		31	
기반사업	소계		8,846.58	8,846.58	-	-	-	-	-	-	
	도로		8,846.58	8,846.58	-	-	-	-	-	-	
조경사업	소계		3,755.43	3,755.43	-	-	-	-	-	26	
	한성동사이대	가	3,755.43	3,755.43	-	-	-	-	-	-	
		가-1	(2,199.34)	2,199.340	-	-	-	-	-	-	
		가-2	(1,556.10)	1,556.10	-	-	-	-	-	-	
	옹벽(1)	①	-	-	-	-	-	-	-	25	
	차고지	②	-	-	-	-	-	-	-	1	
공익사업	소계		600.00	600.00	-	-	-	-	-	-	
	초청수목원	나	600.00	600.00	-	-	-	-	-	-	
문화사업	소계		136.21	136.21	-	-	-	-	-	3	
	조계소	다	63.71	63.71	-	-	-	-	-	-	
		다-1	(26.08)	(26.08)	-	-	-	-	-	-	
		다-2	(17.26)	(17.26)	-	-	-	-	-	-	
		다-3	(20.37)	(20.37)	-	-	-	-	-	-	
	전망데크	라	72.50	72.50	-	-	-	-	-	-	
	마애[illegible]불	③	-	-	-	-	-	-	-	1	
공동사업	소계		1,250.00	1,250.00	-	-	-	-	-	-	
	테크(전망)	마	495.00	495.00	-	-	-	-	-	-	
	놀구장	바	315.00	315.00	-	-	-	-	-	-	
	체육(전망)	사	440.00	440.00	-	-	-	-	-	-	
관리사업	소계		651.20	651.20	-	1	52.00	52.00	-	2	
	초화원	아	550.00	550.00	-	-	-	-	-	-	
	작수회	자	20.00	20.00	-	-	-	-	-	-	
	화장실	차	81.20	81.20	-	1	52.00	52.00	-	2	
		차-1	(76.00)	(76.00)	-	1	(52.00)	(52.00)	-	(1)	
		차-2	(11.20)	(11.20)	-	-	-	-	-	(1)	
녹지 및 기타	소계		134,121.88	-	-	-	-	-	-	-	
	녹지		134,121.88	-	-	-	-	-	-	-	

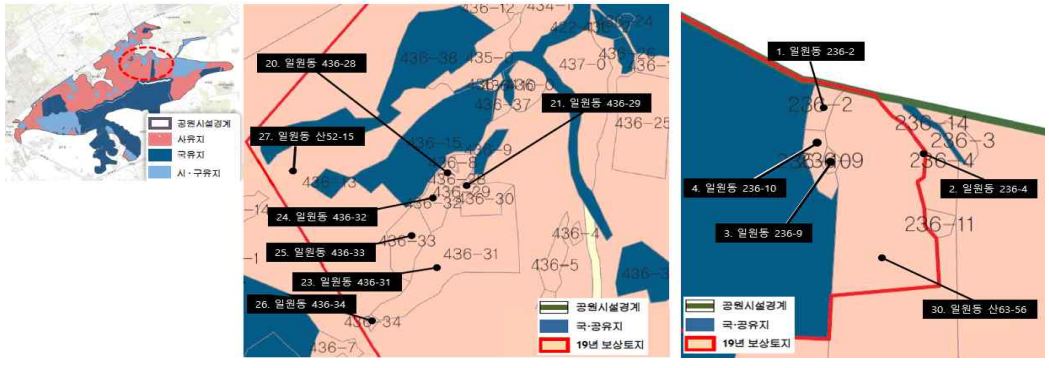
1~4, 29~31. 일원동 산55번지 등 7필지

보상용지도

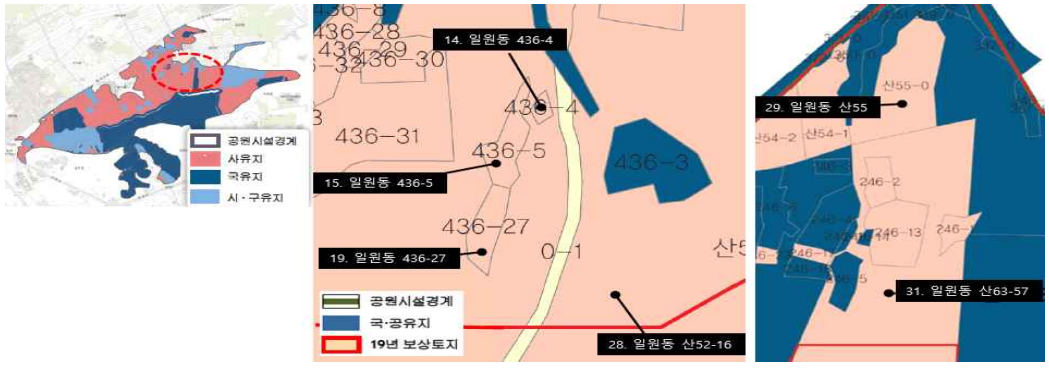
▢ 대모산근린공원-일원동(강남구 일원동 236-2번지 등 31필지)



5~13, 16~18, 22. 일원동 429-2번지 등 13필지



1~4, 20~21, 23~27, 30. 일원동 236-2번지 등 12필지



14~15, 19, 28~29, 31. 일원동 436-4번지 등 6필지

사업소고시

◈ 미래한강본부고시 제2025-485호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용을 허가하고, 하천법 제33조제7항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 12월 18일
서울특별시미래한강본부장

수허가자		하천점용허가(사용) 개요				허 가 연월일
성 명	주 소	점용위치	점용면적	점용목적	점용기간	
㈜서울로얄마리나	서울특별시 서초구 잠원동 121-9	서울특별시 서초구 잠원동 121-9	마리나선박 5척 (한산마리나8~9, 메리모나크9, 레이첼, 블루원)	마리나선박 대여업 운영	2026. 1. 1. ~ 2026. 12. 31.	2025. 12. 11.

◈ 미래한강본부고시 제2025-486호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 12월18일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요			허가일
성 명	주 소	점용면적	점용목적	점용기간	
오엔	서울특별시 강남구 압구정로11길 37-30 일대	유선장 1,400㎡ 유선 2척 19.3㎡ 상하수도통신관로매설 199㎡	유선사업	2026.1.1.~ 2028.12.31	2025. 12.11

◈ 미래한강본부고시 제2025-487호

하천점용허가 고시

하천법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제37조에 따라 아래와 같이 하천점용허가 하고, 하천법 제33조제6항 및 같은 법 시행령 제38조에 따라 이를 고시합니다.

2025년 12월 18일
서울특별시미래한강본부장

허가 받은자		점용허가(사용) 개요			허가일
성 명	주 소	점용면적	점용목적	점용기간	
이기영	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 레지던스 6708호	마리나선박 1척 (18톤) 68.1㎡	마리나선박 대여업	2025.12.12.~ 2027.12.11	2025. 12.12

◈ 미래한강본부고시 제2025-488호

하천점용허가 고시

하천법 제33조 제7항의 규정에 의하여 아래와 같이 하천점용허가를 하였기에 같은법 시행령 제38조 규정에 의거 이를 고시합니다.

2025년 12월 18일
서울특별시미래한강본부장

수허가자		점용허가 세부내역			
성 명	주 소	점용위치	점용목적	점용면적	점용(연장) 기간
파라다이스 (대표 윤상덕)	서울시 성북구 정릉동 778-1	서울시 영등포구 여의도동 86번지	유선사업	유선장 1,931.5㎡ 동력선 2척, 무동력선 6척	2026.1.1. ~ 2026.12.31.
사단법인 한국해양교육협회 (천찬희)	서울특별시 영등포구 여의동로 252, 한강파라다이스	서울시 영등포구 여의도동 86번지	마리나선박 대여업	모터보트 1척 (쏘데이)	2025.12.17. ~ 2025.12.31.
				5척 (미소마린, 조윤호, 머메이드, 휴민호, 쏘데이)	2026.1.1. ~ 2026.12.6.
탑요트코리아 (변진수)	서울시 영등포구 버드나루로 10길 7	서울시 영등포구 여의도동 86번지	마리나선박 대여업	킨나리호 (동력수상레저기구)	2026.1.1 ~ 2026.12.31.

사업소공고

◈ 미래한강본부공고 제2025-483호

한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 사전통지서 반송분 공시송달 공고

서울특별시 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 제17조 규정을 위반으로 단속된 과태료 부과 대상자에 대하여 질서위반행위규제법 제16조 규정에 의해 과태료부과전에 처분내용을 통지하고자 사전통지서를 등기 발송하였으나, 주소불명, 수취인 불명, 폐문부재 등의 사유로 반송되어 「행정절차법」 제14조(송달) 제4항의 규정에 따라 아래와 같이 공시송달하오니 이해관계인은 의견제출 기간 내에 이의제기등의 절차를 진행하시기 바라며, 의견제출 기간 이후에는 관련규정에 따라 의견이 없는 것으로 간주하여 과태료가 부과됨을 알려 드립니다.

2025년 12월 18일
서울특별시미래한강본부장

1. 건　명 : 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 행위자(사전통지 과태료 부과고지 반송분에 대한 공시송달)
2. 근　거 : 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 제17조 및 제20조
3. 공시송달 대상 : “세부내역 별첨 참조”
4. 공 고 기 간 : 2025. 12. 18. ~ 2025. 12. 31. (14일)
5. 자진납부기간 : 2026. 01. 01. ~ 2026. 01. 14. (14일)
6. 수령방법
   - 서울특별시 미래한강본부 운영총괄과에서 과태료 부과고지서를 수령하시기바랍니다.
7. 공지사항
   - 기타 자세한 내용은 서울특별시 미래한강본부 운영총괄과(☏02-3780-0890)로 문의하여 주시기 바랍니다.

순번	세목코드	세목명	적발년월	사전통지번호	주민/법인번호	성명/법인명	위반내용	위반일시	부과금액	사전통지일	의견제출기한	등기번호	반송일자	반송사유	공시송달번호	공시송달일	공시시작일	공시종료일	우편번호	납세자기본주소	부서코드	부서명	위반장소
1	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원 보전및 이용에관한 조례 위반과태료	2025-11	009195	820516-*******	C****G	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-10-25 16:28	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 7462214	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	0569 8	서울특별시 송파구송파대로345	6114 357	운영관리과	뚝섬한강공원 축구장입구 주변
2	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원 보전및 이용에관한 조례 위반과태료	2025-11	009199	850123-*******	윤*식	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 09:31	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 7462217	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	0522 4	서울특별시 강동구고덕로	6114 357	운영관리과	뚝섬한강공원 윈드서핑장 주차장 입구 주변
3	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원 보전및 이용에관한 조례 위반과태료	2025-11	009200	690724-*******	이*춘	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 08:38	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 7462218	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	2131 9	인천광역시 부평구영성중로	6114 357	운영관리과	뚝섬한강공원 윈드서핑장 주변
4	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원 보전및 이용에관한 조례 위반과태료	2025-11	009203	740614-*******	조*옥	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 08:45	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 7462220	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	2161 1	인천광역시 남동구운연천로	6114 357	운영관리과	뚝섬한강공원 윈드서핑장앞도로 주변

순번	세목코드	세목명	적발년월	사전통지번호	주민/법인번호	성명/법인명	위반내용	위반일시	부과금액	사전통지일	의견제출기한	등기번호	반송일자	반송사유	공시송달번호	공시송달일	공시시작일	공시종료일	우편번호	납세자기본주소	부서코드	부서명	위반장소
5	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009208	921122-*******	이*효	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 08:54	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746244	2025-11-27	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	28121	충청북도청주시청원구	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 윈드서핑장앞도로 주변
6	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009209	850415-*******	김*수	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 08:56	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746245	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	06218	서울특별시 강남구선릉로69길	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 윈드서핑장앞도로 주변
7	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009211	850307-*******	이*명	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 09:00	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746247	2025-12-01	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	15057	경기도시흥시 서정왕시장길	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 윈드서핑장앞도로 주변
8	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009220	900111-*******	정*훈	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 09:15	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746254	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	13256	경기도성남시중원구	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 축구장앞 도로 주변

순번	세목코드	세목명	적발년월	사전통지번호	주민/법인번호	성명/법인명	위반내용	위반일시	부과금액	사전통지일	의견제출기한	등기번호	반송일자	반송사유	공시송달번호	공시송달일	공시시작일	공시종료일	우편번호	납세자기본주소	부서코드	부서명	위반장소
9	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009223	801223-*******	강*헌	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 09:18	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746256	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	63134	제주특별자치도제주시 선덕로8길	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 축구장앞 도로 주변
10	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009228	911014-*******	오*광	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 09:16	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746260	2025-11-28	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	13610	경기도성남시분당구	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 축구장앞 도로 주변
11	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009232	720112-*******	이*만	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-08 20:18	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746263	2025-11-27	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	05807	서울특별시 송파구문정로4길	6114 357	운영총괄과	뚝섬한강공원 윈드서핑장 주변
12	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009233	820419-*******	변*웅	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 이륜차	2025-11-14 08:47	50,000	2025-11-18	2026-01-14	1078834 746264	2025-12-01	폐문부재	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	04338	서울특별시 용산구신흥로15길	6114 357	운영총괄과	이촌한강공원내 반포대교 북단 하부주변

순번	세목코드	세목명	적발년월	사전통지번호	주민/법인번호	성명/법인명	위반내용	위반일시	부과금액	사전통지일	의견제출기한	등기번호	반송일자	반송사유	공시송달번호	공시송달일	공시시작일	공시종료일	우편번호	납세자기본주소	부서코드	부서명	위반장소
13	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009306	840223-*******	최*영	지정된장소 외의장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-08-23 12:54	50,000	2025-11-20	2026-01-14	1078834 7503329	2025-12-03	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	15012	경기도시흥시서울대학로	6114 357	운영관리과	잠실한강공원내 안내센터 주변(133호8919) 자동차
14	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009312	750502-*******	박*영	지정된장소 외의장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-18 14:58	50,000	2025-11-20	2026-01-14	1078834 7503341	2025-12-01	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	07660	서울특별시 강서구까치산로247길	6114 357	운영관리과	광나루한강공원내 제4주차장입구앞 전지대(18머2496) 자동차
15	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009313	740209-*******	김*훈	지정된장소 외의장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-11-18 14:59	50,000	2025-11-20	2026-01-14	1078834 7503351	2025-12-02	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	04203	서울특별시 마포구환일길	6114 357	운영관리과	광나루한강공원내 제4주차장입구앞 전지대(345서4120) 자동차
16	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 시한강공원보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009317	670906-*******	박*완	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 자동차	2025-10-25 17:08	50,000	2025-11-21	2026-01-14	1078834 7528631	2025-12-03	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	01133	서울특별시 강북구도봉로54길	6114 357	운영관리과	반포한강공원내 안내센타 주변

순번	세목코드	세목명	적발년월	사전통지번호	주민/법인번호	성명/법인명	위반내용	위반일시	부과금액	사전통지일	의견제출기한	등기번호	반송일자	반송사유	공시송달번호	공시송달일	공시시작일	공시종료일	우편번호	납세자기본주소	부서코드	부서명	위반장소
17	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전 및 이용 관련 위반 과태료	2025-11	009321	851020-*******	홍*수	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 이륜차	2025-11-01 13:14	50,000	2025-11-21	2026-01-14	1078834752873	2025-12-05	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	63528	제주특별자치도서귀포시안덕면	6114357	운영총괄과	반포한강공원내 달빛광장 2주변
18	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전 및 이용 관련 위반 과태료	2025-11	009323	840606-*******	WA*****GI *******	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 이륜차	2025-11-02 15:23	50,000	2025-11-21	2026-01-14	1078834752854	2025-12-03	폐문부재	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	04351	서울특별시 용산구녹사평대로467가길	6114357	운영총괄과	반포한강공원내 잠수교 주변
19	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전 및 이용 관련 위반 과태료	2025-11	009326	901119-*******	김*현	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 이륜차	2025-11-03 13:45	50,000	2025-11-21	2026-01-14	1078834752858	2025-12-03	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	02863	서울특별시 성북구보문로31길	6114357	운영총괄과	반포한강공원내 달빛광장 1주변
20	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 한강공원 보전 및 이용 관련 위반 과태료	2025-11	009327	620217-*******	김*민	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 이륜차	2025-11-05 16:24	50,000	2025-11-21	2026-01-14	1078834752856	2025-12-03	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	04706	서울특별시 성동구무학로14길	6114357	운영총괄과	반포한강공원내 수변무대 2주변

순번	서목코드	서목명	적발년월	사전통지번호	주민/법인번호	성명/법인명	위반내용	위반일시	부과금액	사전통지일	의견제출기한	등기번호	반송일자	반송사유	공시송달번호	공시송달일	공시시작일	공시종료일	우편번호	납세자기본주소	부서코드	부서명	위반장소
21	10-2 88706	[시일반] 서울특별시 서초강남 물보전및 이용관련 위반과태료	2025-11	009329	900412-*******	손*홍	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위** ******** 이륜차	2025-11-07 18:43	50,000	2025-11-21	2026-01-14	107883476 2867	2025-12-02	기타	제2025-483호	1	2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31	06540	서울특별시 서초구강남대로83길	6114357	운영과	반포한강공원내 달빛광장 2주변

◈ 미래한강본부공고 제2025-484호

한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 (수시분) 과태료 부과 공시송달 공고

서울특별시 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 제17조 규정위반으로 주.정차 위반 과태료를 부과하고 질서위반행위규제법 제17조에 의거 (수시분) 과태료 부과고지서를 발송하였으나, 주소불명, 수취인 불명, 폐문부재 등의 사유로 반송되어 「행정절차법」 제14조(송달) 제4항의 규정에 의거 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

2025년 12월 18일
서울특별시미래한강본부장

1. 건　명 : 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 행위자 (수시분 과태료 부과고지 반송분에 대한 공시송달)
2. 근　거 : 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 제17조 및 제20조
3. 공시송달 대상 : “세부내역 별첨 참조”
4. 공고기간 : 2025. 12. 18. ~ 2025. 12. 31. (14일)
5. 수령방법
   - 서울특별시 미래한강본부 운영총괄과에서 과태료 부과고지서를 수령하시기 바랍니다.
6. 공지사항
   - 기타 자세한 내용은 서울특별시 미래한강본부 운영총괄과(☏02-3780-0890)로 문의하여 주시기 바랍니다.

선택	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
	1 부과고지	800711-*******	서*석	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위**********자동차	2025-12	0001855	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-04	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	2 부과고지	850927-*******	김*민	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된장소외의장소에서의 주차행위**********자동차	2025-12	0001852	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	3 부과고지	010528-*******	구*준	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위**********이륜차	2025-12	0001853	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	4 부과고지	750313-*******	신*수	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001923	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	5 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001925	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	6 부과고지	750313-*******	신*수	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001943	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	7 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001947	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	8 부과고지	540726-*******	안*진	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위 **********자동차	2025-12	0001949	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	9 부과고지	750313-*******	신*수	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001964	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	10 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001966	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	11 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0001967	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31

선택	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
	12 부과고지	750313-*******	신*수	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001984	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	13 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001987	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	14 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002005	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	15 부과고지	750313-*******	신*수	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002018	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	16 부과고지	790807-*******	정*만	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002020	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-05	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	17 부과고지	800425-*******	임*정	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위 **********자동차	2025-12	001871	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	주소불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	18 부과고지	780327-*******	김*주	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001915	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	19 부과고지	780327-*******	김*주	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001941	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	20 부과고지	780327-*******	김*주	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001960	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	21 부과고지	780327-*******	김*주	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001978	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	22 부과고지	780327-*******	김*주	10-288706	[서일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001998	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31

선택	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
	23 부과고지	780327-*******	김*주	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002013	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-08	수취인불명		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	24 부과고지	951010-*******	이*명	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위 **********자동차	2025-12	001854	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	25 부과고지	710704-*******	임*상	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위 **********자동차	2025-12	001889	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	26 부과고지	720309-*******	김*완	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001933	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	27 부과고지	720312-*******	홍*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001946	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	28 부과고지	720312-*******	홍*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001970	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	29 부과고지	720309-*******	김*완	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001979	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	30 부과고지	720312-*******	홍*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001988	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	31 부과고지	720309-*******	김*완	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001991	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	32 부과고지	720309-*******	김*완	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002015	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-10	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	33 부과고지	980126-*******	손*현	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위 **********이륜차	2025-12	001856	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31

선택	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
	34 부과고지	940113-*******	장*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위**********이륜차	2025-12	0018867	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	35 부과고지	941101-*******	정*영	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위**********이륜차	2025-12	0018886	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	36 부과고지	820319-*******	강*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위 **********자동차	2025-12	0018887	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	37 부과고지	041204-*******	NU****** ******** **NB	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위**********이륜차	2025-12	0018888	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	38 부과고지	810809-*******	금*준	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위**********자동차	2025-12	0018891	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	39 부과고지	660903-*******	임*식	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0018912	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	40 부과고지	660505-*******	최*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0018914	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	41 부과고지	730815-*******	김*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0018924	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	42 부과고지	361210-*******	최*연	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0018929	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	43 부과고지	660903-*******	임*식	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	0018938	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31

선택	반송구분	주민(법인)번호	성명/법인명	세목코드	세목명	과세대상	과세년월	과세번호	부과일자	납기일자	공시송달여부	반송일자	반송사유	재고지일자	공시송달일	공시시작일	공시종료일
	44 부과고지	660505-*******	최*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001940	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	45 부과고지	730815-*******	김*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001942	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	46 부과고지	660903-*******	임*식	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001957	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	47 부과고지	660505-*******	최*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001958	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	48 부과고지	730815-*******	김*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001962	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	49 부과고지	660505-*******	최*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001977	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	50 부과고지	730815-*******	김*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001980	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	51 부과고지	730815-*******	김*호	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001993	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	폐문부재		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	52 부과고지	660505-*******	최*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	001997	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	53 부과고지	660903-*******	임*식	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002011	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31
	54 부과고지	660505-*******	최*민	10-288706	[시일반]서울특별시한강공원 보전및이용관련위반과태료	행상 또는 노점에 의한 무단 상행위	2025-12	002012	2025-12-01	2026-01-31	Y	2025-12-11	기타		2025-12-12	2025-12-18	2025-12-31

◈ 영등포소방서공고 제2025-48호

소방시설관리업 등록 공고

『소방시설 설치 및 관리에 관한 법률』 제29조 규정에 의하여 다음과 같이 소방시설관리업을 등록하고 같은 법 시행규칙 제31조제3항의 규정에 따라 이를 공고합니다.

2025년 12월 18일
영등포소방서장

○ 등록대상

업 종	상 호	등록번호 (등록일자)	대 표 자	소 재 지	전화번호
일반 소방시설관리업	제이에스소방(주)	제 서울(영등포)- 2025-0004호 (2025. 12. 11.)	이전수	서울특별시 영등포구 영등포로 109 ,제7층 제 25호	02-2633-9814

※ 기타 자세한 사항은 영등포소방방서 위험물안전팀(☎02-6981-7092)에 문의하시기 바랍니다.

기 타

◈ 한강유역환경청고시 제2025-439호

하천점용(일시) 허가 고시

하천법 제30조 및 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용(일시) 허가 하였기에 고시합니다.

2025년 12월 18일
한강유역환경청장

1. 하천의 명칭: 한강(국가하천)

2. 점용자의 성명 및 주소
 - 성 명: 주식회사 거송(대표 : 최영국) ☎ 070-4741-3566
 - 주 소: 경기도 의왕시 이미로 40, C동 805호(인덕원 IT밸리)

3. 점용지역의 위치 및 면적
 - 위 치: 서울특별시 강남구 삼성동 81-1
 - 면 적: 118.5㎡(시추조사 및 줄파기, 일시)

4. 점용의 목적 및 개요
 - 목 적: 지반조사(올림픽대로-동부간선도로(수서방면) 연결 체계개선 기본 및 실시설계 (광역상수관 확인 굴착)
 - 내 역: 시추조사 1공(굴착깊이 25m, 굴착지름 76mm 이내)
 줄파기(96㎡, 심도 2m 이내)

5. 점용기간: 2025.12.15. ~ 2026.01.31. (기간 중 3일)

◈ 한강유역환경청고시 제2025-440호

하천점용(신규)허가 고시

하천법 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용(신규)허가 하였기에 고시합니다.

2025년 12월 18일
한강유역환경청장

1. 하천의 명칭: 한강

2. 점용자의 성명 및 주소
 - 성 명 : 서울특별시(도시활력담당관) ☎02-2133-0413
 - 주 소 : 서울특별시 중구 무교로21 3층

3. 점용 위치 및 면적
 - 위 치 : 서울 광진구 자양동 126-1, 112
 - 면 적 : 120㎡

4. 점용의 목적 및 개요
 - 목 적 : 한강 자전거라운지(뚝섬)
 - 내 역 : 이동식 구조물 1식
  - (제원) 14m×7m×3.8m, 4.0ton
  - (자재) 열강화유리13mm
  - (내부) 공구함(셀프키트), 구급함(구급 · 응급키트), 실내자전거 등

5. 점용기간 : 2025.12.15. ~ 2026.12.31.

6. 공사기간 : 2025.12.15. ~ 2026.12.31.

■ 하천법 시행규칙 [별지 제30호서식]

하천점용허가증

허가번호 : A100-25-0129-25100

주 소	서울특별시 중구 무교로21 3층		
성명(법인명)	서울특별시(도시활력담당관) ☎02-2133-0413		
생년월일 (법인등록번호)	104-83-00469		
하천명칭	한강	하천등급	국가하천
점용장소	서울시 광진구 자양동 126-1, 112		
점용면적 (점용목적)	◦ 120㎡ 【한강 자전거라운지(뚝섬)】 - (제원) 14m×7m×3.8m, 4.0ton - (자재) 열강화유리13mm - (내부) 공구함(셀프키트), 구급함(구급·응급키트), 실내자전거 등		
점용기간 (공사기간)	2025.12.15. ~ 2026.12.31. (2025.12.15. ~ 2026.12.31.)		
허가조건	<붙임(p.2~p.8)> 허가조건 준수		

「하천법」 제33조제1항, 같은 법 시행령 제37조 및 같은 법 시행규칙 제17조제3항에 따라 위와 같이 하천점용을 허가합니다.

2025년 12월 15일

한강유역환경청장

한강유역환경청장

비고 : 하천점용허가에 대한 권리·의무를 승계한 자는 상속일·양수일 또는 합병일로부터 30일 이내에 권리·의무승계신고서에 승계 사실을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 하천관리청에 신고하여야 합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡)]

<붙 임>

허 가 조 건

□ 공통 사항

1. (기간)본 하천점용 허가조건은 공사기간 뿐만 아니라 점용기간 동안에도 적용됩니다.

2. (착수 및 준공)공사착수 후 5일 이내에 착수신고서를 제출하고, 준공기한 내에 준공인가신청서를 제출하여 준공인가를 득하여야 하며, 준공인가 신청 시에는 자체 준공검사조서, 감독조서, 매몰된 부분내역, 검측내역, 공사 전·중·후 사진 등 준공과 관련된 일체의 서류를 제출하여야 합니다. 만약 준공인가를 득하지 않을 경우 점용허가의 효력이 상실됩니다.

3. (연장)점용허가를 연장할 경우 「하천법」 제33조제8항 및 같은 법 시행규칙 제19조 규정에 의거 허가기간 만료일 전까지 하천점용허가기간 연장신청서를 제출하여야 하며, 연장신청을 하지 않아 만료된 경우 하천점용 세부기준 제4조제4항에 따라 하천점용허가의 효력이 상실될 수 있습니다.

4. (책임 및 승계)시설물의 유지관리는 피허가자의 책임 하에 시행되어야 하며, 권리의무의 승계 시에는 상속일·양수일 또는 합병일로부터 30일 이내에 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 하천관리청에 신고하여야 합니다.

5. (복구)허가기간 만료 및 점용을 폐지할 때에는 하천을 원상회복하여 하천관리청의 확인을 받아야하며, 하천관리청의 확인을 받은 후가 아니면 원상복구 의무가 면제되지 아니합니다.

6. (의무 및 변경)하천 유지관리 관련 기관의 지시를 따라야 하며, 허가사항을 변경·취소하고자 할 경우에는 사전에 허가를 받아야 합니다.

7. (법)하천법에 규정된 제반사항을 철저히 준수하여야 하며, 타법에 저촉되는 사항은 공사착수 전에 관계기관과 협의 또는 별도의 개별 인·허가를 득하여야 합니다.

8. (변경 및 취소)향후 본 점용허가 공사 이외의 공익 및 공공사업 시행을 위하여 필요시 또는 피허가자가 상기 허가조건 및 관계법령을 위반하거나 인근 및 제3자에게 피해가 발생한 때에는 본 허가사항을 변경·취소할 수 있으며, 변경·취소 시에는 피허가자의 비용부담으로 원상회복하여야 합니다.

9. (공사)공사는 제출된 도면대로 시행하고 제출된 도면대로 시행하지 않을 경우 도면대로 재시공 또는 원상복구 및 허가취소될 수 있으며, 훼손된 하천시설 복구 시는 현재 설치되어 있는 규격이상으로 설치하되, 당초 기능에 지장이 없도록 「하천설계기준」과 「하천표준시방서」에 맞게 현재 설치되어 있는 규격이상으로 원상복구 하여야 합니다.

10. (피해)공사는 자체감독자 및 관할 지자체 하천 유지·관련기관 공무원의 감독 하에 시행하여야 하며, 가시설물로 인해 시민의 안전사고에 우려가 있으니, 공사시행시 안전수칙을 준수하고 안전간판을 설치하는 등 안전관리에 유의하여 안전사고가 발생되지 않도록 하여야 하고, 수해 및 안전사고로 인한 피해가 발생하거나 인근 및 제3자에게 피해가 발생한 때에는 피허가자의 비용부담으로 전담하여 책임지고 해결하여야 합니다.

11. (보상)본 점용공사로 주민생활에 불편이 없도록 제반조치를 취하여야 하고 당해 하천점용허가로 인하여 손실을 받은 기득하천사용자가 있을 때에는 하천법 제35조의 규정에 의거 피허가자가 그 손실을 보상하여야 하며, 만약 본 하천점용과 관련한 재해 및 민원 등이 발생하였을 경우에는 피허가자가 전담하여 책임지고 해결하여야 합니다.

12. (안전)자전거도로 및 산책로에 굴착 공사시 시민들 통행에 지장이 없도록 안전관리를 철저히 하여야 하며, 동 시설물을 관리하는 기관과 협의 등 필요한 조치를 하여야 합니다.

13. (매설물)기존 시설물(지하매설물 포함)은 관계부서와 사전에 철저한 조사 및 협의를 실시하고, 지하매설물이 있는 경우 관련부서 직원 입회하에 공사를 실시하여야 하며 공사 시행으로 인한 시설물의 파손이 발생하지 않도록 하고 이에 대한 피해보상 등은 피허가자 부담으로 하여야 합니다.

14. (취소)본 공사시행 및 점용으로 인하여 하천 및 하천시설에 피해를 끼치거나 유수소통에 지장을 초래하는 등 하천유지·관리에 지장을 주는 행위는 일절 엄금합니다. 만약 이를 위반할 경우에는 허가를 취소하며 피허가자의 부담으로 원상회복하여야 합니다.

15. (환경)본 공사로 인한 하천의 수질오염 및 보건 위생상 위해로운 행위를 하여서는 아니 되며, 공사로 인한 물의 혼탁 등의 피해를 최소화하기 위하여 오염 방지막 등을 충분히 설치하고 하천을 오염시키는 일이 없도록 조치하여야 하며 문제가 발생할 시에는 피허가자가 전담하여 책임지고 해결하여야 하며 해결하지 못할 경우에는 허가사항을 변경·취소할 수 있습니다.

16. (금지)작업장 및 공사현장에 휀스, 컨테이너 박스 등 유수소통에 지장을 주는 시설물 설치를 금지하여야 하며, 작업장 내에서 숙박행위를 금지합니다.

17. (재해기간)우기(매년 5월15일부터 10월15일까지)를 피하여 시공하여야 하며, 홍수대비 수방대책을 수립하여 홍수 시 본 공사로 인해 상·하류 측에 피해가 발생하지 않도록 합니다.

18. (임시)본 공사 시행 시 설치한 가시설물 등은 공사완료 후 철거 및 정리하여야 하며, 가시설물 설치로 인한 제방 훼손부분에 대하여는 다짐 등 원상복구를 철저히 하여야 합니다.

19. (장비)해당 공사로 인한 교통처리 계획 및 장비진입 계획 등을 수립하여 인근에 교통혼잡 및 주민이용공간 안전사고가 발생하지 않도록 하여야 합니다.

20. (정리)공사 시행 시 하천 내 적치한 장비, 발생되는 잔토, 공사용 폐자재, 건설폐기물 등은 발생즉시 하천구역 밖으로 반출하여 적법하게 처리하여야 합니다.

21. (안내)하천의 일반 이용객들에게 안내판 등을 이용하여 하천의 유지·관리 및 수질에 영향이 없도록 관리하는 점용시설물임을 안내하여야 합니다(아래 예시 참고).

○○ 라운지
(내용 생략)
○ 허가번호: 한강유역환경청 서울/경기 제0000호
○ 점용기간: 0000.00.00~0000.00.00

□ 개별 사항

1. 홍수 시 긴급대피 요령 및 안전대책을 관련 근무자에게 안내·교육하여야 하며, 긴급대피 요령은 잘 띄는 곳에 상시 비치하여야 함.

2. 추후 시설물 점용기간을 연장하고자 하는 경우, 운영현황(이용자 수 등) 및 존치 필요성에 대하여 구체적으로 제시하여야 함.

붙임 : 위치도 등 각 1부. 끝.

붙임1 위치도 및 현장사진(광진구 자양동 126-1 일원)

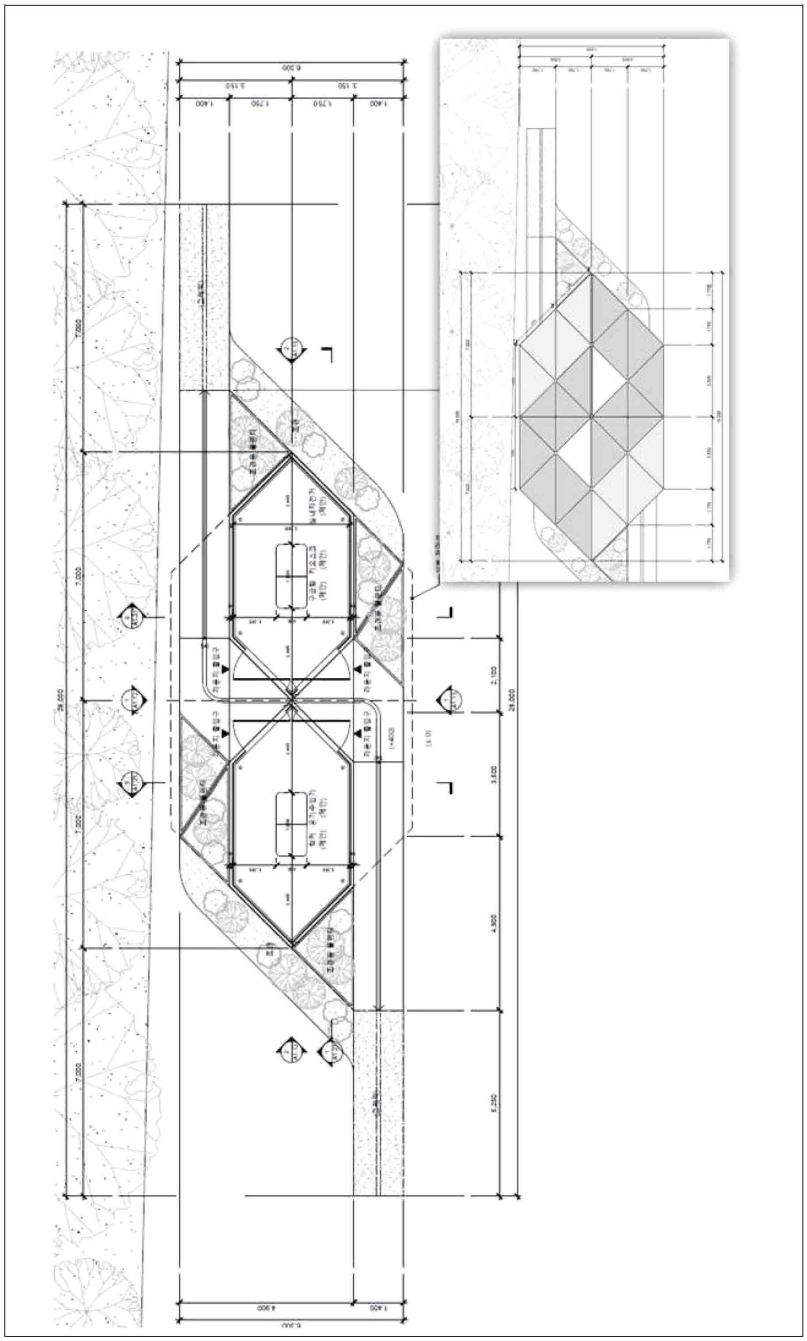


자전거 라운지 위치도(송파구 잠실동 1-1)

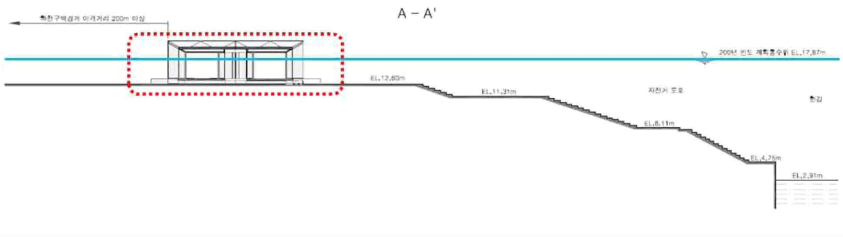


조감도

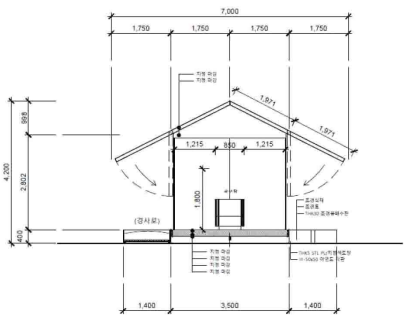
붙임2 자전거 라운지 평면계획(1층 및 지붕, 이동식)

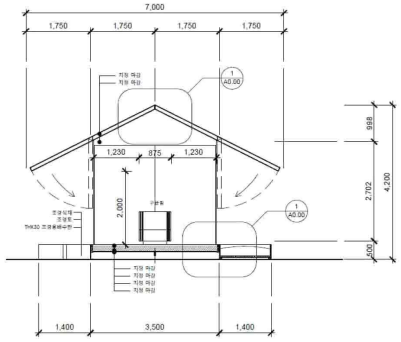


붙임3 단면도(지반고 약 EL12.6m)

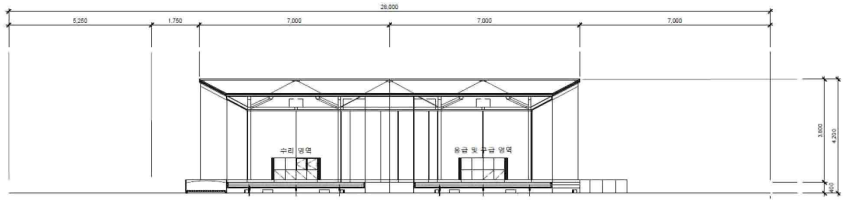


대지종단면도





종단면도



횡단면도

붙임4 안전관리대책(트럭 · 지게차 이용하여 대피장소로 이동)

안 전 관 리 대 책

1. 기본방향

◦ 뚝섬 한강공원 수방계획에 따라 자전거장을 대피 장소로 이동

2. 뚝섬 수방계획

◦ 팔당댐 방류량 : 14,000㎥/s

◦ 대피계획 : 시설물대피 작업 명령 및 각종 시설물 대피지역으로 이동

◦ 주요 시설물 대피 장소

구분	위치	비고
A구역	청담대교~안내센터뒤 강변북로 (연장 420m)	계획홍수위 : EL.17.87m 대 피 장 소 : EL.20.80m
B구역	안내센터~낙천정 지하보도 위 강변북로(연장 890m)	계획홍수위 : EL.17.87m 대 피 장 소 : EL.20.80m

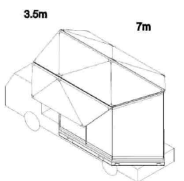
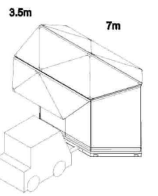
◦ 대피장소 위치도



3. 팔당댐 방류량별 임무

팔당댐방류량 (㎥/s)	임 무
15,000	◦ 뚝섬안내센터 전 시설물 대피완료 ◦ 주차장 미대피 차량은 뚝섬, 뚝섬중앙나들목으로 이동조치 ◦ 대피시설물 안전조치 및 각종 안전사고 예방조치
14,000	◦ 공원내 일반인 출입통제 및 시민대피 안내방송 실시 ◦ 시설물 대피지역 안전을 위해 광진경찰서에 강변북로도로 일부도로 차단 등 협조요청 ◦ 대피지역(A, B지역)에 사전 안전시설물 설치 (라바콘, P드럼, 안내표지판 등) ◦ **시설물대피 작업 명령(계약된 장비 임대업체) 및 각종시설물 대피지역(A,B지역)으로 이동** ◦ 공원등 차단요청, 주차장 내 미대피 차량 견인 명령 ◦ 위탁업체(수영장, 테니스장, 매점 등) 시설물 대피 명령 ◦ 성수대교,자벌레 엘리베이터 상단정지 조치 ◦ 육갑문(나들목) 폐쇄여부 확인 ◦ 공원 내 각종 시설물(공원등, 위탁업체, 화장실 등) 전기분전반 차단조치

◦ 대피장비

트럭(5T) 이동계획	지게차(7T) 이동계획
	

◈ 한강유역환경청고시 제2025-445호

하천점용허가 고시

하천법 제33조에 따라 다음과 같이 하천점용허가 하였기에 고시합니다.

2025년 12월 18일
한강유역환경청장

1. 하천의 명칭: 안양천(국가하천)

2. 점용자의 성명 및 주소
 - 성 명: 금천구청장(치수과)
 - 주 소: 서울특별시 금천구 시흥대로73길 70

3. 점용지역의 위치 및 면적
 - 위 치: 서울특별시 금천구 독산동 668-52, 719-5
 - 면 적: 기간 413㎡, 임시540㎡

4. 점용의 목적 및 개요
 - 목 적: 금천한내교 교량(낙하)분수
 - 내 용: 연출노즐, 제어반, 점검로, 펌프, 정화장치, STS 배관 및 밸브, 자재적재(임시)

5. 점용기간: 2025.12.16. ~ 2030.12.15.
 ※ 공사기간: 착공일로부터 179일

정 정

◈ 서울특별시고시 제2025-715호

구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획 (용도지역, 지구단위계획 구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 정정고시

서울특별시 고시 제2025-699호(2025.12.11.)로 결정(변경) 및 지형도면 고시된 구로구 고척동 62-1 일원『구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지정 · 지구계획』에 대하여 일부 착오 작성 고시된 사항이 있어, 「민간임대주택에 관한 특별법」제26조 및 제28조,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 이를 정정(변경)고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정정사유 : 용도지역의 결정사항과 지구단위계획구역 결정사항을 구분하여 작성하고, 단순 착오 기재된 사항 정정

Ⅱ. 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적
   ○ 명 칭 : 구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구
   ○ 위 치 : 구로구 고척동 62-1번지 일원
   ○ 면 적 : 5,644.0㎡
2. 촉진지구 지정일 : 2025년 12월 11일
3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업
4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
   ○ 명 칭 : ㈜ 밀리언골프클럽
   ○ 대표자 성명 : 양재양
   ○ 소재지 : 서울특별시 구로구 고척동 62, 62-1, 62-2, 62-229
   ○ 법인등록번호 : 110111-0848907
5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
1	고척동	62		대	1,041.0	1,041.0	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62	1	대	1,908.0	1,908.0			
3	고척동	62	2	대	458.0	458.0			
4	고척동	62	229	대	2,237.0	2,237.0			
합계					5,644.0	5,644.0	-		

2) 물건조서

연번	소재지			소유자		
	행정동	지번		성명	주소	지분
		본번	부번			
1	고척동	62		주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로 537길 56(고척동)	-
2	고척동	62	1			
3	고척동	62	2			
4	고척동	62	229			

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,644.0	-	5,644.0	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	5,644.0	감) 5,644.0	-	-	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 5,644.0	5,644.0	100.0	-

2) 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	구로구 고척동 62-1번지 일원	-	증) 5,644.0	5,644.0	-

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 전략주택공급과(02-2133-8238)와 구로구 주택과(02-860-2941)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

Ⅲ. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

○ 명 칭 : 구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 구로구 고척동 62-1번지 일원

○ 면 적 : 5,644.0㎡

○ 공급촉진지구의 지정목적

: 「서울특별시 안심주택 건립 및 운영기준」에 따라 어르신 주거문제 개선을 위해 임대주택 공급과 계획적인 개발을 유도하고자 공공지원민간임대주택(어르신 안심주택) 공급촉진지구 지정, 지구계획 및 사업계획승인을 제안

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

○ 명 칭 : ㈜ 밀리언골프클럽

○ 대표자 성명 : 양재양

○ 소재지 : 서울특별시 구로구 고척동 62, 62-1, 62-2, 62-229

○ 법인등록번호 : 110111-0848907

3. 사업기간 및 재원조달계획

○ 사업기간 : 촉진지구 지정일 ~ 2028년

○ 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	5,644.0	100.0	-
	소계	5,644.0	100.0	-
합계		5,644.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 266인

2) 주택건설계획 : 230세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	가구당 인구수	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대 주택	24TYPE	42	18.26	1	42.00	15.79	-
	37TYPE	44	19.13	1	44.00	16.54	-
	51ATYPE	6	2.61	1.75	10.50	3.95	-
	소계	92	40.00	-	0.00	36.28	-
공공지원 민간임대 주택	24TYPE	6	2.61	1	6.00	2.26	-
	33TYPE	10	4.35	1	10.00	3.76	-
	37TYPE	80	34.78	1	80.00	30.08	-
	51ATYPE	26	11.30	1.75	45.50	17.11	-
	51BTYPE	16	6.96	1.75	28.00	10.53	-
	소계	138	60.00	6.5	169.50	63.72	-
합 계		230	100.00	-	266.00	100.00	-

※ 대상지의 인구수 산정 시 2인 이상 세대(전용면적 44㎡는 이상)는 국토교통부 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준' 을 적용

6. 교통・공공・문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 비오톱 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 골프연습장 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로 조경녹지, 옥상정원 등 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획 및 설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책 이행

다) 물순환 및 수질 저감계획

- 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등과 식재를 적용한 결과 생태면적률은 38.37%로 계획하였으며 주변지역과 연계하여 수면식재

- 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사 유출은 공사 중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획

나) 녹색교통 활성화 유도

- 사업대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도 예정
- 자전거 보관소, 나눔카, PM주차장 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을최대한 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축물 조성
- 운영 시 에너지 소비 절약형 건물의 유도를 위하여 열부하감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한
- 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

Ⅰ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
구로구 고척동 62-1번지 일원 공공지원민간임대주택 (어르신 안심주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	구로구 고척동 62-1번지 일원	-	증) 5,644.0	5,644.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,644.0	-	5,644.0	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	5,644.0	감) 5,644.0	-	-	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 5,644.0	5,644.0	100.0	-

2. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지 결정조서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
-	구로구 고척동 62-1번지 일원	5,644.0	-

■ 획지 결정 사유서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정내용	결정사유
-	구로구 고척동 62-1번지 일원	5,644.0	• 획지 지정	• 어르신 주거안정을 위한 안심주택 건립을 위해 획지 지정

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		도면표시번호	계획내용	비 고
용도	지정용도	1	• 공동주택(주거복합)	
	불허용도	가	• 단독주택 및 공동주택 • 의료시설 중 격리병원 및 장례식장 • 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 동식물관련시설 • 숙박시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 위락시설 • 창고시설 • 자동차 관련시설 • 자원순환 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장 시설	

주1) 공동주택은「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제7호의 안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 용도에 관한 결정 사유서

구 분	변경내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 어르신 주거안정 실현을 위해 「서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 「도시계획 조례」 제44조 제4호
용적률	• 기본용적률 : 200%이하 • 상한용적률 : 250% 이하	• 「서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」 준용 • 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
높 이	• 50m 이하	-

■ 건축물의 밀도에 관한 결정 사유서

구 분	변경내용	결정사유
용적률	• 기본용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하	• 어르신 주거안정 실현을 위한 어르신 안심주택 건립을 위한 「서울 특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
최고높이	• 50m 이하	• 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준에 따른 계획높이 산정

3) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 안양천로537길로변 : 대지경계선으로부터 3m	• 지구단위계획 종합결정도 참고

■ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축한계선 지정 - 안양천로537길로변 : 대지경계선으로부터 3m	• 보행자도로 및 차도 확보를 위해 도로변 3m 폭원 건축한계선 결정

4) 공공기여계획

구 분		용적률	적용기준	적용내용	비 고
공공임대주택	기본 용적률 (부지 면적)	200% 이하	부지면적의 30% 이상 - 기준 : 1,693.2㎡이상	• 부지면적 기준 : 1,695.32㎡(30.04%) - 공공임대주택 : 1,695.32㎡(30.04%, 70세대)	총 230세대 중 공공임대주택 92세대 계획 • 세대수 - 기본 70세대(30.43%)/ 상한 22세대(9.57%) - 총 공공기여 세대수 : 92세대(40.00%) • 부속토지 - 기본 : 1,695.32㎡(30.04%) - 상한 : 565.11㎡(10.01%) - 총 부속토지 면적 : 2,260.43㎡(40.05%)
	상한 용적률 (연면적)	250% 이하	완화용적률의 50%이상 = 50% / 2 = 25.0% 이상 - 기준 : 1,411.0㎡이상	• 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 1,412.21㎡(25.02%, 22세대)	

5) 용적률 적용[의무사항]

구 분		기 준	적용내용	비 고
공공 기여율		• 기본공공기여율 : 대지면적의 30%이상 - 대지환산면적 = 부지면적 × 기본공공기여율 : 5,644.0㎡ x 30.00% = 1,693.20㎡이상(부지면적기준)	• 기본공공기여 : 30.04%(1,695.32㎡) 〉 1,693.20㎡ 이상 - 공공임대주택 : 1,695.32㎡(30.04%) [70세대]	기본용적률 200% 상한용적률 250% 부여 모든 항목을 충족 하여야 함
		• 증가용적률(50%)의 50% 이상 추가 공공기여 - 용적률 : (250%-200%)/2=25% 이상 - 연면적 : 25% x 5,644.0㎡ = 1,411.0㎡ 이상	• 추가공공기여 : 1,412.21㎡〉 1,411.0㎡이상 - 공공임대주택 : 1,412.21㎡(25.02%) [22세대]	
주택 건설 기준	주택 규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 23㎡ ~ 60㎡ - 1인 세대 : 전용면적 23㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용면적 44㎡ 이상(2룸 이상) 권장	• 공공임대 : 공공지원민간임대 - 세대수기준: 40.00% : 60.00% - 주택 연면적 기준 : 34.64% : 65.36% • 공공임대 : 92세대 - 24TYPE(42세대), 37TYPE(44세대), 51ATYPE(6세대) • 공공지원민간임대 : 138세대 - 24TYPE(6세대), 33TYPE(10세대), 37TYPE(80세대), 51ATYPE(26세대), 51BTYPE(16세대)	
건축물 형태	미래형 지향적 주거환경 조성	• 2가지 이상 의무 이행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 커뮤니티 지원시설 설치 - 상생형 임차시설 설치 - 공공시설물 설치 - 서울시 건축물 심의기준에 규정한 발코니 설치	• 상생형 임차시설 설치 • 서울시 건축물 심의기준에 규정한 발코니 설치	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」 3-3-14 - 100호 이상 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 462.29㎡ 계획(전체 230세대)	
건축계획		• 무장애 설계 : 무장애 설계 가이드라인 준수 • 첨단 특화설계 : 스마트기기와 연결한 IoT서비스, 침실 및 화장실 등 비상벨 • 필요 시설 설치 : 5,000㎡이상 보건지소 또는 복지시설 등 우선검토, 150호 이상 식사지원을 위한 식당 설치	•무장애 설계 가이드라인 준수 •첨단 특화설계 •지하 1층 식당 설치	

※ 서울특별시 모두의 안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

4. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
전면공지	• 보도부속형 전면공지 3m - 안양천로537길변 : 대지경계선으로부터 3m	• 지구단위계획 종합결정도 참조

※ 단, 보도부속형 전면공지 중 일부구간(16m)은 기존 운동시설 및 현황상 공원 계획과 중복되어 설치가 불가함에 따라 보행 연속성을 확보 할 수 있도록 산책로 등 대체 보행공간을 조성하여야 함

■ 대지내 공지에 관한 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 보도부속형 전면공지 3m - 안양천로537길변 : 대지경계선으로부터 3m	• 대상지가 접한 도로변에 건축한계선 지정 부분의 보도형 전면공지 확보

5. 위원회 심의를 통해 완화 받는 사항

구분	완화내용	대상지 적용
가로구역별 최고높이	• 최고높이 계획기준 완화	해당없음
지구단위계획에 결정되어 있는 최고높이	• 최고높이 계획기준 완화	해당없음
건폐율	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건폐율의 상한까지 완화	해당없음
비주거용도 위치 및 비율	• 용도지역 상향 시 적용되는 비주거 비율은 기존 건물을 존치하거나 증축하는 경우 비주거 용도 비율 완화	해당없음

Ⅱ. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

Ⅲ. 방재계획

1. 하천재해 : 안양천 좌안 제방고가 계획홍수위보다높음
2. 사면재해 : 옹벽 안정성검토를 실시하여 불안정한 경우 보강공법 적용
3. 토사재해 : 사업지구 경계부에 집수정과 산마루 측구 계획하고 개발 중 임시침사지겸 저류지 1개소 지정
4. 바람재해 : 「국가건설기준 KSD 41 10 05 : 2019, 국토교통부의 내풍설계기준적용

Ⅳ. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1. 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자		
	행정동	지번			공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분
		본번	부번						
1	고척동	62		대	1,041.0	1,041.0	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62	1	대	1,908.0	1,908.0			
3	고척동	62	2	대	458.0	458.0			
4	고척동	62	229	대	2,237.0	2,237.0			
합계					5,644.0	5,644.0	-		

2. 물건조서

연번	위치	지번	지목	면 적(㎡)		소유자				비고
				공부상	편입	구분	지분	성명	주소	
합 계				5,644.0	5,644.0	-	-	-	-	-
1	고척동	62	대	1,041.0	1,041.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62-1	대	1,908.0	1,908.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
3	고척동	62-2	대	458.0	458.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
4	고척동	62-229	대	2,237.0	2,237.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-

3. 토지취득방법 : 사업대상지 전체(4필지) 사업시행자 소유 토지

4. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 현재 입지한 1동의 건축물을 멸실하고 공동주택(어르신 안심주택) 건설 예정

Ⅴ. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당없음

Ⅵ. 공사의 감리에 관한 계획 : 주택법에 의거, 해당 지자체인 구로구청 주택과에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행예정

Ⅶ. 조성토지의 공급에 관한계획

1. 조성토지 공급계획

구 분	내 용
조성토지 위치 및 면적	• 위치 : 구로구 고척동 62-1번지 일원 • 면적 : 5,644.0㎡
조성토지 공급대상자 및 선정방법	• 공공임대주택 : 구분지상권 및 부속토지 인수자에게 기부채납 • 공공지원민간임대주택 및 기타시설 : 사업시행자 자체 사용
공급시기 및 방법	• 준공 후 사업시행자 및 관계시설 인수자에게 공급
공급가격 결정방법	• 공공임대주택 : 조성원가 • 근린생활시설 : 준공 후 일반임대 • 공공지원민간임대주택 : 조성원가 100% 기준으로 공급가격 결정

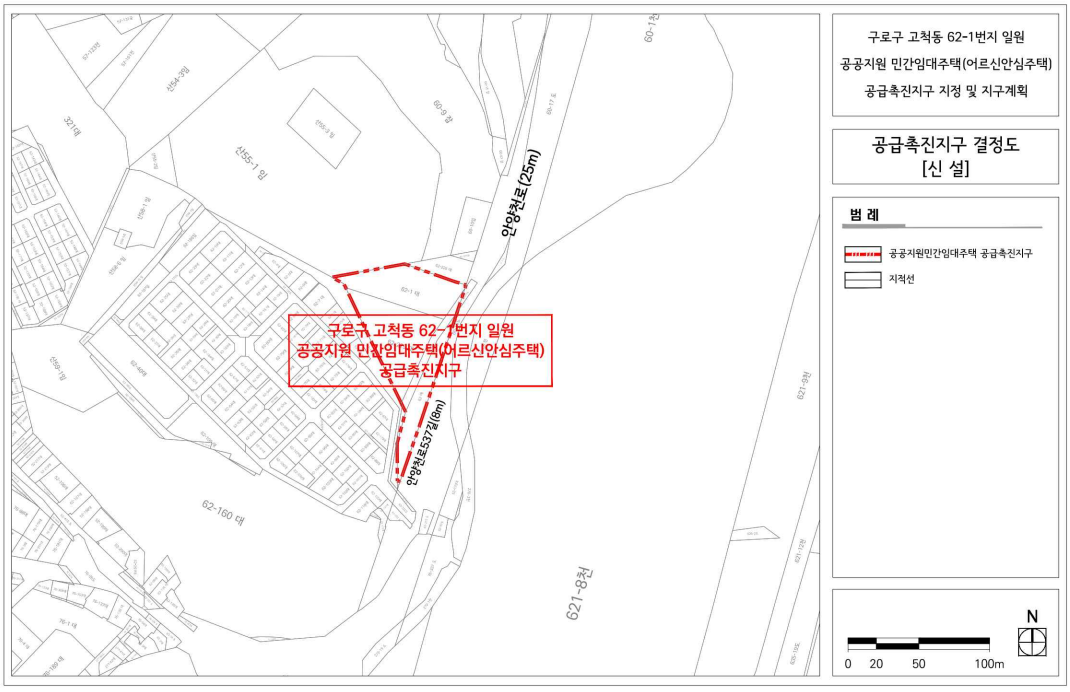
2. 편입토지 현황

1) 편입 토지조서

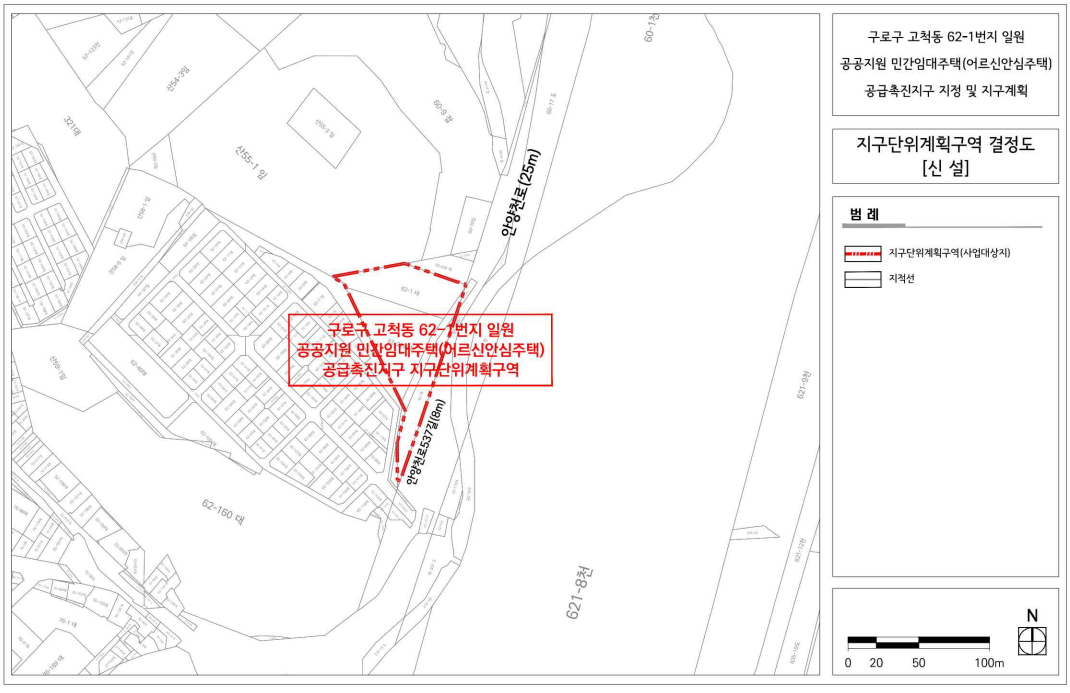
연번	위치	지번	지목	면 적(㎡)		소유자				비고
				공부상	편입	구분	지분	성명	주소	
합 계				5,644.0	5,644.0	-	-	-	-	-
1	고척동	62	대	1,041.0	1,041.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
2	고척동	62-1	대	1,908.0	1,908.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
3	고척동	62-2	대	458.0	458.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-
4	고척동	62-229	대	2,237.0	2,237.0	-	-	주식회사 밀리언골프클럽	서울특별시 구로구 안양천로537길 56(고척동)	-

Ⅶ. 관계도면

■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)

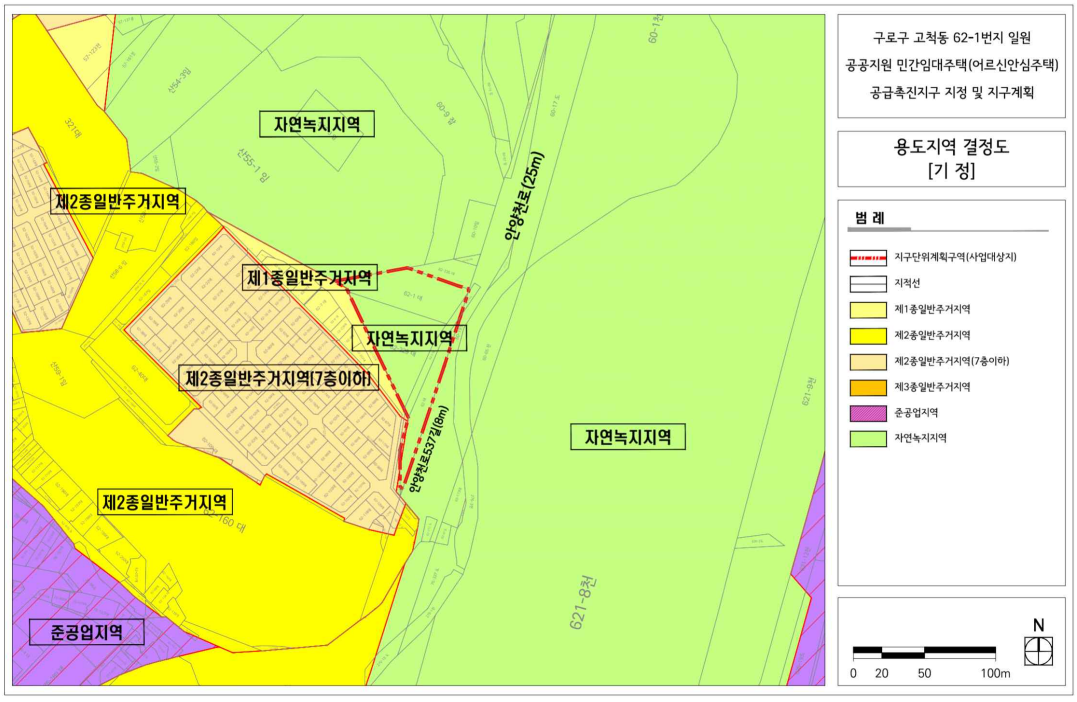


■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)

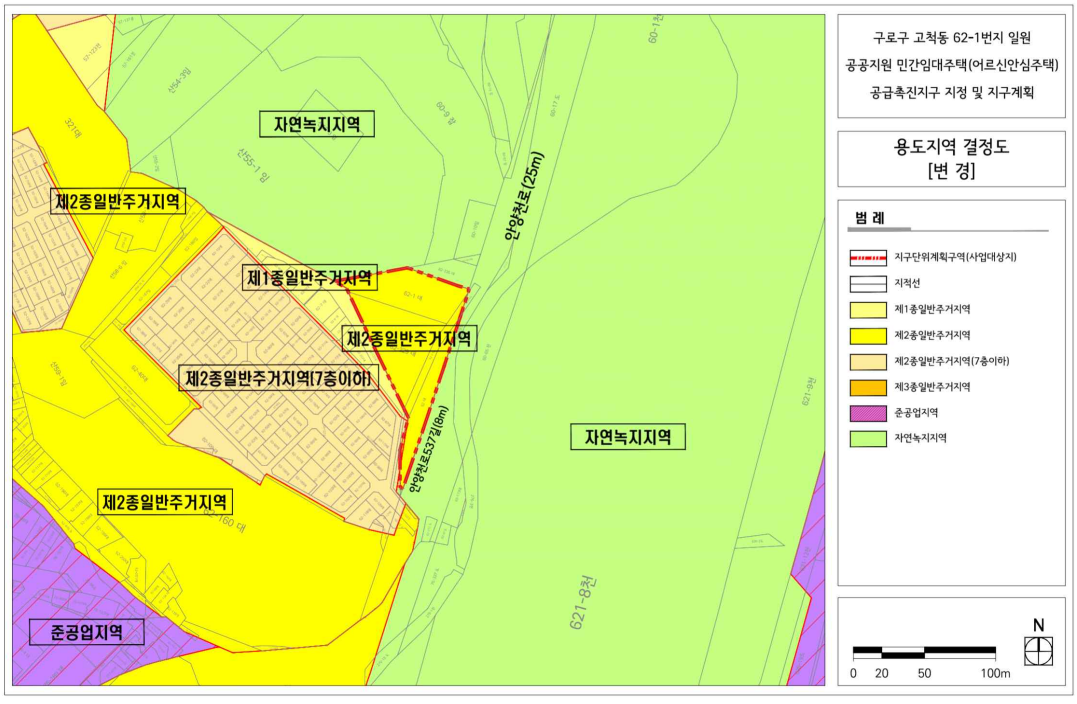


Ⅶ. 관계도면

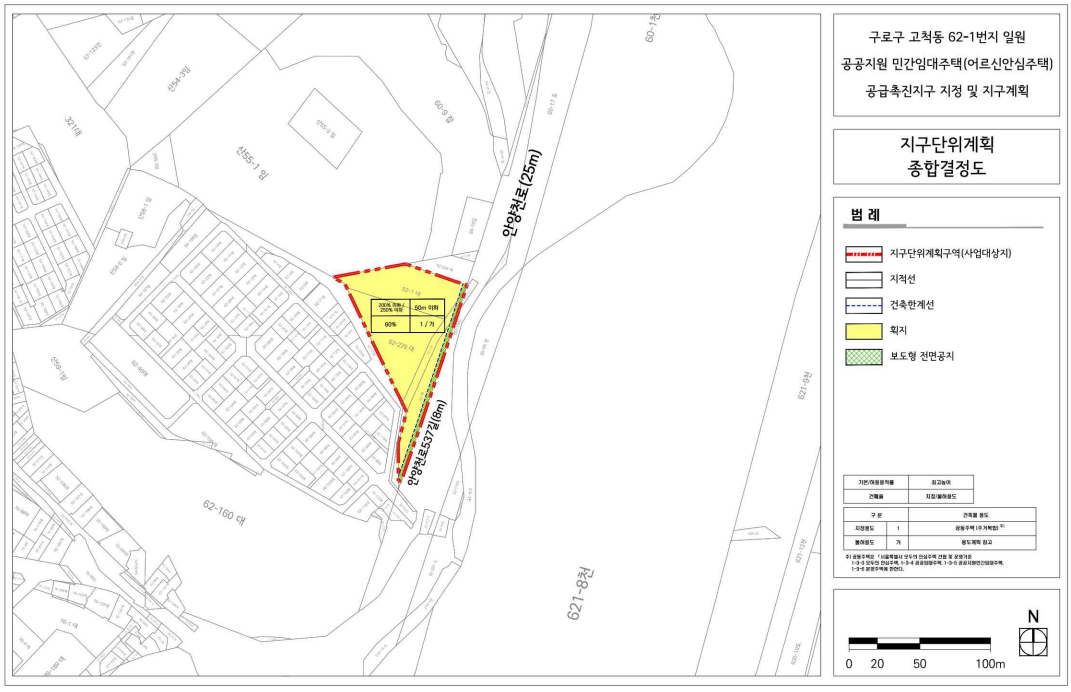
■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획 종합결정도



◈ 서울특별시고시 제2025-723호

주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 정정 고시

신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정위원회(’ 25.02.27.)에서 선정되고, 서울특별시고시 제2025-684호(’ 25.12.11.)로 ‘주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일’ 고시(변경)된 서울특별시 구로구 개봉동 120-1호 일대에 대하여, 변경 사항에 오기가 있어 정정하여 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

1. 대상지(정정)

구분	자치구	명 칭(가칭)	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	구로구	개봉동120-1 일대	개봉동120-1 일대	76,163.5	· 효율적 토지이용계획(안) 수립 등을 위한 구역계 변경
변경				79,903	

2. 권리산정기준일 (정정)

구분	권리산정기준일	면적(㎡)	비 고
기정	2025. 01. 23.	76,163.5	· 기존 구역 권리산정기준일 변경없음 · 구역면적 변경으로 추가된 필지에 한하여 적용
변경	2025. 01. 23.(기존구역) 2025. 11. 21.(추가구역)	79,903	

3. 지정사유(변경 없음)

○ 기존 세대수가 증가될 경우 지역주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기억제를 위하여 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 토지의 분할, 단독·다가구주택의 다세대주택 전환, 토지와 건축물의 분리취득, 건축물의 신축 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준일의 다음날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정함

4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준(변경 없음)

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제77조제1항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조 제2항 규정에 따름

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 지정되는 필지에 한하여 적용하되, 구역지정에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조

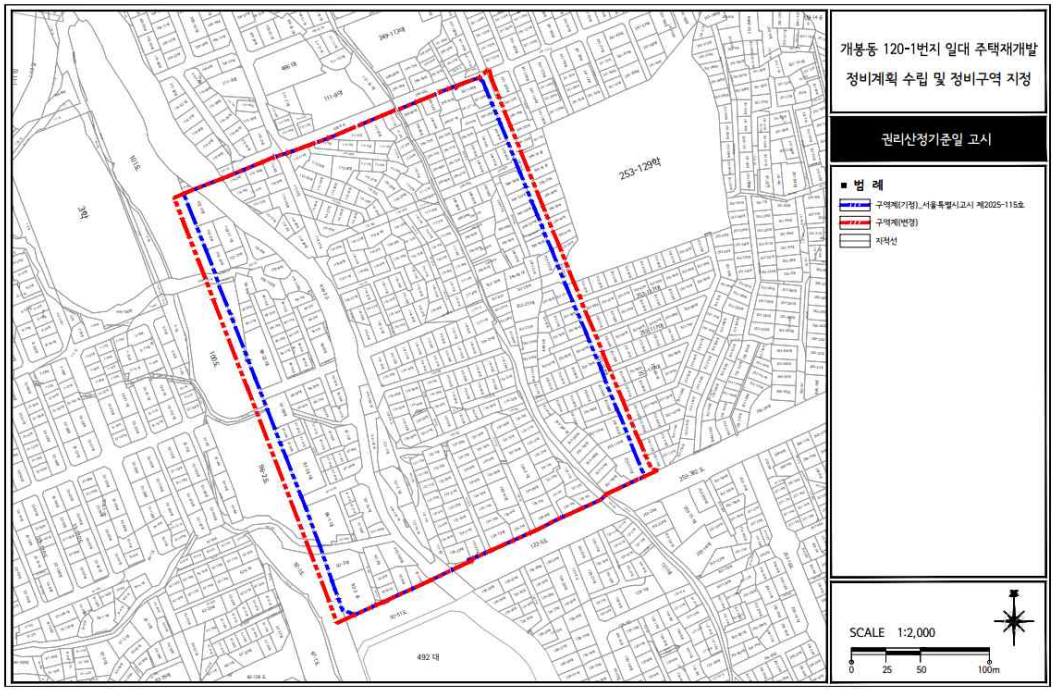
6. 기타 궁금하신 사항은 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7230) 또는 구로구 도시개발과(☎02-860-2567)로 문의하시기 바랍니다.

※ 본 고시는 향후 주택재개발사업 추진 시 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하되, 건축물의 신축, 토지분할 등의 행위를 제한하는 것이 아님

※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사업할 수 없음

▣ 관계도면

○ 개봉동120-1번지 일대 주택정비형 재개발 후보지





기관의 장
선람

공람									

발행인 서울특별시장 편집인 홍보기획관 서울시 중구 세종대로 110 ☎ 02-2133-6455 문의 : ☎120