

2020 - 592

() ()

서울특별시고시 제2009-254호(2009.6.25.)로 결정(변경)된 천호지구 지구단위계획에 대하여 2020년 제16차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 심의(2020.11.11.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 천호지구 지구단위계획을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 31일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2009년 지구단위계획 변경(재정비) 이후 변화된 여건에 효율적으로 대응하고, 기존 지구단위계획 결정 내용의 문제점을 종합적으로 분석·개선하여 토지이용의 합리화, 도시기능 증진, 환경친화적인 도시환경을 조성하여 지역중심지로서의 위상을 강화하기 위해 지구단위계획을 수립하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	천호지구 지구단위계획구역	서울시 강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383. 6	-	656,383. 6	1996.8.1. 서고시 제216호	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구 결정조서

(1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		656,383.6	-	656,383.6	100.0	
주거 지역	소 계	355,618.9	-	355,618.9	54.2	
	제3종일반주거지역	266,867.9	-	266,867.9	40.7	
	준주거지역	88,751.0	-	88,751.0	13.5	
상업 지역	소 계	300,764.7	-	300,764.7	45.8	
	일반상업지역	253,474.7	-	253,474.7	38.6	
	근린상업지역	47,290.0	-	47,290.0	7.2	

(2) 용도지구 결정조서: 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

■ 도로 총괄표

구 분	계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	29	56	39,423.4 (11,465.4)	-	15	7,125 (3,664)	-	15	23,198 (4,497)	-	26	9,100.4 (3,304.4)
광 로	2	20,450 (1,749)	-	-	-	-	2	20,450 (1,749)	-	-	-	-
대 로	2	6,432 (739)	-	-	-	-	-	-	-	2	6,432 (739)	-
중 로	10	6,804 (3,343)	-	5	5,008 (1,547)	-	3	1,516	-	2	280	-
소 로	42	5,737.4 (5,634.4)	-	10	2,117	-	10	1,232	-	22	2,388.4 (2,285.4)	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	5	50	주 간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동시계	일반 도로	1971. 4. 7. (건고시 제198호)	천호대로
기정	광로	2	28	50	주 간선	13,250 (130)	천호동 광로2-5	과천시계	일반 도로	1971. 4. 7. (건고시 제198호)	양재대로
기정	대로	3	64	25~54	주 간선	3,432 (424)	천호동 광로2-5	암사동 강변	일반 도로	1971. 4. 7. (건고시 제198호)	
기정	대로	3	110	25~31 (30)	주 간선	3,000 (315)	풍납동 광로2-5	암사동 강변	일반 도로	1975. 12. 17. (건고시 제201호)	올림픽로
변경	대로	3	110	25~31 (28)	주 간선	3,000 (315)	풍납동 광로2-5	암사동 강변	일반 도로	1975. 12. 17. (건고시 제201호)	구 역 내 폭원 축소
기정	중로	1	84	20	보조 간선	2,300 (565)	천호동 광로2-5	길동	일반 도로	1971. 4. 7. (건고시 제198호)	성 안 로
기정	중로	1	389	20~29	보조 간선	1,725 (400)	광장동 313-1	천호동 442-34	일반 도로	1998. 3. 7. (서고시 제72호)	구천면로
기정	중로	1	406	20	보조 간선	618 (217)	천호동 217-134	천호동 550-6	일반 도로	2001. 6. 2. (서고시 제177호)	구천면로
변경	중로	1	406	15~20 (15)	보조 간선	618 (217)	천호동 217-134	천호동 550-6	일반 도로	2001. 6. 2. (서고시 제177호)	구 역 내 폭원 축소
기정	중로	1	412	20	보조 간선	1,065	길동 413-45	천호동 419-3	일반 도로	2001. 6. 5. (서고시 제177호)	진황도로
변경	중로	2	520	12~20	보조 간선	1,065	길동 413-45	천호동 419-3	일반 도로	2001. 6. 5. (서고시 제177호)	폭원 축소

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	456	20	집산 도로	170	천호동 161-3	천호동 448-47	일반 도로	2009. 12. 3. (서고시 제479호)	
기정	중로	1	천호 3	20	보조 간선	195	천호동 450	천호동 166-4	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제254호)	
기정	중로	2	1	15	국지 도로	97	길동 387-1	길동 387-12	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제254호)	
기정	중로	2	2	15	국지 도로	354	길동 384-5	길동 412-8	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제254호)	
기정	중로	3	1	12	국지 도로	118	길동 455	길동 456	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제254호)	
변경	중로	3	1	12	국지 도로	122	길동 455	길동 456	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제254호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	중로	3	2	10	국지 도로	158	길동 424	길동 417	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제254호)	
기정	소로	1	1	10	집산 도로	447	성내동 194	성내동 19-9	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호 (2020. 7. 2.)]
기정	소로	1	2	10	국지 도로	90	천호동 456-9	천호동 432-16	일반 도로	1994. 5. 21. (강고시 제28호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호 (2020. 7. 2.)]
기정	소로	1	3	10	국지 도로	140	천호동 457-98	천호동 461-29	일반 도로	2001. 6. 2. (강고시 제177호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호 (2020. 7. 2.)]
기정	소로	1	4	10	국지 도로	135	길동 453	길동 446	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
변경	소로	1	4	10	국지 도로	140	길동 453	길동 446	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	소로	1	5	10	국지 도로	166	길동 414-10	길동 414-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
변경	소로	1	5	10	국지 도로	169	길동 414-10	길동 414-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	소로	1	6	10	국지 도로	130	성내동 199	성내동 450-17	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	1	7	10	국지 도로	119	성내동 245-40	성내동 244-3	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	1	8	10	국지 도로	454	성내동 199-6	성내동 379-18	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	1	9	12	국지 도로	135	둔촌동 426-10	둔촌동 426	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	1	10	10	국지 도로	293	둔촌동 436-4	둔촌동 426-10	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	1	8	국지 도로	170	천호동 457-98	천호동 457-12	일반 도로	1994. 5. 21. (강고시 제28호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호(2020. 7. 2.)]
기정	소로	2	3	6	국지 도로	240	천호동 167-122	천호동 153-2	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호(2020. 7. 2.)]
기정	소로	2	5	8	국지 도로	40	천호동 448-12	천호동 448-11	일반 도로	1993. 4. 9. (서고시 제107호)	
기정	소로	2	7	8	국지 도로	134	길동 416-15	길동 415-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
변경	소로	2	7	8	국지 도로	136	길동 416-15	길동 415-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	소로	2	8	8	국지 도로	113	길동 451-1	길동 454-2	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	107	길동 457-4	길동 456-5	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
변경	소로	2	9	8	국지 도로	112	길동 457-4	길동 456-5	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	소로	2	10	8	국지 도로	65	성내동 180-13	성내동 179	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호(2020. 7. 2.)]
기정	소로	2	11	8	국지 도로	120	성내동 199-30	길동 199-23	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	
기정	소로	2	12	8	국지 도로	118	성내동 378-7	성내동 378-2	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	
기정	소로	2	13	8	국지 도로	118	성내동 379-15	성내동 379-3	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	
기정	소로	3	1	5	특수 도로	165	천호동 160-3	천호동 447-37	보행 자 전용	2010. 5. 6. (서고시 제166호)	
기정	소로	3	1	4	국지 도로	52.4	둔촌동 426	둔촌동 426-11	일반 도로	2003. 7. 21. (서고시 제201호)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	90	천호동 169-5	천호동 164-15	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	
변경	소로	3	3	6	국지 도로	94	천호동 169-5	천호동 164-15	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	소로	3	4	6	국지 도로	120	천호동 462-39	천호동 480-36	일반 도로	2001. 6. 2. (서고시 제177호)	
변경	소로	3	4	6	국지 도로	106	천호동 480-43	천호동 480-36	일반 도로	2001. 6. 2. (서고시 제177호)	연장 축소
기정	소로	3	7	6	국지 도로	64	천호동 432-13	천호동 431-5	일반 도로	1994. 5. 16. (강고시 제28호)	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	64	천호동 432-13	천호동 431-5	일반 도로	1994. 5. 16. (강고시 제28호)	도로 모퉁이 조정

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	8	6	국지 도로	90	천호동 556	천호동 560-1	일반 도로	1994. 10. 5. (강고시 제47호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호 (2020. 7. 2.)]
변경	소로	3	8	6~1 5	국지 도로	93	천호동 556	천호동 560-1	일반 도로	1994. 10. 5. (강고시 제47호)	연장 및 일부구간 확폭
기정	소로	3	10	6	국지 도로	40	천호동 167-156	천호동 167-2	일반 도로	1990. 10. 24. (서고시 제354호)	
기정	소로	3	11	6	국지 도로	130 (70)	천호동 167-42	천호동 170-2	일반 도로	1969. 1. 18. (서고시 제3호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호 (2020. 7. 2.)]
기정	소로	3	15	8 미만	국지 도로	226 (183)	천호동 159-2	천호동 181-44	일반 도로	1993. 4. 9. (서고시 제107호)	미집행구간 실효고시 [강고시 제115호 (2020. 7. 2.)]
기정	소로	3	16	6	국지 도로	93	길동 413-20	길동 413-11	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	17	6	국지 도로	90	길동 413-44	길동 413-29	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	96	길동 384-1	길동 384-5	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	19	6	국지 도로	96	길동 385-6	길동 385-10	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	20	6	국지 도로	99	길동 387-4	길동 387-7	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	21	6	국지 도로	99	길동 389-1	길동 388-6	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	22	6	국지 도로	180	길동 413-13	길동 413-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
변경	소로	3	22	6	국지 도로	182	길동 413-13	길동 413-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	중로2-520 시설변경에 따른 연장 확폭
기정	소로	3	23	6	국지 도로	163	길동 412-12	길동 412-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	24	6	국지 도로	128	성내동 245	성내동 245-32	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	62	성내동 245-12	성내동 245-8	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	26	6	국지 도로	121	둔촌동 435	둔촌동 435-5	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	27	6	국지 도로	144	둔촌동 426-17	둔촌동 425-1	일반 도로	2009. 6. 25. (서고시 제254호)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	45	-	-	일반 도로	-	
변경	소로	3	28	6	국지 도로	45	천호동 459-30	천호동 459-27	일반 도로	-	도로번호 및 시종점 부여

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 결정(변경) 사유서

도로명 (변경전)	도로명 (변경후)	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 3-110	대로 3-110	•폭원 축소 : 30m → 28m	•장기미집행 도시계획도로로 시설 확보 및 현황 여건 고려 지구단위계획구역내 구간 폭원 축소
중로 1-406	중로 1-406	•폭원 축소 : 20m → 15~20m	•장기미집행 도시계획도로로 시설 확보 및 현황 여건 고려 지구단위계획구역내 구간 폭원 축소
중로 1-412	중로 2-520	•폭원 축소 : 20m → 12~20m	•장기미집행 도시계획도로로 시설 확보 및 현황 여건 고려 교통여건 개선 방안 적용을 위한 폭원 축소
중로 3-1	중로 3-1	•연장 확대 : 118m → 122m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 1-4	소로 1-4	•연장 확대 : 135m → 140m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 1-5	소로 1-5	•연장 확대 : 166m → 169m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 2-7	소로 2-7	•연장 확대 : 134m → 136m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 2-9	소로 2-9	•연장 확대 : 107m → 112m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 3-3	소로 3-3	•연장 확대 : 90m → 94m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 3-4	소로 3-4	•연장 축소 : 120m → 106m	•장기미집행 도시계획도로로 시설 확보 및 현황 여건을 고려하여 연장 축소
소로 3-7	소로 3-7	•도로모통이 조정	•폭 25m 이상 도로와 접하는 부분으로 도로모통이의 필요성 및 시설 확보 여건을 고려하여 도로모통이 선형 조정
소로 3-8	소로 3-8	•연장 확대 : 90m → 93m •일부구간 확폭 : 6m → 15m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경 •노후청사(천호3동 주민센터)와 공공임대 주택 복합개발에 따른 주진입도로 폭원 확장
소로 3-22	소로 3-22	•연장 확대 : 180m → 182m	•중로 1-412가 중로 2-520로 폭원 축소됨에 따라 연결한 도시계획도로 선형 변경
소로 3-	소로 3-28	•도로번호 및 시종점 부여	•도시계획시설선으로만 존재하던 도시 계획도로에 도로번호 및 시종점 부여

2) 주차장 결정(변경)조서

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	-	천호동 167-195	2,573	-	2,573	2002.10.10. (서고시 제363호)	공원 지상 2,409㎡ 중복결정

3) 철도 결정(변경)조서

■ 철도(본선) 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	규 모	최초결정일	비 고
기 정	①	철 도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 306일대~ 강동구 하일동 579일대	L = 47,400m	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기 정	②	철 도	도시철도 (5호선)	강동구 길동 379일대~ 송파구 마천동 226일대	L = 7,500m	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기 정	③	철 도	도시철도 (8호선)	강동구 암사동 504일대~ 송파구 방이동 35일대	L = 4,520m B = 10 ~ 24m	1994.3.30. (서고시 104호)	

■ 철도(정거장) 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기 정	①	철도 (8호선)	도시철도 (천호정거장)	강동구 풍납동 473 일대	-	-	4,174	1994.3.30. (서고시 제1994-104호)	
기 정	②	철도 (5호선)	도시철도 (천호정거장)	강동구 천호동 455일대	24	165	8,021. 6	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기 정	③	철도 (5호선)	도시철도 (강동정거장)	강동구 천호동 448일대	27	165	9,902. 3	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	

■ 철도(입체적결정) 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	길이(m)	폭(m)	높이(m)	층	최초결정일	비 고
기 정	철도 (5호선)	강동구 천호동 448 일대	24.3	6.5 ~ 14.6	지상 0.56 ~ 지하 13.3	지하2층 ~ 캐노피	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	•입체적 결정 범위 - 면적 : 162.2㎡(평면투영면적) - 높이 : EL 110.2 ~ EL 134.1

(2) 공간시설

1) 녹지 결정(변경)조서

■ 녹지 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	녹지	완충 녹지	천호동 472-23	2,190	-	2,190	1993.11.5. (서고시 제352호)	제3종 일반주거지역

2) 공원 결정(변경)조서

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	공원	소공원	천호동 431-2	220.0	-	220.0	1977.7.4. (건고시 제125호)	화랑공원
기정	②	공원	어린이 공원	천호동 167-195 외2필지	2,409	-	2,409	2002.10.10. (서고시 제363호)	주차장 중복결정
기정	③	공원	소공원	갈동 386-1	992.3	-	992.3	1983.12.23. (서고시 제693호)	성심공원

3) 공공공지 결정(변경)조서

■ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	공공 공지	-	성내동 186-4외 2필지	575.0	-	575.0	-	근린상업지역

(3) 공공문화체육시설

1) 학교 결정(변경)조서

■ 학교 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	학교	중학교	천호동 447-9 일대	5,835	-	5,835	87.2.17. (서고고시)	동신중학교

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
가 구	A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4 F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, G4	A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4 F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, G4	

(2) 획지 결정(변경)조서

1) 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음

구 분	적용대상	계획내용	비 고
최대개발규모	간선도로변 (25m이상)	3,000㎡	•최대개발규모 적용의 예외 사항 - 공동개발이 계획된 대지 - 최대개발규모를 초과하는 기존대지 - 특별계획구역
	이면도로변	1,500㎡	

2) 획지계획에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	획지 번호	위 치		획 지(㎡)		계 획 내 용		비 고
		동 명	지 번	면 적	계	기 정	변 경	
A2	A2-①	천호동	459-4	83.0	442.0	획지계획	획지계획 폐지	•공동개발 지정
		천호동	459-5	174.0				
		천호동	459-13	185.0				
	A2-③	천호동	458-7	116.0	223.0	획지계획	획지계획 폐지	•공동개발 지정
		천호동	458-8	107.0				
A3	A3-①	천호동	432-2	465.0	795.0	획지계획	획지계획 폐지	•공동개발 지정
		천호동	432-5	330.0				
B	B-①	천호동	552-1	100.0	245.0	획지계획	획지계획 폐지	
		천호동	552-4	145.0				
	B-②	천호동	553-4	122.0	265.0	획지계획	획지계획 폐지	
		천호동	553-5	143.0				
	B-③	천호동	551-5	106.0	222.0	획지계획	획지계획 폐지	
		천호동	551-6	112.0				
		천호동	555-11	4.0				
		천호동	541-2	84.0		획지계획	획지계획 폐지	•공동개발 지정
C1	C1-①	천호동	166-100	93.0	324.0	획지계획	획지계획 폐지	•공동개발 지정
		천호동	167-9	231.0				
	C1-②	천호동	167-188	116.0	230.0	획지계획	획지계획 폐지	
		천호동	167-47	114.0				
C2	C2-①	천호동	449-49	2,315.0	2,388.0	획지계획	획지계획 폐지	•공동개발 지정
		천호동	449-50	73.0				
D1	D1-①	천호동	169-44	116.0	234.0	획지계획	획지계획 폐지	
		천호동	169-47	118.0				

주) 획지면적은 공부상면적

가구 번호	획지 번호	위 치		획 지(㎡)		계 획 내 용		비 고
		동 명	지 번	면 적	계	기 정	변 경	
D1	D1-②	천호동	162-7	162.0	265.0	획지계획	획지계획 폐지	●토지합필 (162-4로 지번통합)
		천호동	162-4	155.0				
	D1-③	천호동	153-86	371.0	889.0	획지계획	획지계획 폐지	●토지합필 (155-7로 지번통합)
		천호동	155-7	313.0				
		천호동	155-4	205.0				
D3	D3-①	성내동	199	538.3	2,636.0	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		성내동	199-1	163.4				
		성내동	199-2	167.3				
		성내동	199-3	223.5				
		성내동	199-9	394.5				
		성내동	199-10	1,149.0				
	D3-②	성내동	199-5	706.7	1,367.4	획지계획	획지계획 폐지	●소유관계 고려
		성내동	199-6	660.7				
E1	E1-①	길동	384-2	196.9	434.4	획지계획	획지계획 폐지	
		길동	384-3	237.5				
	E1-②	길동	385-1	410.6	500.9	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길동	385-2	90.3				
	E1-③	길동	385-6	728.7	1,436.6	획지계획	획지계획 폐지	
		길동	385-7	707.9				
	E1-④	길동	385-4	448.1	709.1	획지계획	획지계획 폐지	
		길동	385-5	261.0				
E2	E2-①	길동	416-1	522.7	850.6	획지계획	획지계획 폐지	●소유관계 고려
		길동	416-2	327.9				
	E2-②	길동	416-8	299.2	936.6	획지계획	획지계획 폐지	
		길동	416-9	299.4				
		길동	416-10	338.0				
	E2-③	길동	416-6	344.5	1,002.1	획지계획	획지계획 폐지	
		길동	416-7	345.4				
E3	E3-①	길동	445-3	233.0	464.2	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길동	445-4	231.2				
	E3-②	길동	448-1	148.0	678.0	획지계획	획지계획 폐지	●토지합필 (448-1로 지번통합)
		길동	448-2	396.0				
		길동	449	114.0				
	E3-③	길동	453-1	775.6	1,231.3	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길동	453-2	455.7				
E4	E4-①	성내동	245-2	168.0	336.0	획지계획	획지계획 폐지	
		성내동	245-33	168.0				
F2	F2-①	길동	414-4	592.0	1,185.0	획지계획	획지계획 폐지	●토지합필 (414-4로 지번통합)
		길동	414-16	593.0				
F2	F2-②	길동	414-9	420.1	1,343.8	획지계획	획지계획 폐지	
		길동	414-14	420.2				
		길동	414-15	503.5				
	F2-③	길동	413-1	1,160.1	3,047.7	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길동	413-2	593.3				
		길동	413-3	1,204.1				
		길동	413-4	90.2				

주) 획지면적은 공부상면적

가구 번호	획지 번호	위 치		획 지(㎡)		계 획 내 용		비 고
		동 명	지 번	면 적	계	기 정	변 경	
F2	F2-④	길 동	413-8	425.1	648.4	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길 동	413-6	96.3				
		길 동	413-5	127.0				
	F2-⑤	길 동	413-23	99.6	200.8	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길 동	413-31	101.2				
	F2-⑥	길 동	413-40	92.1	241.8	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길 동	413-41	149.7				
	F2-⑦	길 동	412-11	529.2	869.3	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길 동	412-16	340.1				
F3	F3-①	길 동	456-2	330.5	1,656.5	획지계획	획지계획 폐지	
		길 동	456-5	1,326.0				
	F3-②	길 동	458-3	772.3	1,912.7	획지계획	획지계획 폐지	
		길 동	458-4	1,140.4				
F4	F4-①	성내동	378-3	460.7	486.7	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		성내동	378-11	26.0				
	F4-②	성내동	379-2	412.6	710.4	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		성내동	379-6	19.6				
		성내동	379-5	278.2				
	F4-③	성내동	379-3	267.4	356.6	획지계획	획지계획 폐지	●소유관계 고려
		성내동	379-38	89.2				
G1	G1-①	길 동	417	273.8	439.2	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길 동	418	165.4				
	G1-②	길 동	429	568.1	981.8	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		길 동	430	413.7				
G2	G2-①	둔촌동	435-3	719.2	1,508.6	획지계획	획지계획 폐지	●공동개발 지정
		둔촌동	435-9	710.6				
		둔촌동	435-10	78.8				
	G2-②	둔촌동	435-7	1,134.8	2,273.1	획지계획	획지계획 폐지	●소유관계 고려
		둔촌동	435-8	1,138.3				

주) 획지면적은 공부상면적

■ 변경 사유서

- 유연한 개발여건 조성을 위한 획지계획 폐지
- 기공동개발 등 개발여건을 반영하여 필요시 공동개발(지정)계획으로 전환

3) 공동개발

구 분	계 획 기 준		비 고
	기 정	변 경	
공동개발 (지정)	●간선변 적정개발규모 유도 ●과소필지, 부정형필지 ●맹지 해소	●기 공동개발 필지 - 과소필지, 맹지, 간선변 차랑출입 불허구간에 한함	
공동개발 (권장)	-	●이면부 차랑 진출입 유도 필지 ●맹지해소 ●진황도로변 과소필지	

■ 공동개발에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
A1	기정	천호동	467-16	162.0	294.0	●공동개발 지정
			467-17	100.0		
			467-18	26.0		
			467-34	6.0		
			467-66	10.0(39.0)	280.0 (309)	●공동개발 지정 ●467-66(일부편입)
			467-14	155.0		
			467-15	89.0		
			467-22	26.0		
			466-47	3.0	287.0 (297)	●공동개발 지정 ●467-66(일부편입)
			467-66	29.0(39.0)		
			467-11	169.0		
			467-13	86.0		
	변경		467-11	861.0	861.0	●토지 합필(467-11로 지번통합)
	기정	천호동	466-9	40.0(202)	246.0 (408)	●공동개발 지정 ●466-9(일부편입)
			466-18	201.0		
			466-19	2.0		
			467-12	3.0		
	변경	천호동	466-9	202.0	202.0	●특별계획가능구역 편입
			466-18	201.0	206.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			466-19	2.0		
			467-12	3.0		
	기정	천호동	466-3	249.0	297.0 (451)	●공동개발 지정 ●466-9(일부편입)
			466-9	48.0(202)		
			466-3	249.0	249.0	●단독개발
	변경		466-9	202.0	202.0	●특별계획가능구역 편입
	기정	천호동	461-37	17.0	554.0 (586)	●공동개발 지정 ●465-7(일부편입)
			461-88	12.0		
			463-98	36.0		
			465-3	303.0		
			465-7	186.0(218)		
	변경	천호동	461-37	17.0	17.0	●특별계획가능구역 편입
			461-88	12.0	12.0	●특별계획가능구역 편입
			463-98	36.0	36.0	●특별계획가능구역 편입
			465-3	303.0	303.0	●단독개발
			465-7	218.0	218.0	●특별계획가능구역 편입
	기정	천호동	466-9	40.0(202)	246.0 (408)	●공동개발 지정 ●466-9(일부편입)
			466-18	201.0		
			466-19	2.0		
			467-12	3.0		
	변경	천호동	466-9	202.0	202.0	●특별계획가능구역 편입
			466-18	201.0	206.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			466-19	2.0		
			467-12	3.0		
	기정	천호동	466-3	249.0	297.0 (451)	●공동개발 지정 ●466-9(일부편입)
			466-9	48.0(202)		
			466-3	249.0	249.0	●단독개발
	변경		466-9	202.0	202.0	●특별계획가능구역 편입

주 1) 일부편입 필지의 면적은 구적면적 기준

2) ()는 해당필지의 공부상 면적

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고	
		동 명	지 번	필 지	계		
A1	기정	천호동	461-61	31.0	417.0 (556.0)	●공동개발 지정 ●463-38,67(일부편입)	
			461-62	68.0			
			461-113	88.0			
			463-16	114.0			
			463-38	97.0(138)			
			463-67	19.0(117)			
	변경		461-61	31.0	31.0	●특별계획가능구역 편입	
			461-62	68.0	68.0	●특별계획가능구역 편입	
			461-113	88.0	88.0	●특별계획가능구역 편입	
			463-16	114.0	114.0	●특별계획가능구역 편입	
		463-38	138.0	138.0	●특별계획가능구역 편입		
		463-67	117.0	117.0	●특별계획가능구역 편입		
	기정	천호동	461-63	167.0	430.0 (618)	●공동개발 지정 ●461-75,76,103(일부편입)	
			461-75	36.0(43)			
			461-76	6.0(165)			
			461-101	142.0			
			461-103	79.0(101)			
			461-63	167.0			167.0
	변경		461-101	142.0	142.0	●단독개발	
			461-75	43.0	43.0	●특별계획가능구역 편입	
			467-76	6.0	6.0	●특별계획가능구역 편입	
			461-103	101.0	101.0	●특별계획가능구역 편입	
		기정	천호동	461-13	125.0	274.9 (373)	●공동개발 지정 ●461-65,66(일부편입)
				461-65	132.9(136)		
	461-66			17.0(112)			
	변경			461-13	125.0	261.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
				461-65	136.0		
				461-66	112.0	112.0	●특별계획가능구역 편입
	기정	천호동	461-30	100.0	257.0	●공동개발 지정	
			461-64	157.0(185)	(285)	●461-64(일부편입)	
			변경	461-30	100.0	285.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
	461-64	185.0					
	기정	천호동	461-18	84.0	354.0	●공동개발 지정	
			461-48	139.0			
			461-72	131.0			
			변경	461-18	84.0	223.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
461-48				139.0			
461-72				131.0	131.0	●단독개발	
기정	천호동	461-15	156.0	303.0	●공동개발 지정		
		461-16	75.0				
		461-79	72.0				
		변경	461-15	156.0	156.0	●단독개발	
			461-16	75.0	75.0	●단독개발	
			461-79	72.0	72.0	●단독개발	

주 1) 일부편입 필지의 면적은 구적면적 기준

2) ()는 해당필지의 공부상 면적

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
A1	기정	천호동	457-29	73.0	322.0	●공동개발 지정
			457-113	106.0		
			461-3	74.0		
			461-81	69.0		
	변경	천호동	457-29	73.0	73.0	●특별계획가능구역 편입
			457-113	106.0	106.0	●특별계획가능구역 편입
			461-3	74.0	74.0	●단독개발
			461-81	69.0	69.0	●단독개발
A2	기정	천호동	457-3	123.0	492.0	●공동개발 지정
			457-13	117.0		
			457-96	126.0		
			457-97	126.0		
	변경	천호동	457-3	123.0	249.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			457-96	126.0		
			457-13	117.0	117.0	●단독개발
			457-97	126.0	126.0	●단독개발
	기정	천호동	457-91	127.0	253.0	●공동개발 지정
			457-95	126.0		
	변경	천호동	457-91	127.0	253.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			457-95	126.0		
	기정	천호동	457-94	129.0	249.0	●공동개발 지정
			457-104	120.0		
	변경	천호동	457-94	129.0	249.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			457-104	120.0		
	기정	천호동	457-12	120.0	269.0	●공동개발 지정
			457-93	149.0		
	변경	천호동	457-12	120.0	120.0	●단독개발
			457-93	149.0	149.0	●단독개발
	기정	천호동	457-69	116.0	212.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			457-114	96.0		
	변경	천호동	457-69	116.0	116.0	●단독개발
			457-114	96.0	96.0	●단독개발
	기정	천호동	459-17	17.0	219.0	●공동개발 지정 ●459-25(일부편입)
			459-25	93.0		
			459-26	109.0		
	변경	천호동	459-17	17.0	17.0	●특별계획가능구역 편입
			459-25	93.0	93.0	●특별계획가능구역 편입
			459-26	109.0	109.0	●특별계획가능구역 편입

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
A2	기정	천호동	458-3	355.0	1,358.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			458-4	261.0		
			458-5	182.0		
			458-10	167.0		
			458-11	119.0		
			458-12	73.0		
			458-13	153.0		
			458-14	48.0		
	신설	천호동	458-7	116.0	223.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			458-8	107.0		
	신설	천호동	459-4	83.0	442.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			459-5	174.0		
			459-13	185.0		
A3	기정	천호동	429-16	40.0	3,253.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			432-10	3,213.0		
	기정	천호동	456	1,400.0	4,243.0	●공동개발 지정
			456-1	1,086.0		
			456-2	331.0		
			456-3	285.0		
			456-5	130.0		
			456-6	172.0		
			456-7	183.0		
			456-8	146.0		
			456-9	350.0		
			456-22	139.0		
	변경	천호동	456-24	21.0	681.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			456-2	331.0		
			456-9	350.0	1,400.0	●단독개발
			456	1,400.0		
			456-1	1,086.0		
			456-3	285.0		
			456-5	130.0		
			456-6	172.0		
			456-7	183.0		
			456-8	146.0		
	신설	천호동	456-22	139.0	702.0	●단독개발(국공유지)
			456-24	21.0		
			432-11	666.0		
	신설	천호동	442-42	36.0	795.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			432-2	465.0		
	신설	천호동	432-5	330.0	785.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			432-7	330.0		
			432-14	455.0		

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
B	기정	천호동	550-4	122.0	360.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			550-5	99.0		
			550-6	139.0		
	변경	천호동	550-4	122.0	360.0	●공동개발 권장(과소필지)
			550-5	99.0		
			550-6	139.0		
	기정	천호동	550-7	200.0	200.0	●단독개발
			550-8	53.0		
			550-7	200.0		
	변경	천호동	550-8	53.0	253.0	●공동개발 권장(과소필지)
			550-10	417.0		
			550-11	33.0		
	기정	천호동	550-13	17.0	467.0	●공동개발 지정
			550-10	417.0		
			550-11	33.0		
	변경	천호동	550-13	17.0	467.0	●공동개발 권장(과소필지)
			551-10	238.0		
			551-11	73.0		
	기정	천호동	551-10	238.0	311.0	●공동개발 지정
			551-11	73.0		
			551-10	238.0		
	변경	천호동	551-11	73.0	311.0	●공동개발 권장(과소필지)
			555-2	223.0		
			555-3	59.0		
	기정	천호동	555-2	223.0	223.0	●단독개발
			555-3	59.0		
			555	1,891.0		
	변경	천호동	555-6	21.0	1,971.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			554	143.0		
			554-1	68.0		
	기정	천호동	554	143.0	143.0	●단독개발
			554-1	68.0		
			554-1	68.0		
	변경	천호동	541	97.0	196.0	●공동개발 지정
			541-1	99.0		
			541-4	94.0		
	기정	천호동	541-5	129.0	223.0	●공동개발 지정 ●541-5(구역계 일부편입)
			541	97.0		
			541-1	99.0		
	변경	천호동	541-7	7.0	537.0 (547.0)	●공동개발 지정(기공동개발) ●541-5(구역계 일부편입)
			541-8	23.0		
			541-4	94.0		
		천호동	541-5	129.0(139)	537.0 (547.0)	●공동개발 지정(기공동개발) ●541-5(구역계 일부편입)
			541-6	10.0		
			555-7	78.0		
	신설	천호동	541-2	84.0	179.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			541-3	95.0		
			556-3	357.0		
	기정	천호동	556-5	69.0	607.0	●공동개발 지정
			556-6	102.0		
			556-7	79.0		
	변경	천호동	556-3	357.0	607.0	●공동개발 권장(과소필지)
			556-5	69.0		
			556-6	102.0		
			556-7	79.0		

주 1) 일부편입 필지의 면적은 구적면적 기준

2) ()는 해당필지의 공부상 면적

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
B	기정	천호동	559-1	123.0	339.0	•공동개발 지정
			560-1	216.0		
	변경	천호동	559	223.0	562.0	•공동개발 권장(맹지해소)
			559-1	123.0		
			560-1	216.0		
	기정	천호동	559-2	142.0	430.0	•공동개발 지정
			559-3	152.0		
	변경	천호동	560-2	136.0	430.0	•공동개발 권장(맹지해소)
			559-2	142.0		
			559-3	152.0		
			560-2	136.0		
	기정	천호동	559-4	112.0	321.0	•공동개발 지정
			559-5	93.0		
	변경	천호동	560-3	116.0	195.0	•공동개발 지정
			559-6	79.0		
			560-4	116.0		
			559-4	112.0	516.0	•공동개발 권장(맹지해소)
			560-3	116.0		
			559-5	93.0		
			559-6	79.0		
			560-4	116.0		
	기정	천호동	191-40	218.0	228.0	•공동개발 지정
			191-47	10.0		
	변경	천호동	191-40	218.0	228.0	•공동개발 권장(과소필지)
			191-47	10.0		
	기정	천호동	557-3	69.0	374.0	•공동개발 지정
			557-4	229.0		
	변경	천호동	557-5	76.0	414.0	•공동개발 권장(맹지해소)
			557-3	69.0		
			557-6	40.0		
			557-4	229.0		
			557-5	76.0		
	기정	천호동	558-8	195.0	367.0	•공동개발 지정
			558-9	99.0		
	변경	천호동	558-10	73.0	453.0	•공동개발 권장(맹지해소)
			558-7	86.0		
			558-8	195.0		
			558-9	99.0		
			558-10	73.0		
	기정	천호동	561-1	33.0	182.0	•공동개발 지정
			561-2	149.0		
	변경	천호동	561-1	33.0	33.0	•단독개발
			561-2	149.0	149.0	•단독개발
	기정	천호동	561-3	83.0	189.0	•공동개발 지정
			561-4	106.0		
	변경	천호동	561-3	83.0	83.0	•단독개발
			561-4	106.0		
			561-5	147.0	311.0	•공동개발 권장(맹지해소)
			561-6	58.0		

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
B	기정	천호동	562-7	89.0	234.0	●공동개발 지정(기공동개발)
	562-8		145.0			
	변경	천호동	562-7	89.0	234.0	●공동개발 권장(과소필지)
	562-8		145.0			
	기정	천호동	166-77	102.0	518.0	●공동개발 지정(기공동개발)
	191-18		155.0			
	191-19		238.0			
	191-50		23.0			
	기정	천호동	166-78	162.0	612.0	●공동개발 지정(기공동개발)
	166-81		450.0			
	변경		166-78	162.0	162.0	●단독개발
			166-81	450.0	450.0	●단독개발
	신설	천호동	549-2	31.3(257)	122.3 (376)	●공동개발 지정(기공동개발) ●549-2,4(구역계 일부편입)
	549-4		91.0(119)			
	신설	천호동	551-7	207.0	898.0	●공동개발 권장(맹지해소)
	551-8		198.0			
551-9	493.0					
신설	천호동	540-5	335.5(512)	355.5 (532)	●공동개발 지정(기공동개발) ●540-5(구역계 일부편입)	
540-12		20.0				
신설	천호동	191-22	76.0	367.0	●공동개발 지정(기공동개발)	
191-23		172.0				
191-37		119.0				
신설	천호동	191-16	89.0	175.0	●공동개발 지정(기공동개발)	
191-73		86.0				
C1	신설	천호동	167-117	102.3(122)	239.3 (259)	●공동개발 지정(기공동개발) ●167-117(구역계 일부편입)
	167-118		122.0			
	167-229		15.0			
	신설	천호동	166-8	135.0	327.0	●공동개발 권장(과소필지)
	166-14		123.0			
	166-40		69.0			
	신설	천호동	165-6	208.0	215.0	●공동개발 권장(과소필지)
	166-39		7.0			
	신설	천호동	163-7	175.0	301.0	●공동개발 지정(기공동개발)
	163-10		126.0			
	신설	천호동	165-7	132.0	256.0	●공동개발 권장(과소필지)
	165-8		124.0			
신설	천호동	167-9	231.0	353.0	●공동개발 지정(기공동개발)	
167-100		122.0				
기정	천호동	165-5	99.0	304.0	●공동개발 지정(기공동개발)	
165-12		205.0				
C2	신설	천호동	449-49	2,315.0	2,388.0	●공동개발 지정(기공동개발)
449-50	73.0					
C3	신설	성내동	164-1	1,763.0	2,691.0	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
163-16	928.0					

주 1) 일부편입 필지의 면적은 구적면적 기준

2) ()는 해당필지의 공부상 면적

가구 번호	구 분	위 치		면 적(m ²)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
D1	기정	천호동	162-6	60.0	235.0	●공동개발 지정
			162-13	99.0		
			162-14	76.0		
	변경	천호동	162-6	60.0	235.0	●공동개발 권장(과소필지)
			162-13	99.0		
			162-14	76.0		
	기정	천호동	154-17	165.0	271.0	●공동개발 지정
			159-8	106.0		
			154-17	165.0	584.0	●공동개발 권장(맹지해소)
	변경	천호동	157-18	165.0		
			159-8	106.0		
			159-9	148.0		
	신설	천호동	163-15	149.0	624.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			163-16	145.0		
			163-19	129.0		
			163-20	139.0		
			163-39	62.0		
D2	기정	천호동	161-35	154.0	297.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			161-43	143.0		
	변경		161-35	297.0	297.0	●토지합필(161-35로 지번통합)
	기정	천호동	161-4	109.0	275.0	●공동개발 지정
			161-6	63.0		
			164-28	53.0		
			164-30	10.0		
			164-31	40.0		
	변경	천호동	161-4	109.0	275.0	●공동개발 권장(과소필지)
			161-6	63.0		
			164-28	53.0		
			164-30	10.0		
			164-31	40.0		
	기정	천호동	161-5	126.0(145)	480.0 (751)	●공동개발 지정 ●161-5(일부편입)
			161-13	172.0		
			161-21	106.0		
			161-23	46.0		
			161-37	23.0		
			161-38	7.0		
			161-5	22.0(145)	157.0 (428)	●공동개발 지정 ●161-5(일부편입)
	변경	천호동	161-11	69.0		
			161-28	56.0		
			161-29	10.0		
			161-5	145.0	644.0	●공동개발 권장(과소필지)
			161-8	10.0		
			161-11	69.0		
			161-13	172.0		
			161-21	106.0		
			161-23	46.0		
			161-28	56.0		
			161-29	10.0		
			161-37	23.0		
			161-38	7.0		

주 1) 일부편입 필지의 면적은 구적면적 기준

2) ()는 해당필지의 공부상 면적

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
D2	기정	천호동	161-18	198.0	264.0	●공동개발 지정
			161-20	56.0		
			161-31	10.0		
	변경		161-17	185.0	449.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			161-18	198.0		
			161-20	56.0		
	기정	천호동	157-3	344.0	694.0	●공동개발 지정
			158-3	350.0		
			157-3	344.0		
	변경	천호동	158-3	350.0	350.0	●단독개발
신설			천호동	447	1,360.0	4,970.8
	565	3,610.8				
D3	신설	성내동	199	538.3	2,636.0	●공동개발 지정(기공동개발)
			199-1	163.4		
			199-2	167.3		
			199-3	223.5		
			199-9	394.5		
			199-10	1,149.0		
E1	신설	길 동	385-1	410.6	500.9	●공동개발 지정(기공동개발)
385-2	90.3					
E2	기정	길 동	416-13	162.0	370.0	●공동개발 지정
	416-14		208.0			
	변경	416-13	370.0	370.0	●토지합필(416-13으로 지번통합)	
	기정	길 동	415-6	164.8	576.0	●공동개발 지정(기공동개발)
	415-7		411.2			
	변경		415-6	164.8	164.8	●단독개발
415-7			411.2	411.2	●단독개발	
E3	기정	길 동	446-2	418.2	812.2	●공동개발 지정(기공동개발)
	447		394.0			
	변경		446-2	418.2	418.2	●단독개발
		447	394.0	394.0	●단독개발	
	기정	길 동	452-1	250.3	500.5	●공동개발 지정(기공동개발)
	452-18		250.2			
	변경		452-1	250.3	250.3	●단독개발
			452-18	250.2	250.2	●단독개발
	신설	길 동	452-3	170.5	428.2	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			453	257.7		
	신설	길 동	454	850.0	2,162.3	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			454-1	1,312.3		
	신설	길 동	445-3	233.0	464.2	●공동개발 지정(기공동개발)
			445-4	231.2		
	신설	길 동	453-1	775.6	2,467.9	●453-1, 453-2 공동개발 지정 (기공동개발) , 452 공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			453-2	455.7		
			452	1,236.6		

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
E4	기정	성내동	199-11	245.5	2,562.5	●공동개발 지정
			199-12	241.3		
			199-13	240.8		
			199-14	843.8		
			199-23	991.1		
	변경	성내동	199-11	245.5	727.6	●199-12, -13 공동개발 지정(기공동개발), 199-11 권장(이면부 차량출입 유도)
			199-12	241.3		
			199-13	240.8		
			199-14	843.8	843.8	●단독개발
			199-23	991.1	991.1	●단독개발
	기정	성내동	199-16	393.4	786.9	●공동개발 지정
			199-31	393.5		
	변경	성내동	199-16	393.4	393.4	●단독개발
			199-31	393.5	393.5	●단독개발
	기정	성내동	244-2	360.2	1,088.7	●공동개발 지정
			244-3	728.5		
	변경	성내동	244-2	360.2	1,088.7	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			244-3	728.5		
F1	기정	길 동	387-3	184.9	376.6	●공동개발 지정
			387-16	191.7		
			387-3	184.9	184.9	●단독개발
	변경	길 동	387-16	191.7	191.7	●단독개발
			387-12	209.1	410.8	●공동개발 지정
			387-15	201.7		
			387-12	209.1	209.1	●단독개발
	기정	길 동	389-3	172.5	351.2	●공동개발 지정
			389-4	178.7		
			389-3	172.5	172.5	●단독개발
	변경	길 동	389-4	178.7	178.7	●단독개발
			389-5	843.0	855.4	●공동개발 지정(소규모 부속토지)
			389-11	12.4		
			389-5	843.0	843.0	●단독개발
	기정	길 동	389-11	12.4	12.4	●단독개발
			389-7	674.7		
			389-9	1,115.4	1,790.1	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
F2	기정	길 동	414-5	300.8	613.7	●공동개발 지정
			414-18	312.9		
			414-5	300.8	300.8	●단독개발
	변경	길 동	414-18	312.9	312.9	●단독개발
	기정	길 동	413-21	95.3	390.4	●공동개발 지정
			413-22	95.1		
			413-29	99.5		
			413-30	100.5		
	변경	길 동	413-21	95.3	95.3	●단독개발
			413-22	95.1	95.1	●단독개발
			413-29	99.5	99.5	●단독개발
			413-30	100.5	100.5	●단독개발

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
F2	기정	길 동	413-24	86.3	513.2	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-25	88.4		
			413-26	88.7		
			413-32	82.8		
			413-33	83.9		
			413-34	83.1		
	기정	길 동	413-37	92.0	295.9	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-38	101.0		
			413-39	102.9		
	기정	길 동	413-42	174.0	341.0	•공동개발 지정
			413-43	167.0		
	변경		413-43	341.2	341.2	•토지합필(413-43으로 지번통합)
	기정		412-9	396.8	880.8	•공동개발 지정
			412-15	484.0		
	변경	길 동	412-8	1,121.5	2,002.3	•공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			412-9	396.8		
			412-15	484.0		
	신설	길 동	413-1	1,160.1	3,047.7	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-2	593.3		
			413-3	1,204.1		
			413-4	90.2		
	신설	길 동	413-5	127.0	648.4	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-6	96.3		
			413-8	425.1		
	신설	길 동	413-23	99.6	200.8	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-31	101.2		
	신설	길 동	413-40	92.1	241.8	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-41	149.7		
	신설	길 동	412-7	90.5	1,151.2	•공동개발 지정(기공동개발)
			412-10	1,060.7		
	신설	길 동	413-45	2,003.6	2,256.1	•공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			413-46	252.5		
	신설	길 동	412-11	529.2	869.3	•공동개발 지정(기공동개발)
			412-16	340.1		
	신설	길 동	413-11	155.9	695.1	•공동개발 지정(기공동개발)
			413-12	467.1		
			413-15	72.1		
F3	기정	길 동	456	413.8	792.7	•공동개발 지정(기공동개발)
			456-1	378.9		
	변경	길 동	456	413.8	413.8	•단독개발
			456-1	378.9	378.9	•단독개발
	기정	길 동	458-2	418.3	836.5	•공동개발 지정
			458-6	418.2		
	변경	길 동	458-2	418.3	418.3	•단독개발
			458-6	418.2	418.2	•단독개발
	신설	길 동	459	449.3	2,187.8	•공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			459-2	1,738.5		

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고				
		동 명	지 번	필 지	계					
F3	신설	길 동	457-2	766.8	1,485.8	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)				
			457-3	719.0						
	신설	길 동	459-3	2,172.3	3,642.9	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)				
			459-4	316.6						
458-5			1,154.0							
F4	기정	성내동	378-15	186.1	551.6	●공동개발 지정				
			378-16	179.9						
			378-17	185.6						
	변경		성내동	378-15	186.1	186.1	●단독개발			
				378-16	179.9	179.9	●단독개발			
				378-17	185.6	185.6	●단독개발			
		기정		성내동	379-26	168.9	2,108.0	●공동개발 지정		
					379-27	1,287.0				
					379-28	12.2				
	379-29		205.3							
	379-30		27.1							
	379-32		173.9							
	379-33		198.1							
	379-34		35.5							
	변경		성내동		379-26	168.9			1,863.4	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
					379-27	1,287.0				
					379-32	173.9				
					379-33	198.1				
	변경	성내동	379-34	35.5	12.2	●단독개발				
			379-28	12.2						
			379-29	205.3			205.3	●단독개발		
	기정	성내동	379-30	27.1	27.1	●단독개발				
			379-18	342.7	511.6	●공동개발 지정(간선변 적정개발 유도)				
			379-19	168.9						
	변경	성내동	379-17	405.7	917.3	●공동개발 지정(기공동개발)				
			379-18	342.7						
			379-19	168.9						
	기정	성내동	379-20	141.0	843.0	●공동개발 지정				
			379-21	333.0						
			379-22	5.0						
379-24			199.0							
379-55			165.0							
변경	성내동	379-21	800.1	800.1	●토지 합필(379-21로 지번통합)					
기정	성내동	379	396.9	723.5	●공동개발 지정(기공동개발)					
		379-1	326.6							
신설	성내동	378-3	460.7	486.7	●공동개발 지정(기공동개발)					
		378-11	26.0							
신설	성내동	379-2	412.6	710.4	●공동개발 지정(기공동개발)					
		379-5	278.2							
		379-6	19.6							
신설	성내동	378-1	663.1	1,332.8	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)					
		378-2	669.7							
신설	성내동	379-17	405.7	917.3	●공동개발 지정(기공동개발)					
		379-18	342.7							
		379-19	168.9							

가구 번호	구 분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		등 명	지 번	필 지	계	
G1	신설	길동	429	568.1	2,004.0	●429, 430 공동개발 지정, 431, 419 공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			430	413.7		
			431	463.5		
			419	558.7		
	신설	길동	417	273.8	439.2	●공동개발 지정(기공동개발)
			418	165.4		
G2	신설	둔촌동	435-3	719.2	1,508.6	●공동개발 지정(기공동개발)
			435-9	710.6		
			435-10	78.8		
	신설	둔촌동	436	1,599.4	5,164.4	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			435-4	1,155.9		
			435-5	1,274.3		
			435-7	1,134.8		
	신설	둔촌동	436-3	763.8	2,011.1	●공동개발 권장(이면부 차량출입 유도)
			436-4	1,247.3		

■ 변경 사유서

- 소유관계, 기공동개발 등 개발여건을 반영하는 공동개발계획으로 민간 개발 활성화
- 계획 기준에 적합한 공동개발(권장)계획 신설
 - 간선변 이면부 차량진출입 유도, 진항도로변 과소필지, 맹지 해소

- 이 하 여 백 -

4) 필지분할선(신설)

구 분	적용대상	계획내용	비 고
필지분할선	구천면로, 진향도로, 진향도로33길변	도로경계선으로부터 5m 이하	•해당 필지 내 건축시 필지분할선을 기준으로 필지 분할 •기반시설(도로) 확보 수단 활용 - 구천면로(최소 폭 20m), 진향도로(최소 폭 15m), 진향도로33길(최소 폭 6m) 도로 확보 기준

주 1) 분할된 필지는 도시계획시설(도로) 결정(변경)한다.

2) 분할된 필지의 기반시설 제공시 기부채납에 따른 상한용적률 인센티브를 적용할 수 있다.

■ 필지분할선 적용

가구번호	위 치		대장면적(㎡)		필지분할면적(㎡)		비 고
	동 명	지 번	필 지	계	필 지	계	
B	천호동	549-2	31.3(257.0) 2)	122.3(376.0) 2)	-	0.4	공동개발 (지정)
		549-4	91.0(119.0) 2)		0.4		
	천호동	550	1,033.0	1,033.0	58.6	58.6	
	천호동	550-1	419.0	419.0	93.6	93.6	
	천호동	550-4	122.0	360.0	29.1	124.6	공동개발 (권장)
		550-5	99.0		73.7		
		550-6	139.0		21.8		
	천호동	557	252.0	252.0	1.4	1.4	
	천호동	557-1	218.0	218.0	2.3	2.3	
	천호동	557-2	274.0	274.0	6.7	6.7	
	천호동	557-3	69.0	414.0	-	19.8	공동개발 (권장)
		557-4	229.0		-		
		557-5	76.0		1.5		
		557-6	40.0		18.3		
	천호동	558-7	86.0	453.0	-	4.5	공동개발 (권장)
		558-8	195.0		-		
		558-9	99.0		2.1		
		558-10	73.0		2.4		
	천호동	561-4	106.0	311.0	5.4	10.2	공동개발 (권장)
		561-5	147.0		-		
		561-6	58.0		4.8		
	천호동	562-7	89.0	234.0	-	2.6	공동개발 (권장)
		562-8	145.0		2.6		
	천호동	166-112	668.0	668.0	7.5	7.5	
C1	천호동	166-58	212.0	212.0	5.5	5.5	
D1	천호동	162-6	60.0	390.0	-	21.1	공동개발 (권장)
		162-13	99.0		-		
		162-14	231.0		21.1		
	천호동	154-17	165.0	584	38.6	67.9	공동개발 (권장)
		154-18	165.0		29.3		
		159-8	106.0		-		
		159-9	148.0		-		
	천호동	155-30	115.0	115.0	22.0	22.0	

주 1) 필지분할 면적은 측량에 따라 달라질 수 있음

2) ()는 해당필지의 공부상 면적

가구번호	위 치		대장면적(m ²)		필지분할면적(m ²)		비 고
	동 명	지 번	필 지	계	필 지	계	
D2	천호동	161-5	145.0	644.0	38.8	61.9	공동개발 (권장)
		161-8	10.0		10.0		
		161-11	69.0		13.1		
		161-13	172.0		-		
		161-21	106.0		-		
		161-23	46.0		-		
		161-28	56.0		-		
		161-29	10.0		-		
		161-37	23.0		-		
		161-38	7.0		-		
	천호동	157-3	344.0	344.0	113.5	113.5	
	천호동	158-3	350.0	350.0	1.2	1.2	
	천호동	161-17	185.0	449.0	38.4	67.0	공동개발 (지정)
		161-18	198.0		28.6		
		161-20	56.0		-		
		161-31	10.0		-		
	천호동	161-46	42.0	42.0	21.9	21.9	
	천호동	161-4	109.0	275.0	27.0	27.01	공동개발 (권장)
		161-6	63.0		0.01		
		164-28	53.0		-		
		164-30	10.0		-		
		164-31	40.0		-		
E2	길 양면	415-18	1,085.8	1,085.8	50.0	50.0	
	길 양면	416-15	548.1	548.1	43.2	43.2	
E3	길 양면	445	6,280.8	6,280.8	106.8	106.8	
	길 양면	446-4	199.2	199.2	53.2	53.2	
	길 양면	446-2	418.2	418.2	19.6	19.6	
	길 양면	447	394.0	394.0	19.6	19.6	
	길 양면	447-1	328.7	328.7	18.5	18.5	
	길 양면	448-1	658.5	658.5	31.8	31.8	
	길 양면	449-1	337.6	337.6	22.7	22.7	
	길 양면	413-13	532.0	532.0	30.1	30.1	
F2	길 양면	413-45	2,003.6	2,256.1	75.4	75.4	공동개발 (권장)
	길 양면	413-46	252.5		-		
	길 양면	413-51	434.6	434.6	31.7	31.7	
	길 양면	456	413.8	413.8	24.8	24.8	
F3	길 양면	456-1	378.9	378.9	18.8	18.8	
	길 양면	458대	566.5	566.5	31.7	31.7	
	길 양면	458-1대	400.1	400.1	23.0	23.0	
	길 양면	458-3대	772.3	772.3	24.9	24.9	
	길 양면	458-4대	1,140.4	1,140.4	40.4	40.4	
	길 양면	458-5대	1,154.0	3,642.9	50.7	50.7	공동개발 (권장)
		459-3대	2,172.3		-		
		459-4대	316.6		-		

주 1) 필지분할 면적은 측량에 따라 달라질 수 있음

■ 변경 사유서

• 교통 및 현황여건을 고려하여 필지분할선을 활용한 현실적인 도로 확보 방안 제시

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서

(1) 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	불 허 용 도
(1) 간선가로	•공장 •창고시설 •위험물 처리 시설(기존 주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외) •동·식물관련시설
	[천호사거리] •공동주택(주거복합 포함) [1층 불허용도] •제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
(2) 상업지역 내 부	•숙박시설(관광숙박시설 제외) •공장 •창고시설 •위험물 처리 시설(기존 주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외) - 기존 정비공장 증축 허용
	[1층 불허용도] •제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
(3) 준주거 지 역	•공동주택(주거복합 제외) •제2종근린생활시설 중 안마사술소 •공장 •창고시설 •위험물 처리 시설(기존 주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외)
	[1층 불허용도] •제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
(4) 일반주거 지 역	•위험물 처리 시설(기존 주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외)
	[1층 불허용도] •제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점

주 1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

2) 관계법령(용도지역, 미관지구)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

■ 변경

구 분	불 허 용 도
공통 사항	●제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 ●의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 ●운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●공장 ●창고시설 ●장례식장(병원 부속시설 제외) ●1층-제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
(1) 간선가로	●단독주택 ●공동주택(주거복합 제외) ●제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 ●숙박시설(관광숙박시설 제외) ●위락시설 ●위험물 저장 및 처리 시설(기존 액화석유가스충전소 제외) ●자동차 관련 시설
(2) 상업지역 내부 (상업기능)	●위험물 저장 및 처리시설 ●자동차 관련 시설(주차장 제외)
(3) 상업지역 내부 (서비스기능)	●숙박시설(관광숙박시설 제외) ●위락시설 ●위험물 저장 및 처리시설 ●자동차 관련 시설(주차장 제외)
(4) 준주거지역	●제2종근린생활시설 중 안마시술소 ●위험물 저장 및 처리시설 ●자동차 관련 시설(주차장 제외)
(5) 일반주거 지 역	●제2종근린생활시설 중 다중생활시설(고시원) ●위험물 저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) ●자동차 관련 시설(주차장 제외)

- 주 1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름
2) 관계법령(용도지역)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허
3) 교육환경보호구역에 포함될 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 운용

■ 변경 사유서

- 용도지역과 입지특성(간선/이면)을 반영하여 적합한 불허용도 지정
- 가로변 불건전용도, 가로활성화 저해용도, 지역중심 부적합 용도 등에 대하여 지구단위계획구역 내 공통적 불허
- 상업지역 내부 특정 블록에 한해 상업지역 고유 기능·특성을 고려하여 불허용도 계획

(2) 권장용도 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	권 장 용 도	비 고
(A) 간선가로 중심기능 지 역	•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 •노유자시설 중 아동관련시설 •업무시설(오피스텔 제외) •숙박시설 중 관광진흥법에 의한 숙박시설	
(B) 이 면 부 지원기능지역	[이면부지원기능지역①] •문화 및 집회시설 •판매시설 •업무시설 [이면부지원기능지역②] •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설 [이면부지원기능지역③] •저층부 1~2층 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게·일반음식점 [이면부지원기능지역④] •저층부 1~2층 제1·2종 근린생활시설 중 문구·완구, 도·소매, 휴게·일반음식점	별도사항이 없을 경우 B-①, B-② 적용
(C) 일반주거지역	•제1·2종 근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품(식품, 잡화·의류·완구·서적), 서점, 사진관, 표구점, 학원, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장 •문화 및 집회시설 •운동시설(단, 옥외골프연습장 제외)	
권장용도 인센티브	① 권장용도 •용적률 인센티브 완화계획 적용 - 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30%이상 설치(지상층 업무시설 20%이상 설치) - 그 외 지역 권장용도 20%이상 설치 - 특별계획구역 별도운동 ② 업무시설 용적률 인센티브 완화계획 적용 •간선가로 중심기능지역(A) 권장용도 30% 이상 중 20%이상 설치 •특별계획구역(C2,D2) 30%이상, 특별계획구역(C3) 50%이상 배치 (단, C3특별계획구역의 경우 SHIFT 도입시 업무시설 30%이상 배치)	

■ 변경

구 분	권 장 용 도		비 고
	전층	저층부(지상1~2층)	
(A) 간 선 가 로 중심기능지역	●제2종근린생활시설 중 공연장, 직업훈련소 ●문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●판매시설(게임제공업소 제외) ●교육연구시설 ●업무시설(오피스텔 제외) ●숙박시설 중 관광숙박시설	-	
(B) 이 면 부 상업지역	●문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●판매시설(게임제공업소 제외) ●업무시설(오피스텔 제외) ●숙박시설 중 관광숙박시설	●제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 ●문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
(C) 이 면 부 지원기능지역	●교육연구시설 ●노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ●업무시설(오피스텔 제외) ●숙박시설 중 관광숙박시설(상업지역에 한함)	-	
(D) 구천면로 (광진교연계)	-	●제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점	
(E) 문구·완구 거 리	-	●제1·2종근린생활시설 중 소매점(문구·완구 관련업종에 한함), 휴게음식점 ●판매시설 중 상점(문구·완구 관련 업종에 한함)	
(F) C2, D2 특별계획구역	●판매시설 ●노유자시설(300㎡ 이상) ●업무시설[오피스텔 제외, 전체 연면적(주차장 제외)의 지상층 30%이상 설치시 인정]	-	
(G) C3 특별계획구역	●판매시설(게임제공업소 제외) ●노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ●교육연구시설 ●업무시설(오피스텔 제외)	-	

구 분	권 장 용 도	비 고
권장용도 인센티브	① 권장용도 •용적률 인센티브 완화계획 적용 - 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30%이상 설치 - 그 외 지역 권장용도 20%이상 설치 - 저층부 권장용도(지상1~2층)는 50% 이상 설치 - 특별계획구역 별도운용 ② 업무시설 용적률 인센티브 완화계획 적용 •특별계획구역(C2,D2) 지상층 30%이상 배치	

■ 변경 사유서

- 간선·이면, 용도지역간 구분을 통해 지역 특성이 반영될 수 있는 권장용도 계획
- 천호대로, 양재대로, 올림픽로, 성안로를 중심으로 하는 간선부 중심기능 권장 및 이면부 서비스 기능 제공 용도의 권장
으로 지구단위계획구역 내 활성화 유도
- 이면부 상업지역 및 특화거리변 입지특성을 감안한 저층부 권장용도 적용

(3) 지정용도 결정조서(변경없음)

구 분	지 정 용 도	비 고
(가)	•공동주택(주거복합)주1) ※ 비주거시설 : 지하1층 ~ 지상2층 설치	천호동 458-3번지 외 7필지

주1) 지정용도의 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 임대주택을 의미함(오피스텔 제외)

- 이 하 여 백 -

(4) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정(변경)조서

구 분			건 폐 율		비 고
			일반지역	교차로	
기정	주거지역	제3종일반주거지역	50%이하		● 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용(단, 지구단위계획에서 정한 건폐율을 초과할 수 없음) ● 제3종일반주거지역에 공동주택 건립시 건폐율 30%이하 적용
		준주거지역	60%이하	50%이하	
	상업지역	근린상업지역	60%이하	50%이하	
		일반상업지역	60%이하주1)	50%이하	
		학교해제지역 (D2특별계획구역)	30%이하		
변경	주거지역	제3종일반주거지역	50%이하		● 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용 ● 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용
		준주거지역	60%이하		
	상업지역	근린상업지역	60%이하		
		일반상업지역	60%이하주1)		
		학교해제지역 (D2특별계획구역)	30%이하		

주1) 천호동 458-3번지의 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 63% 이하 적용

■ 결정(변경) 사유서

- 관계법령 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준 준용
- 지역 내 형평성 및 천호대로변 현황 건축밀도를 고려하여 간선부 교차로 및 제3종일반주거지역 내 관계법령에 적합한 건폐율 적용

2) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

용 도 지 역	접도조건	기준용적률	허용용적률	비 고
일반상업지역	50m이상	550%	800%	
	25m이상	400%	650%	
	10m이상 20m미만	400%	600%	
		300%	600%	
	10m미만	350%	500%	
근린상업지역	-	300%	500%	
		350%	500%	
준주거지역	-	250%	360%	
		300%	400%	
제3종일반주거지역	-	200%	250%	

주1) 특별계획구역의 용적률은 별도로 정함

주2) 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 내 용적률 계획운영)제2항에 의거 상한용적률은 허용 용적률 $\times [1 + 1.3 \times \text{가중치} \times (\text{공공시설제공면적} / \text{공공시설제공후대지면적})]$ 이하. 단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)비율

주3) 기존 공동주택단지의 경우, 「도시·주거환경정비 기본계획」 주택재건축 사업부문의 용적률계획에 따름

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 25m 이상 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 325% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거 용적률은 487% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 20~10m 이상 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거 용적률은 450% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 10m 미만 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거 용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거 용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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.

■ 변경

용도지역	접도조건	기 준 용적률	허 용 용적률	상 한 용적률	비 고 (종전 용도지역)
일반상업	간선변 (천호대로, 양재대로)	600%	800%	법적용적률의 2배이하	일반상업
	10m이상 25m미만	500%	700%		
	10m 미만	중심가로변	450%		
		그 외	400%		
일반상업	—	400%	660%	800%	준 주 거
일반상업	—	300%	630%	800%	일반주거
근린상업	—	300%	500%	600%	일반주거
근린상업	—	400%	530%	600%	준 주 거
준 주 거	—	300%	360%	400%	일반주거
준 주 거	—	400%	400%	법적용적률의 2배이하	일반상업
제 3 종 일반주거	—	230~ 250%	250%		일반주거

- 주 1) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
 2) 관광숙박시설, 공동주택, 역세권 장기전세주택 등 건립시 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른다.
 3) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용
 4) 특별계획구역 및 특별계획가능구역의 용적률은 별도로 정함
 5) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 기본용적률 680% 이하 적용

■ 결정(변경) 사유서

- 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 적합한 용적률 적용
- 용도지역 상향이 없는 일반상업지역은 기반시설용량, 입지여건, 개발여건 등을 고려하여 접도조건에 따라 용적률 적용기준 범위내에서 차등 적용하되 과도하게 하향된 용적률 상향
- 용도지역 상향이 없는 지역 중 계획적 유도가 필요한 경우에 한하여 기준용적률 운영

3) 용적률 적용기준

■ 준주거지역내 건축물의 용적률계획

○ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구 분	적 용 기 준	비 고
준주거지역	●건축계획용적률의 10%이상(오피스텔 등 준주택 제외 적용) - 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미	

※ 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상)를 감안하여 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 허용 용적률의 10%이상 적용가능

※ 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함

○ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'

●공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.

- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 상업지역내 건축물의 용적률계획

○ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구 분	적 용 기 준	비 고
상업지역	●건축계획용적률의 10%이상(오피스텔 등 준주택 제외 적용) - 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미	

※ 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상)를 감안하여 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 허용 용적률의 10%이상 적용가능

※ 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함

○ 주거복합 건축물 건립시 용적률계획(기정)

- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용한다.
 - 25m 이상 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 325% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 487.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 20~10m 이상도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 10m 미만 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 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.

○ 주거복합 건축물 건립시 용적률계획(변경)

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거 외 용도 비율은 도시계획조례 제55조제3항 [별표 3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%(의무비율) 이상으로 적용한다. 이 때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.
- 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따르되, 허용용적률 및 상한용적률 중 주거용 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

구 분	산 식
허용용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률	허용용적률 × (주거용 용적률* / 도시계획조례 제55조제1항에 따른 용도지역 용적률)
상한용적률 증가량** 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률	상한용적률 증가량 × (주거용 용적률* / 도시계획조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률)

* 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률

** 상한용적률 증가량 = 상한용적률 - 허용용적률

●도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

- 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적' 을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

$$\text{임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률} = (\text{주거부문 용적률}(500\sim600\%)^* / \text{상업지역 용적률}^{**}) \times \text{지구단위계획 허용용적률}$$

*도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 근린상업지역의 경우 500퍼센트 이하

**도시계획조례 제55조제1항제7호부터 제9호까지의 용적률

※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

○ 상한용적률 인센티브 적용기준

$$\text{상한용적률} = \text{허용기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7\alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

●가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

● α 토지 : 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

● α 현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- 공공시설 등 부지제공면적 (기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설 등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

$$\text{- 환산 부지면적(㎡) = } \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원) + 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$$

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따름

※ 사업부지 용적률과 공공시설 제공면적 및 부지의 용적률은 지구단위계획에서 결정한 허용용적률 적용

4) 용적률 완화항목 및 완화기준

■ 기 정

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획 용적률에서 의무형 인센티브는 100분의 20이상(단, 인센티브 적용유형 '역세권'의 경우 의무형 인센티브가 100분의 20을 초과하더라도 규제형과 유도형 인센티브를 대체할 수 없다.), 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 인센티브량의 100분의 30이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5. 권장용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장제외)에 대하여 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30%이상 설치(지상층 업무시설 20%이상 설치), 그 외 지역은 권장용도 20%이상 설치시에 부여하며 특별계획구역은 별도운용 한다.
6. 획지단위개발 및 공동개발(지정)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발시에는 별도의 인센티브를 부여한다.
7. 건축한계선 인센티브는 미관지구내 건축한계선 의무면적(도로변의 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분의 면적) 및 전면공지 조성면적을 제외한 나머지 부분의 면적에 대하여 적용한다.
8. 전면공지 인센티브 부여는 전면공지가 지정된 면적에서 건축한계선 의무면적을 제외한 나머지 부분의 면적에 대하여 적용한다.
9. 공공기여시설(최상층개방시설 및 노유자시설)은 특별계획구역에 한하여 300㎡이상 설치시 인센티브를 제공한다.
10. 현재의 공동주택 및 공동주택 건립시에는 「서울시 공동주택 건립관련 용도지역관리 등 업무처리지침」을 준수한다.
11. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상 할 수 없다.
12. 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

■ 공통사항

항 목	세 분	완 화 기 준				비 고
환 경 친화적 건축물	자연지반 보존	·기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2				
	옥상녹화	·기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1				·녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 ·법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장, 투수성 포장	·기준용적률×(설치면적/대지면적)으로 서 기준용적률×0.05				
	중수도시설 설치	·기준용적률×0.04				·총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ·관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용시설 설치	·기준용적률×0.04				·빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
	신재생에너지 사용	·기준용적률×0.05				·건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상을 부담
	에너지 절약계획 도입	구분	에너지저감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브 량
		1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.08
		2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.05

○ 용적률 인센티브 적용유형(기정)

용도지역	공간특성	유형	기준용적률	허용용적률	계획방향
일반상업지역	간선변	R1	300	600	•건축물의 권장용도 수용을 통한 지역 중심성 유도 •공동개발로 대지내공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련
		R2	400	650	
		R3	550	800	
	이면부	R7	350	500	•공동개발로 주변 대지규모와 조화를 도모하고 대지내공지 확대 등으로 가로 개방성 확대
		R8	400	600	
			550	800	
근린상업지역	간선변	P1	300	500	•건축물의 권장용도 수용 및 공동개발 유도를 통한 지역중심성 확보 •대지내공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
			350	500	
준주거지역	간선변	O2	250	360	•건축한계선 확대와 공동개발로 정연한 대지규모와 가로환경 조성 및 정주환경 개선
	이면부	O3	300	400	
제3종 일반주거지역	이면부	Y1	200	250	
역 세 권		R4	300	400	•지하철 시설에 대해 대지내 설치로 가로 환경개선 및 보행환경개선 •권장용도계획을 통한 지역중심성 고취 •최상층개방시설 및 노유자시설 설치로 공공성 증대
		R5	300	600	
		R6	400	600	
		O1	260	360	

주) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 별도의 용적률 완화항목 적용

○ 인센티브 유형 : R1(기정)

구 분		계획내용	
가구번호		A3	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		간선변	
기준/허용용적률		300/600	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 공동개발로 대지내공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련	
항 목	세부항목	완화기준	
유도형	공동개발	자율적공동개발	기준용적률 × 0.1
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.9
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지	기준용적률 × {(제공면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3.0
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.15
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.15
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.3
		전면공지	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2.0
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R2(기정)

구 분		계획내용	
가구번호		A3	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		간선변	
기준/허용용적률		400/650	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 지역중심성 유도 대지내공지 확보를 통한 보행 및 휴식공간 마련	
항 목	세부항목	완화기준	
유도형	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축면적) × 0.6
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지	기준용적률 × {(제공면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3.0
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.15
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.15
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.3
		전면공지	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2.0
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R3(기정)

구 분		계획내용
가구번호		C2, D2, E3, F3
용도지역		일반상업지역
위치특성		간선변
기준/허용용적률		550/800
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용 및 공동개발 유도를 통한 지역중심성 확보 대지내공지 확보를 통한 보행 및 휴식공간 마련
항 목	세부항목	완화기준
유도형	공동개발	자율적공동개발
	건축물용도	권장용도
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지
규제형	확지계획	확지단위개발
	공동개발	공동개발(지정)
	대지내공지	건축한계선
		전면공지
의무형	친환경계획요소	공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R7(기정)

구 분		계획내용
가구번호		E2, E3, F1, F2
용도지역		일반상업지역
위치특성		이면부
기준/허용용적률		350/500
중점계획목표		공동개발로 주변 대지규모와 조화를 도모하고 대지내공지 확대 등으로 가로의 개방성 확대
항 목	세부항목	완화기준
유도형	공동개발	자율적공동개발
	건축물용도	권장용도
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지
규제형	확지계획	확지단위개발
	공동개발	공동개발(지정)
	대지내공지	건축한계선
의무형	친환경계획요소	공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R8(기정)

구 분		계획내용
가구번호		E2, E3, F1, F2
용도지역		일반상업지역
위치특성		이면부
기준/허용용적률		400/600, 550/800
중점계획목표		공동개발로 주변 대지규모와 조화를 도모하고 대지내공지 확대 등으로 가로 개방성 확대
항 목	세부항목	완화기준
유도형	공동개발	자율적공동개발
	건축물용도	권장용도
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지
규제형	획지계획	획지단위개발
	공동개발	공동개발(지정)
	대지내공지	건축한계선
의무형	친환경계획요소	공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : P1(기정)

구 분		계획내용
가구번호		C3, D3, E4, F4
용도지역		근린상업지역
위치특성		간선변
기준/허용용적률		300/500, 350/500
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용 및 공동개발 유도를 통한 지역 중심성 확보, 대지내공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식 공간 마련
항 목	세부항목	완화기준
유도형	공동개발	자율적공동개발
	건축물용도	권장용도
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지
규제형	획지계획	획지단위개발
	공동개발	공동개발(지정)
	대지내공지	건축한계선
의무형	친환경계획요소	공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : O2(기정)

구 분		계획내용	
가구번호		A1, A2, G1, G2, G3, G4	
용도지역		준주거지역	
위치특성		간선변(이면부지원기능지역(B)으로 권장용도 20%이상 설치시 적용)	
기준/허용용적률		250/360	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용 및 공동개발 유도를 통한 지역 중심성 확보 대지내공지 확보를 통한 보행 및 휴식공간 마련	
항 목		세부항목	완화기준
유도형	공동개발	자율적공동개발	기준용적률 × 0.1
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.6
	대지내공지	쌈지형, 침상형, 공개공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.4
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.15
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.15
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.0
		전면공지	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2.0
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : O3(기정)

구 분		계획내용	
가구번호		B, C1, D1	
용도지역		준주거지역	
위치특성		이면부	
기준/허용용적률		300/400	
중점계획목표		공동개발로 주변 대지규모와 조화를 도모하고 건축한계선 지정으로 가로환경 조성	
항 목		세부항목	완화기준
유도형	공동개발	자율적공동개발	기준용적률 × 0.1
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.5
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.15
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.15
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.0
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : Y1(기정)

구 분		계획내용	
가구번호		A2, C1, D1, E4, F4, G3, G4	
용도지역		제3종일반주거지역	
위치특성		이면부	
기준/허용용적률		200/250	
중점계획목표		건축한계선 확대와 공동개발로 정연한 대지규모와 가로환경 조성 및 정주환경 개선	
항 목	세부항목	완화기준	
유도형	공동개발	자율적공동개발	기준용적률 × 0.1
	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.37
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.1
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.1
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.5
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : 역세권 R4,R5,R6,O1(기정)

구 분		계획내용	
가구번호		A3, C2, C3, D2	
용도지역		일반상업지역 A3, C2, D2 / 준주거지역 C3	
위치특성		역세권 [특별계획구역 : C2, C3, D2]	
기준/허용용적률		R4: 300 / 400 R5: 300 / 600 R6: 400 / 600 O1: 260 / 460	
중점계획목표		지하철 시설에 대해 대지내 설치로 가로환경개선 및 보행 환경개선 권장용도계획을 통한 지역중심성 고취 최상층개방시설 및 노유자시설 설치로 공공성 증대	
항 목		세부항목	완화기준
유도형	건축물용도	공공기여시설	기준용적률 × (설치면적 / 해당층 바닥면적) × 0.05
		권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장을제외한 건축연면적) × 0.47
	도시 경관개선	지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치	기준용적률 × 0.12
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 × 0.40
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.25
		쌈지형,침상형, 공개공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.65
		전면공지	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2.5
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 0.54
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

■ 변경

1. 허용용적을 산정할 위한 인센티브 계획용적률 중 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 최소분할면적(주거지역 90㎡, 상업지역 150㎡) 미만 건축시 계획유도 요소를 준수하더라도 용적률 인센티브를 적용하지 아니한다.(기준용적률 적용)
4. 전층 권장용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상, 저층부(지상1~2층) 권장용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 해당층 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여한다. 단, 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30%이상 설치시 인센티브를 부여하도록 하며, 특별계획구역은 별도 운용 한다.
5. 자주식 주차는 기계식 주차를 전체 주차대수의 20% 미만으로 조성한 경우 인센티브를 부여한다.
6. 건축법 제46조 제2항 및 같은법시행령 제31조제2항에 의거하여 지정고시된 건축선 등 관련 법규상 의무로 조성하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없다.
7. 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로 폭이 넓은 도로에 면하는 필지의 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 하되, 동일 도로에 면할 경우 면적이 큰 필지의 인센티브 유형을 준수하는 것으로 한다.
8. 공동개발에 의해 인센티브 적용시 기공동개발(공부상 관련지번) 된 경우는 인센티브를 적용하지 아니 한다.
9. 건축선, 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
10. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용하되, 법적 의무설치대상인 경우 인센티브 산정에서 제외한다.
(친환경 인센티브 = 친환경 인센티브 항목 조성에 따른 인센티브 - 법적의무 인센티브)

항 목	세 분	완 화 기 준	비 고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용
	에너지 효율등급 인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	중수도 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	· 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용(화분설치 제외)
	자연지반 보존	· 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	- 자연토양(비건폐지) - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	· 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	- 기준용적률 x 0.05 이내

○ 용적률 인센티브 적용유형(변경)

용도지역	유형	기준용적률	허용용적률	계획방향
일반상업지역	R1	600	800	•건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 •공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 •주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	R2	500	700	
	R3	450	600	
	R4	400	500	
	R5	300	630	
		400	660	•공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 •대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성
근린상업지역	O1	400	530	•건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 •공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 •주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	O2	300	500	
준주거지역	P1	300	360	•건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도
	P2	300	360	
일반주거지역	H1	230	250	
역세권	Y1	400	600	•건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 및 간선변 활성화
	Y2	300	400	
	Y3 ¹⁾	400	400	•건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 •대지내공지 및 통로를 통한 지하철과의 연계
		250	350	

주1) Y3 유형은 C3 특별계획구역으로 용도지역 변경에 따라 2개의 용적률이 하나의 사업부지에 적용, 각각의 용적률별 면적 대비 가중평균을 통해 통합용적률(기준/허용)을 산출 후 인센티브 적용

주2) 천호동 458-3번지의 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 별도의 용적률 완화항목 적용

○ 인센티브 유형 : R1(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		C2, D2, E3, F1, F2, F3	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		간선변	
용적률(기준/허용)		600/800	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 간선기능 강화 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ •150~500㎡ 미만 $\alpha=0.03$ •500~1,000㎡ $\alpha=0.06$ •1,000~1,500㎡ $\alpha=0.09$ •1,500㎡ 이상 $\alpha=0.1$ •공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 +0.05
	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.7$
		저층부 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.3$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.7$
	주차계획	공동주차출입구	$\text{기준용적률} \times 0.1$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R2(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		E1, E2, E3, F1, F2, F3	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		폭 10~25m 미만 도로변	
용적률(기준/허용)		500/700	
중점계획목표		개발규모 확대 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 서비스기능 강화	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (자율적)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ •150~300㎡ 미만 $\alpha=0.1$ •300~450㎡ $\alpha=0.12$ •450~600㎡ $\alpha=0.15$ •600㎡ 이상 $\alpha=0.18$
	건축물용도	전층 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$
		저층부 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.2$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.4$
	주차계획	자주식주차	$\text{기준용적률} \times 0.1$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R3(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		E1, E2	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		10m 미만 중심가로변	
용적률(기준/허용)		450/600	
중점계획목표		개발규모 확대 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 서비스기능 강화	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (자율적)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ •150~300㎡ 미만 $\alpha=0.1$ •300~450㎡ $\alpha=0.12$ •450~600㎡ $\alpha=0.15$ •600㎡ 이상 $\alpha=0.18$
	건축물용도	전층 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$
		저층부 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.2$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.15$
	주차계획	자주식주차	$\text{기준용적률} \times 0.08$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R4(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		E1, E3, F1, F2, F3	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		10m 미만 도로변(중심가로 외)	
용적률(기준/허용)		400/500	
중점계획목표		개발규모 확대 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 서비스기능 강화	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (자율적)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ •150~300㎡ 미만 $\alpha=0.1$ •300~450㎡ $\alpha=0.12$ •450~600㎡ $\alpha=0.15$ •600㎡ 이상 $\alpha=0.18$
	건축물용도	전층 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.3$
		저층부 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.2$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.15$
	주차계획	자주식주차	$\text{기준용적률} \times 0.06$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : R5(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		A3	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		간선변(올림픽로변)	
용적률(기준/허용) ¹⁾		300/630, 400/660	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 간선기능 강화 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\text{기준용적률} \times 3\alpha$ • 150~500㎡ 미만 $\alpha=0.03$ • 500~1,000㎡ $\alpha=0.06$ • 1,000~1,500㎡ $\alpha=0.09$ • 1,500㎡ 이상 $\alpha=0.1$ • 공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 +0.05
	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 3$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 3$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

주1) 공동개발에 의해 동일 용도지역내 2개의 용적률이 하나의 사업부지에 적용, 각각의 용적률별 면적 대비 가중평균을 통해 통합용적률(기준/허용)을 산출 후 인센티브 적용

○ 인센티브 유형 : R6(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		B, C1, D1, D2	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		폭 10~25m 미만 도로변	
용적률(기준/허용)		500/700	
중점계획목표		공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\text{기준용적률} \times 1.5\alpha$ • 150~300㎡ 미만 $\alpha=0.1$ • 300~450㎡ $\alpha=0.12$ • 450~600㎡ $\alpha=0.15$ • 600㎡ 이상 $\alpha=0.18$ • 공동개발(권장)계획 준수시 +0.05
	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$
	대지내공지	쌈지형공지, 공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ • 개방형 $\alpha=3$ • 필로티형 $\alpha=1.5$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : O1(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		C3, E4, F4	
용도지역		근린상업지역	
위치특성		간선변(천호대로변)	
용적률(기준/허용)		400/530	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 간선기능 강화 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\bullet 150 \sim 500\text{m}^2$ 미만 $\alpha = 0.03$ $\bullet 500 \sim 1,000\text{m}^2$ $\alpha = 0.06$ $\bullet 1,000 \sim 1,500\text{m}^2$ $\alpha = 0.09$ $\bullet 1,500\text{m}^2$ 이상 $\alpha = 0.1$ $\bullet$ 공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 $+0.05$
	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.6$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.4$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : O2(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		C3, D3, E4, F4	
용도지역		근린상업지역	
위치특성		간선변	
용적률(기준/허용)		300/500	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 간선기능 강화 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\bullet 150 \sim 500\text{m}^2$ 미만 $\alpha = 0.03$ $\bullet 500 \sim 1,000\text{m}^2$ $\alpha = 0.06$ $\bullet 1,000 \sim 1,500\text{m}^2$ $\alpha = 0.09$ $\bullet 1,500\text{m}^2$ 이상 $\alpha = 0.1$ $\bullet$ 공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 $+0.05$
	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 1.5$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 2$
	주차계획	공동주차출입구	$\text{기준용적률} \times 0.2$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : P1(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		G1, G2, G3, G4	
용도지역		준주거지역	
위치특성		천호대로 및 양재대로변	
용적률(기준/허용)		300/360	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 간선기능 강화 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ • 150~500㎡ 미만 $\alpha=0.03$ • 500~1,000㎡ $\alpha=0.06$ • 1,000~1,500㎡ $\alpha=0.09$ • 1,500㎡ 이상 $\alpha=0.1$ • 공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 +0.02
	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.4$
	주차계획	공동주차출입구	$\text{기준용적률} \times 0.1$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : P2(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		A1, A2	
용도지역		준주거지역	
위치특성		구천면로변	
용적률(기준/허용)		300/360	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	공동개발	공동개발 (권장, 자율적)	$\text{기준용적률} \times 0.6\alpha$ • 150~300㎡ 미만 $\alpha=0.1$ • 300~450㎡ $\alpha=0.12$ • 450~600㎡ $\alpha=0.15$ • 600㎡ 이상 $\alpha=0.18$ • 공동개발로 인해 이면부 차량출입 가능시 +0.02
	건축물용도	저층부 권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.2$
	대지내공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.4$
	경관 개선	건축물 형태 ¹⁾	$\text{기준용적률} \times 0.08$
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

주1) 건축물 형태는 필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상 경우에 한함

○ 인센티브 유형 : H1(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		A2	
용도지역		제3종일반주거지역	
위치특성		문구·완구거리변	
용적률(기준/허용)		230/250	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	건축물용도	저층부 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.1
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.1
	경관 개선	건축물 형태 ¹⁾	기준용적률 × 0.05
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

주1) 건축물 형태는 필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상 경우에 한함

○ 인센티브 유형 : Y1(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		C2특별계획구역	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		간선변	
용적률(기준/허용)		400/600	
중점계획목표		지하철역과의 연결 및 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능강화 및 간선변 활성화	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.5
	대지내공지	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α
		건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 0.4
	보행개선	지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.15
친환경	친환경계획요소		공통사항 참조

○ 인센티브 유형 : Y2(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		D2특별계획구역	
용도지역		일반상업지역	
위치특성		간선변	
용적률(기준/허용)		300/400	
중점계획목표		건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능강화 및 간선변 활성화	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.5$
	대지내공지	공공보행통로	$\text{기준용적률} \times [\text{조성면적} / \text{대지면적}] \times \alpha$ •개방형 $\alpha=2.5$ •필로티형 $\alpha=1.5$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times 0.4$
친환경	친환경계획요소	공통사항 참조	

○ 인센티브 유형 : Y3(변경)

구 분		계 획 내 용	
가구번호		C3특별계획구역	
용도지역		준주거지역(세부개발계획수립시)	
위치특성		간선변	
용적률(기준/허용) ¹⁾		400/400, 250/350	
중점계획목표		지하철역과의 연결 및 건축물의 권장·지정용도 수용을 통한 역세권 기능강화 및 간선변 활성화	
항 목	세 부 항 목	완 화 기 준	
계획 유도	건축물용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 0.3$
	대지내공지	침상형공지, 공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ •개방형, 침상형 $\alpha=1.5$ •필로티 $\alpha=0.8$
		공공보행통로	$\text{기준용적률} \times [\text{조성면적} / \text{대지면적}] \times \alpha$ •개방형 $\alpha=2$ •필로티형 $\alpha=1$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times 0.4$
	보행개선	지하연결통로 설치 등	$\text{기준용적률} \times 0.1$
친환경	친환경계획요소	공통사항 참조	

주1) C3 특별계획구역으로 용도지역 변경에 따라 2개의 용적률이 하나의 사업부지에 적용, 각각의 용적률별 면적 대비 가중 평균을 통해 통합용적률(기준/허용)을 산출 후 인센티브 적용

(5) 건축물의 높이 결정(변경)조서

1) 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분		기 정		변 경	비 고	
		기준높이	최고높이	최고높이		
구천면로 남측		30m 이하	50m 이하	40, 50m 이하	준주거	
진황도로 북측 이면부		30m 이하	50m 이하	40, 50m 이하	준주거	
		가로구역별 최고높이 산정식		50, 60m 이하	기존 아파트	
천호대로변 이면부		가로구역별 최고높이 산정식		40m 이하	제3종일반주거	
		80m 이하	100m 이하	50, 60, 70m 이하	일반상업, 준주거	
		60m 이하	80m 이하			
		30m 이하	50m 이하			
진황도로 전면부		60m 이하	80m 이하	60m 이하	일반상업	
올림픽로		80m 이하	100m 이하	90m 이하	일반상업	
		100m 이하	120m 이하			
성안로		80m 이하	100m 이하	60, 70, 80, 100m 이하	간선도로변	
양재대로 서측		80m 이하	100m 이하	100m 이하	간선도로변	
천호대로 남북측		100m 이하	120m 이하	100, 120m 이하	간선도로변	
		가로구역별 최고높이 산정식 / 일조권 적용		70m 이하	일반상업	
천호대로변 제3종일반주거지역		가로구역별 최고높이 산정식		40m 이하	제3종일반주거	
특별계획구역	C2	100m 이하	150m 이하	150m 이하		
	C3		120m 이하	120m 이하		
	D2		130m 이하	130m 이하		
특별계획가능 구역		A1	가로구역별 최고높이 산정식 / 일조권 적용		100m 이하 (문화재 양각 및 한강변 중저층 높이 규제 적용)	
길동사거리	일반상업지역	100m 이하	120m 이하	120m 이하	간선도로변	
	근린상업지역			100, 120m 이하	간선도로변	
		준주거지역	80m 이하	100m 이하	100m 이하	간선도로변

주) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용

※ 천호지구 지구단위계획 결정(변경)고시(2020.12.31.) 이전 길동 일반상업지역에서 이미 건축허가를 받은 건축물에 대하여는 금번 지구단위계획에서 변경되는 최고높이와 관계없이 건축허가 된 허가높이를 당해 지구단위계획의 최고높이로 본다.

2) 높이 완화계획(변경)

구 분	기 정		변 경
인센티브 높이	권장용도	기준높이×(권장용도면적/주차장을 제외한 연면적)	-
	공개공지	기준높이×(설치면적-의무면적)/대지면적	
	공공시설제공(기부채납)	기준높이×(제공면적/대지면적)	
	공공기여시설	기준높이×(권장용도면적/주차장을 제외한 연면적)	

■ 결정(변경) 사유서

- 계획 적용의 효용성을 고려하여 최고높이 체계 적용
 - 블록별 평균 높이를 기준으로 주변계획, 현실적 개발여건, 개발 현황 등 고려
- 입지여건에 따라 간선·이면 필지간 높이 구분 적용
- 주변 재정비촉진지구와의 높이 계획 형평성 및 연계성 고려
- 진황도로 북측 이면부 천호동 555번지 외 2필지는 노후 공공청사 복합개발사업 추진에 따라 천호3동주민센터 부지 높이 변경
- 상위 및 관련계획에 따른 높이규제 적용항목 명시

(6) 건축물의 배치·형태·색채·건축선

1) 건축한계선에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	간선교차로변	•도로경계선으로부터 3~5m	
	간선도로변	•도로경계선으로부터 3~5m	
	이면도로변	•도로경계선으로부터 1~3m	
변경	간선도로변	•도로경계선으로부터 5m (양재대로변, 제3종일반주거지역 도로경계로부터 3m)	
	12m이상 25m미만 도로	•도로경계선으로부터 1~3m	
	10m미만 도로	•도로경계선으로부터 1~2m	

주 1) 필지분할선이 계획된 필지의 경우 필지분할선으로부터 건축선 적용

2) 4m미만 도로 및 막다른 도로에 대한 건축선은 건축법 제46조(건축선의 지정)에 따른다.

■ 결정(변경) 사유서

- 도로기능 개선을 위한 일관성·형평성 있는 건축한계선 적용
- 도로 폭원을 기준으로 필지여건을 반영하는 계획
- A1특별계획가능구역 해제 또는 부분개발시를 감안한 건축한계선 계획 수립

2) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획

■ 기 정

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형 태	1층 바닥높이	●건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것 - 단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주현관에 이르는 접근로의 기울기는 18분의 1이하로 하여야함. 단, 도시계획위원회(건축위원회 포함)심의를 통하여 다르게 적용할 수 있다.	
	개 구 부	●폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 용도(점포) 1개당 2개소 이상 출입구 설치 규제 ●폭 25m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면 노출 불허 - 단, 벽면 조명, 벽화 장식 처리 등 허가권자가 미관상 인정되는 곳은 그러하지 아니함	
	고층부 탐상형	●업무시설을 제외한 나머지 용도에 대한 고층부 건축물의 전면 길이는 30m 이하로 하며, 이것이 불가피한 경우 건축물의 형태, 재료, 색상을 분리하는 것으로 함 ●고층부 탐상형 건축물은 기단부의 높이가 30m 이하이며 기단부의 끝 선에서 고층부로 5m 이상 후퇴시키도록 함	
건축물 외 관	측 면 이격거리의 처 리	●폭 25m 이상 도로에 면한 대지의 측면 경계선과 건물사이 이격거리 3m 미만 및 이격부분이 통로로 사용하지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담장, 문으로 차폐	
	야간조명	●폭 25m 이상 도로에 면한 대지의 경우 10층 이상 신·개축시 가로변 외벽에 야간조명 권장	

■ 변 경

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형 태	투시벽 및 투시형 셔터	●폭25m이상 도로 및 문구완구거리, 공공거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치	
	통 경 축	●「서울특별시 2030 한강변 관리기본계획」 중 「한강변 중점관리구역」 내 건축물의 입면폭, 저층부 높이 등 주변과 조화로운 입면계획 유도 및 폐쇄적 입면계획 지양	
	1층 바닥높이	●건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것 - 단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주현관에 이르는 접근로의 기울기는 18분의 1이하로 하여야함. 단, 도시계획위원회(건축위원회 포함)심의를 통하여 다르게 적용할 수 있다.	

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형 태	1층부 형태	문구·완구거리 및 공구거리변에 면한 건축물은 필로티구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태 권장, 다만, 전면부 필로티 노출을 지향하기 위해 1층부 시설을 전면부에 배치 권장	
	개 구 부	- 연속성있는 가로 경관 형성을 위해 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. - 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 용도(점포) 1개당 2개소 이상 출입구 설치 규제 - 폭 25m 이상 도로 및 문구완구거리, 공구거리변에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면 노출 불허 단, 벽면 조명, 벽화 장식 처리 등 허가권자가 미관상 인정되는 곳은 그러하지 아니함	
	고층부 탐상형	- 업무시설을 제외한 나머지 용도에 대한 고층부 건축물의 전면 길이는 30m 이하로 하며, 이것이 불가피한 경우 건축물의 형태, 재료, 색상을 분리하는 것으로 함 - 고층부 탐상형 건축물은 기단부의 높이가 30m 이하이며 기단부의 끝 선에서 고층부로 5m 이상 후퇴시키도록 함	
건축물 외 관	재료/색채	- 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변건물과 조화 - 문구·완구거리 및 공구거리변에 면한 건축물은 건축물의 저층부 및 전면부에 가로환경을 저해하는 반사, 발광소재 사용 및 과도한 철골구조 노출을 금지한다.	
	설치시설 관련	- 폭25m이상 도로변 및 문구완구거리, 공구거리변 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 - 건물 입면에 건축설비 노출 자제, 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	
	측 면 이격거리의 처 리	폭 25m 이상 도로 및 문구완구거리, 공구거리변에 면한 대지의 측면 경계선과 건물사이 이격거리 3m 미만 및 이격부분이 통로로 사용하지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담장, 문으로 차폐	
	야간조명	- 폭 25m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외설치 미술품의 야간조명 설치 권장	
옥외광고물		옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	
기 타 사 항	담장 및 옹벽의 처리	- 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 - 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성을 고려	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
전면공지	●간선교차로변 - 도로결정 및 보행공간 조성에 따라 건축한계선 일부 축소 ●간선가로변 - 「디자인 서울거리 강동구 천호대로 조성계획」과 연계를 위한 전면공지 디자인가이드라인 적용	●건축한계선에 의해 확보되는 모든 공지 전면공지로 지정 ●연접한 도로 여건을 감안, 차도부속형과 보도부속형으로 분리하여 조성지침 적용	
공개공지	●대형개발예상지(특별계획구역) 및 보행결절부 공지 지정	●대형개발예상지(특별계획구역, 특별계획가능구역) 및 보행결절부 공지 지정 (45㎡이상, 폭 5m이상)	
쌈지형 공지	●간선가로변 및 주요보행 결절부 휴게공간 또는 보행 공간 조성 권장(45㎡이상, 폭 5m이상)	●간선가로변 및 주요보행 결절부 휴게공간 또는 보행 공간 조성 권장(25㎡이상, 폭 4m이상)	
침상형공지	●지하철·지하보도와 연계되는 보행결절부에 일반대중의 접근이 용이하도록 휴게공간 및 보행공간 조성	●지하철·지하보도와 연계되는 보행결절부에 일반대중의 접근이 용이하도록 휴게공간 및 보행공간 조성(45㎡이상, 폭 5m이상)	

주) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용

■ 결정(변경) 사유서

- 건축한계선에 의해 확보되는 공지에 대한 조성방식을 명확히 하고자 전면공지로 지정
- 간선가로변 및 주요 보행 결절부 오픈스페이스 조성
- 최소 규모 이상으로 조성하여 일반인의 휴게 및 보행공간 조성

(2) 차량 및 보행동선에 관한 결정(변경)조서

구 분			계 획 내 용	비 고
기정	차량동선	차량출입 금지구간	•간선도로변에서 차량 진출입을 원칙적으로 제한하고, 주차통로의 확보가 곤란한 경우에 한하여 허용 •2개이상의 도로에 면한 경우 폭이 6m 이상 도로 중 좁은 도로에 주차통로 지정	폭25m 이상 도로변
	보행동선	공공보행통로	•대규모 획지로 인하여 단절된 가로간 보행자의 원활한 이동을 위한 대지 내 보행통로 확보	구역내
		공동주차 출 입 구	•주차장 출입구의 전면부 설치로 인한 가로연속성의 단절을 최소화하기 위하여 공동주차출입구 조성 권장	구역내
변경	차량동선	차량출입 불허구간	•간선도로변에서 차량 진출입을 원칙적으로 제한하고, 주차통로의 확보가 곤란한 경우에 한하여 허용 •이면부 차량 진출입이 불가능한 대지의 경우 인접대지와 공동주차출입구 지정	폭25m 이상 도로변
		주차출입구	•2개 이상의 도로에 면한 경우 폭이 6m 이상 도로 중 좁은 도로에 주차출입구 지정	
		공동주차 출 입 구	•주차장 출입구의 전면부 설치로 인한 가로연속성의 단절을 최소화하기 위하여 공동주차출입구 조성 권장	
	보행동선	공공보행통로	•대규모 획지로 인하여 단절된 가로간 보행자의 원활한 이동을 위한 대지 내 보행통로 확보	
		보차혼용통로	•일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 조성	
		공중연결통로	•2개 이상 개별건축된 건축물을 연결하는 통로로, 지상으로부터 6m 이상 이격하여 조성	

1) 차량동선에 관한 결정(변경)조서

구 분		가구번호	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
차량 동선	차량출입 불허구간	A1, A2, A3, C2, C3, D2, D3, E3, E4, F3, F4, G1, G2, G3, G4	차량출입불허구간 지정	차량출입불허구간 지정	•간선가로변 교통흐름 고려
주차장	주 차 출입구	A2	-	1개소	•공동개발 해제
		A3	1개소	1개소	•위치 변경
		C2	1개소	-	•이면부 해제
		C3	1개소	1개소	•위치 변경
		D2	6개소	1개소	•공동주차출입구 지정 및 이면부 해제
		E3	4개소	1개소	•공동개발 지정 및 공동주차출입구 지정
		E4	-	2개소	•공동개발 해제
		F1	1개소	1개소	•변경 없음
		F2	1개소	-	•공동개발 해제 및 공동주차출입구 지정
		F3	1개소	2개소	•위치 변경 및 공동개발 해제
		F4	2개소	2개소	•이면부 해제 •공동개발 해제
		G2	2개소	1개소	•공동주차출입구 지정
	공동주차 출 입 구	A2	-	1개소	•공동개발 해제
		B	3개소	-	•개발여건 고려
		D2	-	2개소	•공동개발 해제 및 차량출입구 최소화
		E3	1개소	2개소	•차량출입구 최소화
		F2	-	1개소	•공동개발 해제
		F3	1개소	1개소	•위치 변경
		F4	-	1개소	•공동개발 해제
		G1	1개소	1개소	•변경 없음
		G2	-	1개소	•차량출입구 최소화

2) 보행동선에 관한 결정(변경)조서

구 분		가구번호	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
보행동선	공공보행 통 로	A1	-	1개소(8m이상)	특별계획가능구역 내
		C2	2개소(6m이상)	2개소(6m이상)	특별계획구역 내
		C3	-	1개소(6m이상)	특별계획구역 내
		D2	1개소(6m이상)	1개소(6m이상)	특별계획구역 내
	보차혼용 통 로	F4	1개소(4m)	1개소(4m)	
	공중연결 통 로	E3	1개소	1개소	

■ 결정(변경) 사유서

- 획지 및 공동개발(지정)계획, 개발현황 등 개발여건을 고려하여 간선가로변 공동주차출입구 및 주차출입구 지정
- 특별계획구역 및 특별계획가능구역 내 공공보행통로 지정을 통한 보행환경 개선 및 보행접근성 강화
- 공동주차출입구 지정으로 간선가로변 차량진출입으로 인한 교통흐름 단절 최소화
- 교통영향평가를 반영, A2가구 내 천호대로변 차량출입불허구간 신설

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
폐 지	A1 특별계획구역	강동구 천호동 460번지 일대	55,448.5	감)55,448.5	-	2009.06.25. 서고시 제254호	
기 정	C2 특별계획구역	강동구 천호동 448번지 일대	31,760.1	-	31,760.1	2001.06.02. 서고시 제178호	
변 경	C3 특별계획구역	강동구 성내동 19번지 일대	28,742.7	-	28,742.7	2009.06.25. 서고시 제254호	획지분할 가능선 변경 (2개소→3개소)
기 정	D2 특별계획구역	강동구 천호동 447번지 일대	10,175.0	-	10,175.0	2007.04.05. 서고시 제85호	

주) 본 특별계획구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
폐 지	A1 특별계획구역	강동구 천호동 460번지 일대	55,448.5	●특별계획가능구역으로 변경하기 위해 특별계획구역 폐지
변 경	C3 특별계획구역	강동구 성내동 19번지 일대	28,742.7	●특별계획구역 개발촉진을 위한 계획 내용 변경 - 정비실현가능성을 고려하여 획지분할가능선 신설 및 변경(2개소 → 3개소)

- 이 하 여 백 -

(1) A1 특별계획구역(폐지)

■ 기 정

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		●천호동 460번지 일대	
면 적		●55,448.5㎡	
용도지역		●제3종일반주거지역	
용도지구		●중심지미관지구(천호대로변)	
기반시설		●도로확대 및 조정(2개소) ① 4m → 12m ② 5m → 12m ●공원 및 녹지 - 한강변 녹지 폭원확대 : 15m → 30m - 구역 면적의 10%이상 설치 ●공공공지 - 천호대교변 5m ●공공기여 - 공동주택 건립시 주민공동시설 내 문화시설, 체육시설, 도서관, 사회복지시설 도입	
용도	권장 용도	전층 권장	●문화시설(전체 연면적의 30%이상 문화시설로 조성시 용도지역 용도완화)
	불허 용도 (4)	전층 불허	●위험물 처리시설(기존 주유소 제외)
		저층부 불 허	●자동차 관련 시설(주차장 제외)
밀도	건폐율		●50%이하
	용적률	기준	●200%이하
		허용	●250%이하
	높이		●가로구역별 최고높이 산정식 / 일조권 적용
건축물의 형태		●한강연접부는 탑상형으로 배치하여 경관축 조성	
기타	건축한계선		●도로변 각각 1m
	대지 내 공지		●한강연접부 썸지형공지 마련

주 1) 공동주택 건립시 「서울특별시 공동주택 건립관련 용도지역관리 등 업무처리지침」 준수

2) 「서울특별시 문화재보호조례」 제46조(건설공사시의 문화재보호 중 「문화재보호법」 관련 규정 준수

3) 세부개발계획 수립시 「한강르네상스 수변지역 공공성 재편계획」 및 서울특별시 경관기본계획에 부합되도록 계획 수립

4) 세부개발계획시 A2가구 제3종일반주거지역 포함여부 검토

(2) C2 특별계획구역

■ 기 정

구 분			계 획 지 침	비 고
위 치			●천호동 448번지 일대	
면 적			●31,760.1㎡	
용도지역			●일반상업지역	
용도지구			●중심지미관지구(천호대로변)	
기반시설			●도로 － 구역 북측·서측·동측 20m 도로 조성	
용도	권장 용도	전층 권장	●업무시설(오피스텔불허) ※ 업무시설 전제연면적(주차장제외)의 지상층 30%이상 설치 ※ 업무시설 1층에 근린생활시설(상가) 설치	
	불허 용도 (1)	전층 불허	●공장 ●창고시설 ●위험물처리시설(기존 주유소 제외) ●자동차관련시설(주차장 제외) ●동식물관련시설	
		저층부 불 허	●제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	
밀도	건폐율		●60% 이하	
	용적률	기준	●400% 이하	
		허용	●600% 이하	
		상한	●허용용적률×(1+1.3×가중치×α)	
높이		●기준높이 100m 이하 ●최고높이 150m 이하		
건축물의 형태			●고층부 탑상형 배치 － 간선도로변 업무시설 배치(주거기능 전면배치 불허) ●최상층 개방시설 배치(업무시설 최상층) － 근린생활시설(레스토랑,카페 등), 문화시설(포토존,전망존 등)	
기타	건축한계선		●천호대로변 5m ●진황도로변 3m ●인접지 각각 1m	
	대지 내 공지		●지하철과 연계된 침상형 공지 설치 － 지하철 관련시설 사업부지와 연계하여 계획 ●전면공지에 수경공간 계획	
	공공보행통로		●재정비촉진지구와 연계하여 공공보행통로 설치	

주 1) 인센티브 용적률은 인센티브 완화기준 적용

(3) C3 특별계획구역

■ 기 정

구 분			계 획 지 침	비 고
위 치			●성내동 19번지 일대	
면 적			●28,742.7㎡	
용도지역			●제3종주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획수립시)	
용도지구			●중심지미관지구(천호대로변)	
기반시설			●도로 ① 폭원확대 : 10m → 15m 조성 ② 도로 신설 : 15m	
용도	권장 용도	전층 권장	●업무시설(오피스텔제외), 판매시설,노유자시설(300㎡이상), 업무시설 전체연면적(주차장제외)의 지상층 50%이상 설치시 인정 ※ 장기전세주택 도입시: 업무시설 지상부30%이상 설치	
		불허 용도 (1)	전층 불허	●공장 ●창고시설 ●위험물처리시설(기존 주유소 제외) ●자동차관련시설(주차장 제외) ●동식물관련시설
	저층부 불 허		●제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	
	밀도	건폐율		●60%이하
용적률		기준	●260% 이하	
		허용	●360% 이하	
높 이		●기준높이 100m 이하 ●최고높이 120m 이하		
건축물의 형태			●간선도로변 업무시설 배치 / 고층부 탑상형 배치 [권장사항] ●최상층 개방시설 배치 －근린생활시설(레스토랑, 카페 등), 문화시설(도서관, 미술관 등)	
기타	건축한계선		●천호대로변 5m ●이면도로변 1m ●우측연접부 2m	
	대지 내 공지		[권장사항] ●지하철과 연계된 침상형 공지 설치 － 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계 ●전면공지에 수경공간 배치	
	공공보행통로		●재정비촉진지구와 연계 통로 설치	

주 1) 특별계획구역 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 일원화

2) 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

3) 장기전세주택 도입시 '서울특별시 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준' 적용

■ 변 경

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		●성내동 19번지 일대	
면 적		●28,742.7㎡	
용도지역		●제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획수립시)	
기반시설		●순부담률 15%이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)지역에 한함 ●도로 - 획지 간 12m, 이면부 10m 도로 조성 ●공공임대주택(공공주택과와 협의를 통해 결정) ●공공시설(천호대로변 및 강동역 연접지에 설치) - 공공시설 기부채납시 세부개발계획 수립 전 구 및 시 관련부서와의 사전협의를 통해 시설 결정 - 획지분할가능선에 따른 부분개발시 건축물내 공공시설 가능 - 예시용도 : 공공임대상가, 공공임대오피스, 창업지원센터, 가족지원센터 등	
가구 및 획지		●1개 획지(획지분할가능선에 따라 3개 획지로 분할 가능)	
용도	권장용도	●권장용도 (G) ※ 전체 연면적(주차장 제외)의 30% 이상(지상층 20% 이상) 설치시 인정	
	불허용도	●불허용도 (1)	
밀도	건 폐 율	●60% 이하	
	용 적 륜	●제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% ●근린상업지역 → 준주거지역 - 기준 400% / 허용 400% / 상한 법적용적률의 2배 이하 ※ 면적 대비 가중평균 용적률 적용	
	높 이	●최고높이 120m 이하	
	기타	- 건축한계선 ●천호대로변 5m, 이면도로변 2~3m, 우측연접부 3m - 대지내 공지 ●공공보행통로와 연계하여 천호대로변 공개공지 1개소 위치 지정 ●지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계 - 공공보행통로 ●획지 내 6m 공공보행통로 설치 - 기 타 ●비주거시설은 천호대로변 및 구역내 도로에 면하게 설치 ●비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장	

주 1) 특별계획구역 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 일원화

2) 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

(4) D2 특별계획구역

■ 기 정

구 분			계획지침	비 고
위 치			●천호동 447-17번지 일대	
면 적			●10,175.0㎡	
용도지역			●일반상업지역	
용도지구			●중심지미관지구(천호대로변)	
기반시설			●도로 - 구역 서측 도로 20m 조성 - 학교연접부 보행자전용도로(5m) 조성	
용도	권장 용도	전층 권장	●업무시설(오피스텔제외), 판매시설, 노유자시설(300㎡이상 설치) ※ 업무시설 전체연면적(주차장제외)의 지상층의 30%이상 설치시 권장용도 인정 ※ 공동주택과 일반업무시설 중 오피스텔을 전체 연면적의 70%미만으로 제한	
	불허 용도 (1)	전층 불허	●공장 ●창고시설 ●위험물처리시설(기존 주유소 제외) ●자동차관련시설(주차장 제외) ●동식물관련시설	
		저층부 불 허	●제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	
밀도	건폐율		●30% 이하	
	용적률	기준	●300% 이하	
		허용	●400% 이하	
		상한	●허용용적률×(1+1.3×가중치×α)	
높 이		●기준높이 100m 이하 ●최고높이 130m 이하		
건축물의 형태			●고층부 탑상형 배치, 간선도로변 업무시설 배치(주거기능 전면배치 불허) [권장사항] ●최상층 개방시설 배치 - 근린생활시설(레스토랑,카페 등), 문화시설(도서관,전시장 등)	
기타	건축한계선		●천호대로변 5m ●진향도길 3m ●좌측연접부 1m	
	대지 내 공지		[권장사항] ●지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계 ●전면공지에 수경공간 배치	
	차량출입 불허구간		●천호대로변 차량출입불허구간지정	
	공공보행통로		[권장사항] ●학교와 인접 특별계획구역을 연계하는 공공보행통로 설치	

주 1) 인센티브 용적률은 인센티브 완하기준 적용

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

가. 특별계획가능구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신 설	A1 특별계획가능구역	강동구 천호동 460번지 일대	-	증)57,247.1	57,247.1	-	

주) 본 특별계획가능구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
신 설	A1 특별계획가능구역	강동구 천호동 460번지 일대	57,247.1	●개발 실현성을 감안하여 특별계획구역의 조속한 사업 유도를 위해 특별계획가능구역으로 전환

- 이 하 여 백 -

나. 특별계획가능구역에 대한 계획내용

(1) 특별계획가능구역 계획지침(신설)

구 분			계 획 지 침
면 적			●57,247.1㎡
용도지역			●제3종일반주거지역 － 공공재개발 등 구체적 사업 추진시 필요한 일부지역에 한하여 용도지역 상향 변경 검토
기반시설			●도로 － 구역 동측 10m, 획지 내 10m, 구천면로 이면부 6~8m ※ 통합개발시 획지내 도로 공공보행통로로 변경 검토 ● 공공공지 : 복층 출입구변 조성
가구 및 획지			●1개 획지(획지분할가능선에 따라 2개 획지로 분할 가능)
용도	불허 용도	전층 (5)	●제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 ●의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 ●운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●공장 ●창고시설 ●장례식장(병원 부속시설 제외) ●1층-제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 ●제2종근린생활시설 중 다중생활시설(고시원) ●위험물 저장 및 처리 시설(기존 주유소 제외) ●자동차관련시설(주차장 제외)
밀도	건 폐 율		●50% 이하
	용적률 (기준/허용/상한)		●250% / 250% 이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※공동주택 건립시 ‘공동주택 건립형 계획수립 기준’ 적용
	높 이		●최고높이 100m 이하(문화재 양각 및 한강변 중저층 높이 규제 적용)
건축물의 형태 및 외관 등			●수변경관 형성을 위한 통경축 계획 － 간선도로에서의 조망을 고려하여 건축물의 폐쇄적 입면계획 지양 ●수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 － 수변에 면하는 건축물에 대한 중·저층 계획 － 대상지 내 건축물 간 과도한 고·저차 지양 ●풍납동토성을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 － 대상지 내 건축물 및 주변지역과의 과도한 높이차에 의한 부조화 감소 － 풍납동토성 주변 조화로운 시가지 경관 형성 ●건축물 내 전망공간 조성 권장
기타	건축한계선		●한강연접부, 동측 경계부 5m ●그 외 3m
	대지내 공지		●공개공지 2개소 － 한강연접부, 문구거리변
	공공보행통로		●한강연접부 ~ 문구거리 : 폭원 8m 이상
	기 타		●세부개발계획시 특별건축구역 지정 검토(중점경관관리구역으로 경관심의대상) ●공공재개발사업 시행시 관련법 우선 적용 ●획지간 10m 도로내 단지 출입구와 연계하여 회전교차로 설치

(2) 특별계획가능구역 해제시 지침(신설)

1) 가구 결정조서

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
가 구	A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4 F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, G4	A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4 F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, G4	기존 도로 선형에 따라 A1,A2 가구 선형 변경

2) 공동개발

구 분	계 획 기 준	비고
공동개발(지정)	- 차량출입불허구간내 기공동개발 - 맹지 해소 및 건축불가필지	
공동개발(권장)	과소필지	

■ 공동개발에 관한 결정조서

가구 번호	구분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
A1	신설	천호동	461-37	17.0	332.0	●공동개발 권장(과소필지)
			461-88	12.0		
			465-3	303.0		
	신설	천호동	461-61	31.0	187.0	●공동개발 지정(기 공동개발)
			461-62	68.0		
			461-113	88.0		
	신설	천호동	461-75	43.0	208.0	●공동개발 지정(기 공동개발)
			467-76	165.0		
	신설	천호동	461-144	129.0	172.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			461-204	43.0		
	신설	천호동	461-145	132.0	245.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			461-153	93.0		
			461-154	20.0		
	신설	천호동	461-149	126.0	150.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			461-159	7.0		
	신설	천호동	462-75	17.0	202.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			461-150	102.0		
	신설	천호동	461-160	10.0	116.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			462-4	90.0		
신설	천호동	천호동	462-66	26.0	311.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-5	139.0		
			462-16	135.0		
			462-65	37.0		

가구 번호	구분	위 치		면 적(m ²)		비 고
		동 명	지 번	필 지	계	
A1	신설	천호동	462-6	166.0	333.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-14	92.0		
			462-15	75.0		
	신설	천호동	462-7	159.0	179.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			462-64	20.0		
	신설	천호동	462-10	57.0	126.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			462-39	69.0		
	신설	천호동	462-13	152.0	173.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-82	21.0		
	신설	천호동	462-17	83.0	256.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-18	127.0		
			462-73	29.0		
			462-74	17.0		
	신설	천호동	462-19	106.0	143.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-70	28.0		
			462-71	2.0		
			462-72	7.0		
	신설	천호동	462-20	123.0	258.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-21	132.0		
			462-76	3.0		
	신설	천호동	462-22	89.0	320.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-23	155.0		
			462-24	76.0		
	신설	천호동	462-25	138.0	331.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-26	95.0		
			462-27	98.0		
	신설	천호동	462-28	162.0	271.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-29	99.0		
			462-80	10.0		
	신설	천호동	462-35	755.0	830.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			462-38	58.0		
			462-60	17.0		
	신설	천호동	463-84	132.0	165.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			463-85	33.0		
	신설	천호동	463-89	106.0	215.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			463-90	109.0		
	신설	천호동	465-22	169.0	171.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			465-23	2.0		
	신설	천호동	466-38	20.0	181.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			466-39	25.0		
			467-45	136.0		
	신설	천호동	466-40	23.0	209.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			466-41	14.0		
			467-58	172.0		
	신설	천호동	467-27	112.0	129.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			467-28	17.0		
	신설	천호동	467-30	142.0	192.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			467-31	50.0		

가구 번호	구분	위 치		면 적(㎡)		비 고
		등 명	지 번	필 지	계	
A2	신설	천호동	459-17	17.0	248.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			459-18	33.0		
			459-25	198.0		
	신설	천호동	459-19	56.0	142.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			459-24	86.0		
	신설	천호동	459-20	79.0	162.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			459-23	83.0		
	신설	천호동	459-21	99.0	102.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			459-58	3.0		
	신설	천호동	459-26	109.0	276.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			459-27	167.0		
	신설	천호동	459-33	167.0	365.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			459-34	99.0		
			459-35	99.0		
	신설	천호동	459-36	99.0	198.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			459-37	99.0		
	신설	천호동	459-48	83.0	113.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			459-49	30.0		
	신설	천호동	459-53	109.0	215.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			460-6	106.0		
	신설	천호동	459-54	106.0	212.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			460-5	106.0		
	신설	천호동	460-3	96.0	416.0	●공동개발 지정(건축불가필지)
			460-4	320.0		
	신설	천호동	460-7	102.0	254.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			460-8	152.0		
	신설	천호동	460-9	96.0	205.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			460-10	109.0		
	신설	천호동	460-11	136.0	752.0	●공동개발 지정(맹지해소)
			460-12	122.0		
			460-17	126.0		
			460-18	109.0		
			460-19	143.0		
			460-20	116.0		

3) 건축물의 용도 결정조서

구 분		응 도
불허 용도	공통사항	•제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 •의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 •운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •공장 •창고시설 •장례식장(병원 부속시설 제외) •1층: 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
	제3종일반 주거지역	[일반주거지역(5)] •제2종근린생활시설 중 다중생활시설(고시원) •위험물 저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외)
	준주거지역	[준주거지역(4)] •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •위험물 저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외)
권장 용도	제3종일반 주거지역	-
	준주거지역	[구청면로(D)] •제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점

- 주 1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름
2) 관계법령(용도지역)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

4) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분		계 획 내 용
건폐율	제3종일반주거지역	●50% 이하
	준주거지역	●60% 이하
용적률 ^{주)}	제3종일반주거지역	●기준 250% / 허용 250% / 법적 용적률의 2배 이하
	준주거지역	●기준 300% / 허용 360% / 상한 400%
높 이	제3종일반주거지역	●40m 이하(문화재 양각규제 적용)
	준주거지역	●구천면로 50m 이하 ●이면부 40m 이하

- 주 1) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
 2) 관광숙박시설, 공동주택, 역세권 장기전세주택 등 건립시 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른다.
 3) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용

5) 건축물의 배치 및 대지내공지 결정조서

구 분	계 획 내 용
건축한계선	●천호대로변 3m, 구천면로변 2m, 이면부 1m

※ 4m 미만 또는 막다른 도로는 건축법 적용

6) 차량동선 결정조서

구 분	계 획 내 용
차량출입불허구간	●구천면로변에서의 차량출입 원칙적 불허 유지

6. 경미한 변경에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 25조 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조 등의 규정에 의한다.
- 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 씀지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
4. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

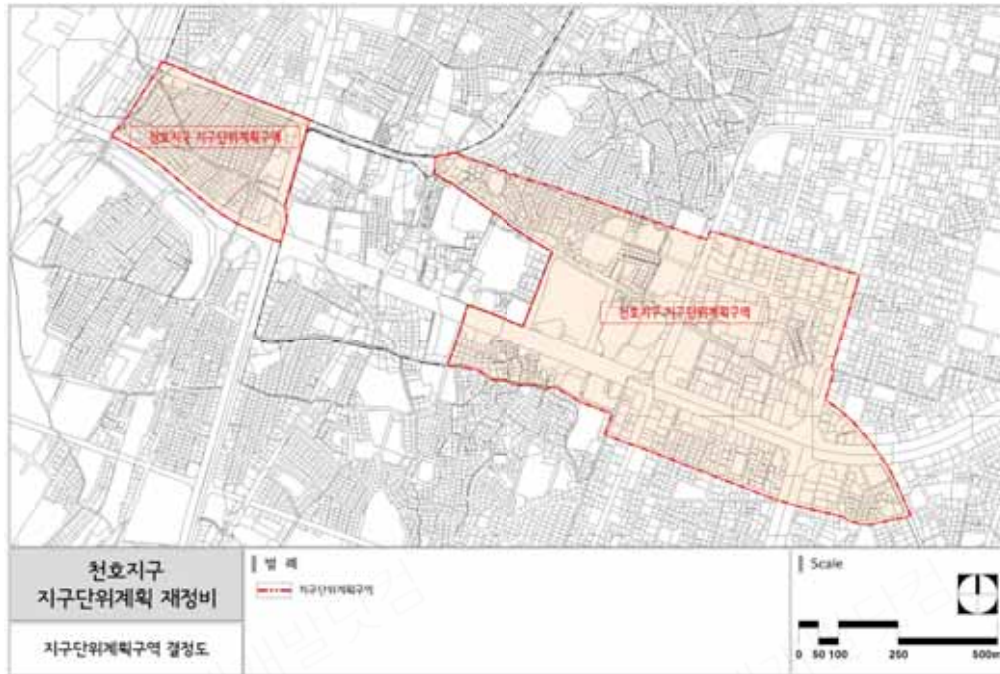
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

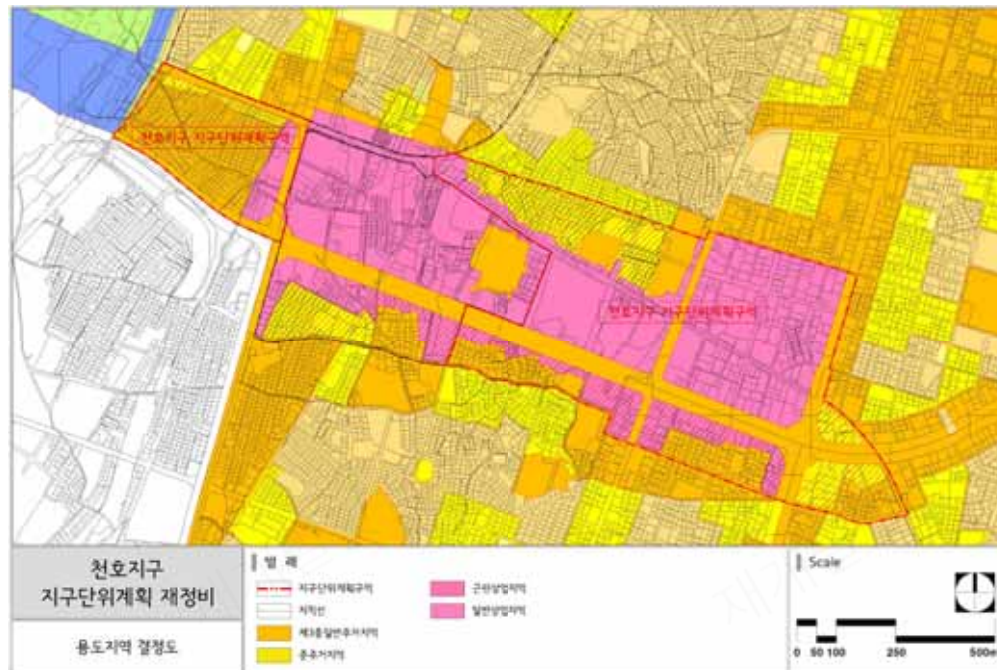
IV. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎2133-8389) 및 강동구 도시계획과 (☎3425-6032)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

「 」 ()

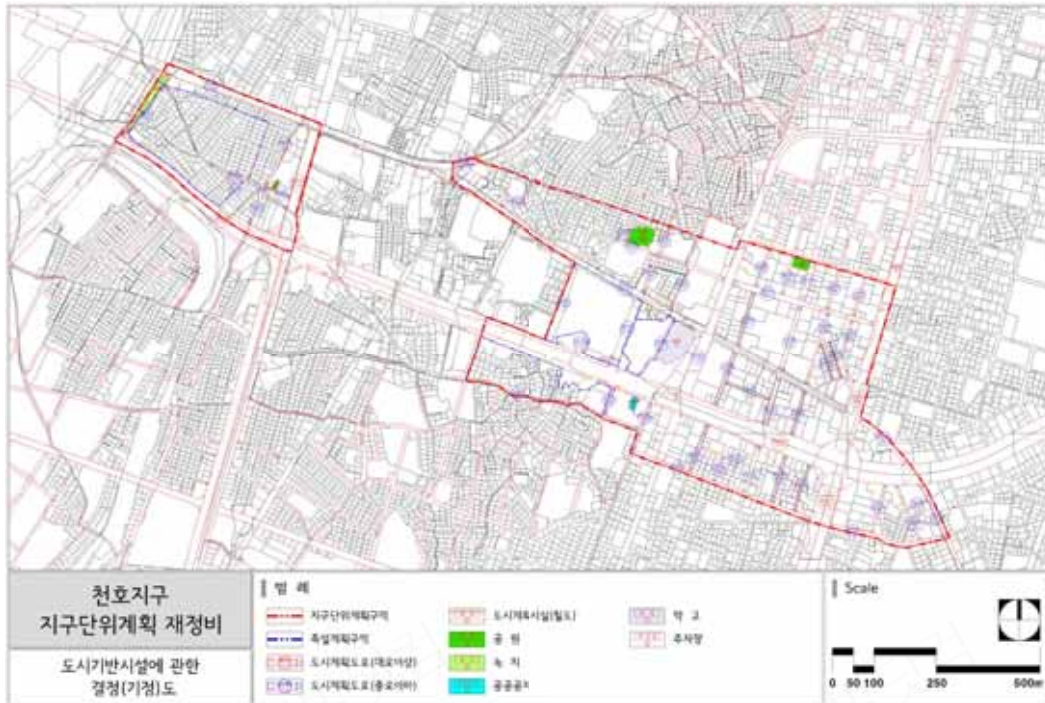
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



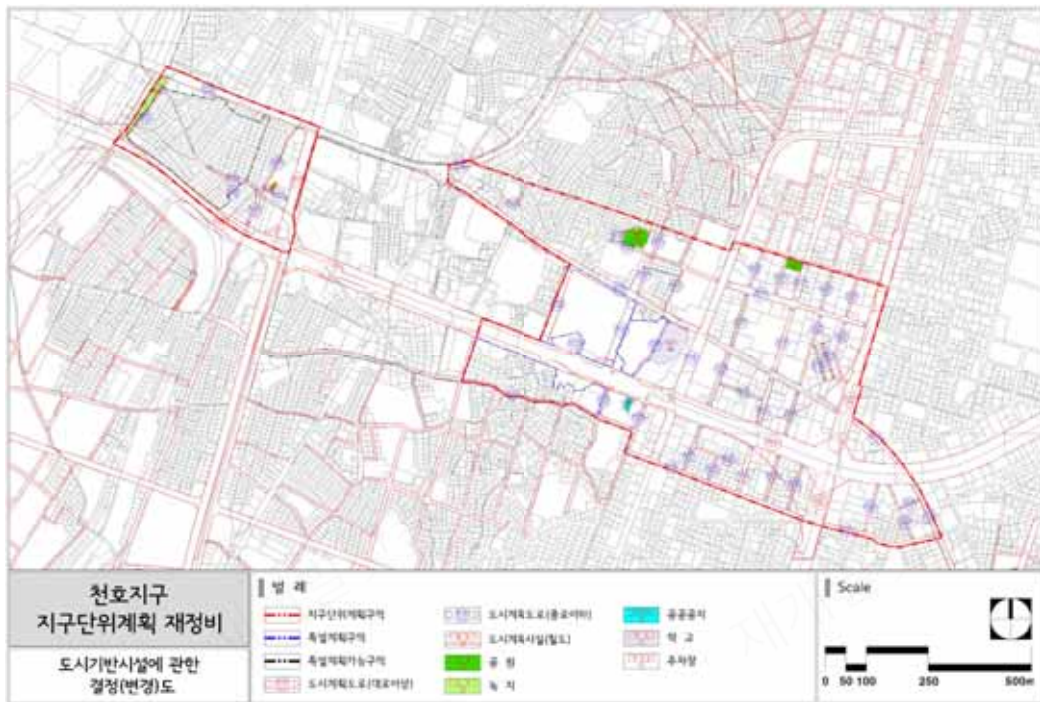
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



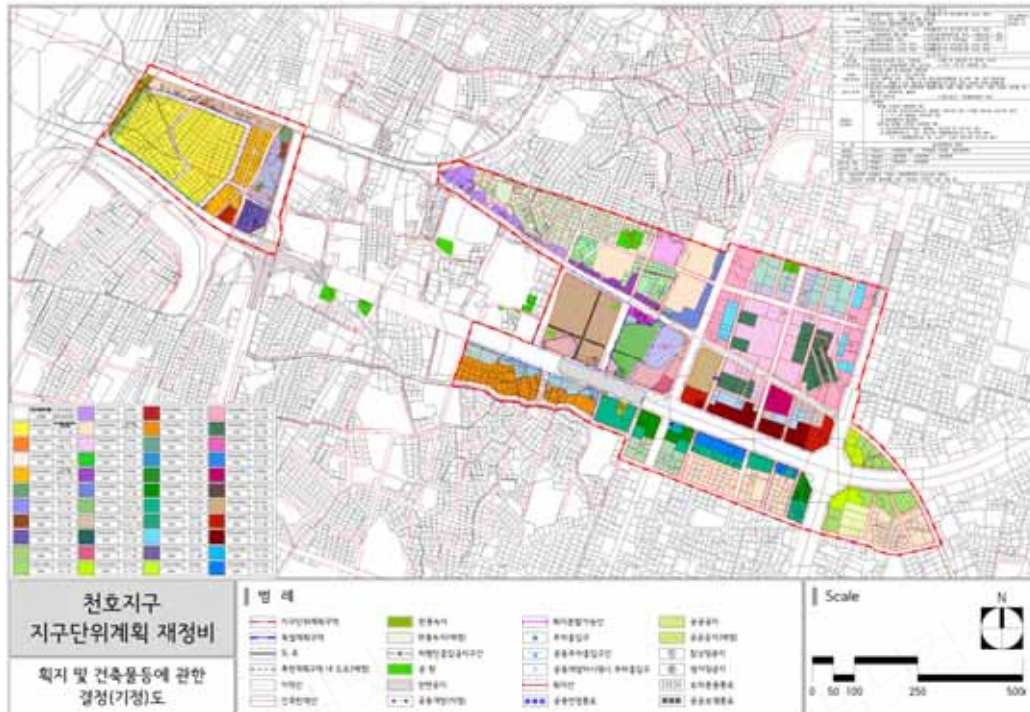
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

