

◆ 서울특별시공고 제2025-3538호

**도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정,
특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시 중랑구 망우동 360-1번지 일대에 ‘도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)’에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 18일
서울특별시 장

가. 열람기간 : 2025.12.18. ~ 2026. 1. 2. (14일 이상)

나. 열람장소

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6289)
- 중랑구청 도시계획과(☎02-2094-2176)

다. 열람내용

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획 결정 조서 : 신설

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신 설	망우동 360-1번지 지구단위계획구역	중랑구 망우동 360-1번지	-	증) 2,870.5	2,870.5	-	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,870.5	-	2,870.5	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	2,870.5	감) 2,870.5	-	-	-
	준주거지역	-	증) 2,870.5	2,870.5	100.0	(신설) 망우동360-1번지 특별계획구역

2) 용도지구 결정 : 해당 없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 자동차정류장

■ 자동차정류장 결정(변경)조서 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	자동차 정류장	여객자동차 터미널	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	감) 2,870.5	-	서울시고시 제190호 ('77.06.06)	-

③ 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	획지번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신설	①	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	망우동360-1번지 특별계획구역

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정조서

■ 허용용도 결정조서

도면표시	용도	비 고
(가)	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시설소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	-

■ 불허용도 결정조서

도면표시	용도	비 고
(A)	• 허용용도 외 용도	-

2) 건축물 밀도 결정조서

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 준용

■ 용적률계획 결정조서

용도지역		용적률			비 고
기존	변경	기준	상한	법적상한	
제3종일반주거지역	준주거지역	250%	400%	430%	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획(준주거지역 용적률 30% 완화) 수립 • 망우동 360-1번지 특별계획구역 계획지침 상 법적상한용적률 500% 이하

※ 서울특별시 도시계획조례 등 타 법령 조례 등에 따른 용적률 완화 사항을 별도로 적용할 수 있음

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분		적용 기준
공공 기여	용도지역 변경	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 19%
	기타 규제완화	• 도시계획시설 해제 : 5%
공공 주택 계획	공공주택	• 공공기여 총량의 60% 이상을 공공주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지역의 공공시설 및 기반시설의서비스 수준 등을 고려하여 관련 위원회 등을 통해 인정하는 경우 조정할 수 있다.
	규모계획	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하
	상생매입 임대	• 주거(준주택포함) 세대수 또는 연면적의 5% 이상으로 하되, 도시계획 조례 등에 따라 공공주택 추가 확보로 증가되는 세대수 또는 연면적은 제외한다.(협상을 통하여 추가 매입 가능)

3) 건축물 높이 결정조서

■ 높이계획 결정조서

적용대상		최고높이	비 고
준주거지역	중랑구 망우동 360-1번지	85m 이하	망우동 360-1번지 지구단위계획구역

4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

(1) 건축물배치에 관한 결정

■ 건축선계획 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 망우로변	• 도로경계선에서 3m 후퇴	-
	• 망우로72길변	• 도로경계선에서 4m 후퇴	-
	• 용마산로 116길변	• 도로경계선에서 3m 후퇴	-

3. 인센티브계획 결정조서

1) 상한용적률 인센티브에 관한 결정 조서

■ 상한용적률 적용기준

구분	적용기준	비 고
상한 용적률	「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여	-
법정상한 용적률	공공임대주택¹⁾ 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-

※ 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준('25.03.)」

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

4. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 교통처리에 관한 결정 조서

■ 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	망우로(35m)일부	대상지 주변의 원활한 교통소통 및 보행안전을 위하여 차량진출입 제한	-
차량출입 허용구간	용마산로116길(11m)일부	대상지 주변의 원활한 교통소통 및 보행안전을 위하여 차량진출입 허용	-

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정 조서 : 신설

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	-	망우동 360-1번지 특별계획구역	망우동 360-1번지	2,870.5	-

■ 특별계획구역 계획 지침 : 신설

구 분			계획지침	비 고
위치			종량구 망우동 360-1번지	-
면적			2,870.5㎡	-
용도지역			준주거지역	-
건축물 등에 관한 계획	건축물용 도	허용	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-

구 분			계획지침	비 고
			(안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	
		불허	• 허용용도 외 용도	-
	밀도	건폐율	• 60% 이하	-
		용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 • 법적상한용적률 : 500% 이하	-
		높이	• 최고높이 : 85m 이하	-
	배치	건축 한계선	• 망우로변 : 도로경계선으로부터 3m • 망우로72길변 : 도로경계선으로부터 4m • 용마산로116길변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	대지내 공지	전면 공지	• 망우로변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성 • 망우로72길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(2m), 차도형 전면공지(2m) 조성 • 용마산로116길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성	-
인센티브 계획	상한용적률 적용기준		• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여 • 공공임대주택¹⁾ 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-
기타 사항에 관한 계획	차량출입 불허구간		• 도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	차량출입 허용구간		• 도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 허용	-
	경관 및 환경친화요소		• 망우동 360-1번지 지구단위계획의 경관 및 친환경요소 계획에 따름	-

※ 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」('25.03.)

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

㉔ 세부개발계획에 관한 결정 : 게재생략(열람장소에 비치)

라. 관계도서 : 도시관리계획(망우동360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획 구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)

마. 기타사항

- 세부내용, 도면 등의 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하여 주시기 바랍니다.
- ※ 서울시 누리집(<http://www.seoul.go.kr>)→서울소식→공고 →도시관리계획안 열람공고에
서도 확인 가능
- 본 열람내용은 확정된 사항이 아니며, 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6289)로 문의하시기 바랍니다.