

◆ 서울특별시고시 제2023-407호

도시관리계획(동일로지구 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역7 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 화양동 50번지 일대에 대하여 2023년 제11차 서울시 도시·건축공동위원회(2023.7.12.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(동일로지구 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역7 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 14일
서울특별시

I. 결정 취지

- 동일로 주변 일대를 건대입구역 지구와 성수IT산업·유통개발진흥지구의 연계거점 및 지역균형발전 특화거점으로 육성하여 성수지역중심의 역할을 수행할 수 있도록 발전시키기 위하여 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하고 동일로지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역7은 주민의 개발의사를 반영하여 효율적이고 체계적인 토지이용계획을 수립하고자 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	동일로지구 지구단위계획구역	화양동 50번지 일대	-	증)93,563.7㎡	93,563.7㎡	-	-

■ 결정 사유서

도면 표시번호	구역명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	동일로지구 지구단위계획구역	지구단위계획 신설 - 면적 : 93,563.7㎡	동일로 주변 일대에 지구단위계획 수립을 통해 성수IT산업 개발진흥지구와 건대입구역지구의 연계 및 지역균형발전 특화거점으로 육성하여 성수지역중심의 역할을 수행할 수 있도록 체계적 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역 결정

- ※ 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획 구역 및 지구단위계획[서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)]
- 동일로지구 지구단위계획구역에 포함되는 구역으로 지구단위계획구역은 금회 폐지하고 지구단위계획 결정사항은 동일로지구 지구단위계획에 반영하고자 함.

1. 지구단위계획구역

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	광진구 자양동 8-8일원	2,236.9	감) 2,236.9	-	서울특별시고시 제2021-639호 (2021.11.25.)	-

2. 지구단위계획

구 분		계획내용		비 고
용도지역지구		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역		
도시기반시설		◦ 해당사항 없음		
획지 및 건축물 등에 관한 결정	가구 및 획지에 관한 결정	◦ 획지 2,236.9㎡ - 광진구 자양동 8-8, 8-9, 8-10, 8-30		
	건축물의 용도계획	지정용도	• 공동주택(복합시설) 주1)	역세권 청년주택에 한함
		불허용도	◦ 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 ◦ 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 ◦ 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 격리병원 ◦ 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설, 다중생활시설 ◦ 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 ◦ 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설 ◦ 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 발전시설, ◦ 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	
		건폐율	◦ 60% 이하	
	건축물의 밀도계획	용적률	◦ 기본용적률 : 680% 이하 ◦ 상한용적률 : 959.13% 이하 ※ 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 준용 ※ 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률[법적용적률 이하] - 원화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공	
		최고높이	◦ 85m 이하	
획지 및 건축물 등에 관한 결정	건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획	◦ 건축한계선 - 간선도로변 : 대지경계로부터 6m - 이면도로변 : 대지경계로부터 2~3m		
기타사항에 관한 결정	대지 내 공지에 관한 계획	◦ 간선도로변 : 부도부속형 전면공지 ◦ 이면도로변 : 차도부속형 전면공지		

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		내 용	계획사항	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공임대 주택 ◦ 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - $2,236.9\text{㎡} \times 25\% = 559.23\text{㎡}$ 이상 ◦ 완화용적률(254.18%)의 50% 공공임대주택 제공 ※ 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 적용(704.95%)	◦ 부속토지면적 : 561.31㎡ (25.09%) - 95세대 ◦ 추가공공기여 : 127.11% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : $2,843.27\text{㎡}$ (127.11%) [완화용적률 254.18%의 50% : 127.09%] - 72세대	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 공공기여	
건축물용 도 구분	비주거비율	◦ 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	◦ 주거 : 비주거 = 88.81% : 11.19% (용적률 기준)	기본 용적률 680%	모든 항목을 충족 하여야 함
주택 건설 비중	주택규모	◦ 주택 건설규모 ; 전용면적 $20\text{㎡} \sim 60\text{㎡}$ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상	◦ 1인 세대 : 전용 20.17㎡, 20.40㎡ (408세대) ◦ 2인 세대 : 전용 41.25㎡, 42.17㎡ (72세대)	상한 용적률 959.13%	
건축물형 태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	◦ 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	◦ 에너지 효율 건축물 ◦ 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	◦ 100호 미만 : 100㎡ 이상 ◦ 100 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 ◦ 300 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 ◦ 364호 이상 : (전체건립호-299호) $\times 2.5 \times 1.25$	◦ 지상24층 585.88㎡ 계획(480세대)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

■ 공공기여계획

구 분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비 고
공공임 대주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (559.23㎡ 이상)	◦ 부속토지면적 : 561.31㎡ (25.09%) - 공공임대주택 전용면적 : $2,298.31\text{㎡}$ (95세대)	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획
	상한용적률 (연면적)	959.13% 이하	완화용적률 1/2 이상 주2) ($959.13 - 704.95$)/2 = 127.09% 이상 ($2,842.88\text{㎡}$ 이상)	◦ 공공임대주택 제공 연면적 : $2,843.27\text{㎡}$ (72세대)	
공공시설		-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	◦ 연면적 : 433.81㎡	

주2) 완화용적률 : 계획용적률(959.13%) - 공공시설 기부채납 용적률(704.95%) = 254.18%

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		93,563.7	-	93,563.7	100.0	
주거지역	소계	91,326.8	-	91,326.8	97.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,749.7	-	2,749.7	2.9	
	제2종일반주거지역	1,741.1	-	1,741.1	1.9	
	제3종일반주거지역	86,836.0	감) 1,339.0	85,497.0	91.4	
	준주거지역	0.0	증) 1,339.0	1,339.0	1.4	
상업지역	소계	2,236.9	-	2,236.9	2.4	
	일반상업지역	2,236.9	-	2,236.9	2.4	

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역내 용도지역 상향(제3종일반주거지역→준주거, 일반상업지역)은 특별계획구역 세부 개발계획 결정시 변경 가능

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	변 경 내 용		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	자양동 24-11번지 일대	제3종일반주거지 역	준주거지역	1,339.0	◦개발여건이 성숙된 특별계획구역 7을 성수지역중심의 위계를 고려한 효율적 토지이용 및 건축계획 수립을 위해 준주거지역으로 용도지역을 변경하고자 함

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로총괄표

구분	합계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	12	2,080	23,823	1	364	12,704	4	811	5,560	7	905	5,559
대로	2	391	12,846	1	364	12,704	1	27	142	-	-	-
소로	10	1,689	10,977	-	-	-	3	784	5,418	7	905	5,559

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910 (364)	행당동 (자양동 23-4)	자양동강변 (자양동 8-1)	일반 도로	-	건고제 738호 (63.12.24)	아차산로
기정	대로	2	23	30~39	주간선 도로	6,500 (27)	면목동 (화양동 24-1)	성수동 (자양동 24-19)	일반 도로	-	건고제 738호 (63.12.24)	동일로
신설	소로	2	1	8	국지도로	56	화양동 42-1	화양동 42-27	일반 도로	-		
신설	소로	2	2	8	국지도로	363	화양동 50-2	화양동 48-25	일반 도로	-		
신설	소로	2	3	8	국지도로	365	자양동 23-3	자양동 8-22	일반 도로	-		
신설	소로	3	1	6	국지도로	56	화양동 41-3	화양동 41-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	2	6	국지도로	46	화양동 49-9	화양동 49-21	일반 도로	-		
신설	소로	3	3	6	국지도로	46	자양동 23-1	자양동 23-2	일반 도로	-		
신설	소로	3	4	6	국지도로	46	화양동 49-12	화양동 49-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	5	6	국지도로	46	자양동 17-1	자양동 17-12	일반 도로	-		
신설	소로	3	6	6	국지도로	499	화양동 44-68	화양동 31-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	7	6~8	국지도로	166	자양동 16-46	자양동 16-27	일반 도로	-		

※ () 는 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로2-1	° 신설(국지도로) - B = 8m, L = 56m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로2-2	° 신설(국지도로) - B = 8m, L = 363m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로2-3	° 신설(국지도로) - B = 8m, L = 365m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-1	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 56m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-2	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-3	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-4	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-5	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-6	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 499m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-7	° 신설(국지도로) - B = 6~8m, L = 166m	° 이면부 교통 및 보행환경 개선을 위해 일부구간 도로 확폭(폭2m) 및 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 결정조서(신설)

구 분	가구번호	위치	면 적 (㎡)	비 고
신설	D1	화양동 50-1 번지 일대	2,584.8	
	D2	화양동 49-21 번지 일대	6,963.6	
	D3	화양동 48-3 번지 일대	6,620.5	
	D4	자양동 23-4 번지 일대	2,549.4	
	D5	자양동 17-5 번지 일대	7,037.4	
	D6	자양동 8-1 번지 일대	6,630.4	
	D7	화양동 24-17 번지 일대	8,446.0	
	D8	화양동 234 번지 일대	9,303.7	
	D9	화양동 42-16 번지 일대	9,479.8	
	D10	자양동 24-30 번지 일대	9,261.8	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 가구 10개소 신설	◦ 동일로지구 지구단위계획구역 결정에 따라 도로로 둘러싸인 일단의 블록에 대해 금회 가구로 결정

나. 획지 및 공동개발 등에 대한 결정조서(신설)

(1) 획지계획 결정조서

구분	가구번호	획지번호	위치	획지(㎡)		비 고
				면적	계	
신설	D6	①	자양동 8-8	867.8	2,236.9	공공지원 민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
			자양동 8-9	697.9		
			자양동 8-10	166.6		
			자양동 8-30	504.6		

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
획지 1개소 신설	◦ 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 획지계획 반영

(2) 공동개발 등에 대한 결정조서

- 대상지 전구역이 획지 및 특별계획(가능)구역으로 계획되어 별도의 공동개발계획 미수립, 단, 특별계획가능구역 해제시 적용되는 지침은 별도 기재

2. 건축물에 관한 결정

가. 불허용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 내 용	비 고
공통사항	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(간선변에 한함) ◦ 제7호의 판매시설 중 도매시장 ◦ 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제16호의 위락시설 ◦ 제17호의 공장(지식산업센터주1) 제외) ◦ 제18호의 창고시설 ◦ 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 ◦ 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 ◦ 제22호의 자원순환 관련 시설 ◦ 제23호의 교정 및 군사시설 ◦ 제25호의 발전시설 ◦ 제26호의 묘지 관련 시설 ◦ 제28호의 장례시설 ◦ 제29호의 야영장 시설	
아차산로 (1)	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장과 발매소, 마권 전화투표소, 관람장, 동·식물원 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 ◦ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외)	일반상업지역 상향지역
아차산로 (2)	◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 ◦ 제9호의 의료시설 중 격리병원 ◦ 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설, 다중생활시설 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설	공공자원 민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
동일로 (3)	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ◦ 제15호 숙박시설(관광숙박시설 제외) ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외)	준주거지역 상향지역
제3종일반 주거지역 (4)	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	특별계획가능구역 해제시 적용되는 용도계획

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제11호 지식산업센터를 말함

※ 불허용도 아차산로(1), 동일로(3)은 특별계획구역 및 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 적용

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 관련 법령 및 주변여건에 따른 불허용도 설정	◦ 구역 내 불건전 및 부적합 용도 불허 ◦ 주변여건을 고려한 가로활성화 저해 요소 불허 ◦ 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 불허용도계획 반영(역세권 청년주택 부지)

나. 권장용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 내 용	비 고
아차산로 (A)	건축법시행령 별표1 중 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 제7호의 판매시설(도매시장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 - 제17호의 공장(지식산업센터주1))	일반상업지역 상향지역
동일로 (B)	- 제2호의 공동주택(공공지원민간임대주택주2), 장기일반민간임대주택주2, 임대형 기숙사) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 체력단련장 - 제10호의 교육연구시설의 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제13호의 운동시설(목외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	준주거 지역 상향지역

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제11호 지식산업센터를 말함

주2) 「민간임대주택 특별법」 제2조 제4호 공공지원민간임대주택 및 제5호 장기일반민간임대주택을 말함

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
가로특성 및 계획방향을 감안한 권장용도 신설	- 아차산로변의 경우 상업업무문화 중심의 복합개발을 통한 중심기능 강화를 위한 용도 권장 - 동일로변의 경우 도심주거 및 부족한 업무지원생활 편의 용도 권장

다. 지정용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 내 용	비 고
아차산로 (a)	공동주택(주거복합)주1)	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
지정용도 계획 신설	서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 지정용도계획 반영(역세권 청년주택 부지)

라. 건폐율 계획 결정조서(신설)

구 분	건 폐 율	비 고
아차산로	60% 이하	일반상업지역 상향지역
동일로	60% 이하	준주거지역 상향지역
	50% 이하	제3종일반주거지역 (화양동 현대아파트부지)

■ 결정 사유서

결정 내용	결정 사유서
◦ 건폐율 계획 신설	◦ 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항을 반영하여 건폐율 계획 수립

마. 용적률 계획 결정조서(신설)

(1) 용적률 계획

구 분	용적률	비고
아차산로	기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	제3종일반주거지역 → 일반상업지역주1)
	기본용적률 680% 이하 / 상한용적률 959.13% 이하	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택)공급촉진지구주2)
동일로	기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	제3종일반주거지역 → 준주거지역주1)
	기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	제3종일반주거지역 (화양동 현대아파트부지주3))
상한 용적률	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 ◦ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물+1.0×α현금)이내 ※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2 범위 내에서 적용 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	
친환경 항목 적용시 상한용적률	◦ 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ◦ 적용산식 : 허용용적률×(1+0.7×Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)) - 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	
	친환경 건축물 인증 완화비율(β)	
	※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)	
	① ZEB 인증	
	② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증	
	녹색건축인증	
	최우수	
	우수	
	에너지효율인증	
	(그린1등급)	
(그린2등급)		
1+등급		
9%		
6%		
1 등급		
6%		
3%		
③ 재활용 건축자재 사용		
④ 장수명주택인증		
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		
15% 이상		
20% 이상		
25% 이상		
장수명주택 인증등급		
최우수		
우수		
완화비율		
5%		
10%		
15%		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
5%		
10%		
15%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		
10%		
완화비율		
15%		
10%		

주1) 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립시 용도지역이 변경됨을 전제로 적용가능

주2) 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운용기준 준용, 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률(법적용적률 이하) 적용 (완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공)

주3) 화양동 현대아파트부지의 경우 도시 및 주거환경정비법, 주택법 등 사업방식에 따른 관련 법령 및 지침 적용

주4) 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령 및 지침 준수

주5) 상업지역, 준주거지역 내 주거와 주거와 부분의 적용은 서울특별시 지구단위계획수립기준(2020.5) 3-4-2.(용적률) 계획수립기준 및 서울특별시 도시계획조례 별표3을 따른다.

■ 결정 사유서

결정 내용	결정 사유서
○ 용적률 계획 신설	○ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용하여 용적률 계획 수립 ○ 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 용적률계획 반영(역세권 청년주택 부지)

(2) 준주거지역 용적률 적용기준

■ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구 분	비주거용도 비율	비 고
준주거지역	○ 건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	

■ 「서울특별시 도시계획 조례」 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 확보 시 종전 용도 지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
- － 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준 주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
- － 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 ‘준주거지역내 공공임대주택 확보 시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- － 임대주택 추가 확보 시 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 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

(3) 일반상업지역 용적률 적용기준

■ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구분	비주거용도 비율	비고
일반상업지역	◦ 건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	

■ 주거복합 건축물 건립시 용적률계획

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3] (상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용기준”을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 주거복합 건축물의 용적률은 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따르되, 허용용적률 및 상한용적률 중 주거용 용적률은 다음을 적용한다.

구분	산식
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 제55조제1항에 따른 용도지역 용적률)

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

** 상한용적률 증가량 = 상한용적률 - 허용용적률

- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호 나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

임대주택 추가 확보 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률

$$= (\text{주거부문 용적률*} / \text{상업지역 용적률**}) \times \text{지구단위계획 허용용적률}$$

*도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호 나목에 따라 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)

**도시계획 조례 제55조제1항 제7호부터 제9호까지의 용적률

※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 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.

(4) 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 용적률 적용 기준(의무사항)

구 분		내 용		계획사항		완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공임대 주택	◦ 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - $2,236.9\text{m}^2 \times 25\% = 559.23\text{m}^2$ 이상	◦ 부속토지면적 : 561.31m^2 (25.09%) - 95세대	총 480세대 중 공공임대주 택 167세대 공공기여	기본 용적률 680% 상한 용적률 959.13% 모든 항목을 충족 하여야 함	
		◦ 완화용적률(254.18%)의 50% 공공임대주택 제공 ※ 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 적용(704.95%)	◦ 추가공공기여 : 127.11% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : $2,843.27\text{m}^2$ (127.11%) [완화용적률 254.18%의 50% : 127.09%] - 72세대				
건축물용 도 구분	비주거비율	◦ 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	◦ 주거 : 비주거 = 88.81% : 11.19% (용적률 기준)				
주택 건설 비중	주택규모	◦ 주택 건설규모 : 전용면적 $20\text{m}^2 \sim 60\text{m}^2$ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25m^2 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45m^2 이상	◦ 1인 세대 : 전용 20.17m^2, 20.40m^2 (408세대) ◦ 2인 세대 : 전용 41.25m^2, 42.17m^2 (72세대)				
건축물형 태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	◦ 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상의무적으로 이행	◦ 에너지 효율 건축물 ◦ 친환경 건축물				
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	◦ 100호 미만 : 100m^2 이상 ◦ 100 ~ 300호 미만 : 150m^2 이상 ◦ 300 ~ 364호 미만 : 200m^2 이상 ◦ 364호 이상 : (전체건립호-299호) $\times 2.5 \times 1.25$	◦ 지상24층 585.88m^2 계획 (480세대)				

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

■ 공공기여계획

구 분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비 고
공공임 대주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (559.23m^2 이상)	부속토지면적 : 561.31m^2 (25.09%) - 공공임대주택 전용면적 : $2,298.31\text{m}^2$ (95세대)	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획
	상한용적률 (연면적)	959.13% 이하	완화용적률 1/2 이상 주1) ($959.13 - 704.95$)/2 = 127.09% 이상 ($2,842.88\text{m}^2$ 이상)	공공임대주택 제공 연면적 : $2,843.27\text{m}^2$ (72세대)	
공공시설		-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	연면적 : 433.81m^2	

주1) 완화용적률 : 계획용적률(959.13%) - 공공시설 기부채납 용적률(704.95%) = 254.18%

바. 높이 계획 결정조서(신설)

구 분	최고높이	비고
아차산로	100m 이하	일반상업지역 상향지역
	85m 이하	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
	80m 이하	일반상업지역 상향지역
동일로	70m 이하	준주거지역 상향지역, 제3종일반주거지역

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
높이계획 신설	- 서울시 지구단위계획 수립기준을 고려한 계획 수립 - 용도지역, 접도조건, 이면부 일조권 침해 최소화 등 지역 특성 및 주변 지구단위계획과의 연계성을 고려한 계획 수립 - 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 높이계획 반영(역세권 청년주택 부지)

사. 건축물의 배치·형태·외관에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	간선도로변	- 아차산로변 : 대지경계선으로부터 6m - 동일로변 : 대지경계선으로부터 3m	
	이면도로변	대지경계선으로부터 2~3m	
고층부 벽면한계선	동일로20길변 동일로22길변 아차산로21길변 아차산로22길변	- 대지경계선으로부터 7m - 고층부(20m 이상)에 한함	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
건축물 배치계획 신설	- 연속적 가로경관 형성 및 보행공간 확보를 위한 계획 수립 - 보행공간 확보를 위한 건축한계선 계획 - 구역내·외 밀도 및 높이 차이를 고려하여 공간적 완충공간 조성을 위해 이면부 고층부 벽면한계선 지정 - 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 건축물배치 계획 반영(역세권 청년주택 부지)

(2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정 조서

1) 건축물 형태계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계획내용		비고
전체	분절 및 분할 (권장)	건축물의 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 재료구분, 창호디자인, 상하부 구분 등의 입면의 분절요소를 활용하여 풍부한 입면 디자인 권장	아차산로변 동일로20길변 동일로22길변
	발코니/난간 디자인 (권장)	- 공동주택의 발코니는 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하여 입면을 변화있게 계획 - 난간의 형태 및 재료에 따라 입면 변화를 유도할 수 있도록 계획	간선변
	측면 이격공지의 처리 (권장)	- 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 - 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	간선변
1층부	투시형 벽면/셔터 (규제)	1층 벽면의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 (단, 아차산로변의 경우 70% 이상 권장) - 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	간선변 동일로20길변 동일로22길변
	1층 높이 (규제)	1층 층고 제한 4.5m 이상	아차산로변
	개구부 높이 조화 (규제)	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	간선변
	개구부가 없는 벽면 디자인 (규제)	도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리하여 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 인정	동일로20길변 동일로22길변
	1층 바닥 높이 (규제)	접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	전구역
		건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정	간선변 동일로20길변 동일로22길변

구 분	계획내용		비고
지붕부	평지붕 (권장)	- 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 전체 면적의 40% 이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원으로 조성 권장 - 고층부 벽면한계선에 의해 후퇴되는 공간에 대해서는 개방감 확보 및 이용객들을 위한 휴게공간으로 조성 권장	전구역
	파라펫 차폐 디자인 (권장)	건축물 옥상부에 FRP물탱크, 실외기 등의 설비시설 설치를 가급적 지양하되, 부득이하게 설치되는 경우에는 건축물 외벽의 재료와 색채를 고려하여 건축물과 일체화된 디자인의 차폐시설 설치	전구역

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
건축물 형태계획 신설	- 다채롭고 조화로운 도시경관 형성을 위한 건축물 형태계획 수립 - 아차산로 및 통일로20길, 통일로22길 변의 경우 고가철도 및 특화가로의 특성을 감안하여 가로의 개방감 확보 및 다양한 입면이 계획가능토록 건축물 형태에 대한 가이드라인 마련

2) 건축물 재료 및 색채계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계획내용		비고
재료	통일성 (권장)	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	전구역
	반사성 재료 금지 (규제)	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용	전구역
	조화로운 천연재료 사용 (권장)	- 외벽은 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용 권장 - 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스테코 등 실감 및 패턴이 있는 소재) 사용 권장 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화 고려	아차산로변
색채	조화로운 색채계획 (권장)	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준에 따라 준수	전구역

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
건축물 재료 및 색채계획 신설	- 조화로운 도시경관 형성을 위한 건축물 색채계획 수립 - 아차산로변의 경우 고차철도를 감안하여 보행자의 시각을 고려한 재료 및 색채 사용 권장

3) 가로경관계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계획내용		비고
차양 설치	수평분할요소 적용 후 어닝 설치 (권장)	◦ 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone), 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(Awning Zone)으로 1층 부 수평분할요소를 적용	간선변 동일로20길변 동일로22길변
		◦ 보행자의 이동 및 이용편의를 위한 가변형 공간 및 캐노피(어닝 포함) 등의 설치를 권장, 단, 건축한계선을 넘어서 설치 불가	간선변
중저층 입면	입면디자인 (권장)	◦ 고가철도에서 바라보는 삭막한 가로경관 개선을 위해 3~4층 높이내 LED 전광판, 개방형 공간(옥상정원, 테라스 등), 투시형 벽면 등 설치 권장	아차산로변
담장 및 옹벽	담장 설치 금지 (규제)	◦ 간선도로변 담장 설치 불허(단, 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 식재형 담장 또는 투시형 담장을 설치하여야 함)	간선변
옥외 광고물	조화로운 옥외광고물 디자인 (규제)	◦ 「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수 ◦ 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미를 살리는 디자인으로 계획 ◦ 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치	전구역
아간경관조 명	아간경관 조명 설치 (권장)	◦ 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 ◦ 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장 ◦ 용적률 완화를 받고자 하는 경우 도시디자인위원회 자문을 거쳐 설치	간선변
탑상형 건축물	탑상형 건축물	◦ 간선도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장, 단, 특별계획가능구역 1~4의 경우 이면부 일조침해를 최소화하고 고층부 통경측 확보 및 시각적 차폐 완화를 위해 탑상형 건축물 준수 ◦ 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단면의 비율이 3분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축 권장 ◦ 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우 5층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단면의 비율이 3분의 1 이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장	간선변

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
가로경관계획 신설	◦ 조화로운 도시경관 형성을 위한 가로경관계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
전면공지	간선도로변	◦ 아차산로변 : 6m ◦ 동일로변 : 3m	건축한계선에 의한 대지 내 공지
	이면도로변	◦ 2~3m	
공개공지	간선도로변	◦ 17개소 위치 권장	특별계획(기능)구역내 주요 결절부 위치 권장

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 대지 내 공지 계획 신설	◦ 보행환경 개선 및 휴게공간 확보를 위해 전면공지 계획 및 공개공지 위치 권장

나. 대지 내 통로 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
공공보행통로	간선도로변	◦ 6개소	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
공공보행통로 6개소 신설	◦ 통합개발에 따른 간선이면 가로단절 최소화 및 아차산로와 특화거리 연계를 위해 공공보행통로 신설

다. 차량동선 및 주차계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
차량출입 불허구간	아차산로변 동일로변	◦ 폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 차량출입불허구간 계획 신설	◦ 간선가로에서의 차량출입 최소화를 위해 차량출입불허구간 지정

라. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서(신설)

구 분	적용기준	비고
자연지반보존	◦ 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	◦ '서울특별시 옥상녹화 가이드라인' (2017.12.)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	◦ '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안' 에 따라 설치토록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	◦ '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	◦ '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 의 기준에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	◦ '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 에 따라 설치토록 권장	
생태면적률	◦ 건축물의 신축 시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침' 의 생태면적을 적용	
지능형 건축물	◦ '건축법 제65조의 2', '지능형건축물 인증에 관한 규칙', '지능형건축물 인증기준' 에 따라 설치 권장	

■ 결정 사유서

결정 내용	결정 사유서
◦ 환경친화적 건축물 계획 신설	◦ 정책 및 상위계획을 반영하여 구역내 친환경 요소 도입을 위해 계획 신설

마. 기존 건축물에 관한 사항

기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링의 경우 다음과 같이 적용한다.

구 분	적용기준	비고
증축	◦ 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침 적용 - 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다)	
개축 및 재축	◦ 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침 적용	
대수선	◦ 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항 적용	
용도변경	◦ 용도변경을 하고자하는 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 함	
개보수 (리모델링)	◦ 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정함	

■ 결정 사유서

결정 내용	결정 사유서
◦ 기존 건축물 계획 신설	◦ 지구단위계획구역내 기존 건축물의 건축행위에 대한 운영지침 신설

4. 인센티브 운영계획 결정조서(신설)

가. 용적률 인센티브 기본방향

- 1) **용적률 인센티브 유형**은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
- ① **중점 인센티브** : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률 - 기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
- ② **계획유도 인센티브** : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공 시 등

- 2) **중점 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체가 불가하다.
- 3) **계획유도 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없다.

나. 용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 인센티브 유형 1 (아차산로변)

구 분		계획내용		
용도지역		제3종일반주거지역 → 일반상업지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		250%/610%		
인센티브 유도계획		- 중심기능 강화 - 휴게공간 확충 및 가로활성화 유도 - 아차산로변 가로경관 개선 및 개방감 확보 - 스마트그린시티 시스템 구축		
항목	세분	완화기준		비고
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/전체면적)×2	전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- α = 개방형 3.0 = 필로티형 1.5 ※ 법적 의무면적 제외
계획 유도	대지내 공지 및 통로	전면공지/공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	- α = 개방형 3.4 = 필로티형 1.7 ※ 법적 의무면적 제외
	건축물 형태 및 외관 등	건축물 형태 및 외관 등	기준용적률×0.5	지구단위계획에서 정한 가로경관계획 준수시
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	기준용적률×α	1등급~4등급으로 인증된 경우 - α = 1등급 0.5 = 2등급 0.4 = 3등급 0.3 = 4등급 0.2

■ 인센티브 유형 2 (동일로변)

구 분		계획내용		
용도지역		제3종일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		250%/350%		
인센티브 유도계획		- 도심주거 및 부족한 지원기능 강화 - 보행환경 개선 - 스마트그린시티 시스템 구축		
항목	세분	완화기준		비고
증점	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/전체면적)×0.5	전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내공지	공개공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
계획 유도	대지내 공지 및 통로	전면공지/ 공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	기준용적률× α	1등급~4등급으로 인증된 경우 α = 1등급 0.4 = 2등급 0.3 = 3등급 0.2 = 4등급 0.1

④ 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서

1. 특별계획구역 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	특별계획구역 1	화양동 50-1번지 일대	2,584.8	
신설	특별계획구역 2	자양동 23-4번지 일대	2,549.4	
신설	특별계획구역 3	자양동 17-5번지	1,904.8	
신설	특별계획구역 4	자양동 17-1번지 일대	5,132.6	
신설	특별계획구역 5	화양동 234번지	5,983.3	
신설	특별계획구역 6	화양동 42-4번지 일대	9,479.8	분할시행 가능
신설	특별계획구역 7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정 사유
신설	특별계획구역 1	화양동 50-1번지 일대	2,584.8	- 상위/관련계획 및 지역여건을 감안, 성수~건대간 도시기능을 연계하고 지역중심 기능 강화를 위해 특별계획구역 지정 - 계획의 실현성 증대를 위해 분할시행가능토록 획지분할가능선 계획
신설	특별계획구역 2	자양동 23-4번지 일대	2,549.4	
신설	특별계획구역 3	자양동 17-5번지	1,904.8	
신설	특별계획구역 4	자양동 17-1번지 일대	5,132.6	
신설	특별계획구역 6	화양동 42-4번지 일대	9,479.8	
신설	특별계획구역 7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	아파트부지로 향후 재건축 또는 리모델링 사업시를 감안한 지침 수립을 위해 특별계획구역 지정
신설	특별계획구역 5	화양동 234번지	5,983.3	

나. 특별계획구역 계획지침(신설)

■ 특별계획구역 1

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 화양동 50-1번지 일대	
면적		◦ 2,584.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (I) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 2

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 23-4번지 일대	
면적		◦ 2,549.4㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 3

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 17-5번지	
면적		◦ 1,904.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 4

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 17-1번지 일대	
면적		◦ 5,132.6㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 5

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 화양동 234번지	
면적		◦ 5,983.3㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (4) (제3종일반주거지역)	
	권장용도	-	
	건폐율	◦ 50% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2~3m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	기타	◦ 도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축 사업시 관련 법령 및 지침 준수 ◦ 리모델링 사업시에는 서울형 공동주택 리모델링 운영기준을 준수하되, 간선변의 개방감 확보 및 가로활성화 유도를 위한 지침 마련 - 동일로변 담장 허물기 및 건축선 후퇴부분 보도부속형 전면공지 배치 - 1층부 지역공유시설 및 상업용도 등 가로활성화 용도 배치	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 6

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 42-4번지 일대	
면적		◦ 9,479.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도서관, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분			분할개발시 계획지침				비 고
			특별계획구역 6-A	특별계획구역 6-B	특별계획구역 6-C	특별계획구역 6-D	
면적			◦ 3,057.6㎡	◦ 2,201.7㎡	◦ 2,054.9㎡	◦ 2,165.6㎡	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)				
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (3) (동일로변)				
	권장용도		◦ 권장용도 (B) (동일로변)				
	건폐율		◦ 60% 이하				
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하				
	높 이		◦ 최고높이 70m 이하				
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m				지침도 참조
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)					
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허				지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 동일로변 3m, 이면부 2m				지침도 참조
	공개공지		◦ 6-A : 1개소 위치 권장 ◦ 6-D : 1개소 위치 권장				
	통로계획		◦ 6-B : 공공보행통로 폭 3m 이상(공공보행통로와 현황도로 연계) ◦ 6-C : 공공보행통로 폭 3m 이상 ※ 가장 좁은 폭이 3m 이상 되도록 조성				
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충				
	공공기여율		◦ 15% 이상				
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도서관, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정				

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 7

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 24-11번지 일대	
면적		◦ 1,389.7㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

2. 특별계획가능구역 결정조서

가. 특별계획가능구역에 관한 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	특별계획가능구역 1	화양동 49-21번지 일대	4,023.1	분할시행가능
신설	특별계획가능구역 2	화양동 49-11번지 일대	2,940.5	
신설	특별계획가능구역 3	화양동 48-3번지 일대	3,644.5	
신설	특별계획가능구역 4	화양동 48-14번지 일대	2,976.0	
신설	특별계획가능구역 5	자양동 8-3번지 일대	827.6	분할시행가능
신설	특별계획가능구역 6	자양동 8-1번지 일대	3,565.9	
신설	특별계획가능구역 7	화양동 24-17번지 일대	8,446.0	
신설	특별계획가능구역 8	화양동 41-14번지 일대	3,320.4	
신설	특별계획가능구역 9	자양동 24-30번지 일대	7,922.8	분할시행가능

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정 사유
신설	특별계획가능구역 1	화양동 49-21번지 일대	4,023.1	- 상위/관련계획 및 지역여건을 감안, 성수~건대간 도시기능을 연계하고 지역중심기능 강화를 위해 통합개발이 필요한 지역이나 주민동의 등에 따라 계획 실현의 장기화를 감안하여 추후 특별계획구역 지정을 제안할 수 있도록 특별계획가능구역으로 계획 - 계획의 실현성 증대를 위해 분할시행 가능토록 획지분할가능선 계획
신설	특별계획가능구역 2	화양동 49-11번지 일대	2,940.5	
신설	특별계획가능구역 3	화양동 48-3번지 일대	3,644.5	
신설	특별계획가능구역 4	화양동 48-14번지 일대	2,976.0	
신설	특별계획가능구역 5	자양동 8-3번지 일대	827.6	
신설	특별계획가능구역 6	자양동 8-1번지 일대	3,565.9	
신설	특별계획가능구역 7	화양동 24-17번지 일대	8,446.0	
신설	특별계획가능구역 8	화양동 41-14번지 일대	3,320.4	
신설	특별계획가능구역 9	자양동 24-30번지 일대	7,922.8	

나. 특별계획가능구역 효력시기

구 분	계획내용	비고
특별계획가능구역 효력시기	- 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위 가능 - 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음	

다. 특별계획가능구역 계획지침 (신설)

■ 특별계획가능구역 1

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 49-21번지 일대	
면적		◦ 4,023.1㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 1-A	특별계획가능구역 1-B	
면적		◦ 2,022.8㎡	◦ 2,000.3㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 1-A : 1개소 위치 권장 ◦ 1-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획	◦ 1-B : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 2

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 49-11번지 일대	
면적		◦ 2,940.5㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분할개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 2-A	특별계획가능구역 2-B	
면적		◦ 1,720.6㎡	◦ 1,219.9㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 2-A : 1개소 위치 권장 ◦ 2-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획	◦ 2-A : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 3

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 48-3번지 일대	
면적		◦ 3,644.5㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 3-A	특별계획가능구역 3-B	
면적		◦ 2,109.6㎡	◦ 1,534.9㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도		◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율		◦ 60% 이하	
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이		◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지		◦ 3-A : 1개소 위치 권장 ◦ 3-B : 1개소 위치 권장	
	통로계획		◦ 3-B : 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율		◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 4

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 48-14번지 일대	
면적		◦ 2,976.0㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분			분리개발시 계획지침		비 고
			특별계획가능구역 4-A	특별계획가능구역 4-B	
면적			◦ 1,716.9㎡	◦ 1,259.1㎡	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도		◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율		◦ 60% 이하		
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이		◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
		벽면선	◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지		◦ 4-A : 1개소 위치 권장 ◦ 4-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획		◦ 4-A : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율		◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 5

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 8-3번지 일대	
면적		◦ 827.6㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면금지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 6

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 자양동 8-1번지 일대	
면적		◦ 3,565.9㎡	
응도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분			분리개발시 계획지침		비 고
			특별계획가능구역 6-A	특별계획가능구역 6-B	
면적			◦ 2,230.7㎡	◦ 1,335.2㎡	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도		◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율		◦ 60% 이하		
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이		◦ 최고높이 100m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)			
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지		◦ 6-A : 1개소 위치 권장 ◦ 6-B : 1개소 위치 권장		
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율		◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 7

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 24-17번지 일대	
면적		◦ 8,446.0㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분			분리개발시 계획지침			비 고
			특별계획가능구역 7-A	특별계획가능구역 7-B	특별계획가능구역 7-C	
면적			◦ 2,913.6㎡	◦ 2,688.0㎡	◦ 2,844.4㎡	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)			
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (3) (동일로변)			
	권장용도		◦ 권장용도 (B) (동일로변)			
	건폐율		◦ 60% 이하			
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하			
	높 이		◦ 최고높이 70m 이하			
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m			지침도 참조
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)				
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허			지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 동일로변 3m, 이면부 2m			지침도 참조
	공개공지		◦ 7-A : 1개소 위치 권장 ◦ 7-B : 1개소 위치 권장 ◦ 7-C : 1개소 위치 권장			
	통로계획		◦ 7-B : 공공보행통로 폭 3m 이상 ◦ 7-C : 공공보행통로 폭 3m 이상			
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충			
	공공기여율		◦ 15% 이상			
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정			

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 8

구분			계 획 지 침	비 고
위치			◦ 화양동 41-14번지 일대	
면적			◦ 3,320.4㎡	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도		◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율		◦ 60% 이하	
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이		◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
		벽면선	◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2~3m		지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장		
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율		◦ 15% 이상	
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 9

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 자양동 24~30번지 일대	
면적		◦ 7,922.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침				비 고
		특별계획가능구역 9-A	특별계획가능구역 9-B	특별계획가능구역 9-C	특별계획가능구역 9-D	
면적		◦ 2,446.6㎡	◦ 1,965.5㎡	◦ 2,227.3㎡	◦ 1,283.4㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)				
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)				
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)				
	건폐율	◦ 60% 이하				
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하				
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하				
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m			
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로22길변 7m(20m 이상)				
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허				지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m				지침도 참조
	공개공지	◦ 9-A : 1개소 위치 권장 ◦ 9-B : 1개소 위치 권장 ◦ 9-C : 1개소 위치 권장				
	통로계획	◦ 9-A : 공공보행통로 폭 3m 이상 ◦ 9-B : 공공보행통로 폭 3m 이상				
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충				
	공공기여율	◦ 15% 이상				
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정				

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

(3) 특별계획가능구역 해제시 일반지침

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구번호	면적(㎡)	필 지			공동개발	비고
			동	위 치	면적(㎡)		
신설	D2	6,963.6	화양동	49-5	196.4		특별계획 가능구역 1
신설			화양동	49-6	268.4		
신설			화양동	49-8	195.7		
신설			화양동	49-9	804.0		
신설			화양동	49-10	203.6		
신설			화양동	49-15	180.8		
신설			화양동	49-18	538.5		
신설			화양동	49-20	334.9		
신설			화양동	49-21	1,218.8		
신설			화양동	49-1	199.7		특별계획 가능구역 2
신설			화양동	49-2	234.0	◦ 49-2, 49-11 : 공동개발(권장) ◦ 49-3, 49-11 : 공동개발(권장) － 이면부 차량출입 유도	
신설			화양동	49-3	182.8		
신설			화양동	49-11	1,154.7		
신설			화양동	49-4	149.1		
신설			화양동	49-12	689.6		
신설			화양동	49-13	165.3		
신설			화양동	49-14	165.3		
신설	D3	6,620.5	화양동	48-1	188.8		
신설			화양동	48-3	1,123.3		
신설			화양동	48-4	289.3	◦ 공동개발(권장) － 이면부 차량출입 유도	
신설			화양동	48-5	916.7		
신설			화양동	48-19	164.0		
신설			화양동	48-20	164.0		
신설			화양동	48-21	174.3		
신설			화양동	48-22	175.2		
신설			화양동	48-23	226.1		
신설			화양동	48-27	188.8		특별계획 가능구역 4
신설			화양동	48-2	155.4	◦ 공동개발(권장) － 간선변 개발규모 확대	
신설			화양동	48-12	150.4		
신설			화양동	48-13	155.4		
신설			화양동	48-17	377.9		
신설			화양동	48-18	253.6		
신설			화양동	48-14	768.6		
신설			화양동	48-25	276.0		
신설	화양동	48-28	411.6				
신설	화양동	48-31	212.6				

구분	가구번호	면적(㎡)	필 지			공동개발	비고			
			동	위 치	면적(㎡)					
신설	D6	6,630.4	자양동	8-3	827.6		특별계획 가능구역 5			
신설			자양동	8-1	882.0		특별계획 가능구역 6			
신설			자양동	8-4	330.9	◦ 8-23 : 필지분할가능선(권장) ◦ 8-4, 8-23, 8-27, 8-28 : 공동개발(권장) ◦ 8-23, 8-24, 8-25, 8-26 : 공동개발(권장) -구역 정형화 및 개발규모 확대				
신설			자양동	8-23	159.3					
신설			자양동	8-24	330.9					
신설			자양동	8-25	134.2					
신설			자양동	8-26	99.8					
신설			자양동	8-27	100.2					
신설			자양동	8-28	134.2					
신설			자양동	8-12	217.6					
신설			자양동	8-13	35.4					
신설			자양동	8-14	217.6					
신설			자양동	8-16	211.0	◦ 공동개발(권장) - 개발규모 확대				
신설			자양동	8-17	112.1					
신설			자양동	8-18	35.4					
신설			자양동	8-19	112.1					
신설			자양동	8-21	188.4					
신설			자양동	8-22	264.8					
신설			D7	8,446.0	화양동	24-1		340.5		특별계획 가능구역 7
신설					화양동	24-2		239.0		
신설	화양동	24-3			140.8					
신설	화양동	24-4			246.3					
신설	화양동	24-6			236.7					
신설	화양동	24-7			129.3					
신설	화양동	24-8			134.9					
신설	화양동	24-9			238.7					
신설	화양동	24-34			134.2					
신설	화양동	24-35			305.1					
신설	화양동	24-38			112.1					
신설	화양동	24-40			123.6					
신설	화양동	24-41			130.2					
신설	화양동	24-42			236.0					
신설	화양동	24-10			361.0	◦ 24-10, 24-11 : 공동개발(권장) ◦ 24-11, 24-12 : 공동개발(권장) - 이면부 차량출입 유도				
신설	화양동	24-11			892.9					
신설	화양동	24-12			167.4					
신설	화양동	24-14			350.1	◦ 24-14, 24-15 : 공동개발(권장) ◦ 24-15, 24-16 : 공동개발(지정) - 기 공동개발/이면부 차량출입 유도				
신설	화양동	24-15			517.7					
신설	화양동	24-16			231.4					
신설	화양동	24-45	167.5							

구분	가구번호	면적(㎡)	필지			공동개발	비고			
			동	위 치	면적(㎡)					
신설	D7	8,446.0	화양동	24-17	1,007.6	◦ 공동개발(관장) - 동일소유자/이면부 차량출입 유도	특별계획 가능구역 7			
신설			화양동	24-18	113.7					
신설			화양동	24-22	113.1					
신설			화양동	24-24	101.2					
신설			화양동	24-19	128.9					
신설			화양동	24-21	129.6					
신설			화양동	24-25	137.2					
신설			화양동	24-27	100.2					
신설			화양동	24-28	134.2					
신설			화양동	24-29	138.2					
신설			화양동	24-30	143.8					
신설			화양동	24-31	187.4					
신설			화양동	24-44	314.1					
신설			D8	9,303.7	화양동	41-1		138.2	◦ 공동개발(지정) - 기 공동개발	특별계획 가능구역 8
신설	화양동	41-2			230.7					
신설	화양동	41-3			209.6					
신설	화양동	41-5			160.0					
신설	화양동	41-6			160.3					
신설	화양동	41-7			171.9					
신설	화양동	41-8			262.5					
신설	화양동	41-9			227.8					
신설	화양동	41-10			134.5					
신설	화양동	41-11			116.4					
신설	화양동	41-12			180.8					
신설	화양동	41-14			547.2					
신설	화양동	41-15			134.9					
신설	화양동	41-16			147.4					
신설	화양동	41-17			166.3					
신설	D10	9,261.8			자양동	24-2	793.2	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보	특별계획 가능구역 9	
신설					자양동	24-17	170.9			
신설			자양동	24-29	172.1					
신설			자양동	24-28	704.1					
신설			자양동	24-3	183.1	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보				
신설			자양동	24-23	171.9					
신설			자양동	24-9	398.7	◦ 공동개발(지정) - 기 공동개발				
신설			자양동	24-16	330.6					
신설			자양동	24-31	606.3					
신설			자양동	24-5	520.7					
신설			자양동	24-4	177.5	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보				
신설			자양동	24-27	167.6					
신설			자양동	24-6	619.5					
신설			자양동	24-7	116.0	◦ 공동개발(지정) - 기 공동개발				
신설			자양동	24-8	363.6					
신설			자양동	24-20	183.1	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보				
신설			자양동	24-21	171.9					

구분	가구번호	면적(㎡)	필 지			공동개발	비고
			동	위 치	면적(㎡)		
신설	D10	9,261.8	자양동	24-19	762.7	◦ 공동개발(관장) - 이면부 차량출입 유도	특별계획 가능구역 9
신설			자양동	24-30	871.3		
신설			자양동	24-24	177.5	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보	
신설			자양동	24-25	167.6		
신설			자양동	24-26	46.3		

2) 건축물에 관한 결정조서

구분		계 획 지 침	비 고
건축물 용도	불허용도 (4)	건축법시행령 별표1 중 - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	불허용도 공통사항 포함
건축물 밀도	건폐율	50% 이하	
	용적률	기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	
	높 이	최고높이 : 간선변 70m 이하, 이면부 40m 이하	지침도 참조
건축물 배치	건축선	- 건축한계선: 아차산로변 3, 6m, 동일로변 3m, 이면부 1~3m ※ 자양동 8-17, 8-19의 경우 개별건축시 건축한계선 1m + 저층부 벽면한계선 1m(높이 4m 이상) 적용	지침도 참조
형태 및 외관		건축물 형태 및 외관 등에 관한 결정 조서에 따름	
기타사항	전면공지	아차산로 3, 6m, 동일로변 3m, 이면부 1~3m	지침도 참조
	대지내통로	보차혼용통로 1개소	지침도 참조
	차량동선 및 주차계획	- 간선변 차량출입불허 원칙, 이면부에서 차량출입이 불가한 일부구간 직접차량 진출입 허용 - 차량출입구 4개소, 공동주차출입구 4개소 지정	지침도 참조

3) 인센티브 운영계획

■ 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우

구분	완화사항	비고
건폐율 완화	당해 용도지역에 적용되는 건폐율$\times(1+\text{공공시설부지로 제공하는 면적}\div\text{원래의 대지면적})$ 이내	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 같은법 시행령 제46조에 의한 건폐율 완화
용적률 완화	- 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+(1.0\sim1.2)\times\alpha\text{건축물}+1.0\times\alpha\text{현금})$이내 ※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2 범위 내에서 적용 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 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 - α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	도시계획조례시행규칙 제7조 적용

※공공시설부지제공(기부채납)에 의한 건폐율 완화는 용적률 완화와 중복하여 적용 불가

■ 공동개발(특별지정) 이행시 용적률 완화

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	허용용적률의 1.2배를 초과할 수 없음

※공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(건폐율 또는 용적률) 등은 별도로 적용

※기부채납 공공시설에 대하여는 토지주의 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행

※동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함

※부득이한 경우 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하나, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함

■ 친환경 항목 적용시 용적률 완화

- 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물
- 적용산식 : 허용용적률 $\times (1 + 0.7 \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta))$
- 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

친환경 건축물 인증 완화비율(β)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \leq 15\%$)

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증

에너지효율인증	녹색건축인증		최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
	1+등급	1 등급	9%	6%
			6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

- 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내

⑤ 경미한 변경에 관한 계획

지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울시 도시계획 조례」 제18조 등의 규정에 의한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호」 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설·폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 공동개발 변경시 차량출입불허구간의 변경
5. 지정된 차량출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
6. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
7. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
8. 필지분할가능선의 변경

Ⅲ. 특별계획구역7 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서

(1) 특별계획구역에 관한 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	특별계획구역7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정(변경) 사유
신설	특별계획구역7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	개발여건이 성숙된 지역에 대해 토지이용을 합리화하여 도시 전체의 기능 및 미관을 증진시키기 위해 당해 구역에 대한 세부개발계획을 수립하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경)

(1) 용도지역 결정조서(신설)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,389.7	-	1,389.7	100.0	
주거지역	소계	1,389.7	-	1,389.7	100.0	
	제3종일반주거지역	1,389.7	감)1,339.0	50.7	-	
	준주거지역	-	증)1,339.0	1,339.0	100.0	

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	자양동 24-11번지 일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	1,339.0	성수지역중심의 위계를 고려한 효율적 토지이용 및 건축계획 수립을 위해 준주거 지역으로 용도지역을 변경하고자 함

(2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

가. 도시기반시설에 관한 결정조서

(1) 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

구분	합계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	1	166 (25)	1,063 (51)	-	-	-	-	-	-	1	166 (25)	1,063 (51)
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	1	166 (25)	1,063 (51)	-	-	-	-	-	-	1	166 (25)	1,063 (51)

※ ()은 특별계획구역 7 내 연장 및 면적사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	7	6~8 (8)	국지도로	166 (25)	자양동 16-46	자양동 16-27	일반 도로	-	-	

※ ()은 특별계획구역 7 내 도로폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	소로3-7	- 신설(국지도로) - B = 6~8m(8m), L = 166m(25m)	이면부 교통 및 보행환경을 개선을 위해 도로 확폭(폭2m) 및 도시계획도로로 지정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물에 관한 결정

(1) 불허용도 계획 결정조서(신설)

구분	계 획 지 침	세부개발계획
동일로 (3)	건축법시행령 별표1 중 - 제1호의 단독주택(간선변에 한함) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터주1) 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 - 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제26호의 묘지 관련 시설 - 제28호의 장례시설 - 제29호의 야영장 시설	건축법시행령 별표1 중 - 제1호의 단독주택(간선변에 한함) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터주1) 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 - 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제26호의 묘지 관련 시설 - 제28호의 장례시설 - 제29호의 야영장 시설

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제11호 지식산업센터를 말함

(2) 권장용도 계획 결정조서(신설)

구분	계 획 지 침	세부개발계획
동일로 (B)	- 제2호의 공동주택(공공지원민간임대주택주2), 장기일반민간임대주택주2), 임대형 기숙사) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 체력단련장 - 제10호의 교육연구시설의 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	- 제2호의 공동주택(공공지원민간임대주택주2), 장기일반민간임대주택주2), 임대형 기숙사) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 체력단련장 - 제10호의 교육연구시설의 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설

주2) 「민간임대주택 특별법」 제2조 제4호 공공지원민간임대주택 및 제5호 장기일반민간임대주택을 말함

(3) 건폐율 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비고
동일로 (제3종일반주거지역→준주거지역)	60% 이하	60% 이하	건축계획 58.38%

(4) 용적률 계획 결정조서(신설)

1) 용적률 계획

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비고																																																																												
동일로 (제3종일반 주거지역→ 준주거지역)	기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	건축계획 : 398.64%																																																																												
상한용적률	- 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물+1.0×α현금)이내 - α토지 : 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 - α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율																																																																														
친환경 항목 적용시 상한용적률	- 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 - 적용산식 : 허용용적률×(1+0.7×Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)) - 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 <table><tr><th colspan="7">친환경 건축물 인증 완화비율(B)</th></tr><tr><td colspan="7">※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)</td></tr><tr><th colspan="6">① ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증</th></tr><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td rowspan="2">녹색건축인증 에너지효율인증</td><td>최우수 (그린1등급)</td><td>우수 (그린2등급)</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>1+등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td colspan="6">※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%</td><td>1 등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="6">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td></td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td></td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> - 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내			친환경 건축물 인증 완화비율(B)							※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)							① ZEB 인증						② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증		ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	1+등급	9%	6%	※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%						1 등급	6%	3%	③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%		완화비율	15%	10%
친환경 건축물 인증 완화비율(B)																																																																															
※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)																																																																															
① ZEB 인증						② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증																																																																									
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)																																																																							
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%		1+등급	9%	6%																																																																						
※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%						1 등급	6%	3%																																																																							
③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증																																																																									
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상		장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																																							
완화비율		5%	10%	15%		완화비율	15%	10%																																																																							

- 주1) 특별계획구역 세부개발계획 수립시 용도지역이 변경됨을 전제로 적용 가능
 주2) 공공주택, 역세권 사업 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령 및 지침 준수
 주3) 상업지역, 준주거지역 내 주거와 주거외 부분의 적용은 서울특별시 지구단위계획수립기준(2020.5) 3-4-2.(용적률) 계 획수립기준 및 서울특별시 도시계획조례 별표3을 따른다.
 주4) 건축물 기부채납 면적은 서울시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2022.10.개정)' 에 따라 산정
 ※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2범위내에서 적용
 ※ 기부채납(도로 및 공공시설 건축물 기부채납) 218.9㎡
 ※ 상한용적률 : $350\% \times (1 + 1.3 \times 0.9139 \times 0.1377 + 1.0 \times 0.0415) = 421.8\% / 400\%$ 이하 적용

2) 준주거지역 용적률 적용기준

■ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
준주거지역	건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	-

(5) 높이 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
동일로 (제3종일반주거지역→준주거지역)	70m 이하	70m 이하	준주거지역 상향지역, 제3종일반주거지역

(6) 건축물의 배치·형태·외관에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	계 획 지 침	세부개발계획
건축 한계선	간선도로변	동일로변 : 대지경계선으로부터 3m	동일로변 : 대지경계선으로부터 3m
	이면도로변	대지경계선으로부터 2m	대지경계선으로부터 2m
고층부 벽면한계선	동일로22길변	- 대지경계선으로부터 7m - 고층부(20m 이상)에 한함	- 대지경계선으로부터 7m - 고층부(20m 이상)에 한함

2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정조서

■ 건축물 형태계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침		세부개발계획
1층부	투시형 벽면/셔터 (규제)	1층 벽면의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 - 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	1층 벽면의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 - 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치
	개구부 높이 조화 (규제)	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 해당 건물과 조화롭게 조성
	개구부가 없는 벽면 디자인 (규제)	도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리하여 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 인정	도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리하여 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 인정
	1층 바닥 높이 (규제)	- 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정	- 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정

■ 건축물 재료 및 색채계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침		세부개발계획
재료	통일성 (권장)	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지
	반사성 재료 금지 (규제)	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용
색채	조화로운 색채계획 (권장)	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준에 따라 준수	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준에 따라 준수

■ 가로경관계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침		세부개발계획
담장 및 옹벽	담장 설치 금지 (규제)	간선도로변 담장 설치 불허(단, 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동 위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 식재형 담장 또는 투시형 담장을 설치하여야 함)	간선도로변 담장 설치 불허(단, 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동 위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 식재형 담장 또는 투시형 담장을 설치하여야 함)
옥외 광고물	조화로운 옥외광고물 디자인 (규제)	「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수 - 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미를 살리는 디자인으로 계획 - 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치	「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수 - 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미를 살리는 디자인으로 계획 - 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치

나. 기타사항에 관한 결정조서
(1) 대지 내 공지 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	계 획 지 침	세부개발계획
전면공지	간선도로변	동일로변 : 3m	동일로변 : 3m
	이면도로변	2m	2m

주) 건축한계선에 의한 대지내 공지

다. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서
(1) 차량동선 및 주차계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	계 획 지 침	세부개발계획
차량출입 불허구간	동일로변	폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허	폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허

라. 인센티브 운영계획 결정조서(신설)

(1) 용적률 인센티브 기본방향

- 1) **용적률 인센티브 유형**은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
- ① 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률 - 기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
- ② 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공 시 등

- 2) **중점 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체가 불가하다.
- 3) **계획유도 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없다.

(2) 용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 인센티브 유형(동일로변)

구 분			계획내용	
용도지역			제3종일반주거지역 → 준주거지역	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			250%/350%	
인센티브 유도계획			◦ 도심주거 및 부족한 지원기능 강화 ◦ 보행환경 개선 ◦ 스마트그린시티 시스템 구축	
항목	세분	완화기준		비고
중점	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적/전체면적)×0.5	◦ 전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내공지	공개공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	◦ α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
계획 유도	대지내 공지 및 통로	전면공지/ 공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	◦ α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	기준용적률× α	• 1등급~4등급으로 인증된 경우 ◦ α = 1등급 0.4 = 2등급 0.3 = 3등급 0.2 = 4등급 0.1

■ 허용용적률 인센티브 적용

항목		세분	완화기준	비고	비율
중점	건축물 용도	권장용도	$\begin{aligned} & \text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{전체면적}) \times 0.5 \\ & = 250\% \times (4,484.51\text{㎡} / 6,811.26\text{㎡}) \times 0.5 \\ & = 82.3\% \end{aligned}$	전체 면적의 20%이상 (주차장면적 제외)	82.3%
	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외	-
계획 유도	대지내 공지	전면공지	$\begin{aligned} & \text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times \alpha \\ & = 250\% \times (132\text{㎡} / 1,339\text{㎡}) \times 2.0 = 49.3\% \end{aligned}$	α = 개방형 2.0 ※ 간선부 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정 시 제외(법적 의무면적 제외)	49.3%
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	$\text{기준용적률} \times \alpha$	1등급~4등급으로 인증된 경우 α = 1등급 0.4 = 2등급 0.3 = 3등급 0.2 = 4등급 0.1	-
합계					131.6%

■ 기부채납에 따른 상한용적률

허용용적률 (인센티브 적용)	기부채납 면적	기부채납 비율	상한용적률
350%	218.9㎡	15.75%	421.8% (건축계획 398.64%)

※ 상한용적률 : $350\% \times (1 + 1.3 \times 0.9139 \times 0.1377 + 1.0 \times 0.0415) = 421.8\%$ / 400%이하 적용

마. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정조서(신설)

(1) 공공시설 조성 및 제공

구 분	계 획 지 침	세 부개발계획
공공 시설 조성 및 제공	◦ 공공기여율 : 15% 이상 ◦ 공공기여 목표 - 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충 ◦ 공공기여시설 - 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 - 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립 시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	◦ 기부채납 : 218.9㎡(15.75%) - 도로(토지) : 50.7㎡ - 건축물 내 공공시설 : 168.2㎡ (건축물 및 부속토지) ◦ 설치·조성후 기부채납

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준(2022.11)과의 정합성 및 실질적인 공공시설 수요 등을 고려하여 공공시설 부담계획 수립(공공시설 건축물로 설치·제공)

※ 특별계획구역은 공공기여 계획에 따라 기반시설을 설치·조성하여 기부채납하여야 함. 기부채납 비율은 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로폭원에 대한 면적은 이행하여야 함

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

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

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7674)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

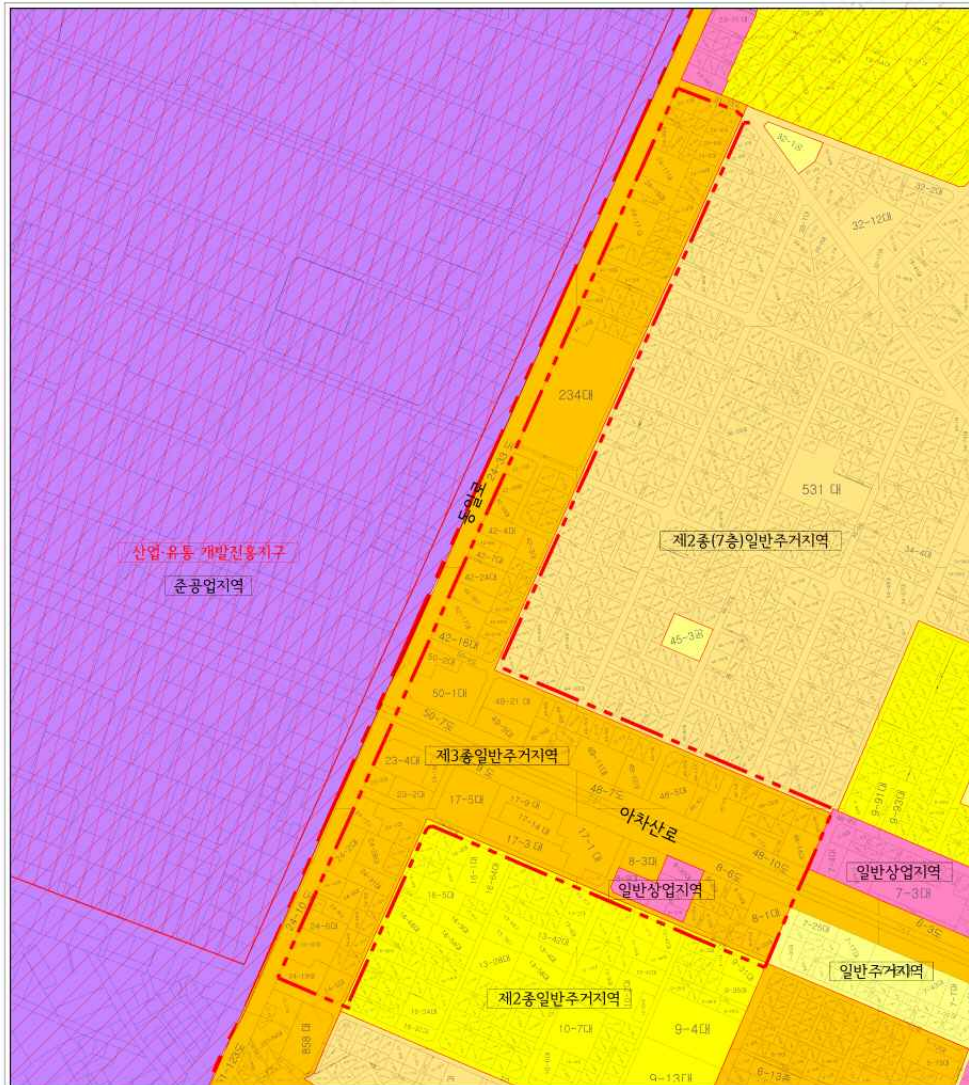
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

도시관리계획(동일로지구 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역7 세부개발계획) 결정 및 지형도면

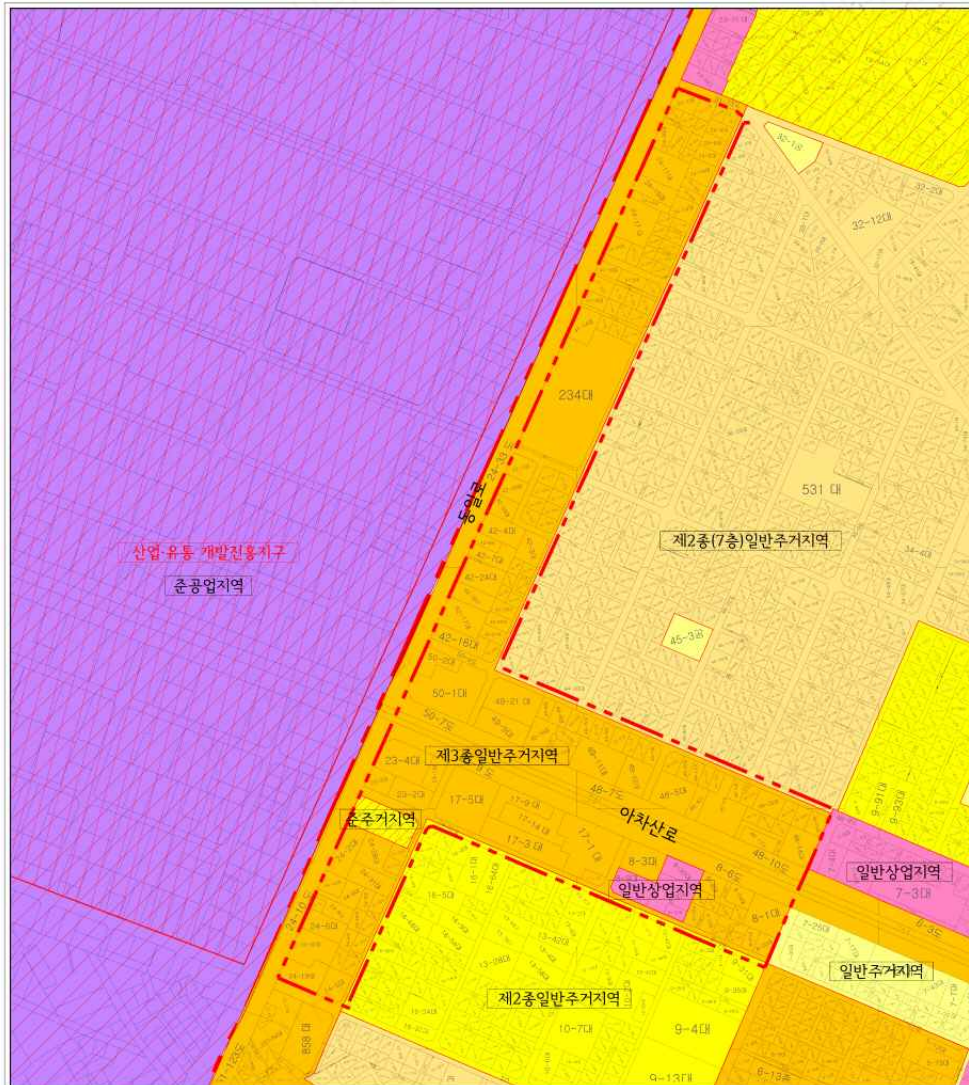
■ 동일로지구 지구단위계획구역에 관한 결정도



■ 동일로지구 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 동일로지구 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 동일로지구 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



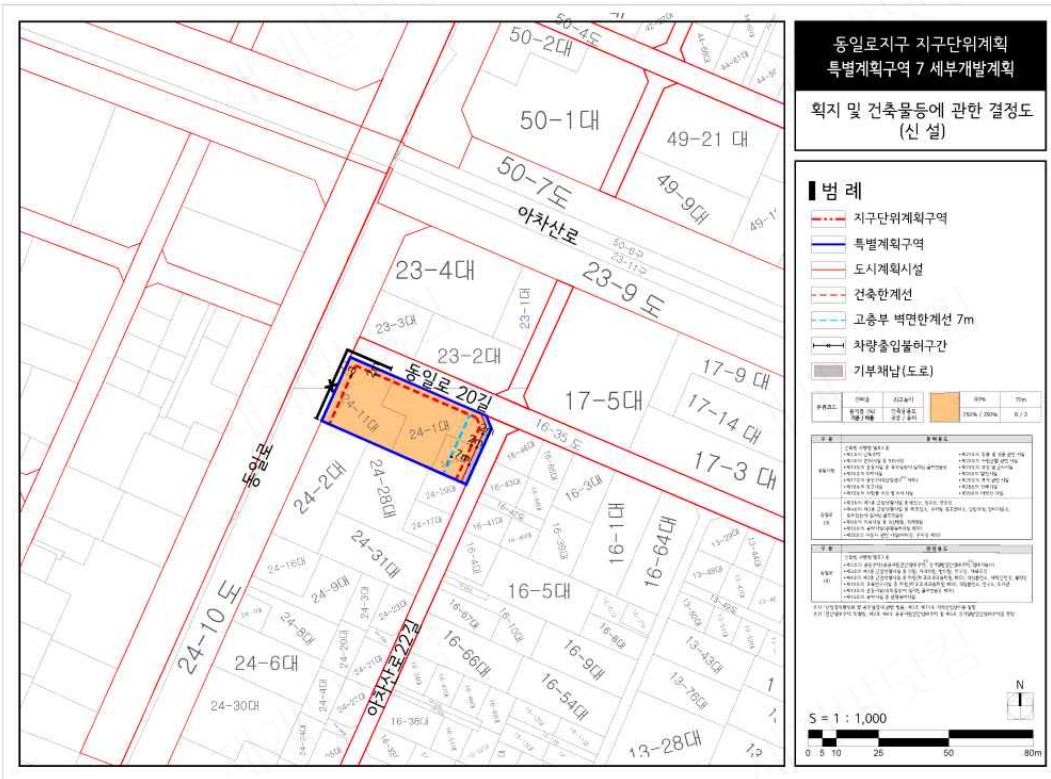
■ 동일로지구 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 동일로지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 해제시)



■ 특별계획구역7 세부개발계획 지침도



◆ 서울특별시고시 제2023-407호

도시관리계획(동일로지구 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역7 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 화양동 50번지 일대에 대하여 2023년 제11차 서울시 도시·건축공동위원회(2023.7.12.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(동일로지구 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역7 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 14일
서울특별시

I. 결정 취지

- 동일로 주변 일대를 건대입구역 지구와 성수IT산업·유통개발진흥지구의 연계거점 및 지역균형발전 특화거점으로 육성하여 성수지역중심의 역할을 수행할 수 있도록 발전시키기 위하여 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하고 동일로지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역7은 주민의 개발의사를 반영하여 효율적이고 체계적인 토지이용계획을 수립하고자 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	동일로지구 지구단위계획구역	화양동 50번지 일대	—	증)93,563.7㎡	93,563.7㎡	—	—

■ 결정 사유서

도면 표시번호	구역명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	동일로지구 지구단위계획구역	지구단위계획 신설 - 면적 : 93,563.7㎡	○동일로 주변 일대에 지구단위계획 수립을 통해 성수IT산업 개발진흥지구와 건대입구역지구의 연계 및 지역균형발전 특화거점으로 육성하여 성수지역중심의 역할을 수행할 수 있도록 체계적 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역 결정

- ※ 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획 구역 및 지구단위계획[서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)]
- 동일로지구 지구단위계획구역에 포함되는 구역으로 지구단위계획구역은 금회 폐지하고 지구단위계획 결정사항은 동일로지구 지구단위계획에 반영하고자 함.

1. 지구단위계획구역

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	광진구 자양동 8-8일원	2,236.9	감) 2,236.9	-	서울특별시고시 제2021-639호 (2021.11.25.)	-

2. 지구단위계획

구 분		계획내용		비 고
용도지역·지구		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역		
도시기반시설		◦ 해당사항 없음		
획지 및 건축물 등에 관한 결정	가구 및 획지에 관한 결정	◦ 획지 2,236.9㎡ - 광진구 자양동 8-8, 8-9, 8-10, 8-30		
	건축물의 용도계획	지정용도	• 공동주택(복합시설) 주1)	역세권 청년주택에 한함
		불허용도	◦ 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 ◦ 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 ◦ 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 격리병원 ◦ 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설, 다중생활시설 ◦ 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 ◦ 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설 ◦ 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 발전시설, ◦ 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	
		건폐율	◦ 60% 이하	
	건축물의 밀도계획	용적률	◦ 기본용적률 : 680% 이하 ◦ 상한용적률 : 959.13% 이하 ※ 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 준용 ※ 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률[법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공	
		최고높이	◦ 85m 이하	
획지 및 건축물 등에 관한 결정	건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획	◦ 건축한계선 - 간선도로변 : 대지경계로부터 6m - 이면도로변 : 대지경계로부터 2~3m		
기타사항에 관한 결정	대지 내 공지에 관한 계획	◦ 간선도로변 : 부도부속형 전면공지 ◦ 이면도로변 : 차도부속형 전면공지		

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		내 용		계획사항	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공 임대 주택	- 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - $2,236.9\text{m}^2 \times 25\% = 559.23\text{m}^2$ 이상 - 완화용적률(254.18%)의 50% 공공임대주택 제공 ※ 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 적용(704.95%)	- 부속토지면적 : 561.31m^2 (25.09%) - 95세대 - 추가공공기여 : 127.11% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : $2,843.27\text{m}^2$ (127.11%) [완화용적률 254.18%의 50% : 127.09%] - 72세대	총 480세대 중 공공임대 주택 167세대 공공기여	
건축물 용도 구분	비주거비율		10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 88.81% : 11.19% (용적률 기준)	기본 용적률 680%	모든 항목을 충족 하여야 함
주택 건설 비중	주택규모		- 주택 건설규모 : 전용면적 20m^2 ~ 60m^2 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25m^2 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45m^2 이상	1인 세대 : 전용 20.17m^2, 20.40m^2 (408세대) 2인 세대 : 전용 41.25m^2, 42.17m^2 (72세대)	상한 용적률 959.13 %	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책		리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	- 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설		100호 미만 : 100m^2 이상 100 ~ 300호 미만 : 150m^2 이상 300 ~ 364호 미만 : 200m^2 이상 364호 이상 : (전체건립호-299호) $\times 2.5 \times 1.25$	지상24층 585.88m^2 계획(480세대)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

■ 공공기여계획

구 분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비 고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (559.23m^2 이상)	부속토지면적 : 561.31m^2 (25.09%) - 공공임대주택 전용면적 : $2,298.31\text{m}^2$ (95세대)	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획
	상한용적률 (연면적)	959.13% 이하	완화용적률 1/2 이상 ^{주2)} ($959.13 - 704.95$)/2 = 127.09% 이상 ($2,842.88\text{m}^2$ 이상)	공공임대주택 제공 연면적 : $2,843.27\text{m}^2$ (72세대)	
공공시설		-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	연면적 : 433.81m^2	

주2) 완화용적률 : 계획용적률(959.13%) - 공공시설 기부채납 용적률(704.95%) = 254.18%

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		93,563.7	—	93,563.7	100.0	
주거지역	소계	91,326.8	—	91,326.8	97.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,749.7	—	2,749.7	2.9	
	제2종일반주거지역	1,741.1	—	1,741.1	1.9	
	제3종일반주거지역	86,836.0	감) 1,339.0	85,497.0	91.4	
	준주거지역	0.0	증) 1,339.0	1,339.0	1.4	
상업지역	소계	2,236.9	—	2,236.9	2.4	
	일반상업지역	2,236.9	—	2,236.9	2.4	

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역내 용도지역 상향(제3종일반주거지역→준주거, 일반상업지역)은 특별계획구역 세부 개발계획 결정시 변경 가능

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	변 경 내 용		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
—	자양동 24-11번지 일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	1,339.0	◦개발여건이 성숙된 특별계획구역 7을 성수지역중심의 위계를 고려한 효율적 토지이용 및 건축계획 수립을 위해 준주거지역으로 용도지역을 변경하고자 함

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로총괄표

구분	합계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	12	2,080	23,823	1	364	12,704	4	811	5,560	7	905	5,559
대로	2	391	12,846	1	364	12,704	1	27	142	—	—	—
소로	10	1,689	10,977	—	—	—	3	784	5,418	7	905	5,559

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910 (364)	행당동 (자양동 23-4)	자양동강변 (자양동 8-1)	일반 도로	-	건고제738호 (63.12.24)	아차산로
기정	대로	2	23	30~ 39	주간선 도로	6,500 (27)	면목동 (화양동 24-1)	성수동 (자양동 24-19)	일반 도로	-	건고제738호 (63.12.24)	동일로
신설	소로	2	1	8	국지도로	56	화양동 42-1	화양동 42-27	일반 도로	-		
신설	소로	2	2	8	국지도로	363	화양동 50-2	화양동 48-25	일반 도로	-		
신설	소로	2	3	8	국지도로	365	자양동 23-3	자양동 8-22	일반 도로	-		
신설	소로	3	1	6	국지도로	56	화양동 41-3	화양동 41-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	2	6	국지도로	46	화양동 49-9	화양동 49-21	일반 도로	-		
신설	소로	3	3	6	국지도로	46	자양동 23-1	자양동 23-2	일반 도로	-		
신설	소로	3	4	6	국지도로	46	화양동 49-12	화양동 49-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	5	6	국지도로	46	자양동 17-1	자양동 17-12	일반 도로	-		
신설	소로	3	6	6	국지도로	499	화양동 44-68	화양동 31-1	일반 도로	-		
신설	소로	3	7	6~8	국지도로	166	자양동 16-46	자양동 16-27	일반 도로	-		

※ () 는 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로2-1	° 신설(국지도로) - B = 8m, L = 56m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로2-2	° 신설(국지도로) - B = 8m, L = 363m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로2-3	° 신설(국지도로) - B = 8m, L = 365m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-1	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 56m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-2	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-3	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-4	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-5	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 46m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-6	° 신설(국지도로) - B = 6m, L = 499m	° 지구단위계획구역내 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정
-	소로3-7	° 신설(국지도로) - B = 6~8m, L = 166m	° 이면부 교통 및 보행환경 개선을 위해 일부구간 도로 확폭(폭2m) 및 현재 도로로 이용되고 있는 국·공유지를 도시계획도로로 지정

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 결정조서(신설)

구 분	가구번호	위치	면 적 (㎡)	비 고
신설	D1	화양동 50-1 번지 일대	2,584.8	
	D2	화양동 49-21 번지 일대	6,963.6	
	D3	화양동 48-3 번지 일대	6,620.5	
	D4	자양동 23-4 번지 일대	2,549.4	
	D5	자양동 17-5 번지 일대	7,037.4	
	D6	자양동 8-1 번지 일대	6,630.4	
	D7	화양동 24-17 번지 일대	8,446.0	
	D8	화양동 234 번지 일대	9,303.7	
	D9	화양동 42-16 번지 일대	9,479.8	
	D10	자양동 24-30 번지 일대	9,261.8	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 가구 10개소 신설	◦ 동일로지구 지구단위계획구역 결정에 따라 도로로 둘러싸인 일단의 블록에 대해 금회 가구로 결정

나. 획지 및 공동개발 등에 대한 결정조서(신설)

(1) 획지계획 결정조서

구분	가구번호	획지번호	위치	획지(㎡)		비 고
				면적	계	
신설	D6	①	자양동 8-8	867.8	2,236.9	공공지원 민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
			자양동 8-9	697.9		
			자양동 8-10	166.6		
			자양동 8-30	504.6		

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
획지 1개소 신설	◦ 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 획지계획 반영

(2) 공동개발 등에 대한 결정조서

- 대상지 전구역이 획지 및 특별계획(가능)구역으로 계획되어 별도의 공동개발계획 미수립, 단, 특별계획가능구역 해제시 적용되는 지침은 별도 기재

2. 건축물에 관한 결정

가. 불허용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 내 용	비고
공통사항	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제1호의 단독주택(간선변에 한함) ◦ 제7호의 판매시설 중 도매시장 ◦ 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제16호의 위락시설 ◦ 제17호의 공장(지식산업센터 ^{주1)} 제외) ◦ 제18호의 창고시설 ◦ 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 ◦ 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 ◦ 제22호의 자원순환 관련 시설 ◦ 제23호의 교정 및 군사시설 ◦ 제25호의 발전시설 ◦ 제26호의 묘지 관련 시설 ◦ 제28호의 장례시설 ◦ 제29호의 야영장 시설	
아차산로 (1)	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장의 발매소, 마권 전화투표소, 관람장, 동·식물원 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 ◦ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외)	일반상업지역 상향지역
아차산로 (2)	◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 ◦ 제9호의 의료시설 중 격리병원 ◦ 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설, 다중생활시설 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설	공공지원 민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
동일로 (3)	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ◦ 제15호 숙박시설(관광숙박시설 제외) ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외)	준주거지역 상향지역
제3종일 반 주거지역 (4)	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	특별계획가능 구역 해제시 적용되는 용도계획

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제11호 지식산업센터를 말함

※불허용도 아차산로(1), 동일로(3)은 특별계획구역 및 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 적용

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 관련 법령 및 주변여건에 따른 불허용도 설정	◦ 구역 내 불건전 및 부적합 용도 불허 ◦ 주변여건을 고려한 가로활성화 저해 요소 불허 ◦ 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 불허용도계획 반영(역세권 청년주택 부지)

나. 권장용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 내 용	비고
아차산로 (A)	건축법시행령 별표1 중 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 제7호의 판매시설(도매시장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 - 제17호의 공장(지식산업센터^{주1)})	일반상업지역 상향지역
동일로 (B)	- 제2호의 공동주택(공공지원민간임대주택^{주2)}, 장기일반민간임대주택^{주2)}, 임대형 기숙사) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 체력단련장 - 제10호의 교육연구시설의 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	준주거 지역 상향지역

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제11호 지식산업센터를 말함

주2) 「민간임대주택 특별법」 제2조 제4호 공공지원민간임대주택 및 제5호 장기일반민간임대주택을 말함

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
가로특성 및 계획방향을 감안한 권장용도 신설	- 아차산로변의 경우 상업·업무·문화 중심의 복합개발을 통한 중심기능 강화를 위한 용도 권장 - 동일로변의 경우 도심주거 및 부족한 업무지원·생활 편의 용도 권장

다. 지정용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 내 용	비고
아차산로 (a)	공동주택(주거복합)^{주1)}	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
지정용도 계획 신설	서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 지정용도계획 반영(역세권 청년주택 부지)

라. 건폐율 계획 결정조서(신설)

구 분	건폐율	비고
아차산로	60% 이하	일반상업지역 상향지역
동일로	60% 이하	준주거지역 상향지역
	50% 이하	제3종일반주거지역 (화양동 현대아파트부지)

■ 결정 사유서

결정내용	결정사유서
○ 건폐율 계획 신설	○ 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항을 반영하여 건폐율 계획 수립

마. 용적률 계획 결정조서(신설)

(1) 용적률 계획

구분	용적률	비고												
아차산로	기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	제3종일반주거지역 → 일반상업지역 ^{주1)}												
	기본용적률 680% 이하 / 상한용적률 959.13% 이하	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구 ^{주2)}												
동일로	기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	제3종일반주거지역 → 준주거지역 ^{주1)}												
	기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	제3종일반주거지역 (화양동 현대아파트부지 ^{주3)})												
상한 용적률	○ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 ○ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물+1.0×α현금)이내 ※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2 범위 내에서 적용 － 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 － α토지: 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 － α건축물: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 － α현금: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율													
	○ 적용대상: 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ○ 적용산식: 허용용적률×(1+0.7×Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)) － 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름													
친환경 항목 적용시 상한용적률	친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)													
	① ZEB 인증													
	<table><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table>		ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%
	ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5								
	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%								
	※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율: 10%													
③ 재활용 건축자재 사용														
<table><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%					
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상											
완화비율	5%	10%	15%											
② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증														
<table><tr><td rowspan="3">녹색건축인증 에너지효율인증</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>(그린1등급)</td><td>(그린2등급)</td></tr><tr><td>1+등급</td><td>1 등급</td></tr><tr><td></td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table>		녹색건축인증 에너지효율인증	최우수	우수	(그린1등급)	(그린2등급)	1+등급	1 등급		9%	6%		6%	3%
녹색건축인증 에너지효율인증	최우수		우수											
	(그린1등급)		(그린2등급)											
	1+등급	1 등급												
	9%	6%												
	6%	3%												
④ 장수명주택인증														
<table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%							
장수명주택 인증등급	최우수	우수												
완화비율	15%	10%												
○ 완화범위: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내														

- 주1) 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립시 용도지역이 변경됨을 전제로 적용가능
 주2) 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운용기준 준용, 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률(법적용적률 이하) 적용 (완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공)
 주3) 화양동 현대아파트부지의 경우 도시 및 주거환경정비법, 주택법 등 사업방식에 따른 관련 법령 및 지침 적용
 주4) 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령 및 지침 준수
 주5) 상업지역, 준주거지역 내 주거와 주거외 부분의 적용은 서울특별시 지구단위계획수립기준(2020.5) 3-4-2.(용적률) 계획수립기준 및 서울특별시 도시계획조례 별표3을 따른다.

■ 결정 사유서

결정내용	결정사유서
○ 용적률 계획 신설	○ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용하여 용적률 계획 수립 ○ 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 용적률계획 반영(역세권 청년주택 부지)

(2) 준주거지역 용적률 적용기준

■ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구분	비주거용도 비율	비고
준주거지역	○ 건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	

■ 「서울특별시 도시계획 조례」 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 확보 시 종전 용도 지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준 주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
 - 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 ‘준주거지역내 공공임대주택 확보 시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 임대주택 추가 확보 시 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 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

(3) 일반상업지역 용적률 적용기준

■ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구 분	비주거용도 비율	비 고
일반상업지역	○ 건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	

■ 주거복합 건축물 건립시 용적률계획

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3] (상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용기준”을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 주거복합 건축물의 용적률은 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따르되, 허용용적률 및 상한용적률 중 주거용 용적률은 다음을 적용한다.

구분	산식
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

- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호 나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

임대주택 추가 확보 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률

$$= (\text{주거부문 용적률*} / \text{상업지역 용적률**}) \times \text{지구단위계획 허용용적률}$$

*도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호 나목에 따라 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)

**도시계획 조례 제55조제1항 제7호부터 제9호까지의 용적률

※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 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.

(4) 광진구 자양동 8-8일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 용적률 적용 기준(의무사항)

구 분		내 용		계획사항	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공 임대 주택	- 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - $2,236.9\text{m}^2 \times 25\% = 559.23\text{m}^2$ 이상 - 완화용적률(254.18%)의 50% 공공임대주택 제공 ※ 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 적용(704.95%)	- 부속토지면적 : 561.31m^2 (25.09%) - 95세대 - 추가공공기여 : 127.11% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : $2,843.27\text{m}^2$ (127.11%) [완화용적률 254.18%의 50% : 127.09%] - 72세대	총 480세대 중 공공임대 주택 167세대 공공기여	
건축물 용도 구분	비주거비율	10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)		주거 : 비주거 = 88.81% : 11.19% (용적률 기준)	기본 용적률 680%	모든 항목을 충족 하여야 함
주택 건설 비중	주택규모	- 주택 건설규모 : 전용면적 20m^2 ~ 60m^2 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25m^2 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45m^2 이상		1인 세대 : 전용 20.17m^2, 20.40m^2 (408세대) 2인 세대 : 전용 41.25m^2, 42.17m^2 (72세대)	상한 용적률 959.13 %	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		- 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	100호 미만 : 100m^2 이상 100 ~ 300호 미만 : 150m^2 이상 300 ~ 364호 미만 : 200m^2 이상 364호 이상 : (전체건립호-299호) $\times 2.5 \times 1.25$		지상24층 585.88m^2 계획 (480세대)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

■ 공공기여계획

구 분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비 고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (559.23m^2 이상)	총 480세대 중 공공임대주택 167세대 계획
	상한용적률 (연면적)	959.13% 이하	완화용적률 1/2 이상 ^{주1)} ($959.13 - 704.95 / 2$ = 127.09% 이상 ($2,842.88\text{m}^2$ 이상)	
공공시설	-	지상3층 공공시설(청년지원센터) 조성 후 기부채납	연면적 : 433.81m^2	

주1) 완화용적률 : 계획용적률(959.13%) - 공공시설 기부채납 용적률(704.95%) = 254.18%

바. 높이 계획 결정조서(신설)

구 분	최고높이	비고
아차산로	100m 이하	일반상업지역 상향지역
	85m 이하	공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택) 공급촉진지구
	80m 이하	일반상업지역 상향지역
동일로	70m 이하	준주거지역 상향지역, 제3종일반주거지역

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
높이계획 신설	- 서울시 지구단위계획 수립기준을 고려한 계획 수립 - 용도지역, 접도조건, 이면부 일조권 침해 최소화 등 지역 특성 및 주변 지구단위계획과의 연계성을 고려한 계획 수립 - 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 높이계획 반영(역세권 청년주택 부지)

사. 건축물의 배치·형태·외관에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	간선도로변	- 아차산로변 : 대지경계선으로부터 6m - 동일로변 : 대지경계선으로부터 3m	
	이면도로변	대지경계선으로부터 2~3m	
고층부 벽면한계선	동일로20길변 동일로22길변 아차산로21길변 아차산로22길변	- 대지경계선으로부터 7m - 고층부(20m 이상)에 한함	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
건축물 배치계획 신설	- 연속적 가로경관 형성 및 보행공간 확보를 위한 계획 수립 - 보행공간 확보를 위한 건축한계선 계획 - 구역내·외 밀도 및 높이 차이를 고려하여 공간적 완충공간 조성을 위해 이면부 고층부 벽면한계선 지정 - 서울특별시고시 제2021-639호(2021.11.25.)로 기결정된 건축물배치 계획 반영(역세권 청년주택 부지)

(2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정 조서

1) 건축물 형태계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계획내용		비고
전체	분절 및 분할 (권장)	건축물의 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 재료구분, 창호디자인, 상하부 구분 등의 입면의 분절요소를 활용하여 풍부한 입면 디자인 권장	아차산로변 동일로20길변 동일로22길변
	발코니/난간 디자인 (권장)	- 공동주택의 발코니는 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하여 입면을 변화있게 계획 - 난간의 형태 및 재료에 따라 입면 변화를 유도할 수 있도록 계획	간선변
	측면 이격공지의 처리 (권장)	- 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 - 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	간선변
1층부	투시형 벽면/셔터 (규제)	1층 벽면의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 (단, 아차산로변의 경우 70% 이상 권장) - 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	간선변 동일로20길변 동일로22길변
	1층 높이 (규제)	1층 층고 제한 4.5m 이상	아차산로변
	개구부 높이 조화 (규제)	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	간선변
	개구부가 없는 벽면 디자인 (규제)	도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리하여 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 인정	동일로20길변 동일로22길변
	1층 바닥 높이 (규제)	접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	전구역
		건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정	간선변 동일로20길변 동일로22길변

구 분	계획내용		비고
지붕부	평지붕 (권장)	- 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 전체 면적의 40% 이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원으로 조성 권장 - 고층부 벽면한계선에 의해 후퇴되는 공간에 대해서는 개방감 확보 및 이용객들을 위한 휴게공간으로 조성 권장	전구역
	파라펫 차폐 디자인 (권장)	건축물 옥상부에 FRP물탱크, 실외기 등의 설비시설 설치를 가급적 지양하되, 부득이하게 설치되는 경우에는 건축물 외벽의 재료와 색채를 고려하여 건축물과 일체화된 디자인의 차폐시설 설치	전구역

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
건축물 형태계획 신설	- 다채롭고 조화로운 도시경관 형성을 위한 건축물 형태계획 수립 - 아차산로 및 동일로20길, 동일로22길 변의 경우 고가철도 및 특화가로의 특성을 감안하여 가로의 개방감 확보 및 다양한 입면이 계획가능도록 건축물 형태에 대한 가이드라인 마련

2) 건축물 재료 및 색채계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계획내용		비고
재료	통일성 (권장)	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	전구역
	반사성 재료 금지 (규제)	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용	전구역
	조화로운 천연재료 사용 (권장)	- 외벽은 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용 권장 - 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스티코 등 실감 및 패턴이 있는 소재) 사용 권장 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화 고려	아차산로변
색채	조화로운 색채계획 (권장)	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준에 따라 준수	전구역

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
건축물 재료 및 색채계획 신설	- 조화로운 도시경관 형성을 위한 건축물 색채계획 수립 - 아차산로변의 경우 고차철도를 감안하여 보행자의 시각을 고려한 재료 및 색채 사용 권장

3) 가로경관계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계획내용		비고
차양 설치	수평분할요 소 적용 후 어닝 설치 (권장)	◦ 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone), 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(Awning Zone)으로 1층 부 수평분할요소를 적용	간선변 동일로20길변 동일로22길변
		◦ 보행자의 이동 및 이용편의를 위한 가변형 공간 및 캐노피(어닝 포함) 등의 설치를 권장, 단, 건축한계선을 넘어서 설치 불가	간선변
중저층 입면	입면디자인 (권장)	◦ 고가철도에서 바라보는 삭막한 가로경관 개선을 위해 3~4층 높이내 LED 전광판, 개방형 공간(옥상정원, 테라스 등), 투시형 벽면 등 설치 권장	아차산로변
담장 및 옹벽	담장 설치 금지 (규제)	◦ 간선도로변 담장 설치 불허(단, 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 식재형 담장 또는 투시형 담장을 설치하여야 함)	간선변
옥외 광고물	조화로운 옥외광고물 디자인 (규제)	◦ 「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수 ◦ 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미를 살리는 디자인으로 계획 ◦ 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치	전구역
야간경 관조명	야간경관 조명 설치 (권장)	◦ 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 ◦ 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장 ◦ 용적률 완화를 받고자 하는 경우 도시디자인위원회 자문을 거쳐 설치	간선변
탑상형 건축물	탑상형 건축물	◦ 간선도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장, 단, 특별계획가능구역 1~4의 경우 이면부 일조침해를 최소화하고 고층부 통경축 확보 및 시각적 차폐 완화를 위해 탑상형 건축물 준수 ◦ 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단면의 비율이 3분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축 권장 ◦ 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우 5층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단면의 비율이 3분의 1 이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장	간선변

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
가로경관계획 신설	◦ 조화로운 도시경관 형성을 위한 가로경관계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
전면공지	간선도로변	◦ 아차산로변 : 6m ◦ 동일로변 : 3m	건축한계선에 의한 대지 내 공지
	이면도로변	◦ 2~3m	
공개공지	간선도로변	◦ 17개소 위치 권장	특별계획(가능)구역내 주요 결절부 위치 권장

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 대지 내 공지 계획 신설	◦ 보행환경 개선 및 휴게공간 확보를 위해 전면공지 계획 및 공개공지 위치 권장

나. 대지 내 통로 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
공공보행통로	간선도로변	◦ 6개소	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
공공보행통로 6개소 신설	◦ 통합개발에 따른 간선이면 가로단절 최소화 및 아차산로와 특화거리 연계를 위해 공공보행통로 신설

다. 차량동선 및 주차계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	적용기준	비고
차량출입 불허구간	아차산로변 동일로변	◦ 폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 차량출입불허구간 계획 신설	◦ 간선가로에서의 차량출입 최소화를 위해 차량출입불허구간 지정

라. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서(신설)

구 분	적용기준	비고
자연지반보존	◦ 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	◦ ‘서울특별시 옥상녹화 가이드라인’ (2017.12.)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	◦ ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’ 에 따라 설치토록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	◦ ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	◦ ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’ 의 기준에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	◦ ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 에 따라 설치토록 권장	
생태면적률	◦ 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’ 의 생태면적률 적용	
지능형 건축물	◦ ‘건축법 제65조의 2’ , ‘지능형건축물 인증에 관한 규칙’ , ‘지능형건축물 인증기준’ 에 따라 설치 권장	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 환경친화적 건축물 계획 신설	◦ 정책 및 상위계획을 반영하여 구역내 친환경 요소 도입을 위해 계획

마. 기존 건축물에 관한 사항

기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링의 경우 다음과 같이 적용한다.

구 분	적용기준	비고
증축	◦ 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침 적용 - 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다)	
개축 및 재축	◦ 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침 적용	
대수선	◦ 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항 적용	
용도변경	◦ 용도변경을 하고자하는 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 함	
개보수 (리모델링)	◦ 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정함	

■ 결정 사유서

결 정 내 용	결 정 사 유 서
◦ 기존 건축물 계획 신설	◦ 지구단위계획구역내 기존 건축물의 건축행위에 대한 운영지침 신설

4. 인센티브 운영계획 결정조서(신설)

가. 용적률 인센티브 기본방향

- 1) **용적률 인센티브 유형**은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
- ① 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률 - 기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
- ② 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공 시 등

- 2) **중점 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체가 불가하다.
- 3) **계획유도 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없다.

나. 용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 인센티브 유형 1 (아차산로변)

구 분			계획내용	
용도지역			제3종일반주거지역 → 일반상업지역	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			250%/610%	
인센티브 유도계획			- 중심기능 강화 - 휴게공간 확충 및 가로활성화 유도 - 아차산로변 가로경관 개선 및 개방감 확보 - 스마트그린시티 시스템 구축	
항목		세분	완화기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/전체연면적) × 2	전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	α = 개방형 3.0 = 필로티형 1.5 ※ 법적 의무면적 제외
계획유도	대지내 공지 및 통로	전면공지/공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	α = 개방형 3.4 = 필로티형 1.7 ※ 법적 의무면적 제외
	건축물 형태 및 외관 등	건축물 형태 및 외관 등	기준용적률 × 0.5	지구단위계획에서 정한 가로경관계획 준수시
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	기준용적률 × α	1등급~4등급으로 인증된 경우 α = 1등급 0.5 = 2등급 0.4 = 3등급 0.3 = 4등급 0.2

■ 인센티브 유형 2 (동일로변)

구 분		계획내용		
용도지역		제3종일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		250%/350%		
인센티브 유도계획		- 도심주거 및 부족한 지원기능 강화 - 보행환경 개선 - 스마트그린시티 시스템 구축		
항목	세분	완화기준		비고
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/전체연면적) × 0.5	전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	- α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
계획 유도	대지내 공지 및 통로	전면공지/공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	- α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	기준용적률 × α	1등급~4등급으로 인증된 경우 - α = 1등급 0.4 = 2등급 0.3 = 3등급 0.2 = 4등급 0.1

④ 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서

1. 특별계획구역 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	특별계획구역 1	화양동 50-1번지 일대	2,584.8	
신설	특별계획구역 2	자양동 23-4번지 일대	2,549.4	
신설	특별계획구역 3	자양동 17-5번지	1,904.8	
신설	특별계획구역 4	자양동 17-1번지 일대	5,132.6	
신설	특별계획구역 5	화양동 234번지	5,983.3	
신설	특별계획구역 6	화양동 42-4번지 일대	9,479.8	분할시행 가능
신설	특별계획구역 7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정 사유
신설	특별계획구역 1	화양동 50-1번지 일대	2,584.8	- 상위/관련계획 및 지역여건을 감안, 성수~건대간 도시기능을 연계하고 지역중심 기능 강화를 위해 특별계획구역 지정 - 계획의 실현성 증대를 위해 분할시행가능토록 획지분할가능선 계획 - 아파트부지로 향후 재건축 또는 리모델링 사업시를 감안한 지침 수립을 위해 특별계획구역 지정
신설	특별계획구역 2	자양동 23-4번지 일대	2,549.4	
신설	특별계획구역 3	자양동 17-5번지	1,904.8	
신설	특별계획구역 4	자양동 17-1번지 일대	5,132.6	
신설	특별계획구역 6	화양동 42-4번지 일대	9,479.8	
신설	특별계획구역 7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	
신설	특별계획구역 5	화양동 234번지	5,983.3	

나. 특별계획구역 계획지침(신설)
■ 특별계획구역 1

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 화양동 50-1번지 일대	
면적		◦ 2,584.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여 율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여 시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 2

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 23-4번지 일대	
면적		◦ 2,549.4㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축 선 벽면 선	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여 율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여 시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 3

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 17-5번지	
면적		◦ 1,904.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시 설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 4

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 17-1번지 일대	
면적		◦ 5,132.6㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시 설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 5

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 화양동 234번지	
면적		◦ 5,983.3㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (4) (제3종일반주거지역)	
	권장용도	—	
	건폐율	◦ 50% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2~3m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	기타	◦ 도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축 사업시 관련 법령 및 지침 준수 ◦ 리모델링 사업시에는 서울형 공동주택 리모델링 운영기준을 준수하되, 간선변의 개방감 확보 및 가로활성화 유도를 위한 지침 마련 — 동일로변 담장 허물기 및 건축선 후퇴부분 보도부속형 전면공지 배치 — 1층부 지역공유시설 및 상업용도 등 가로활성화 용도 배치	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 6

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 42-4번지 일대	
면적		◦ 9,479.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분			분할개발시 계획지침				비 고
			특별계획구역 6-A	특별계획구역 6-B	특별계획구역 6-C	특별계획구역 6-D	
면적			◦ 3,057.6㎡	◦ 2,201.7㎡	◦ 2,054.9㎡	◦ 2,165.6㎡	
용도지역			◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)				
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (3) (동일로변)				
	권장용도		◦ 권장용도 (B) (동일로변)				
	건폐율		◦ 60% 이하				
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하				
	높 이		◦ 최고높이 70m 이하				
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m				지침도 참조
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)					
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허				지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 동일로변 3m, 이면부 2m				지침도 참조
	공개공지		◦ 6-A : 1개소 위치 권장 ◦ 6-D : 1개소 위치 권장				
	통로계획		◦ 6-B : 공공보행통로 폭 3m 이상(공공보행통로와 현황도로 연계) ◦ 6-C : 공공보행통로 폭 3m 이상 ※ 가장 좁은 폭이 3m 이상 되도록 조성				
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충				
	공공기여율		◦ 15% 이상				
	공공기여시설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정				

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획구역 7

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 24-11번지 일대	
면적		◦ 1,389.7㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

2. 특별계획가능구역 결정조서

가. 특별계획가능구역에 관한 결정조서(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	특별계획가능구역 1	화양동 49-21번지 일대	4,023.1	분할시행가능
신설	특별계획가능구역 2	화양동 49-11번지 일대	2,940.5	
신설	특별계획가능구역 3	화양동 48-3번지 일대	3,644.5	
신설	특별계획가능구역 4	화양동 48-14번지 일대	2,976.0	
신설	특별계획가능구역 5	자양동 8-3번지 일대	827.6	분할시행가능
신설	특별계획가능구역 6	자양동 8-1번지 일대	3,565.9	
신설	특별계획가능구역 7	화양동 24-17번지 일대	8,446.0	
신설	특별계획가능구역 8	화양동 41-14번지 일대	3,320.4	
신설	특별계획가능구역 9	자양동 24-30번지 일대	7,922.8	분할시행가능

특별계획가능구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정 사유
신설	특별계획가능구역 1	화양동 49-21번지 일대	4,023.1	- 상위/관련계획 및 지역여건을 감안, 성수~건대간 도시기능을 연계하고 지역중심기능 강화를 위해 통합개발이 필요한 지역이나 주민동의 등에 따라 계획 실현의 장기화를 감안하여 추후 특별계획구역 지정을 제안할 수 있도록 특별계획가능구역으로 계획 - 계획의 실현성 증대를 위해 분할시행 가능토록 획지분할가능선 계획
신설	특별계획가능구역 2	화양동 49-11번지 일대	2,940.5	
신설	특별계획가능구역 3	화양동 48-3번지 일대	3,644.5	
신설	특별계획가능구역 4	화양동 48-14번지 일대	2,976.0	
신설	특별계획가능구역 5	자양동 8-3번지 일대	827.6	
신설	특별계획가능구역 6	자양동 8-1번지 일대	3,565.9	
신설	특별계획가능구역 7	화양동 24-17번지 일대	8,446.0	
신설	특별계획가능구역 8	화양동 41-14번지 일대	3,320.4	
신설	특별계획가능구역 9	자양동 24-30번지 일대	7,922.8	

나. 특별계획가능구역 효력시기

구 분	계획내용	비고
특별계획가능구역 효력시기	- 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위 가능 - 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음	

다. 특별계획가능구역 계획지침(신설)

■ 특별계획가능구역 1

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 49-21번지 일대	
면적		◦ 4,023.1㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 1-A	특별계획가능구역 1-B	
면적		◦ 2,022.8㎡	◦ 2,000.3㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 1-A : 1개소 위치 권장 ◦ 1-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획	◦ 1-B : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 2

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 49-11번지 일대	
면적		◦ 2,940.5m ²	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시 설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분할개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 2-A	특별계획가능구역 2-B	
면적		◦ 1,720.6㎡	◦ 1,219.9㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 2-A : 1개소 위치 권장 ◦ 2-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획	◦ 2-A : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 3

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 48-3번지 일대	
면적		◦ 3,644.5㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 3-A	특별계획가능구역 3-B	
면적		◦ 2,109.6㎡	◦ 1,534.9㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 3-A : 1개소 위치 권장 ◦ 3-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획	◦ 3-B : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 4

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 48-14번지 일대	
면적		◦ 2,976.0㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 3m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 4-A	특별계획가능구역 4-B	
면적		◦ 1,716.9㎡	◦ 1,259.1㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 80m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로22길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 4-A : 1개소 위치 권장 ◦ 4-B : 1개소 위치 권장		
	통로계획	◦ 4-A : 공공보행통로 폭 3m 이상		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 5

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 자양동 8-3번지 일대	
면적		◦ 827.6㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배치 건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 6

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 자양동 8-1번지 일대	
면적		◦ 3,565.9m ²	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하	
	배 치	건축선 ◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공	
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침		비 고
		특별계획가능구역 6-A	특별계획가능구역 6-B	
면적		◦ 2,230.7㎡	◦ 1,335.2㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (1) (아차산로변)		
	권장용도	◦ 권장용도 (A) (아차산로변)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 610% 이하 / 상한 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하		
	배 치	건축선	◦ 건축한계선 : 아차산로변 6m, 이면부 2m	
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 동일로20길변 7m(20m 이상)		
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 6m, 이면부 2m		지침도 참조
	공개공지	◦ 6-A : 1개소 위치 권장 ◦ 6-B : 1개소 위치 권장		
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 저렴한 산업공간 확보 / 보행편의 제공		
	공공기여율	◦ 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40% 내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련 지침 적용		
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 공공임대상가 등 - 예시용도 : 공유오피스, 공유주방, 팝업스토어, 홍보관, R&D지원센터 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정		

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 7

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 화양동 24-17번지 일대	
면적		◦ 8,446.0㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침			비 고
		특별계획가능구역 7-A	특별계획가능구역 7-B	특별계획가능구역 7-C	
면적		◦ 2,913.6㎡	◦ 2,688.0㎡	◦ 2,844.4㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)			
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)			
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)			
	건폐율	◦ 60% 이하			
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하			
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하			
	배치	건축선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m		
벽면선		◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)			
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허			지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m			지침도 참조
	공개공지	◦ 7-A : 1개소 위치 권장 ◦ 7-B : 1개소 위치 권장 ◦ 7-C : 1개소 위치 권장			
	통로계획	◦ 7-B : 공공보행통로 폭 3m 이상 ◦ 7-C : 공공보행통로 폭 3m 이상			
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충			
	공공기여율	◦ 15% 이상			
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정			

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 8

구분		계 획 지 침	비 고
위치		◦ 화양동 41-14번지 일대	
면적		◦ 3,320.4㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2~3m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로21길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2~3m	지침도 참조
	공개공지	◦ 1개소 위치 권장	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

■ 특별계획가능구역 9

구분		통합개발시 계획지침	비 고
위치		◦ 자양동 24-30번지 일대	
면적		◦ 7,922.8㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 (3) (동일로변)	
	권장용도	◦ 권장용도 (B) (동일로변)	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 70m 이하	
	배치	건축선 ◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m 벽면선 ◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로22길변 7m(20m 이상)	지침도 참조
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허	지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동일로변 3m, 이면부 2m	지침도 참조
	공개공지	◦ 2개소 위치 권장	
	통로계획	◦ 공공보행통로 폭 6m 이상	
공공시설 조성 및 제공	목표	◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충	
	공공기여율	◦ 15% 이상	
	공공기여시설	◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

구분		분리개발시 계획지침				비 고
		특별계획가능구역 9-A	특별계획가능구역 9-B	특별계획가능구역 9-C	특별계획가능구역 9-D	
면적		◦ 2,446.6㎡	◦ 1,965.5㎡	◦ 2,227.3㎡	◦ 1,283.4㎡	
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)				
건축물에 관한 사항	불허용도		◦ 불허용도 (3) (동일로변)			
	권장용도		◦ 권장용도 (B) (동일로변)			
	건폐율		◦ 60% 이하			
	용적률		◦ 기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하			
	높 이		◦ 최고높이 70m 이하			
	배치	건축 선	◦ 건축한계선 : 동일로변 3m, 이면부 2m			지침도 참조
벽면 선		◦ 고층부 벽면한계선 : 아차산로22길변 7m(20m 이상)				
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허				지침도 참조
기타에 관한사항	전면공지		◦ 동일로변 3m, 이면부 2m			지침도 참조
	공개공지		◦ 9-A : 1개소 위치 권장 ◦ 9-B : 1개소 위치 권장 ◦ 9-C : 1개소 위치 권장			
	통로계획		◦ 9-A : 공공보행통로 폭 3m 이상 ◦ 9-B : 공공보행통로 폭 3m 이상			
공공시설 조성 및 제공	목표		◦ 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충			
	공공기여율		◦ 15% 이상			
	공공기여시 설		◦ 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 ◦ 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정			

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준을 따른다.

(3) 특별계획가능구역 해제시 일반지침

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구 번호	면적(m²)	필 지			공동개발	비고		
			동	위 치	면적(m²)				
신설	D2	6,963.6	화양동	49-5	196.4		특별계획 가능구역 1		
신설			화양동	49-6	268.4				
신설			화양동	49-8	195.7				
신설			화양동	49-9	804.0				
신설			화양동	49-10	203.6				
신설			화양동	49-15	180.8				
신설			화양동	49-18	538.5				
신설			화양동	49-20	334.9				
신설			화양동	49-21	1,218.8				
신설			화양동	49-1	199.7		특별계획 가능구역 2		
신설			화양동	49-2	234.0	◦ 49-2, 49-11 : 공동개발(권장) ◦ 49-3, 49-11 : 공동개발(권장) － 이면부 차량출입 유도			
신설			화양동	49-3	182.8				
신설			화양동	49-11	1,154.7				
신설			화양동	49-4	149.1				
신설			화양동	49-12	689.6				
신설			화양동	49-13	165.3				
신설			화양동	49-14	165.3				
신설			D3	6,620.5	화양동	48-1		188.8	
신설					화양동	48-3	1,123.3		
신설	화양동	48-4			289.3	◦ 공동개발(권장) － 이면부 차량출입 유도			
신설	화양동	48-5			916.7				
신설	화양동	48-19			164.0				
신설	화양동	48-20			164.0				
신설	화양동	48-21			174.3				
신설	화양동	48-22			175.2				
신설	화양동	48-23			226.1				
신설	화양동	48-27			188.8		특별계획 가능구역 4		
신설	화양동	48-2			155.4	◦ 공동개발(권장) － 간선변 개발규모 확대			
신설	화양동	48-12			150.4				
신설	화양동	48-13			155.4				
신설	화양동	48-17			377.9				
신설	화양동	48-18			253.6				
신설	화양동	48-14			768.6				
신설	화양동	48-25			276.0				
신설	화양동	48-28			411.6				
신설	화양동	48-31			212.6				

구분	가구 번호	면적(m ²)	필 지			공동개발	비고
			동	위 치	면적(m ²)		
신설	D6	6,630.4	자양동	8-3	827.6	8-23 : 필지분할가능선(권장) 8-4, 8-23, 8-27, 8-28 : 공동개발(권장) 8-23, 8-24, 8-25, 8-26 : 공동개발(권장) - 구역 정형화 및 개발규모 확대	특별계획 가능구역 5
신설			자양동	8-1	882.0		특별계획 가능구역 6
신설			자양동	8-4	330.9		
신설			자양동	8-23	159.3		
신설			자양동	8-24	330.9		
신설			자양동	8-25	134.2		
신설			자양동	8-26	99.8		
신설			자양동	8-27	100.2		
신설			자양동	8-28	134.2		
신설			자양동	8-12	217.6		
신설			자양동	8-13	35.4		
신설			자양동	8-14	217.6		
신설			자양동	8-16	211.0		
신설			자양동	8-17	112.1		
신설			자양동	8-18	35.4		
신설			자양동	8-19	112.1		
신설			자양동	8-21	188.4		
신설			자양동	8-22	264.8		
신설			화양동	24-1	340.5		특별계획 가능구역 7
신설			화양동	24-2	239.0		
신설			화양동	24-3	140.8		
신설			화양동	24-4	246.3		
신설			화양동	24-6	236.7		
신설			화양동	24-7	129.3		
신설			화양동	24-8	134.9		
신설			화양동	24-9	238.7		
신설			화양동	24-34	134.2		
신설			화양동	24-35	305.1		
신설			화양동	24-38	112.1		
신설			화양동	24-40	123.6		
신설			화양동	24-41	130.2		
신설			화양동	24-42	236.0		
신설			화양동	24-10	361.0		
신설			화양동	24-11	892.9		
신설			화양동	24-12	167.4		
신설			화양동	24-14	350.1		
신설			화양동	24-15	517.7		
신설			화양동	24-16	231.4		
신설			화양동	24-45	167.5		

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			공동개발	비고				
			동	위 치	면적(㎡)						
신설	D7	8,446.0	화양동	24-17	1,007.6	◦ 공동개발(권장) - 동일소유자/이면부 차량출입 유도	특별계획 가능구역 7				
신설			화양동	24-18	113.7						
신설			화양동	24-22	113.1						
신설			화양동	24-24	101.2						
신설			화양동	24-19	128.9						
신설			화양동	24-21	129.6						
신설			화양동	24-25	137.2						
신설			화양동	24-27	100.2						
신설			화양동	24-28	134.2						
신설			화양동	24-29	138.2						
신설			화양동	24-30	143.8						
신설			화양동	24-31	187.4						
신설			화양동	24-44	314.1						
신설			D8	9,303.7	화양동			41-1	138.2	◦ 공동개발(지정) - 기 공동개발	특별계획 가능구역 8
신설	화양동	41-2			230.7						
신설	화양동	41-3			209.6						
신설	화양동	41-5			160.0						
신설	화양동	41-6			160.3						
신설	화양동	41-7			171.9						
신설	화양동	41-8			262.5						
신설	화양동	41-9			227.8						
신설	화양동	41-10			134.5						
신설	화양동	41-11			116.4						
신설	화양동	41-12			180.8						
신설	화양동	41-14			547.2						
신설	화양동	41-15			134.9						
신설	화양동	41-16			147.4						
신설	화양동	41-17			166.3						
신설	D10	9,261.8			자양동	24-2	793.2	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보	특별계획 가능구역 9		
신설					자양동	24-17	170.9				
신설			자양동	24-29	172.1						
신설			자양동	24-28	704.1	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보					
신설			자양동	24-3	183.1						
신설			자양동	24-23	171.9						
신설			자양동	24-9	398.7	◦ 공동개발(지정) - 기 공동개발					
신설			자양동	24-16	330.6						
신설			자양동	24-31	606.3						
신설			자양동	24-5	520.7						
신설			자양동	24-4	177.5	◦ 공공공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보					
신설			자양동	24-27	167.6						
신설			자양동	24-6	619.5						
신설			자양동	24-7	116.0	◦ 공동개발(지정) - 기 공동개발					
신설			자양동	24-8	363.6						
신설	자양동	24-20	183.1	◦ 공동개발(특별지정) - 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보							
신설	자양동	24-21	171.9								

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			공동개발	비고
			동	위 치	면적(㎡)		
신설	D10	9,261.8	자양동	24-19	762.7	◦ 공동개발(권장) － 이면부 차량출입 유도	특별계획 가능구역 9
신설			자양동	24-30	871.3		
신설			자양동	24-24	177.5	◦ 공동개발(특별지정) － 일관된 확폭계획으로 도로 연속성 확보	
신설			자양동	24-25	167.6		
신설			자양동	24-26	46.3		

2) 건축물에 관한 결정조서

구분		계 획 지 침	비 고
건축물 용도	불허용도 (4)	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	불허용도 공동사항 포함
건축물 밀도	건폐율	◦ 50% 이하	
	용적률	◦ 기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하	
	높 이	◦ 최고높이 : 간선변 70m 이하, 이면부 40m 이하	지침도 참조
건축물 배치	건축선	◦ 건축한계선: 아차산로변 3, 6m, 동일로변 3m, 이면부 1~3m ※ 자양동 8-17, 8-19의 경우 개별건축시 건축한계선 1m + 저층부 벽면한계선 1m(높이 4m 이상) 적용	지침도 참조
형태 및 외관		◦ 건축물 형태 및 외관 등에 관한 결정 조서에 따름	
기타사항	전면공지	◦ 아차산로 3, 6m, 동일로변 3m, 이면부 1~3m	지침도 참조
	대지내통로	◦ 보차혼용통로 1개소	지침도 참조
	차량동선 및 주차계획	◦ 간선변 차량출입불허 원칙, 이면부에서 차량출입이 불가한 일부구간 직접차량 진출입 허용 - 차량출입구 4개소, 공동주차출입구 4개소 지정	지침도 참조

3) 인센티브 운영계획

■ 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우

구분	완화사항	비고
건폐율 완화	당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times$ (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 같은법 시행령 제46조에 의한 건폐율 완화
용적률 완화	- 허용용적률 $\times$ (1+1.3$\times$가중치$\times\alpha$토지+(1.0~1.2)$\times\alpha$건축물+1.0$\times\alpha$현금) 이내 ※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2 범위 내에서 적용 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 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 - α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	도시계획조례시행 규칙 제7조 적용

※ 공공시설부지제공(기부채납)에 의한 건폐율 완화는 용적률 완화와 중복하여 적용 불가

■ 공동개발(특별지정) 이행시 용적률 완화

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	허용용적률의 1.2배를 초과할 수 없음

※ 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(건폐율 또는 용적률) 등은 별도로 적용

※ 기부채납 공공시설에 대하여는 토지주의 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행

※ 동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함

※ 부득이한 경우 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하나, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함

■ 친환경 항목 적용시 용적률 완화

- 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물
- 적용산식 : 허용용적률 $\times (1 + 0.7 \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta))$
- 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

친환경 건축물 인증 완화비율(β)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \leq 15\%$)

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증

녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
	1+등급	1 등급
	9%	6%
	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

- 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내

⑤ 경미한 변경에 관한 계획

지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울시 도시계획 조례」 제18조 등의 규정에 의한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호」 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설·폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 공동개발 변경시 차량출입불허구간의 변경
5. 지정된 차량출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
6. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
7. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
8. 필지분할가능선의 변경

Ⅲ. 특별계획구역7 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서

(1) 특별계획구역에 관한 결정조서(신설)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	특별계획구역7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정(변경) 사유
신설	특별계획구역7	자양동 24-11번지 일대	1,389.7	◦ 개발여건이 성숙된 지역에 대해 토지이용을 합리화하여 도시 전체의 기능 및 미관을 증진시키기 위해 당해 구역에 대한 세부개발계획을 수립하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경)

(1) 용도지역 결정조서(신설)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,389.7	—	1,389.7	100.0	
주거지역	소계	1,389.7	—	1,389.7	100.0	
	제3종일반주거지역	1,389.7	감) 1,339.0	50.7	—	
	준주거지역	—	증) 1,339.0	1,339.0	100.0	

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
—	자양동 24-11번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	1,339.0	◦ 성수지역중심의 위계를 고려한 효율적 토지이용 및 건축계획 수립을 위해 준주거지역으로 용도지역을 변경하고자 함

(2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

가. 도시기반시설에 관한 결정조서

(1) 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

구분	합계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	1	166 (25)	1,063 (51)	-	-	-	-	-	-	1	166 (25)	1,063 (51)
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	1	166 (25)	1,063 (51)	-	-	-	-	-	-	1	166 (25)	1,063 (51)

※ ()은 특별계획구역 7 내 연장 및 면적사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	7	6~8 (8)	국지 도로	166 (25)	자양동 16-46	자양동 16-27	일반 도로	-	-	

※ ()은 특별계획구역 7 내 도로폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	소로3-7	- 신설(국지도로) - B = 6~8m(8m), L = 166m(25m)	이면부 교통 및 보행환경을 개선을 위해 도로 확폭(폭2m) 및 도시계획도로로 지정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물에 관한 결정

(1) 불허용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
동일로 (3)	건축법시행령 별표1 중 - 제1호의 단독주택(간선변에 한함) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터^{주1)} 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 - 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제26호의 묘지 관련 시설 - 제28호의 장례시설 - 제29호의 야영장 시설	건축법시행령 별표1 중 - 제1호의 단독주택(간선변에 한함) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 총포판매소, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터^{주1)} 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 - 제20호의 자동차 관련 시설(매매장, 주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제26호의 묘지 관련 시설 - 제28호의 장례시설 - 제29호의 야영장 시설

주1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제11호 지식산업센터를 말함

(2) 권장용도 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
동일로 (B)	- 제2호의 공동주택(공공지원민간임대주택^{주2)}, 장기일반민간임대주택^{주2)}, 임대형 기숙사) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 체력단련장 - 제10호의 교육연구시설의 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	- 제2호의 공동주택(공공지원민간임대주택^{주2)}, 장기일반민간임대주택^{주2)}, 임대형 기숙사) - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 체력단련장 - 제10호의 교육연구시설의 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설

주2) 「민간임대주택 특별법」 제2조 제4호 공공지원민간임대주택 및 제5호 장기일반민간임대주택을 말함

(3) 건폐율 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비고
동일로 (제3종일반주거지역→준주거지역)	60% 이하	60% 이하	건축계획 58.38%

(4) 용적률 계획 결정조서(신설)

1) 용적률 계획

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고																																							
동일로 (제3종일반 주거지역→ 준주거지역)	기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	기준 250% 이하 / 허용 350% 이하 / 상한 400% 이하	◦ 건축계획 : 398.64%																																							
상한용적률	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 ◦ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물+1.0×α현금)이내 - α토지 : 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 - α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율																																									
친환경 항목 적용시 상한용적률	◦ 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물 ◦ 적용산식 : 허용용적률×(1+0.7×∑친환경 건축물 인증 완화비율(β)) - 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가 / ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (∑①~③) ≤ 15%) ① ZEB 인증 <table><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> ※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10% ② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 <table><tr><td rowspan="3">녹색건축인증 에너지효율인증</td><td>최우수 (그린1등급)</td><td>우수 (그린2등급)</td></tr><tr><td>1+등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td>1 등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table> ③ 재활용 건축자재 사용 <table><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table> ④ 장수명주택인증 <table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> <tr><td colspan="4"> ◦ 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내 </td></tr>			ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	1+등급	9%	6%	1 등급	6%	3%	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%	◦ 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내			
	ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5																																				
	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																																				
	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)																																							
1+등급		9%	6%																																							
1 등급		6%	3%																																							
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상																																							
완화비율	5%	10%	15%																																							
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																								
완화비율	15%	10%																																								
◦ 완화범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내																																										

- 주1) 특별계획구역 세부개발계획 수립시 용도지역이 변경됨을 전제로 적용 가능
 주2) 공공주택, 역세권 사업 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령 및 지침 준수
 주3) 상업지역, 준주거지역 내 주거와 주거의 부분의 적용은 서울특별시 지구단위계획수립기준(2020.5) 3-4-2.(용적률) 계획수립기준 및 서울특별시 도시계획조례 별표3을 따른다.
 주4) 건축물 기부채납 면적은 서울시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2022.10.개정)'에 따라 산정
 ※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2범위내에서 적용
 ※ 기부채납(도로 및 공공시설 건축물 기부채납) 218.9㎡
 ※ 상한용적률 : $350\% \times (1 + 1.3 \times 0.9139 \times 0.1377 + 1.0 \times 0.0415) = 421.8\% / 400\%$ 이하 적용

2) 준주거지역 용적률 적용기준

■ 건축물의 비주거 용도 비율 적용기준

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
준주거지역	◦ 건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	◦ 건축계획용적률의 10% 이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용	-

(5) 높이 계획 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비고
동일로 (제3종일반주거지역→준주거 지역)	70m 이하	70m 이하	준주거지역 상향지역, 제3종일반주거지역

(6) 건축물의 배치·형태·외관에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	계 획 지 침	세부개발계획
건축 한계선	간선도로변	◦ 동일로변 : 대지경계선으로부터 3m	◦ 동일로변 : 대지경계선으로부터 3m
	이면도로변	◦ 대지경계선으로부터 2m	◦ 대지경계선으로부터 2m
고층부 벽면한계 선	동일로22길 변	◦ 대지경계선으로부터 7m - 고층부(20m 이상)에 한함	◦ 대지경계선으로부터 7m - 고층부(20m 이상)에 한함

2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정조서

■ 건축물 형태계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침		세부개발계획
1층부	투시형 벽면/서터 (규제)	1층 벽면의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 - 서터의 설치를 가급적 지양하되, 서터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 서터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	1층 벽면의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 - 서터의 설치를 가급적 지양하되, 서터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 서터면적의 2분의 1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치
	개구부 높이 조화 (규제)	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 해당 건물과 조화롭게 조성
	개구부가 없는 벽면 디자인 (규제)	도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리하여 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 인정	도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리하여 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 인정
	1층 바닥 높이 (규제)	- 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정	- 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정

■ 건축물 재료 및 색채계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침		세부개발계획
재료	통일성 (권장)	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지
	반사성 재료 금지 (규제)	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용
색채	조화로운 색채계획 (권장)	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준에 따라 준수	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준에 따라 준수

■ 가로경관계획에 관한 결정조서(신설)

구 분	계 획 지 침		세부개발계획
담장 및 옹벽	담장 설치 금지 (규제)	간선도로변 담장 설치 불허(단, 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 식재형 담장 또는 투시형 담장을 설치하여야 함)	간선도로변 담장 설치 불허(단, 해당 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 식재형 담장 또는 투시형 담장을 설치하여야 함)
옥외 광고물	조화로운 옥외광고 물 디자인 (규제)	「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수 - 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의미를 살리는 디자인으로 계획 - 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치	「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수 - 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의미를 살리는 디자인으로 계획 - 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치

나. 기타사항에 관한 결정조서
(1) 대지 내 공지 계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	계 획 지 침	세부개발계획
전면공지	간선도로변	동일로변 : 3m	동일로변 : 3m
	이면도로변	2m	2m

주) 건축한계선에 의한 대지내 공지

다. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서
(1) 차량동선 및 주차계획 결정조서(신설)

구 분	적용지역	계 획 지 침	세부개발계획
차량출입 불허구간	동일로변	폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허	폭 30m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허

라. 인센티브 운영계획 결정조서(신설)

(1) 용적률 인센티브 기본방향

- 1) **용적률 인센티브 유형**은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
- ① 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률 - 기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
- ② 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공 시 등

- 2) **중점 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체가 불가하다.
- 3) **계획유도 인센티브**는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없다.

(2) 용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 인센티브 유형(동일로변)

구 분		계획내용		
용도지역		◦ 제3종일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		◦ 60%		
기준/허용용적률		◦ 250%/350%		
인센티브 유도계획		◦ 도심주거 및 부족한 지원기능 강화 ◦ 보행환경 개선 ◦ 스마트그린시티 시스템 구축		
항목	세분	완화기준		비고
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/전체면적) × 0.5	◦ 전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	◦ α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
계획 유도	대지내 공지 및 통로	전면공지/ 공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	◦ α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외
	지능형 건축물	지능형 건축물 인증	기준용적률 × α	• 1등급~4등급으로 인증된 경우 ◦ α = 1등급 0.4 = 2등급 0.3 = 3등급 0.2 = 4등급 0.1

■ 허용용적률 인센티브 적용

항목		세분	완화기준	비고	비율
중점	건축 물용 도	권장용도	$\begin{aligned} & \text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{전체연면적}) \times 0.5 \\ & = 250\% \times (4,484.51\text{m}^2 / 6,811.26\text{m}^2) \times 0.5 \\ & = 82.3\% \end{aligned}$	전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)	82.3%
	대지 내공 지	공개공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	α = 개방형 2.0 = 필로티형 1.0 ※ 법적 의무면적 제외	—
계획 유도	대지 내 공지	전면공지	$\begin{aligned} & \text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times \alpha \\ & = 250\% \times (132\text{m}^2 / 1,339\text{m}^2) \times 2.0 = 49.3\% \end{aligned}$	α = 개방형 2.0 ※ 간선부 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정 시 제외(법적 의무면적 제외)	49.3%
	지능 형 건축 물	지능형 건축물 인증	$\text{기준용적률} \times \alpha$	1등급~4등급으로 인증된 경우 α = 1등급 0.4 = 2등급 0.3 = 3등급 0.2 = 4등급 0.1	—
합계					131.6%

기부채납에 따른 상한용적률

허용용적률 (인센티브 적용)	기부채납 면적	기부채납 비율	상한용적률
350%	218.9m ²	15.75%	421.8% (건축계획 398.64%)

※ 상한용적률 : $350\% \times (1 + 1.3 \times 0.9139 \times 0.1377 + 1.0 \times 0.0415) = 421.8\%$ / 400%이하 적용

마. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정조서(신설)

(1) 공공시설 조성 및 제공

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
공공 시설 조성 및 제공	◦ 공공기여율 : 15% 이상 ◦ 공공기여 목표 - 다양한 주거 공급 및 생활SOC 지원 / 청년혁신업무시설 확충 ◦ 공공기여시설 - 결정도에서 제시한 도로 및 필요 공공시설등 설치·조성 후 기부채납 - 공공시설등 : 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대업무시설, 지역필요시설 등 - 예시용도 : 도전숙, 창업지원센터, 공유오피스, 시제품공작소, 디자인스튜디오, 도서관, 문화체육시설 등 ※ 세부개발계획 수립시 구와 시 관련부서와의 사전협의를 통해 공공시설 결정	◦ 기부채납 : 218.9㎡ (15.75%) - 도로(토지) : 50.7㎡ - 건축물 내 공공시설 : 168.2㎡ (건축물 및 부속토지) ◦ 설치·조성후 기부채납

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준(2022.11)과의 정합성 및 실질적인 공공시설 수요 등을 고려하여 공공시설 부담계획 수립(공공시설 건축물로 설치·제공)

※ 특별계획구역은 공공기여 계획에 따라 기반시설을 설치·조성하여 기부채납하여야 함. 기부채납 비율은 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로폭원에 대한 면적은 이행하여야 함

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

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

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7674)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

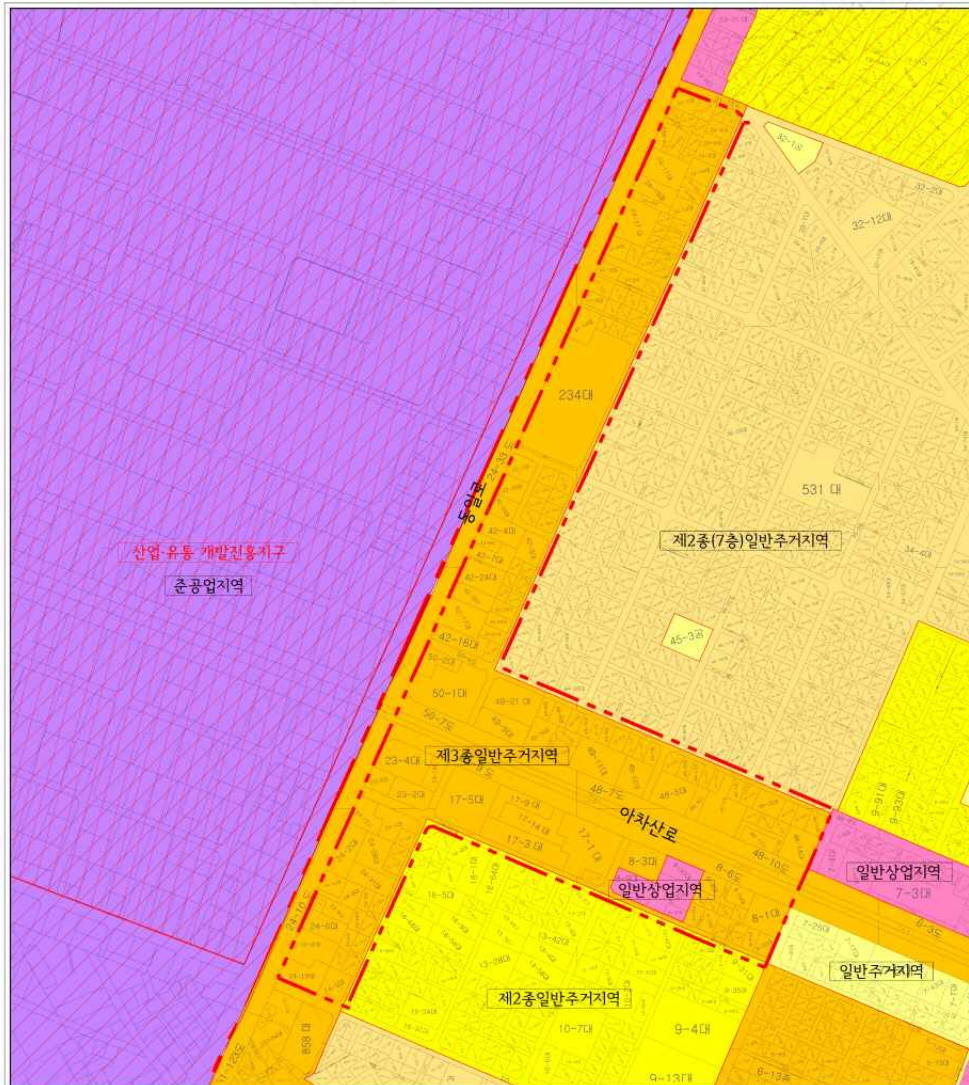
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

도시관리계획(동일로지구 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역7 세부개발계획) 결정 및 지형도면

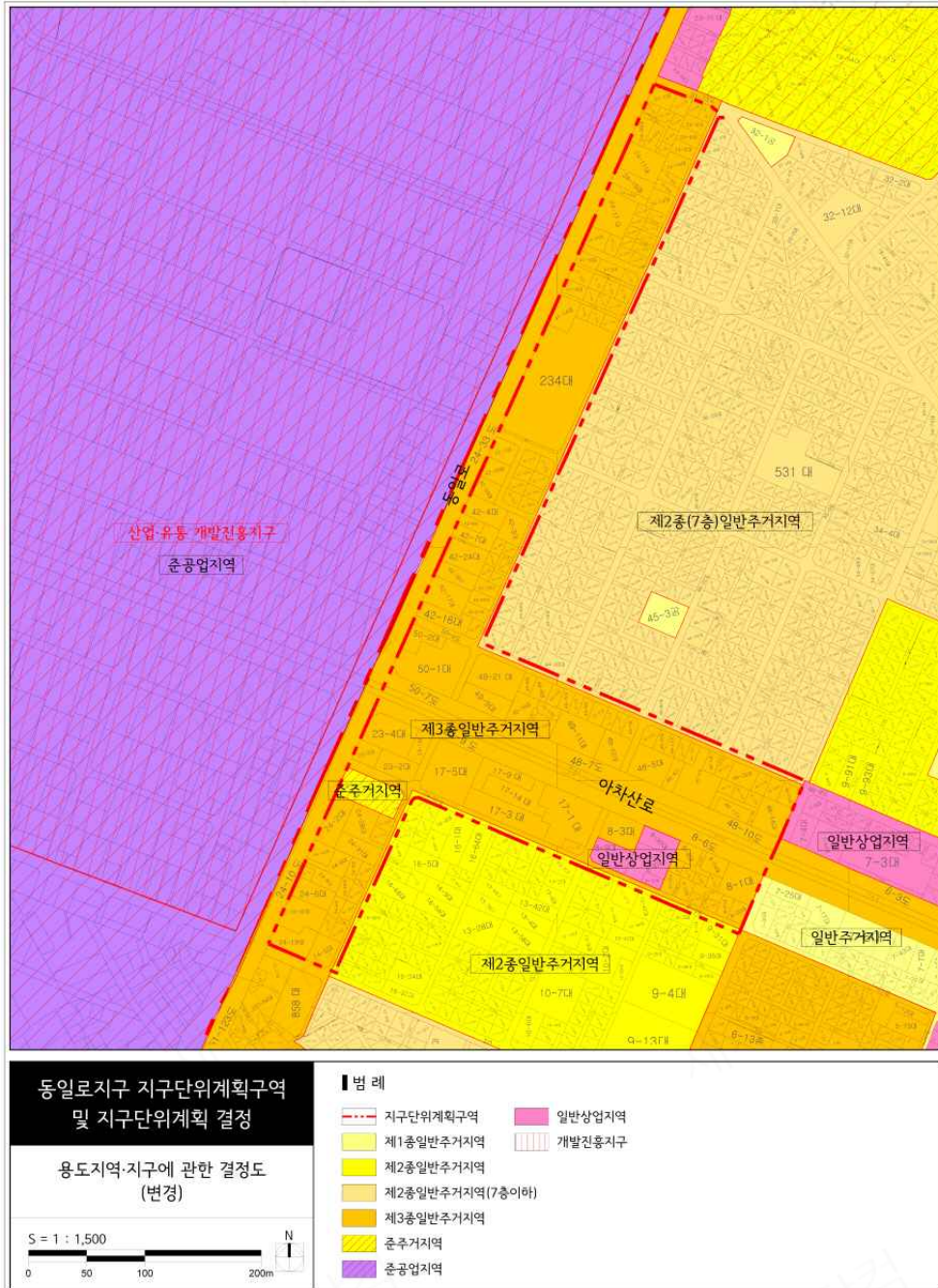
■ 동일로지구 지구단위계획구역에 관한 결정도



■ 동일로지구 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 동일로지구 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 동일로지구 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 동일로지구 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 동일로지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 해제시)

