

◆ 서울특별시고시 제2026-126호

도시관리계획(길동역 외 2개 역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

강동구 공고 제2024-2124호(2024.10.30.)로 열람공고한 도시관리계획 ‘길동역 외 2개 역세권 지구단위계획구역 및 계획 결정(안)’에 대하여 2025년 제20차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.12.10.)를 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 강동구 공고 제2026-262호(2026. 2. 5.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 도시관리계획(길동역 외 2개 역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 양재대로 디자인 가로 조성 및 보행환경 개선을 통해 양재대로의 위상을 강화하고, 역세권 고밀 복합개발을 유도하고자 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정을 하는 사항임

II. 도시관리계획 결정 조서

Ⅰ 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) : 신설

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신 설	길동역 외 2개 역세권 지구단위계획구역	강동구 길동역, 굽은다리역, 명일역 역세권 일대	-	증) 359,716.7	359,716.7	-	
폐 지	굽은다리 제1종 지구단위계획구역	강동구 천호동 42번지	9,019.8	감) 9,019.8	-	서고 제2005-338호 (2005.11.10.)	
폐 지	강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강동구 길동 367-1번지	1,541.5	감) 1,541.5	-	서고 제2021-62호 (2021.2.4.)	
폐 지	강동구 길동 368-7 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강동구 길동 368-7번지	1,333.8	감) 1,333.8	-	서고 제2021-63호 (2021.2.4.)	
폐 지	명일1동 주민센터 일원 지구단위계획구역	강동구 명일동 327-5, 6번지	1,772.2	감) 1,772.2	-	서고 제2022-285호 (2022.7.4.)	

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐 지	명일동 통합공공임대주택 지구단위계획구역	강동구 명일동 333-8번지	2,156.7	감) 2,156.7	-	서고 제2022-343호 (2022.8.12.)	
폐 지	강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강동구 길동 368-5번지 일대	1,927.7	감) 1,927.7	-	서고 제2024-520호 (2024.10.31.)	

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
신 설	길동역 외 2개 역세권 지구단위계획구역	강동구 길동역, 굽은다리역, 명일역 역세권 일대	359,716.7	양재대로변 일대 길동역 외 2개 역세권에 대하여 역세권의 효율적인 관리 및 운영방안을 구축하기 위하여 지구단위 계획구역 신설
폐 지	굽은다리 제1종 지구단위계획구역	강동구 천호동 42번지	9,019.8	신규 지정에 따른 홈플러스 부지 기존 굽은다리 지구단위 계획구역 폐지
폐 지	강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강동구 길동 367-1번지	1,541.5	신규 지정에 따른 기존 길동 367-1번지 기존 지구단위계획구역 폐지
폐 지	강동구 길동 368-7 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	강동구 길동 368-7번지	1,333.8	신규 지정에 따른 기존 길동 368-7번지 기존 지구단위계획구역 폐지
폐 지	명일1동 주민센터 일원 지구단위계획구역	강동구 명일동 327-5, 6번지	1,772.2	신규 지정에 따른 명일1동 주민센터 부지 기존 지구단위계획구역 폐지
폐 지	명일동 통합공공임대주택 지구단위계획구역	강동구 명일동 333-8번지	2,156.7	신규 지정에 따른 통합공공임대주택 부지 기존 지구단위계획구역 폐지
폐 지	강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강동구 길동 368-5번지 일대	1,927.7	신규 지정에 따른 기존 길동 368-5번지 기존 지구단위계획구역 폐지

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 토지이용에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

☐ 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		359,716.7	-	359,716.7	100.0	
주거 지역	소계	354,913.7	-	354,913.7	98.7	
	제1종일반주거지역	1,988.2	-	1,988.2	0.6	
	제2종일반주거지역	31,701.8	-	31,701.8	8.8	
	제2종일반(7층)주거지역	15,765.6	-	15,765.6	4.4	
	제3종일반주거지역	301,529.2	-	301,529.2	83.8	
	준주거지역	3,928.9	-	3,928.9	1.1	
상업 지역	소계	4,803.0	-	4,803.0	1.3	
	일반상업지역	4,803.0	-	4,803.0	1.3	

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	7	11,891 (2,969)	-	1	132 (62)	-	3	8,240 (523)	-	3	3,519 (2,384)	-
대로	1	3,432 (2,297)	-	-	-	-	-	-	-	1	3,432 (2,297)	-
중로	3	8,240 (523)	-	-	-	-	3	8,240 (523)	-	-	-	-
소로	3	219 (149)	-	1	132 (62)	-	-	-	-	2	87 (87)	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

□ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	64	25~54	주간선도로	3,432 (2,297)	천호동 (광로2-5)	암사동 강변	일반도로	건고시 제198호 (71.4.7.)	양재대로
기정	중로	2	103	15	집산도로	3,500 (36)	천호동 (중로2-128)	길동 (중로3-65)	일반도로	건고시 제198호 (71.4.08.)	상암로
기정	중로	2	428	15~22	집산도로	1,340 (127)	명일동 320-2	천호동 217-18	일반도로	서고시 제2006-264호 (06.7.27.)	구천면로
기정	중로	2	-	15~20	집산도로	3,400 (360)	천호동 421	방아다리길	일반도로	-	구천면로
기정	소로	1	209	10	국지도로	132 (62)	명일동 263-1	명일동 347-8	일반도로	서고시 제264호 (81.7.11.)	상암로
기정	소로	3	-	6	국지도로	85 (85)	명일동 327-5	명일동 325-11	일반도로	건고시 제82호 (72.11.6.)	중복결정 주차장 (267.7㎡)
기정	소로	3	-	6	특수도로	2 (2)	명일동 306-18	명일동 312-28	보행자전용도로 (계단)	강동구 고시 제2002-28호 (02.4.11.)	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 도로폭원임

2) 철도

□ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	-	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 306	강동구 하일동 579	-	47,400	-	90.10.19.	-

3) 주차장

□ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	주차장	강동구 명일동 312-250번지	2,626.0	강동구 고시 제1995-27호 (95.5.18.)	-
기정	-	주차장	강동구 명일동 326-10번지 외 1필지	1,259.0	강동구 고시 제2023-164호 (23.10.12.)	중복결정 공원(991.3㎡) 도로(267.7㎡)

나. 공간시설

1) 공원

□ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	공원	어린이공원	강동구 명일동 312-30	545.0	서고시 제1985-923호 (85.2.14.)	명일 제3어린이공원
기정	-	공원	어린이공원	강동구 명일동 326-10	991.3	서고시 제1995-141호 (95.5.20.)	염주골공원, 중복결정 주차장 (991.3㎡)

다. 유통 공급시설

1) 시장

□ 시장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	시장	-	강동구 명일동 347-3 외 1필지	1,406.2	서고시 제1985-643호 (85.10.14.)	-
기정	-	시장	-	강동구 명일동 306-7 일대	2,319.0	서고시 제1984-47호 (84.1.24.)	-

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경 계획

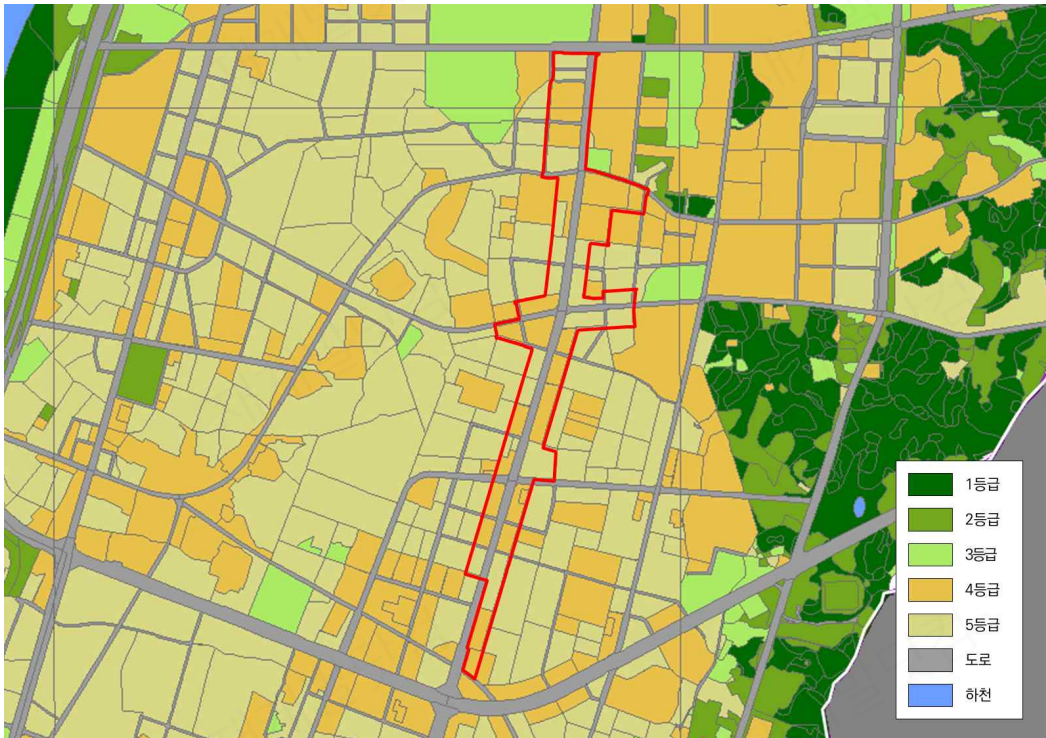
1) 자연생태환경 현황

- 대상지는 기 개발지역으로 비오톱유형은 대부분 보존가치가 낮은 4, 5등급으로 나타나고, 대상지 내 가장 많은 비오톱의 분류등급은 4등급으로 전체 면적 중 52.77%를 차지하고 있음
- 대상지는 시가화지역 및 도로로 이루어져 현존하는 임상 및 동물이 분포하고 있지 않으며, 사업의 시행으로 동·식물에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨

2) 생활환경 현황

- 대상지 평균 경사도는 2.17° 이며 평탄한 지역으로 계획시행 시 현 지형에서의 큰 훼손은 없을 것으로 예상됨
- 대상지는 불투수 토양포장률 90%이상 지역으로 옥상 및 벽면녹화, 녹색주차장 조성등을 통한 추가적인 토화기법이 필요함
- 대상지 일대 침수이력 및 홍수범람 위험지가 분포하지 않으며 자연재해의 위험성이 낮은 것으로 나타남

[비오톱 유형도]



3) 친환경 계획(안)

구분	계획내용		비고
	위치	제거기준	
자연지반보존	전구역	- 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장 - 투수성포장은 「서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준」에 따라 시행 및 '각종 포장공사 「투수성능 지속성 검증시험」 시행 통보(2012)」에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용하도록 권장	-
옥상녹화	전구역	- 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상(2층이상의 옥외부 포함) 면적의 50%이상 조성을 권장 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침」 내용 준수	-
벽면녹화	전구역	- 건축물의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 벽면녹화를 권장 「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」에 의하여 설치토록 권장	-
녹색주차장	전구역	- 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치를 권장 - 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장	-
중수도시스템	전구역	- 중수도 및 빗물이용시스템 등 친환경/에너지 절감시설 설치 권장 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장 - 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외	-
빗물관리시설	전구역	- 빗물관리시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 등의 설치를 권장 - 설치 및 관리기준은 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인」 등 관련규정을 준수	-
에너지절약	전구역	- 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장 - 녹색건축인증, 에너지 효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 관련규정을 준수	-
신·재생에너지	전구역	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」 등 관련 규정에 따라 시설을 설치 권장	-
생태면적률	전구역	건축물의 신축시 「서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안」 등 관련 규정 준수	-

나. 방재안전 계획

1) 대상지 방재 관련 및 지역·지구 등 조사

- 침수취약지역, 재해위험지역, 산사태 우려지역, 방재·방화지구, 화재경계지구 등

□ 대상지 방재 관련 계획 및 지역·지구 등 검토

구분		조사내용	검토결과
재난 및 안전관리 기본법	서울특별시 안전관리 기본계획	• 침수취약지역 현황파악	해당됨
자연재해 대책법	서울특별시 풍수해저감 종합계획	• 재해위험지구 지정여부	해당 없음
	재해지도	• 내수 및 하천침수 이력, 우려지역 여부	해당 없음
산림보호법	산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정·관리 지침	• 산사태 발생 이력, 우려지역 여부	해당 없음
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	방재지구	• 방재지구 지정여부	해당 없음
	방화지구	• 방화지구 지정여부	해당 없음
소방기본법	화재경계지구	• 화재경계지구 지정여부	해당 없음

2) 저감대책

- 대상지 내 일부 지역이 침수취약지역에 해당 되는 바 우수관거 확장 및 우수맨홀 정비를 통하여 침수로 인한 재산피해가 발생되지 않도록 함
- 좁은 도로로 소방차가 진입이 불가능하거나 화재시 연소 확대가 용이하여 재산피해가 발생할 수 있는 노후주택 밀집 지역에 비상 소화장치 확충
- 화재취약지역에 대한 순찰을 통해 소방통로확보를 위한 불법 주정차, 위험물, 특수가연물질의 노상 및 옥외방치 등을 단속하는 등의 예방활동 검토
- 또한, 화재의 초기진압이 중요한 만큼 관련법에 따라 모든 주택에 소화기를 의무적으로 설치해야 하며 주민들의 소화기 비치 및 주택기초소방시설 설치 의무화 홍보 캠페인 등으로 주민 생활을 독려하여 화재예방 강화

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서

가. 역사적 배경

1) 기원 및 유래

- 명일동은 고려 성종 11년(994) 이곳에 명일원이라는 숙소를 두고 출장하는 관리나 여행라는 사람들의 편의를 제공해 주었던 데서 유래되어 명일원·원터골이라고도 하였음
- 천호동은 경기도 광주군 구천면 곡교리를 옛날부터 이곳이 인가 수 천 호가 살만한 지역이 되라는 풍수지리설에 따라 개칭한 데서 유래됨
- 길동은 마을로부터 강이 멀리 떨어져 있고 주위에 높은 산이 없기 때문에 물난리 또는 산사태 등의 천재지변이 없는 살기 좋은 길한 곳이라는 뜻에서 유래됨
- 암사동은 오늘날 산23번지 일대에 신라시대 9개의 절이 있어, 그 중 백중사 속칭 바위절이 있어 한자명으로 암사(岩寺)라 한 데서 유래됨

나. 도시구조 특성

1) 성장과정 및 발전연혁

- 대상지는 1970년대 중반부터 본격적으로 개발되기 시작해 천호 지구와 고덕 지구 등의 택지개발사업으로 크게 변모하였음

2) 행정구역 변천현황

구분	내용
1963년 이후	• 경기도에서 서울시 성동구에 편입, 성동구 천호출장소 신설
1973. 07. 01	• 천호출장소가 서울시 직할출장소로 개편
1975. 10. 01	• 성동구로부터 강남구가 신설되어 강남구에 편입
1979. 10. 01	• 천호출장소에서 강동구로 승격
1985. 09. 01	• 하일, 명일, 풍납, 둔촌, 송파, 방이동이 분동되어 28개동에서 35개동
1988. 01. 01	• 송파구와 분구
1988. 07. 01	• 명일동, 고덕동, 성내동이 분동되어 17개동에서 20개동으로 분동

구분	내용
2008. 07. 07	암사1동과 암사4동이 암사1동으로 합동

다. 지역(역사) 자산 조사

- 대상지 일대는 문화재, 근대 문화유산, 서울 미래유산 등은 없는 것으로 조사됨

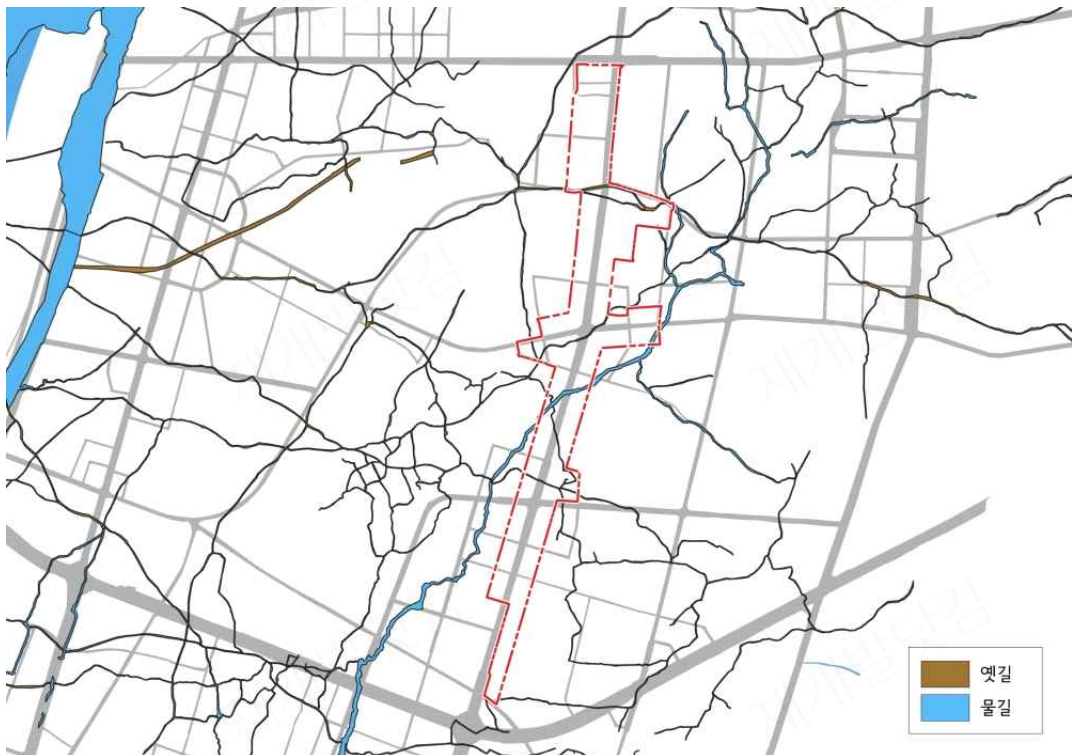
□ 지역(역사) 자산 검토

구분	조사내용	검토결과
문화재	지정문화재 (국가지정문화재, 시지정문화재, 문화재자료), 등록문화재	해당없음
근대 문화유산	근대화 과정에서 보전가치가 있는 문화유산 (근대건축물, 산업구조물, 생활공간·장소, 시설 등)	해당없음
서울 미래유산	근·현대 서울의 유·무형의 것으로 서울시가 지정한 유산	해당없음
역사적 도시조직	옛 길, 옛 물길, 도시평면 등	해당없음
산업 문화유산	근대화, 산업화 과정에서 보전가치가 있는 산업시설	해당없음
건축자산	한옥, 근·현대 건축물 중 보전가치가 있는 건축물	해당없음
생활유산	오래된 동네 업소 등 유형의 공간자산	해당없음
기타	보호수, 지역특성이나 가치를 보유한 장소, 건축물, 표석 등	해당없음

라. 보전·활용을 위한 계획

- 대상지와 연계하여 주변 지역으로 이어지는 옛길과 물길은 현재 기계발되어 상업 및 주거지로 이용되고 있어 그 흔적을 확인할 수 없으며 이를 인지할 수 있도록 형상화하고 연속성을 확보하는 것은 어려울 것으로 예상
- 따라서 부득이 원위치의 형상화가 어려울 것으로 판단되며 안내시설물을 활용하여 원위치 표시 등을 고려할 수 있을 것으로 검토됨
- 복원 및 활용 여부는 관련부서와 협의를 통해 필요 시 향후 방향 수립방안 마련

[지역(역사)자산 종합 현황분석도]



5. 공공기여계획 결정조서

가. 공공기여계획

- 대상지는 명일·고덕, 천호·성내, 길동·둔촌 생활권에 해당되며, 각 지역생활권의 생활서비스시설 결핍시설 분석함
- 대상지 내 역세권별 거주인구 및 생활인구 현황을 고려한 생활권별 수요지수를 통하여 필요시설을 분석하고 우선적 시설공급 고려 대상으로 제시됨
- 이에 따라, 역세권 및 배후지역의 특성과 입지를 고려한 공공기여 유형을 제안함
- 대상지 내 다수의 특별계획구역 공공기여를 통해 지역 내 부족한 서비스 시설 등을 확보하도록 함

1) 역세권 청년주택사업부지(길동 368-7, 367-1)

구분	용적률	공공기여율	비고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680%	기본 공공기여율 : 부지 면적의 25% 이상주) (385.38㎡ 이상)	길동 367-1번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법정용적률 이하	추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680%	기본 공공기여율 : 부지 면적의 25% 이상주) (333.45㎡ 이상)	길동 368-7번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법정용적률 이하	추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분 및 건축물 제공 공공기여(전용 119.12㎡)주)	

주) 기 결정 고시된(서고 제2021-63호) '강동구 길동 368-7 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획', (서고 제2021-62호) '강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획' 반영

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-1적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 기부채납 함

주) 시행자가 강동구와 협의하여 제공하는 면적을 기준으로 산정하였으며, 추후 구체적인 협의과정에서 변경될 수 있음

2) 역세권 활성화사업부지(길동 368-5)

구분	기준(허용)용적률	상한 용적률	공공기여율	공공기여면적					비고
				구분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	250%	750%	부지면적의 33.33% 이상	합계	100.0%	644.98㎡	390.35㎡	254.63㎡	-
				공공임대주택	27.7%	178.61㎡	178.61㎡	-	
				지역필요시설	72.3%	466.37㎡	211.74㎡	254.63㎡	

□ 공공기여계획 세부내역

구분	총 공공기여 면적	부지제공 면적	환산부지 면적	비율	연면적			비고 (귀속주체)
					지상	지하	전체	
공공임대주택	178.61㎡	178.61㎡	-	27.7%	1,304.47㎡	770.03㎡	2,074.50㎡	26세대 (서울특별시)
지역필요시설	466.37㎡	211.74㎡	254.63㎡	72.3%	1,791.35㎡	660.19㎡	2,451.54㎡	지상 3, 4층 (강동구청)
계	644.98㎡	390.35㎡	254.63㎡	100.0%	3,095.82㎡	1,430.22㎡	4,526.04㎡	

주) 기 결정 고시된(서고 제2025-101호) '도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정(경미한 변경)' 반영

주) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주) 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시제2023-64호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함(기부채납만 공공기여율로 산정)

주) 부지가액 산정을 위한 감정평가(25.03.14) 시행 결과 반영

주) 지역필요시설 건축비는 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준, 2025' 및 '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드 라인 마련, 2024'의 복지시설(종합사회복지관) 공사비 적용

나. 상한용적률 적용기준

- 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 대지의 일부를 공공시설 등 기부채납하여 제공하는 경우 아래 기준에 따라 상한용적률 적용

구분	완화조건	산정방식	비고
상한 용적률	공공시설등 제공	① 산정식 ○ 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름 $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 * \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ ○ 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 ○ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 ○ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ○ α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ○ α 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ② 운영 기준 ○ 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음 ○ 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용	전체 구역
	지하철 출입구 등 건물 또는 대지내 설치	① 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) ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 ○ 대지에 설치할 경우: $\text{허용용적률} * X (\text{지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적} / \text{대지면적})$ 이내 ○ 건물에 설치할 경우: $\text{허용용적률} * X (\text{지하철출입구 또는 환기구의 연면적} / \text{건물 연면적})$ 이내	전체 구역

구분	완화조건	산정방식	비고
		* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 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	

주) 상한용적률은 ‘서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준’에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

주) 역세권 관련 사업으로 추진할 경우 관련법에 의한 운영기준을 따름

구분	완화조건	산정방식	비고
	다른 법률에 따른 상한 용적률 인센티브	① 항목 ○ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 ○ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재 사용 시 ○ 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시 ○ 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우) ② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율 ○ 법적용적률 : 조례 제48조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률) ○ 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율	전체 구역
상한 용적률	다른 법률에 따른 상한 용적률 인센티브 운영에 관한 사항	○ 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수 ○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등) ○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가 ○ 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용 - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선적용 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토 ○ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내(준공업지역은 1.4배) 적용 ○ 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지 ○ 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도(상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토 - 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행	전체 구역

주) 상한용적률은 ‘서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준’에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

주) 역세권 관련 사업으로 추진할 경우 관련법에 의한 운영기준을 따름

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지계획

1) 공동개발

□ 공동개발 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
공동개발(권장)	도면 표기(16개소)	- 기 공동개발 완료된 필지 - 개별 사업을 위한 기 고시된 필지	-
공동개발(자율)	전 구역	단, 개발규모 3,000㎡ 초과 시 특별계획구역 결정	-

□ 공동개발(권장) 결정 사유서

구분	위치(지번)	면적(㎡)	합계(㎡)	계획내용	결정사유
1	길동 439	399.1	765.7	공동개발 (권장)	기 공동개발된 필지에 한하여 지정
	길동 440	366.6			
2	길동 435	119.7	215.5		
	길동 436	95.8			
3	길동 411-2	572.0	933.6		
	길동 411-15	361.6			
4	길동 367-4	446.7	893.3		
	길동 367-9	446.6			
5	천호동 45-7	476.0	1,032.2		
	천호동 45-9	556.2			
6	길동 320-2	555.0	1,012.7		
	길동 320-10	259.2			
	길동 320-11	198.5			
7	명일동 346-17	297.5	495.8		
	명일동 346-22	198.3			
8	천호동 30-12	494.5	819.9		
	천호동 30-16	325.4			
9	천호동 25-3	171.8	470.7		
	천호동 25-4	171.1			
	천호동 25-5	127.8			
10	명일동 327-5	661.4	1,772.2		명일1동 주민센터 일원 복합화사업 따른 지정
	명일동 327-6	1,110.8			
11	천호동 34-1	307.0	575.1		기 공동개발된 필지에 한하여 지정
	천호동 34-13	268.1			
12	길동 368-2	170.8	1,927.7		역세권활성화 사업에 따른 지정
	길동 368-5	1,756.9			
13	명일동 345-1	332.3	448.4		기 개발된 동일소유 필지에 한하여 지정
	명일동 345-19	116.1			
14	명일동 334-11	482.7	735.3		
	명일동 334-13	139.4			

구분	위치(지번)	면적(㎡)	합계(㎡)	계획내용	결정사유
15	명일동 334-14	113.2	620.4		
	명일동 334-18	443.9			
	명일동 334-21	154.2			
	명일동 334-23	22.3			
16	길동 378-4	408.5	817		
	길동 378-5	408.5			

2. 건축물 용도에 관한 결정 조서

가. 건축물 용도계획

□ 건축물 용도계획 결정조서

구분		전층	1층	비고
불허 용도	간선변 (A)	- 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(청소년이용불가 게임물전용에 한함), 총포판매소, 골프연습장(옥외 철타에 한함) - 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	가로활성화 저해 용도 : 제조업소, 수리점	-
	이면부 (B)	- 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(청소년이용불가 게임물전용에 한함), 총포판매소, 골프연습장(옥외 철타에 한함) - 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)		-
	역세권 청년주택 사업부지 (길동 368-7, 367-1) (C)	- 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 의료시설 중 격리병원 - 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 공장 - 위험물 저장 및 처리 시설 - 동물 및 식물 관련 시설 - 교정 및 군사 시설 - 묘지 관련 시설 - 야영장 시설 - 그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설	- 판매시설 중 도매시장 - 숙박시설 중 일반숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 자동차 관련 시설 - 자원순환 관련 시설 - 발전시설 - 장례시설 .	-
	역세권 활성화 사업부지 (길동 368-5) (D)	「건축법 시행령」 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소,인터넷컴퓨터게임시설제공업소(청소년이 용불가 게임물전용에 한함) - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외 철타에 한함) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-2에 따른 도시형 생활주택 「국토계획법 시행령」 별표9 및 「서울시 도시계획조례」 제32조에 따라 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	「건축법 시행령」 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소, 제조업소, 수리점 - 제14호의 업무시설 중 금융업소, 사무소	-

권장용 도	간선변 (a)	길동역 (a1)	- 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 직업훈련소 - 업무시설 - 판매시설(개입제공업소 제외) - 문화 및 접회시설 중 공연장, 전시장 - 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 - 노유자시설	가로활성화 용도 : 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 일반음식점	-
		굵은 다리역 (a2)	- 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 직업훈련소 - 문화 및 접회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(개입제공업소 제외) - 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 - 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등		
		명일역 (a3)	- 제1종근린생활시설중 소매점(의약품,의료기기에 한함) 및 진료·치료시설, 의료시설 - 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 직업훈련소 - 판매시설(개입제공업소 제외) - 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 - 노유자시설		
	이면부 (b)		-	가로활성화 용도 : 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 일반음식점	-
지정 용도	역세권 청년주택 사업부지 (길동 368-7, 367-1) (가)		공동주택1)(주거복합)		-
	역세권 활성화 사업부지 (길동 368-5) (나)	3~4층	「건축법 시행령」 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 놀이형시설, 업무시설 - 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설	- 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제7호의 판매시설 중 상점	-
		1층 (가로 활성화 용도)	「건축법 시행령」 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제7호의 판매시설 중 상점		
	통합공공임대주택 사업부지 (명일동 333-8) (다)		「공공주택 특별법」에 따른 통합공공임대주택 및 부대·복리시설 - 건축법 시행령 별표1의 제3호, 제4호에 해당하는 제1·2종 근린생활시설 ※ 지정용도 이외의 용도 불허		-

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외
 주) 역세권 활성화 사업부지 3층~4층 지정용도는 지상3층~4층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)
 주) 역세권 활성화 사업부지 1층 지정용도는 지상1층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)
 주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

나. 건축물 개발밀도계획

1) 건폐율

☐ 건폐율 결정 조서

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60% 이하	-
제2종일반주거(7층)지역	60% 이하	-
제3종일반주거지역	50% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-
일반상업지역	60% 이하	-

주) 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 겹치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용

주) 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

주) 준주거지역은 기 결정 고시된(서고 제2022-285호) '명일1동 주민센터 일원 지구단위계획' 반영, (서고 제2022-343호) '명일동 통합공공임대주택 지구단위계획' 반영

주) 일반상업지역은 기 결정 고시된(서고 제2024-520호) '도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정' (서고 제2021-63호) '강동구 길동 368-7 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획' , (서고 제2021-62호) '강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획' 반영

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

1) 용적률

☐ 용적률 결정 조서

구분	기정			비고
	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
제2종일반주거지역	200%	220%	법적 용적률 2배 이하	-
제2종일반주거(7층)지역	200%	220%	법적 용적률 2배 이하	-
제3종일반주거지역	250%	275%	법적 용적률 2배 이하	-
준주거지역	-	-	400% 이하	통합공공임대주택사업 부지(명일동 333-8)
	-	-	500% 이하	명일1동 주민센터 복합화사업 부지 (명일동 327-5, -6)
일반상업지역	680%		법적 용적률 이하	역세권 청년주택 사업부지 (길동 368-7, 367-1)에 한함
역세권활성화 사업부지	250%		750% 이하	「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용 역세권활성화사업부지(길동 368-5)에 한함

주) 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 겹치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용

주) 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

주) 준주거지역은 기 결정 고시된(서고 제2022-285호) '명일1동 주민센터 일원 지구단위계획' 반영, (서고 제2022-343호) '명일동 통합공공임대주택 지구단위계획' 따름

주) 일반상업지역은 기 결정 고시된(서고 제2021-63호) '강동구 길동 368-7 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획' , (서고 제2021-62호) '강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획' 따름

주) 역세권활성화사업부지는 기 결정 고시된(서고 제2024-520호) '도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정' 따름

주) 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 일반주거지역에서 아래의 경우 용적률 추가 계획 허용

- 도시계획조례 제51조제2항제9호에 따라 용적률 완화조건 준수 시 : +50%p 이내(한시적 완화 : '28.5.18까지)

- 서울시 조례 및 지침 개정·변경 시 그에 따르며, 해당 규정의 존속기간까지 적용 가능

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

다. 건축물 높이계획

☐ 높이 계획

구분		높이계획	비고
		최고	
간선부	길동역 일대	90m이하	-
	그 외	80m이하	
이면부		40m이하	
역세권사업추진시		90m이하	
명일동 통합공공임대주택사업 부지		50m이하	기 계획 수립 완료 사업
명일1동 주민센터 복합화사업 부지		65m이하	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

주) 기 결정된 역세권 청년주택(길동 368-7)은 '강동구 길동 368-7 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획(서고 제2021-63호)'에 따름

주) 기 결정된 역세권 청년주택(길동 367-1)은 '강동구 길동 367-1 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획(서고 제2021-62호)'에 따름

주) 기 결정된 명일1동 주민센터(명일동 327-5외1)는 '강동구 명일1동 주민센터 일원 복합화사업 주택건설사업계획 승인 및 지형도면고시(서고 제2022-285호)'에 따름

주) 기 결정된 명일동 통합공공임대주택(명일동 333-8)은 '명일동 333-8번지 주택건설사업계획 승인 및 지형도면 고시(서고 제2022-343호)'에 따름

주) 기 결정된 역세권 활성화 사업(길동 368-5번지 일대)은 '도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(서고 제2024-520호)'에 따름

☐ 건축물 높이완화

구분	기준	비고
최고높이 완화	공공시설을 부지로 제공할 경우 최고높이의 1.2배 이내 완화 - 최고높이 × [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초 대지면적)] 이내	-

라. 건축물의 배치 및 형태계획

□ 건축물 배치에 관한 결정조서

구분		계획내용		비고	
배치	건축 한계선	간선변		3m	-
		이면부	역세권 반경 150m 이내	2m	-
			그 외	1~2m	-
		명일동 통합공공임대주택사업 부지		3m	-
		명일1동 주민센터 복합화사업 부지		3m	-
	벽면지정선 (1~2층)	길동역 일대 간선변		2m	건축한계선 기준

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

(이 하 여 백)

□ 건축물의 형태에 관한 결정조서
 - 공통사항(전 구역)

구분		계획내용	규제	권장
형태	일반 사항	• 한옥 형태를 모사하거나 지나치게 토속적 디자인(통나무, 황토벽 등), 이국적인 디자인의 건축형태 금지	○	
	지붕층 및 옥상부	• 단순 박스형 슬라브 지붕 지양 • 옥상 및 지붕 상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양하며, 부득이하게 설치하는 경우 전면도로에서 보이지 않는 형태로 설치 권장		○
	개구부	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. (단, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.)	○	
		• 1층 개구부 높이는 인접건축과 조화 유도 • 가로활성화 유도를 위해 가로변에 접한 부분에 대해 차량주차를 위한 피로티 구조 설치 지양		○
	저층부 개방형 입면 조성	• 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치. (셔터 설치 시 50% 이상 개방된 투시형셔터로 설치. 다만, 구 도시·건축 공동위원회의 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러지 아니함)	○	
	입면 분할	• 수평분할 요소(사인존/차양존/윈도우존)별 높이는 인접건축물과 유사하게 설치 권장		○
	설치시설 관련	• 폭 20m 이상 도로인접 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 - 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 준용		○
	측벽 이격 공지 차폐	• 폭 20m 이상 도로에 인접하는 건축물의 측면공지의 경우 조정으로 차폐할 것을 권장하며, 이격거리 3m 이상은 보행자를 위한 공개공간으로 조성을 권장		○
외관	건축물의 외장	• 외벽면의 외장, 재료, 색채는 주변건축물과 조화 • 색채는 인접건축물과 통일성 및 조화 유도 • 일부 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록을 페인트 마감노출 금지	○	
	색채	• 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 금지	○	
		• 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 자연색 사용 권장 • 외벽면의 색채는 「서울시 색채디자인 가이드라인」에 따라 저채도, 저명도 사용 권장		○
	부착 시설물	• 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장 • 건축물 전면부 건축설비를 도로변에 노출 지양, (노출이 불가피할 시 가림막 설치) 옥상부에 설비설치 가능공간 확보		○

구분		계획내용	규제	권장
	권장			
	야간조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장 • 투시형 벽면설치시 가로변 분위기를 고려하여 내·외부조명 설치를 권장 • 주변 분위기에 어울리며 조경미를 살리는 부드러운 빛 연출 권장		○
옥외광고물		• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 조례」 준수 권장 • 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 및 「서울좋은간판」 준수 권장 • 자연소재 중심의 재료와 재활용을 염두에 둔 재료 사용을 권장 • 인체형 간판 설치 권장 • 주변과 조화로운 재료 및 색채로 설치 권장 • 통합간판 설치 권장		○
기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	• 담장설치는 원칙적 지양(설치시 녹화담장 또는 투시형 담장 설치 권장) • 옹벽 및 석축 등 조성 지양(설치시 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성 확보 유도) - 도로변 설치시 : 전면부 벽면녹화 권장		○
	자연지반 보존	• 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료, 투수성재료 등으로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치시만 인정		○
	옥상녹화	• 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 의한 설치 권장		○
	벽면녹화	• 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물(지 피식물, 초화류)위주의 벽면녹화 권장 • 벽면녹화 조성은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화기법」에 따라 조성 권장		○
	녹색 주차장	• 서울특별시 기준에 따라, 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색 주차장 설치 권장		○
	중수도 시스템	• 관련 법률 및 지침에 따른 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장		○

구분	계획내용	규제	권장
빗물이용시설	• 관련 법률 및 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 의한 설치 권장		○
신재생 에너지	• 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 및 관련 지침에 따른 신재생에너지 시설의 설치 권장		○
에너지 절약	• 관련 법률 및 지침에 따른 에너지 절약시스템의 설치 권장		○
녹색 주차장	• 관련 법률 및 지침에 따른 녹색주차장 설치 권장		○

－ 양재대로변 (공통사항 외 추가적용 항목)

구분	계획내용	규제	권장
일반 사항	• 건축물 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장 • 승강기탑 및 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		○
저층부 형태	• 벽면지정선 후퇴로 인하여 간선변 돌출되는 입면구간의 높이는 최대 4층 이하로 조성	○	
고층부 형태	• 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 고층부 탑상형으로 조성 • 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각적 통경축 확보	○	
저층부 개방형 입면조성	• 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지 • 외벽면 투시형 서터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 서터 사용	○	
1층부	• 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형건축물 및 미관시설(캐노피, 차양막 등) 사용 권장 • 개별점포의 폭원을 20.0m 이내로 할 것 권장 • 수직분절요소를 5.0~10.0m 간격으로 설치할 것 권장 • 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치		○

구분		계획내용	규제	권장
외관	재료 및 색채	• 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지 • 양재대로변에 면한 건축물은 건축물의 고층부 및 전면부에 가로환경을 저해하는 반사유리, LED패널 등 반사발광소재 사용 금지	○	
		• 재료 및 색채 외벽3면 이상 통일성 유지 권장		○
옥외광고물		• 건축물의 옥상에 설치하는 대형광고물(옥외전광판, 옥상간판) 설치금지 • 전통시장 진입로에 접한 부분은 전통시장 간판과 유사한 간판 설치		○
기타 사항	담장 및 옹벽	• 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지	○	
	야간 경관조명	• 10층 이상 건축물 신축 또는 증·개축시 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장		○

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로계획

☐ 대지내 공지 및 통로계획 결정조서

구분		계획내용		비고
대지 내 공지	전면공지	간선변		보도형 3~5m
		이면부	역세권 반경 150m 이내	보도형 2m
			그 외	보도형 1~2m
		명일동 통합공공임대주택사업 부지		보도형 3m

구분		계획내용		비고
통로	공공보행통로	명일동 325~12번지	3m	명일 전통시장과의 보행연계 목적
		명일동 326~9번지 외 1필지	5m	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

주) 구 도시건축공동위원회 자문을 통하여 대지 내 공공보행통로 조성 위치 변경 가능

주) 공공보행통로는 지속적인 이행 담보가 가능하도록 지역권을 등기하여야 함

나. 교통처리계획

☐ 교통처리 등에 관한 계획 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	간선변	간선변 차량출입불가를 원칙으로 차량출입불허구간을 지정 후 이면부로의 차량출입 유도 (단, 이면부차량출입 불가 필지 간선변차량출입 허용)
제한적 차량출입 불허구간	교차로 일부 구간	공동개발 유도를 위한 제한적 차량출입불허구간 지정 (단, 공동개발 미이행시 공동주차출입구 설치)
주차출입구	15개소	이면부차량출입이 불가한 필지에 대하여 지정
공동주차출입구	9개소	인접한 2개 필지가 모두 이면부 차량출입 불가 시 지정

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

4. 특별계획구역에 관한 결정 조서

가. 특별계획구역 결정

□ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시	위치	대지면적(㎡)	면적(㎡)	비고
신설	특별계획구역	천호동 41	4,312.2	13,771.0	-
		천호동 42	8,683.3		
		천호동 34-37	674.2		
		천호동 43-77	101.3		

주) 국토계획법 시행령 제19조의2 제2항 제2호를 준용하여 토지면적의 3분의 2 이상 토지소유자의 동의를 득할 경우 특별계획가능구역 지정 가능

(이 하 여 백)

나. 특별계획구역에 관한 지구단위계획 내용

□ 특별계획구역 계획지침 : 신설

구분		계획내용	
		구민회관 부지	홈플러스 부지
위치		천호동 41번지 일대	천호동 42번지 일대
면적		5,087.7㎡	8,683.3㎡
용도지역		제2종일반주거(7층이하) ※ 세부개발계획 수립 시 해당 사업기준에 따라 용도지역 조정 검토 가능	제3종일반주거 ※ 세부개발계획 수립 시 해당 사업기준에 따라 용도지역 조정 검토 가능
공공기여계획	용도지역 사항	세부개발계획 수립 시 역세권 활성화사업 운영기준에 따라 결정	
	도로 폐도	세부개발계획 수립 시 도시계획시설(도로) 폐지 여부 및 공공기여 계획 결정	
획지계획		• 천호동 41번지, 42번지 사이 도로 구민회관 부지로 편입	
건축물 용도	불허용 도	간선부	• 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(청소년이용불가 게임물 전용에 한함), 공장, 창고시설, 위험물 저장·처리시설, 자동차시설(주차장 제외) • 가로활성화 저해용도(금융업소, 사무소, 제조업소, 수리점)
		이면부	• 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(청소년이용불가 게임물 전용에 한함), 공장, 창고시설, 위험물 저장·처리시설, 자동차시설(주차장 제외)
	지정용 도	간선부	• 근린생활시설, 판매시설(대형마트), 서점, 가로활성화 용도 (휴게음식점, 일반음식점, 제과점)
		이면부	• 근린생활시설, 가로활성화 용도 (휴게음식점, 일반음식점, 제과점)
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	• 50%이하
	용적률	• 기준 200% / 허용 220% / 상한 400% ※ 세부개발계획 수립에 따라 용도지역 변경 시 변경된 용도지역의 용적률 체계에 따름	• 기준 250% / 허용 275% / 상한 500% ※ 세부개발계획 수립에 따라 용도지역 변경 시 변경된 용도지역의 용적률 체계에 따름
	높이	• 75m 이하	• 110m 이하
건축물 배치	건축한계선	• 간선변(상암로) 6m • 이면부(천중로 39길, 양재대로127길) 9m	• 간선변(양재대로) 5m • 간선변(상암로) 8m • 이면부(양재대로127길) 6m
대지내 공지 및 통로	전면공지	• 보도형 - 간선변(상암로) 3m - 이면부(천중로 39길, 양재대로127길) 3m • 차도형	• 보도형 - 간선변(양재대로) 5m - 간선변(상암로) 8m - 이면부(양재대로127길) 3m

구분		계획내용	
		구민회관 부지	홈플러스 부지
		- 간선변(상암로) 3m - 이면부(천중로 39길, 양재대로127길) 6m	• 차도형 - 이면부(양재대로127길) 3m
	공개공지	• 지정된 위치 2개소 조성	
	공공보행통로	• 상암로와 양재대로127길 보행연계를 위한 공공보행통로(8m이상) 조성 • 양재대로와 구민회관 부지 보행연계를 위해 홈플러스 부지내 공공보행통로(8m)이상 조성	

주) 역세권 사업 시행시 개별 역세권사업 운영기준을 반영하여 입지,면적, 접도요건, 비주거비율, 채광방향 높이기준을 해당 위원회 심의등을 통해 완화 할 수 있음

주) 공공기여시설은 향후 세부개발계획 수립 시 생활권계획, 현황 여건 및 관련부서 협의(수요조사) 등을 통하여 변경될 수 있음

주) 본 지침은 향후 역세권 활성화사업 계획 진행 사항에 따라 변경될 수 있으며, 계획안이 변경될 경우 변경된 계획안을 적용함

5. 인센티브 항목에 관한 결정 조서

가. 허용용적률 완화항목 및 완화내용

□ 인센티브 계획 공통기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
 - 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
 - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성
보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치
- 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

□ 용적률 인센티브 체계

구분		용적률		인센티브량	유형	비고
종전	변경	기준용적률	허용용적률			
제2종일반주거지역		200%	220%	20%	유형1,2	서울시 정책 연계
제2종일반주거(7층)지역		200%	220%	20%	유형1,2	
제3종일반주거지역		250%	275%	25%	유형3,4	

주) 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

주) 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 역세권 관련 사업으로 추진할 경우 관련법에 따른 용적률 체계 적용

□ 양재대로변 랜드마크 디자인 유도항목 체크리스트

구분		검토항목
필수	① 입체적인 건축물 볼륨 구성	• 건축물 전면 입면을 수평적·수직적으로 분할하여 입체적 건축물 형태를 구성한다. - 입면이 단조로운 박스형 건축물 형태를 지양하고, 분절 공간과 재료 등을 통해 다양한 입면을 구성한다. - 입면 재료 및 색상의 차이로만 분절하는 것을 지양한다.
선택①	② 개방된 형태의 옥외공간 조성	• 건축물 입면분할 공간, 기단부 상부 등을 활용하여 옥상정원, 테라스 실내형 공개공지 등을 1개 이상 설치한다. - 24시간 개방된 형태의 휴식·전망공간으로 활용할 수 있도록 한다.
	③ 건축물 친환경 녹화공간 조성	• 건축물의 옥상정원, 테라스, 발코니, 공개공지 등에 녹화공간을 조성하여 식재가 노출되도록 조정계획을 한다.
선택②	④ 지역 정체성을 반영하는 입면재료 및 색상 적용	• 건축물 전면부는 강동구 경관계획에 따른 암사갈색, 암사황색을 포함한 허용 색상범위(강동 양재대로색)의 조적 또는 석재 마감재를 주외장재료로 사용한다. - 전체 전면부 입면면적(고층 건축물의 경우 기단부 입면면적)의 50%이상 사용한다. 단, 투시형 입면 설치면적은 산정에서 제외한다. - 조적 마감재의 색상 사용범위는 Y, YR계열의 미색, N계열 중심의 무채색으로 한다.
	⑤ 건축물 조형미를 강조하는 경관조명 연출	• 건축물 입면의 형태, 재질 등 디자인 디테일을 강조하는 경관조명을 1개소 이상 설치한다. - 건축물 입면분할 공간, 기단부 상단, 옥상정원, 필로티 하부 등에 적용한다. - 주변 분위기에 어울리며 건축물의 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출한다. - 간선도로변 조명 휘도는 25cd/m² 이하, 이면도로변 조명 휘도는 15cd/m² 이하를 준수한다. (국제조명위원회 권장기준 적용, 디자인서울 야간경관 가이드라인 준수) - 조명기구: 건축물 입면 재료 및 색상과 조화로운 색상을 사용한다. - 인접 주거지역의 야간 정주환경을 고려하여 직접광원 사용을 지양하고 시간대별 조명 운영계획을 수립한다.

● 유형1_제2종일반주거(간선변) : 기준 200%, 허용 220%

구분		산정방식	비고
디자인 혁신	특색 있는 건축설계 (랜드마크 디자인 적용)	기준용적률×0.1	5개 항목 중 3개 이상 (필수 항목 1개 이상 의무 충족 (구 건축위원회 심의 시))
탄소중립	저영향개발	기준용적률×0.05	저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설 별 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 초과하여 설치하는 경우
지역맞춤형	지역특화응도	기준용적률×0.05	역세권별 지역특화응도(주)도입 시 적용 (건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외))
	전선지중화	기준용적률×0.05	가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치 시

주) 역세권별 지역특화응도(역세권의 구분은 권장응도계획의 간선변역세권 분류 기준을 적용하여 이면부까지 적용함)

- 길동역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 노유자시설 중 노인복지시설
- 굽은다리역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등
- 명일역: 제1종근생시설중 소매점(의약품,의료기기에 한함) 및 진료·치료시설, 의료시설 / 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 / 노유자시설 중 아동관련시설 및 사회복지시설(여성관련)

● 유형2_제2종일반주거(이면부) : 기준 200%, 허용 220%

구분		산정방식	비고
탄소중립	저영향개발	기준용적률×0.1	저영향 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 초과하여 설치하는 경우
녹지 생태도시	개방형공간 조성	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.8	공공보행통로 조성
지역맞춤형	지역특화응도	기준용적률×0.05	역세권별 지역특화응도(주)도입 시 적용 (건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외))

주) 역세권별 지역특화응도(역세권의 구분은 권장응도계획의 간선변역세권 분류 기준을 적용하여 이면부까지 적용함)

- 길동역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 노유자시설 중 노인복지시설
- 굽은다리역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등
- 명일역: 제1종근생시설중 소매점(의약품,의료기기에 한함) 및 진료·치료시설, 의료시설 / 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 / 노유자시설 중 아동관련시설 및 사회복지시설(여성관련)

● 유형3_제3종일반주거(간선변) : 기준 250%, 허용 275%

구분		산정방식	비고
디자인 혁신	특색 있는 건축설계 (랜드마크 디자인 적용)	기준용적률×0.1	5개 항목 중 3개 이상 (필수 항목 1개 이상 의무 충족 (구 건축위원회 심의 시))
탄소중립	저영향개발	기준용적률×0.05	저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설 별 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 초과하여 설치하는 경우
지역맞춤형	지역특화응도	기준용적률×0.05	역세권별 지역특화응도(주)도입 시 적용 (건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외))
	전선지중화	기준용적률×0.05	가로지장물 · 지상 전주 · 전선 등을 지중화 또는 이전 설치 시

주) 역세권별 지역특화응도(역세권의 구분은 권장응도계획의 간선변역세권 분류 기준을 적용하여 이면부까지 적용함)

- 길동역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 노유자시설 중 노인복지시설
- 굽은다리역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등
- 명일역: 제1종근생시설중 소매점(의약품,의료기기에 한함) 및 진료 · 치료시설, 의료시설 / 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 / 노유자시설 중 이동관련시설 및 사회복지시설(여성관련)

● 유형4_제3종일반주거(이면부) : 기준 250%, 허용 275%

구분		산정방식	비고
탄소중립	저영향개발	기준용적률×0.1	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빛물분담량 기준의 1.2배 이상 초과하여 설치하는 경우
녹지 생태도시	개방형공간 조성	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5	공공보행통로 조성
지역맞춤형	지역특화응도	기준용적률×0.05	역세권별 지역특화응도(주)도입 시 적용 (건축 연면적의 20% 이상 설치 시(주차장 제외))

주) 역세권별 지역특화응도(역세권의 구분은 권장응도계획의 간선변역세권 분류 기준을 적용하여 이면부까지 적용함)

- 길동역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 노유자시설 중 노인복지시설
- 굽은다리역: 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등
- 명일역: 제1종근생시설중 소매점(의약품,의료기기에 한함) 및 진료 · 치료시설, 의료시설 / 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 도서관 / 노유자시설 중 이동관련시설 및 사회복지시설(여성관련)

나. 상한용적률 완화항목 및 완화내용

□ 상한용적률 결정조서

구분	완화조건	산정방식	비고
상한용적률	공공시설등 제공	① 산정식 ○ 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름 $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times \alpha \text{ or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \text{ 토지} + 1.0 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})$ ○ 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 ○ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 ○ α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ○ α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ○ α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	전체 구역
	지하철 출입구 등 건물 또는 대지내 설치	① 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) ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 ○ 대지에 설치할 경우: $\text{허용용적률} \times X$ (지하철출입구 또는 환기구의 건물면적 / 대지면적) 이내 ○ 건물에 설치할 경우: $\text{허용용적률} \times X$ (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 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	

주) 상한용적률은 '서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준'에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

주) 역세권 관련 사업으로 추진할 경우 관련법에 의한 운영기준을 따름

구분	완화조건	산정방식	비고
	다른 법률에 따른 상한 용적률 인센티브	① 항목 ○ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 ○ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시 ○ 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시 ○ 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우) ② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율 ○ 법적용적률 : 조례 제48조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률) ○ 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율	전체 구역
상한 용적률	다른 법률에 따른 상한 용적률 인센티브 운영에 관한 사항	○ 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수 ○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등) ○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가 ○ 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용 - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선적용 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토 ○ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내(준공업지역은 1.4배) 적용 ○ 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지 ○ 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도(상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토 - 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행	전체 구역

주) 상한용적률은 '서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준'에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

주) 역세권 관련 사업으로 추진할 경우 관련법에 의한 운영기준을 따름

다. 높이 완화항목 및 완화내용

□ 높이 완화항목 및 완화내용 결정조서

구분	기준	비고
최고높이 완화	- 공공시설을 부지로 제공할 경우 최고높이의 1.2배 이내 완화 - 최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} \div \text{당초 대지면적})]$ 이내	-

라. 기타 완화항목 및 완화내용

□ 임대무기간 임대주택 도입 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조 제1항 제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.

(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

- 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 $\times 0.2$ 이내 (※ 민간임대주택의 경우 임대의 무기간 10년 이상에 한함)

구분	용적률 완화량
임대무기간 20년 이상	20%
임대무기간 10년 이상	15%
임대무기간 5년 이상	10%

- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한 = 250%/275%/500%>

- 허용용적률 + 공공임대주택 건설
 $= 275\% + (250\% \times 0.2) = 275\% + 50\% = 325\%$

6. 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장)

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 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
8. 법령 개정에 따른 지구단위계획의 변경
9. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우
10. 주차출입구 설치를 위한 제한적 차량출입불허구간 변경

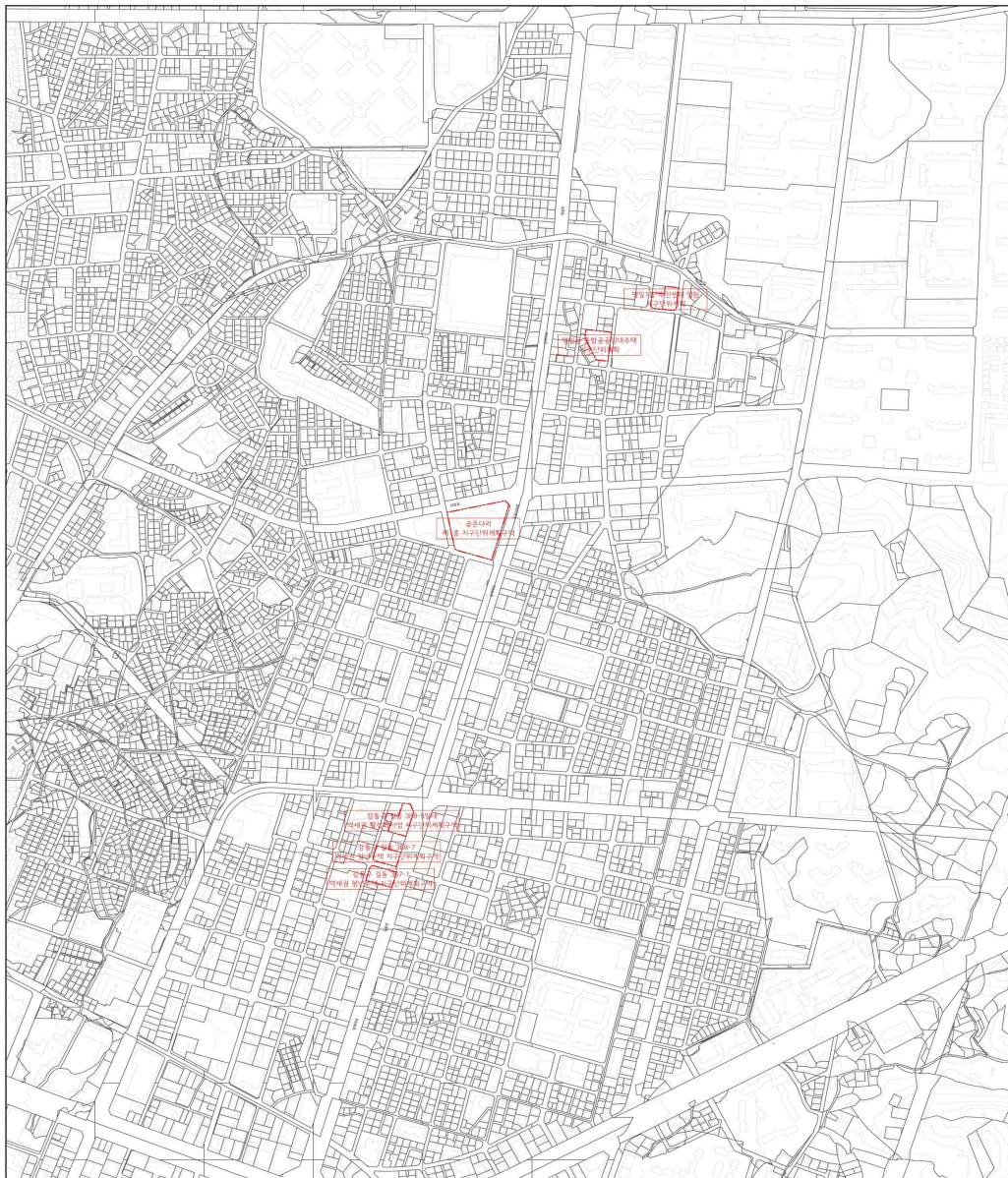
Ⅲ. 관련도서: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소 비치된 도면 참조)

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

Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과
(☎02-2133-8381) 및 강동구청 도시계획과(☎02-3425-6032)에 관계 도서를 비치합니다.

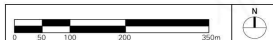
■ 붙임 : 결정도면

□ 지구단위계획구역에 대한 결정(기정)도



길동역 외 2개 역세권
지구단위계획

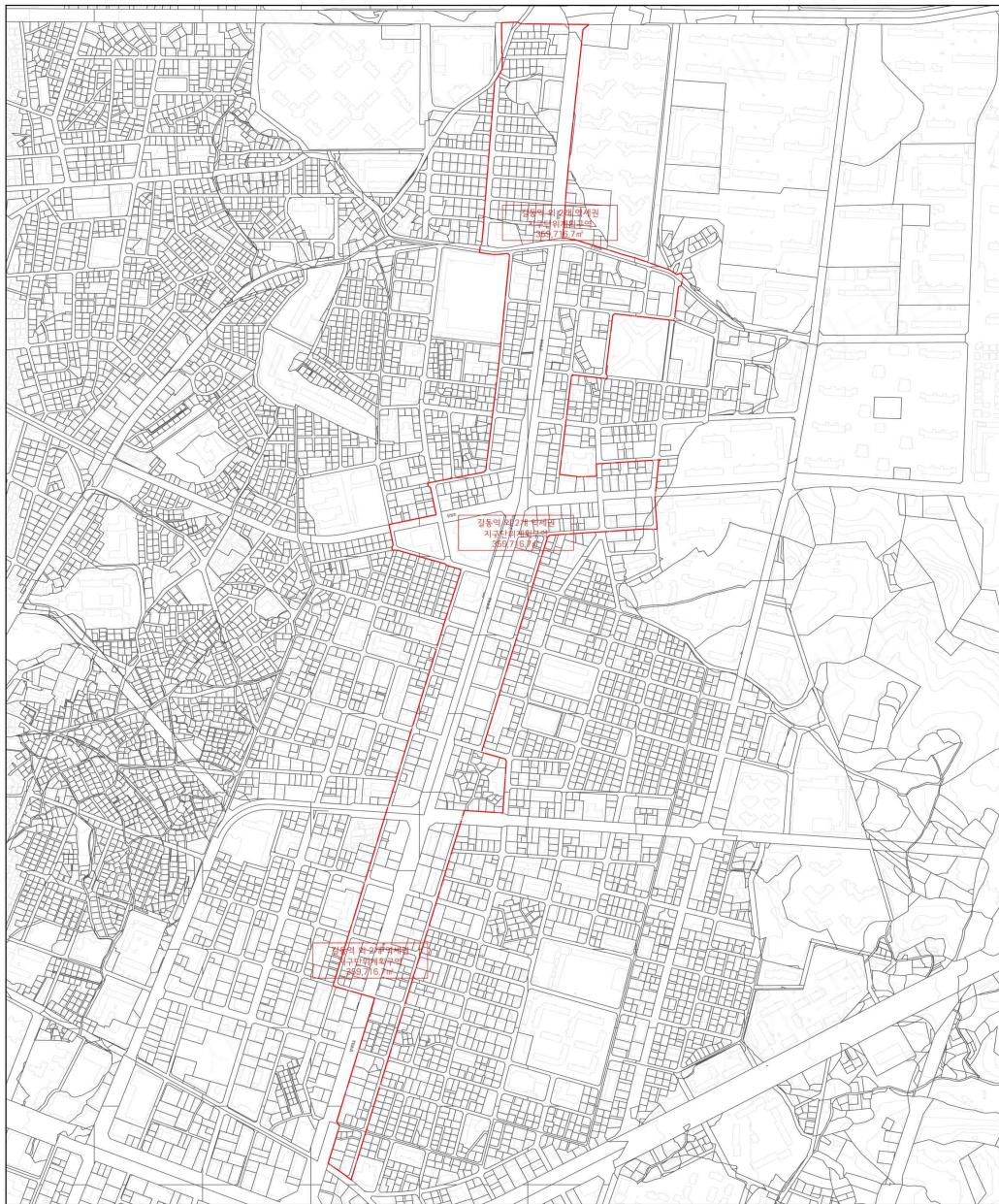
지구단위계획구역에 관한 결정도
- 기정 -



LEGEND

- 지구단위계획구역
- 지적선

□ 지구단위계획구역에 대한 결정(변경)도



길동역 외 2개 역세권
지구단위계획

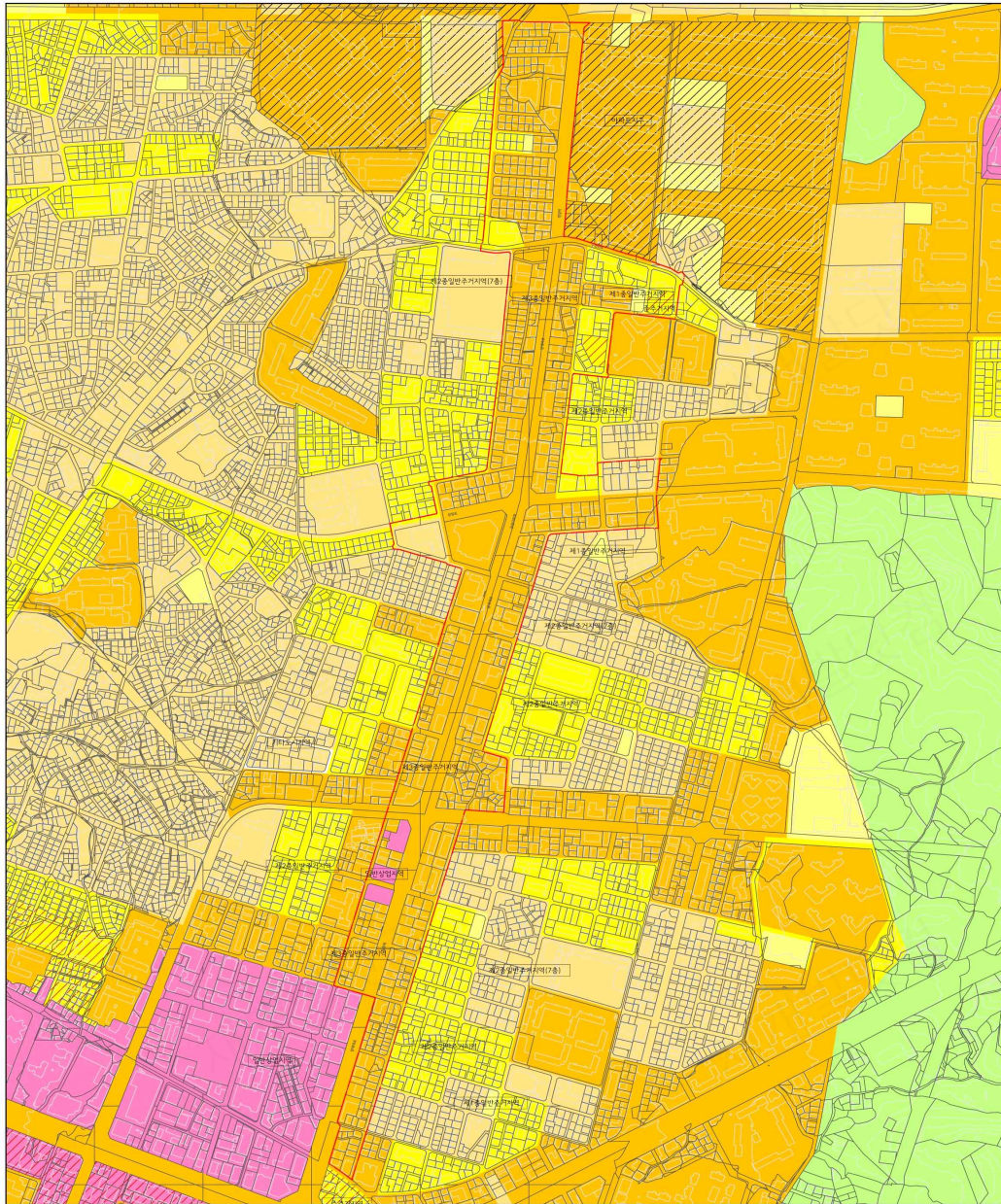
LEGEND

- 지구단위계획구역
- 지적선

지구단위계획구역에 관한 결정도
- 변경 -



□ 용도지역·지구에 관한 결정도



**길동역 외 2개 역세권
지구단위계획**

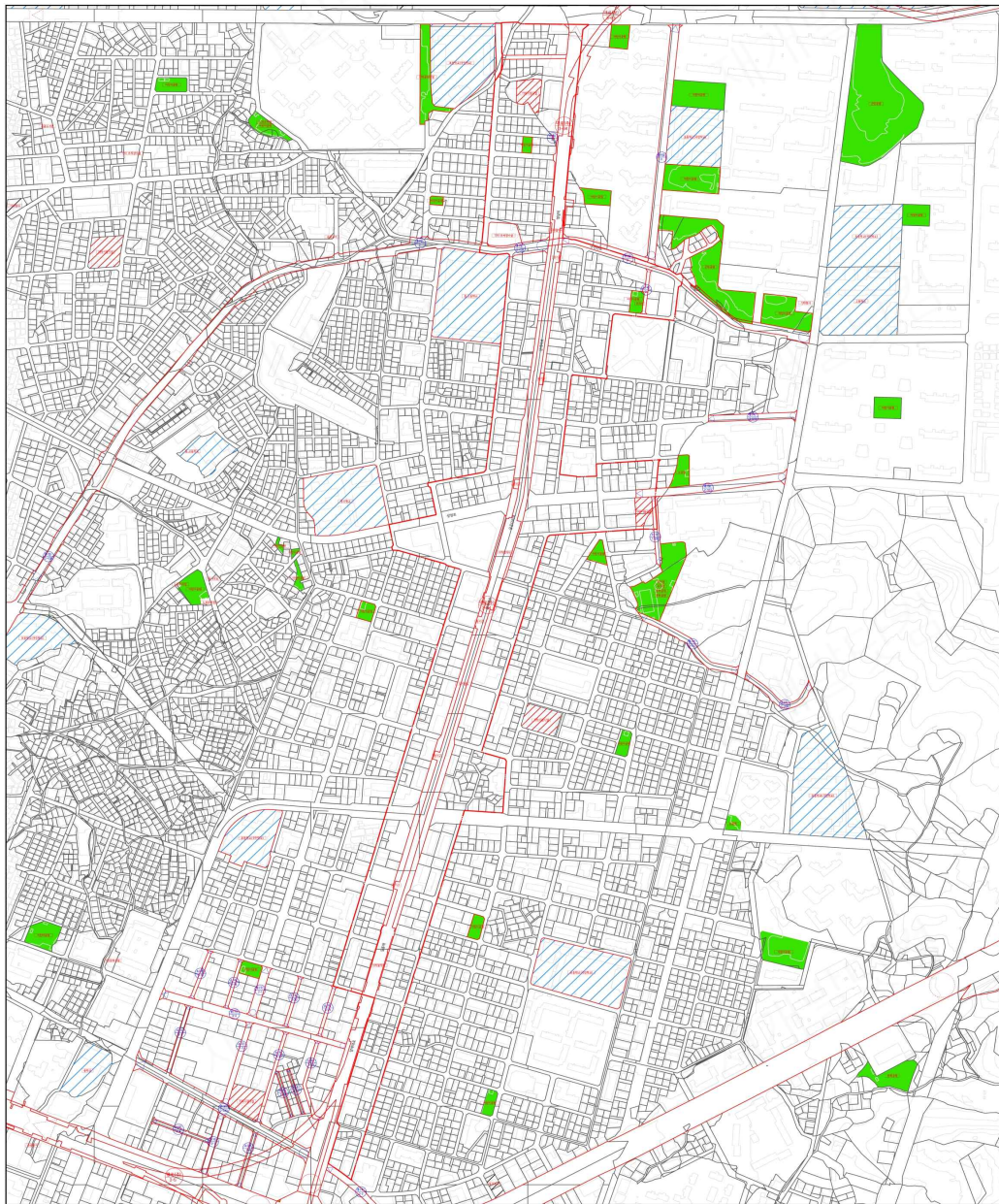
용도지역·지구에 관한 결정도

0 50 100 200 350m

LEGEND

지구단위계획구역	일반상업지역
지적선	근린상업지역
제1종일반주거지역	자연녹지지역
제2종일반주거지역	기타도시지역
제2종일반주거지역(7종이하)	아파트지구
제3종일반주거지역	
준주거지역	

□ 도시계획시설에 관한 결정도



길동역 외 2개 역세권
지구단위계획

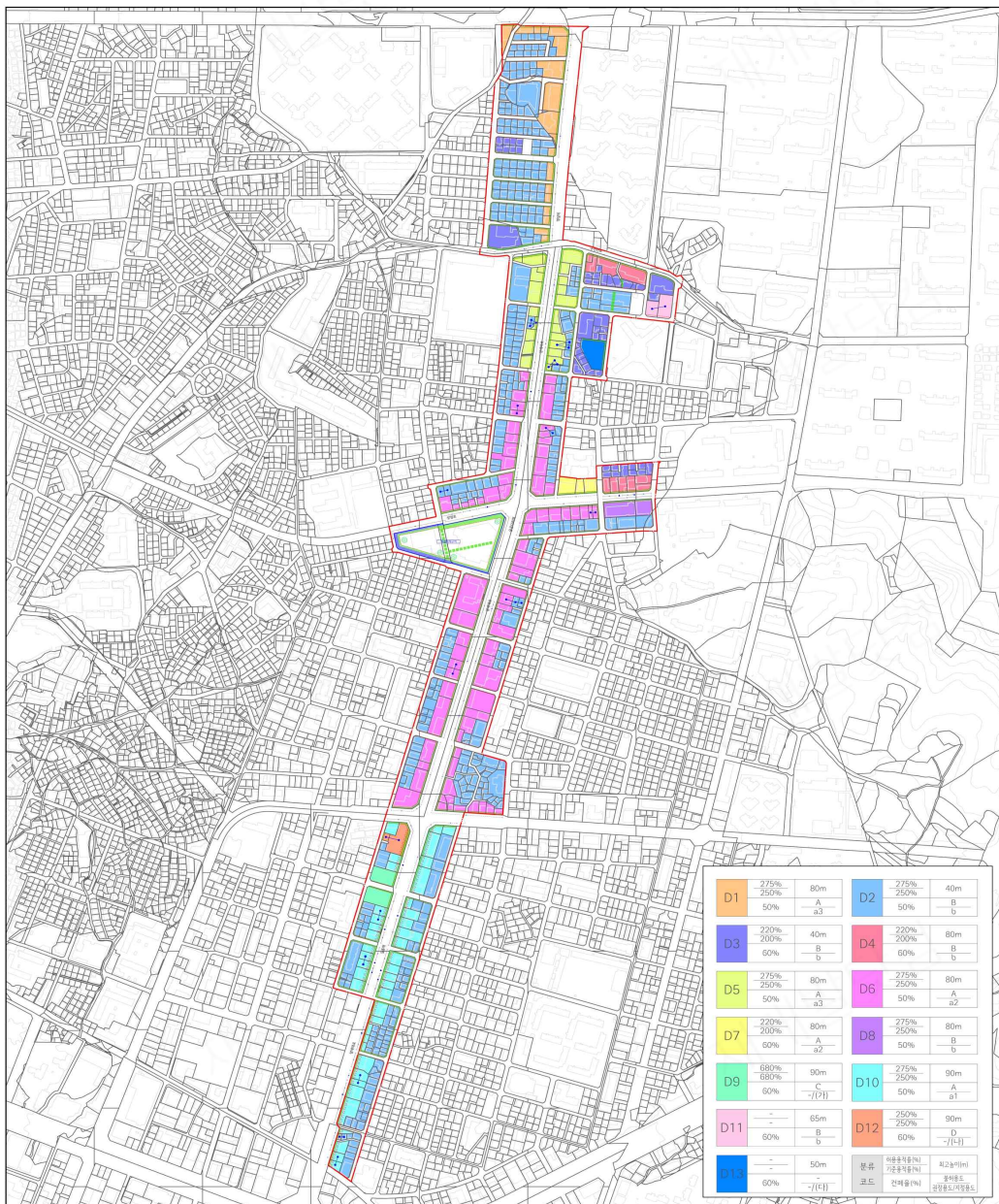
도시기반시설에 관한 결정도



LEGEND

- | | |
|-------------|------|
| 지구단위계획구역 | 공공청사 |
| 지적선 | 학교 |
| 도로 (광로, 대로) | 시장 |
| 도로 (중로, 소로) | 공원 |
| 철도 | 주차장 |
| 지하철역사 | 도서관 |
| 환기구 | 공공공지 |

□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



길동역 외 2개 역세권
지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도



LEGEND

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동개발 (권장)
- 건축한계선
- 벽면지정선 (1층)
- 분할가능선
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 차량출입불허구간
- 제한적차량출입불허구간
- 전면공지 (보도형)
- 전면공지 (차도형)
- 공개공지
- 공공보행통로