

서울특별시고시 제2016-344호

도시관리계획[망우동 83번지 일대(소규모 단절토지) 외 3개소 지구단위계획구역 변경 및 계획] 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2013-405호(2013.12.05.)로 개발제한구역에서 해제되고 지구단위계획구역으로 결정된 망우동 83번지 일대(소규모 단절토지)외 3개소에 대하여 2016년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2016.10.12.)심의 등을 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[망우동 83번지 일대(소규모 단절토지)외 3개소 지구단위계획구역 변경 및 계획]을 결정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 3일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

개발제한구역에서 해제되고 지구단위계획구역으로 결정 고시된 망우동 83번지 일대 소규모 단절토지 등 3개소에 대하여 합리적인 관리방안을 마련하기 위한 지구단위계획을 결정하고 지형여건 등으로 개발이 어려운 상계 지구단위계획구역은 해제함.

II. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	망우	망우동 83번지 일대 (소규모 단절토지)	중랑구 망우동 83번지 일대	3,300	증) 18	3,318	
변경	신내	신내동 385번지 일대 (소규모 단절토지)	중랑구 신내동 385번지 일대	2,361	감) 102	2,259	
변경	상일	상일동 445번지 일대 (소규모 단절토지)	강동구 상일동 445번지 일대	7,390	감) 597	6,793	
변경	상계	-	노원구 상계동 산117-3번지 일대	8,880	감) 8,880	-	구역 해제

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명		위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경			
변경	망우	망우동 83번지 일대 (소규모 단절토지)	중랑구 망우동 83번지 일대	3,318	인접 과소필지 편입 및 지구단위계획이 불필요한 도로 제척
변경	신내	신내동 385번지 일대 (소규모 단절토지)	중랑구 신내동 385번지 일대	2,259	지구단위계획이 불필요한 도로 제척
변경	상일	상일동 445번지 일대 (소규모 단절토지)	강동구 상일동 445번지 일대	6,793	지구단위계획이 불필요한 하천 제척
변경	상계	-	노원구 상계동 산117-3번지 일대	-	대상지 현황 등 지구단위계획 수립목적에 불부합하여 구역 해제

Ⅲ. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

① 망우동 83번지 일대(소규모 단절토지) 지구단위계획

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 사항

가. 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	계	변경	변경후		
계	3,300	증) 18	3,318	100.0	
자연녹지지역	3,300	감) 367	2,933	88.4	
제1종일반주거지역	-	증) 385	385	11.6	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유	비고
		기정	변경			
변경	망우동 83번지 일대	자연녹지지역	자연녹지지역, 제1종일반주거지역	3,318	• 구역계 조정으로 인한 제1종일반주거지역 편입 등	

나. 용도지구 변경에 관한 도시관리계획 결정조서 : 해당없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구역명	결정(변경)내용
망우동 83번지 일대	• 구역계 변경으로 종로3류 국지도로 1개소 구역 외 사항으로 변경

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

① 가구 및 획지

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	비고	
신설	1	3,318	망우동 83-4	329	공동개발(지정)	자율적 공동개발구역
			망우동 83-5	330		
			망우동 83-6	7		
			망우동 83-8	210		
			망우동 83-9	200		
			망우동 83-10	200		
			망우동 83-11	152		
			망우동 83	1,136	공동개발(지정)	
			망우동 83-1	27		
			망우동 83-2	100		
			망우동 81-2	227		
			망우동 80-1	124	공동개발(지정)	
			망우동 80-5	200		
			망우동 82-10	76	공유지(중랑구) - 구거	

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정

※ 구역전체 통합개발을 위한 주민제안 시 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 통하여 제1종일반지역까지 용도지역 상향이 가능함. 단, 용도지역 상향 시 공공시설 확보비율은 순부담 기준으로 15% 이상 해야 함

② 필지 정형화

구분	내용
필지정형화	구 도시계획위원회 자문을 통해 자율적인 필지 정형화를 권장함

※ 필지 정형화에 따른 차량출입불허구간의 변경 발생시 경미한 사항으로 처리함

※ 공동개발 지정 필지에 대해서도 정형화를 위한 필지교환 가능

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채 건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	위치	구분	계획내용							
-	1	망우동 83번지 일대	불허용도 (A1)	• 「건축법 시행령」 [별표1] - 제4호 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 제6호 종교시설 중 봉안당 - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련시설 중 폐차장, 정비공장 - 제21호 동물 및 식물 관련시설 - 제22호 자원순환 관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 방송통신시설 - 제25호 발전시설 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례식장							
			건폐율	• 20% 이하							
			용적률	• 기준 / 허용 / 상한 - 50% 이하 / 50% 이하 / - (법정2배 이하)							
			높이	• 4층 이하							
			형태	• 주변환경을 고려하여 이질감을 최소화 할 수 있는 건축디자인계획 및 재료 선택							
			색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획							
			건축선	<table><tr><th>적용대상</th><th>건축한계선</th></tr><tr><td>• 망우로87길변(B=20m) • 양원역로8길변(B=12m)</td><td>• 대지경계선에서 1m</td></tr><tr><td>• 양원역로8길변 (B=7:이면도로변)</td><td>• 대지경계선에서 1m (80-1번지 일부부간 2m 이내)</td></tr><tr><td>• 망우동 82-10 구거변</td><td>• 구거 중심선에서 양측 2m</td></tr><tr><td>• 양원역로8길(B=7) 남측 가각부</td><td>• 이면도로에서 수직방향 3m (이면도로변 건축한계선1m 별도)</td></tr></table>	적용대상	건축한계선	• 망우로87길변(B=20m) • 양원역로8길변(B=12m)	• 대지경계선에서 1m	• 양원역로8길변 (B=7:이면도로변)	• 대지경계선에서 1m (80-1번지 일부부간 2m 이내)	• 망우동 82-10 구거변
적용대상	건축한계선										
• 망우로87길변(B=20m) • 양원역로8길변(B=12m)	• 대지경계선에서 1m										
• 양원역로8길변 (B=7:이면도로변)	• 대지경계선에서 1m (80-1번지 일부부간 2m 이내)										
• 망우동 82-10 구거변	• 구거 중심선에서 양측 2m										
• 양원역로8길(B=7) 남측 가각부	• 이면도로에서 수직방향 3m (이면도로변 건축한계선1m 별도)										

※ 서로 다른 용도지역 공동개발시 본 지침을 적용함

※ 제1종일반주거지역과 공동개발 시 용적률은 가중평균하여 적용함

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지

구분	적용대상	계획내용	비고
전면공지	• 망우로87길변(B=20m)	• 보도형으로 조성	도면 참조
	• 양원역로8길변(B=12m)		
	• 양원역로8길변(B=7:이면도로변)	• 차도형으로 조성	
	• 망우동 82-10 구거변	• 보도형으로 조성	
	• 양원역로8길(B=7) 남측 가각부	• 차도형으로 조성	

나. 교통처리계획

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 망우로87길(B=20m), 양원역로8길 및 망우로87길 일부	• 차량출입 불허	도면 참조

② 신내동 385번지 일대(소규모 단절토지) 지구단위계획

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 사항

가. 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	계	변경	변경후		
계	2,361	감) 102	2,259	100.0	
자연녹지지역	2,361	감) 102	2,259	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유	비고
		기정	변경			
변경	신내동 385번지 일대	자연녹지지역	자연녹지지역	2,259	• 구역계 조정으로 인한 자연녹지지역 면적 변경	

나. 용도지구 변경에 관한 도시관리계획 결정조서 : 해당없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 해당없음

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

① 가구 및 획지

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	비 고
신설	1	2,259	신내동 383-5	174	자율적 공동개발구역
			신내동 384-6	330	
			신내동 384-8	255	
			신내동 385	1,027(944)	
			신내동 385-7	330	
			신내동 386-2	226	

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정. ()는 구역 내 면적임

※ 구역전체 통합개발을 위한 주민제안 시 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 통하여 제2종일반지역까지 용도지역 상향이 가능함. 단, 용도지역 상향 시 공공시설 확보비율은 순부담 기준으로 25% 이상 해야 함

※ 통합개발 시 지구단위계획 변경을 통해 외부의 동일소유자 필지 공동개발 가능함

② 필지 정형화

구분	내용
필지정형화	구 도시계획위원회 자문을 통해 자율적인 필지 정형화를 권장함

※ 필지 정형화에 따른 차량출입불허구간의 변경 발생시 경미한 사항으로 처리함

※ 공동개발 지정 필지에 대해서도 정형화를 위한 필지교환 가능

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	위치	구분	계획내용
-	1	신내동 385번지 일대	불허용도 (A1)	• 「건축법 시행령」 [별표1] - 제4호 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 제6호 종교시설 중 봉안당 - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련시설 중 폐차장, 정비공장 - 제21호 동물 및 식물 관련시설 - 제22호 자원순환 관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 방송통신시설 - 제25호 발전시설 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례식장
			건폐율	• 20% 이하
			용적률	• 기준 / 허용 / 상한 - 50% 이하 / 50% 이하 / - (법정2배 이하)
			높이	• 4층 이하
			형태	• 주변환경을 고려하여 이질감을 최소화 할 수 있는 건축디자인계획 및 재료 선택
			색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획
			건축선	• 건축한계선 - 간선도로변(용마산로, 봉화산로) : 대지경계선에서 1m

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지

구분	적용대상	계획내용	비고
전면공지	• 간선도로변(용마산로, 봉화산로)	• 보도형으로 조성	도면 참조

나. 교통처리계획

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로변(용마산로, 봉화산로) 일부	• 차량출입 불허	도면 참조

③ 상일동 445번지 일대(소규모 단절토지) 지구단위계획

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 사항

가. 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	계	변경	변경후		
계	7,390	감) 597	6,793	100.0	
자연녹지지역	7,390	감) 597	6,793	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유	비고
		기정	변경			
변경	강동구 상일동 445번지 일대	자연녹지지역	자연녹지지역	6,793	• 구역계 조정으로 인한 자연녹지지역 면적 변경	

나. 용도지구 변경에 관한 도시관리계획 결정조서 : 해당없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 해당없음

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

① 가구 및 획지

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	비고	
신설	1	6,793	상일동 444-1	1,149	공동개발(지정)	자율적 공동개발구역
			상일동 445	2,136		
			상일동 446-1	1,279	공동개발(지정)	
			상일동 446-2	479		
			상일동 447-2	1,681	공동개발(권장)	
			상일동 462-2	69		

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정

※ 구역전체 통합개발을 위한 주민제안 시 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 통하여 제2종일반지역까지 용도지역 상향이 가능함. 단, 용도지역 상향 시 공공시설 확보비율은 순부담 기준으로 25% 이상 해야 함

② 필지 정형화

구분	내용	비고
필지정형화	구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 자율적인 필지 정형화를 권장함	
필지교환 가능선	447-2 ↔ 446-1, 446-2	맹지 방지

※ 필지 정형화에 따른 차량출입불허구간의 변경 발생시 경미한 사항으로 처리함

※ 공동개발 지정 필지도 정형화를 위한 필지교환 가능

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	위치	구분	계획내용
-	1	상일동 445번지 일대	불허용도 (A1)	• 「건축법 시행령」 [별표1] - 제4호 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마시술소 - 제6호 종교시설 중 봉안당 - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련시설 중 폐차장, 정비공장 - 제21호 동물 및 식물 관련시설 - 제22호 자원순환 관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 방송통신시설 - 제25호 발전시설 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례식장
			건폐율	• 20% 이하
			용적률	• 기준 / 허용 / 상한 - 50% 이하 / 50% 이하 / - (법정2배 이하)
			높이	• 4층 이하
			형태	• 주변환경을 고려하여 이질감을 최소화 할 수 있는 건축디자인계획 및 재료 선택
			색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획
			건축선	• 건축한계선 - 상암로변 : 대지경계선에서 1m - 천호대로 및 상암로 가각부 : 도면 참조

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지

구분	적용대상	계획내용	비고
전면공지	• 상암로변 • 천호대로 및 상암로 가각부	• 보도형으로 조성	도면 참조

나. 교통처리계획

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 천호대로변 • 상암로변 일부 • 도로 가각부	• 차량출입 불허	도면 참조

Ⅳ. 관계도면 : 불임참조

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

Ⅴ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

Ⅵ. 열람장소

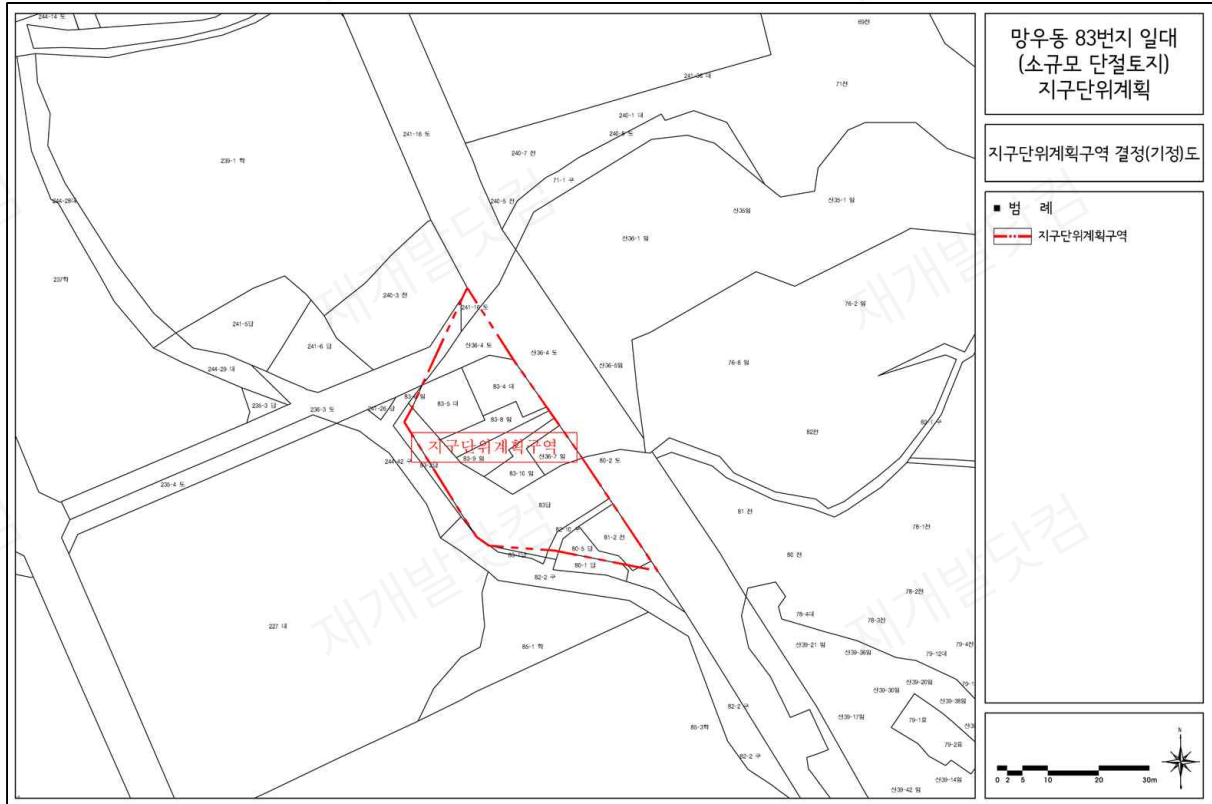
- 서울특별시 도시관리과(☎2133-8386) 및 중랑구청 도시개발과(☎2094-2173),
강동구청 도시계획과(☎3425-6024), 노원구청 도시관리과(☎2116-3868)에 관련도서를 비치
하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

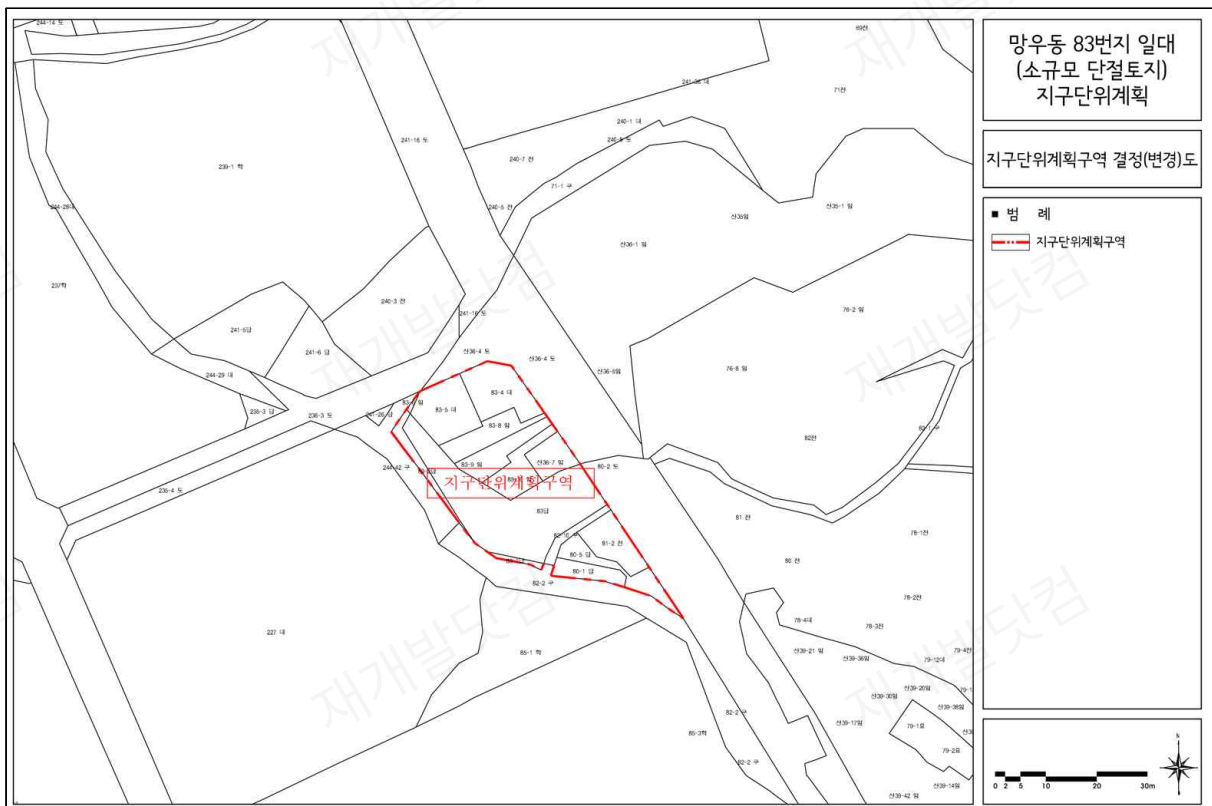
- 망우동 83번지 일대(소규모 단절토지) 지구단위계획 -

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

[지구단위계획구역 결정(기정)도]

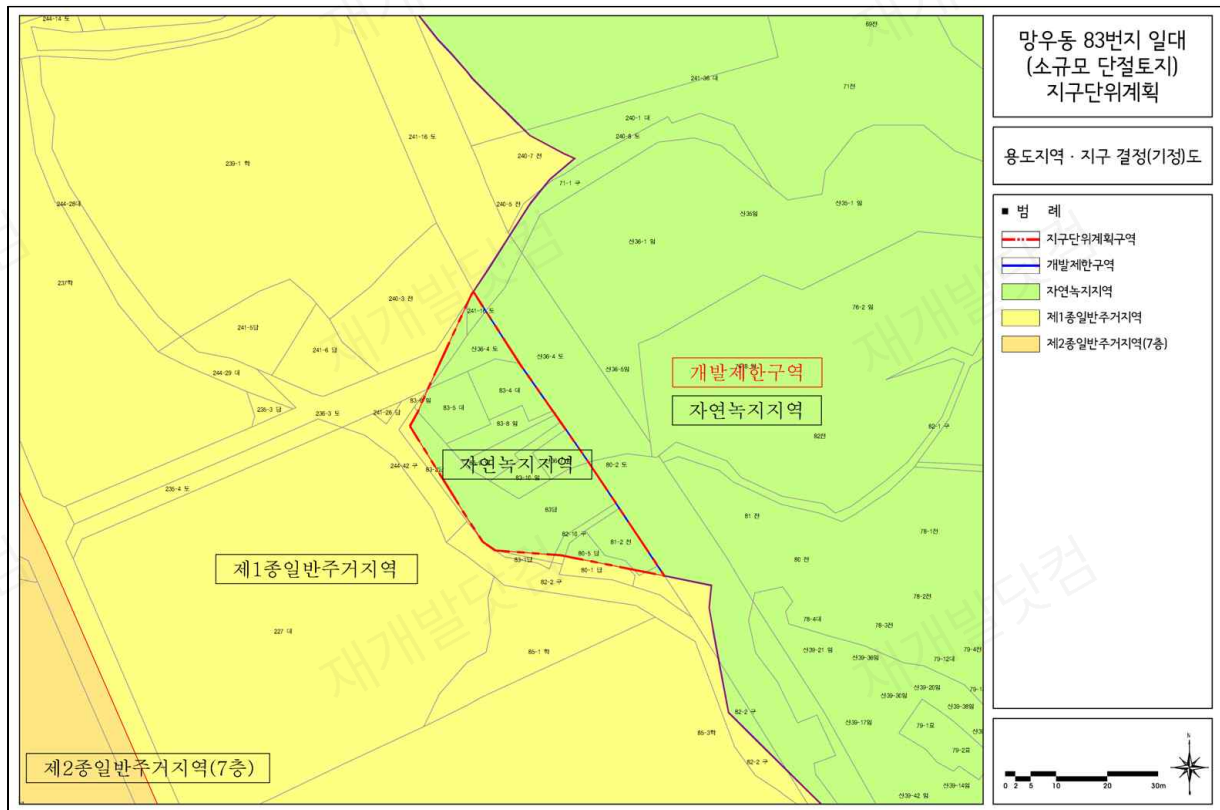


[지구단위계획구역 결정(변경)도]

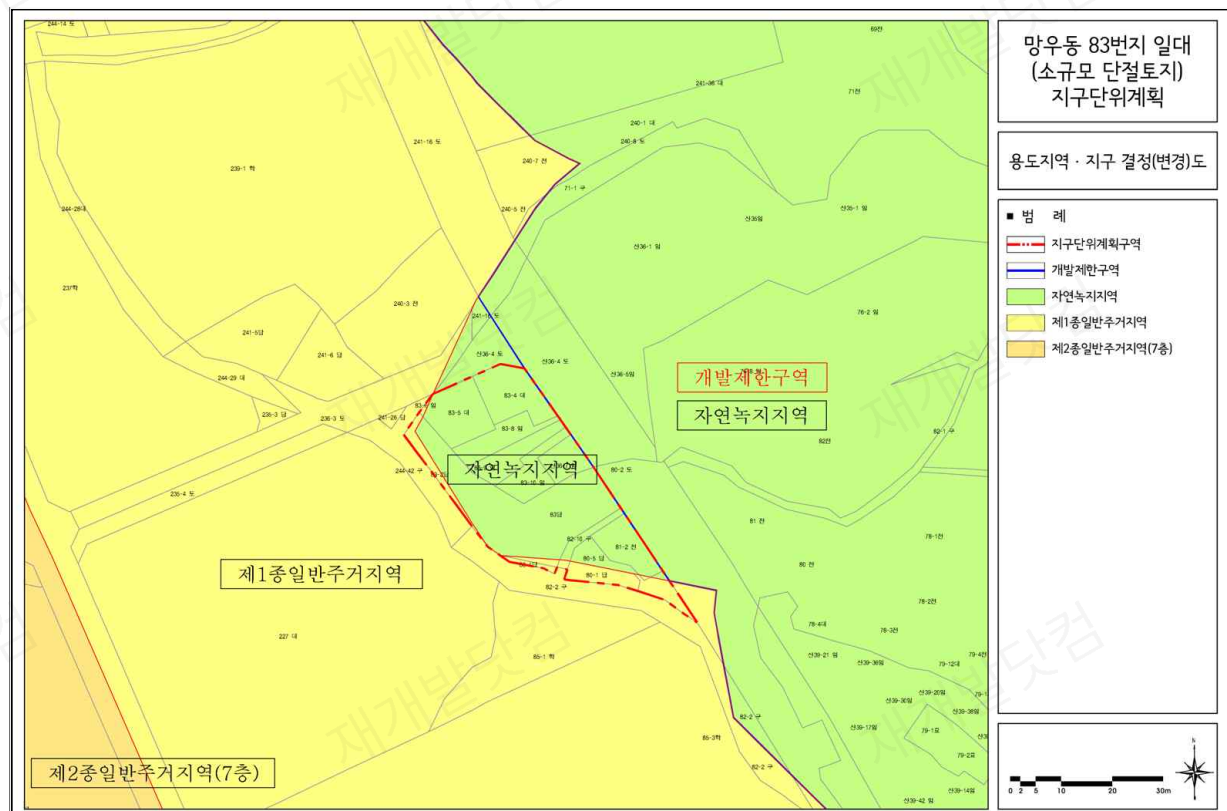


■ 용도지역에 관한 결정(변경)도

[용도지역 결정(기정)도]

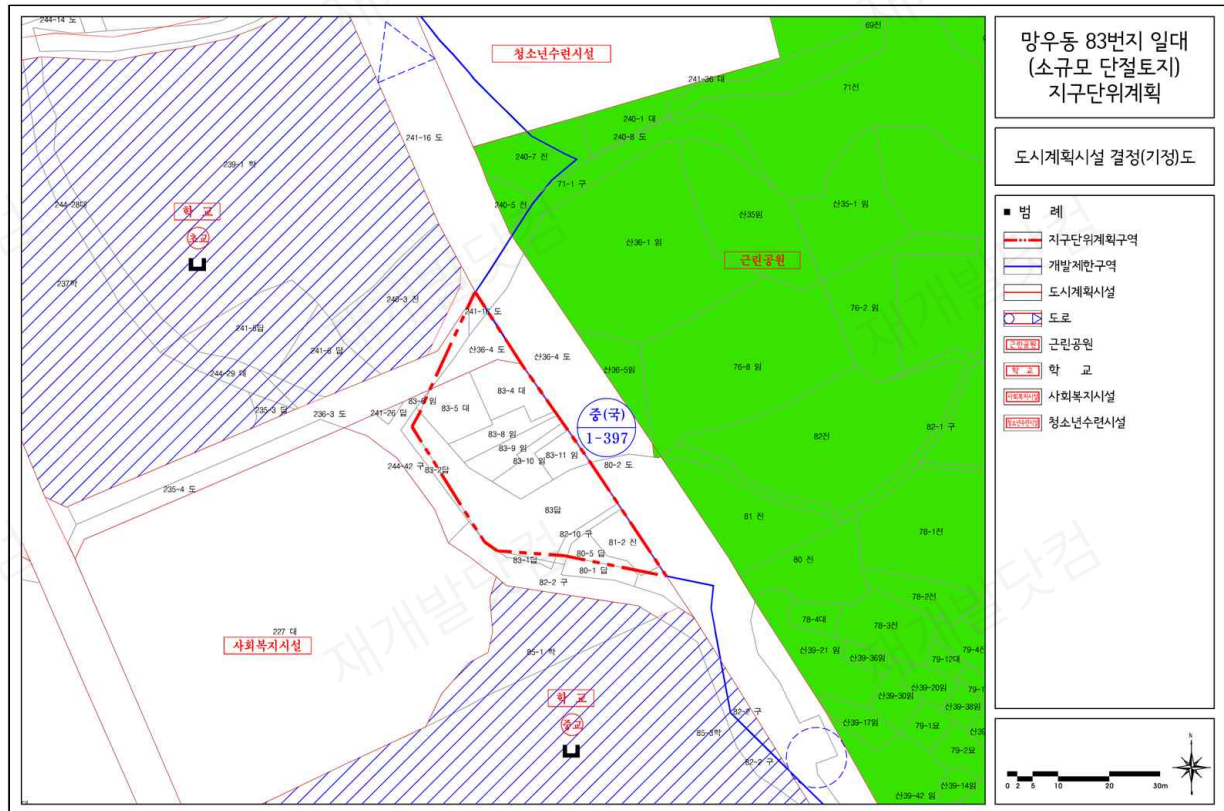


[용도지역 결정(변경)도]

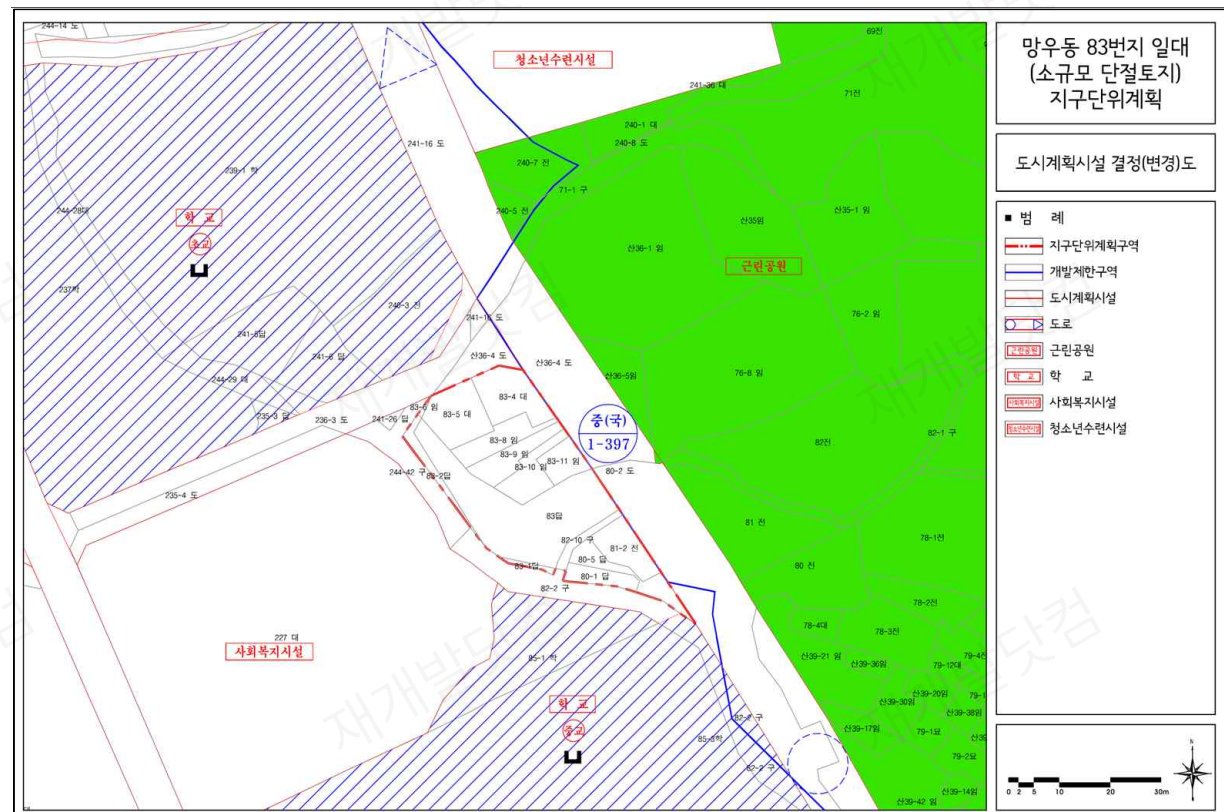


■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도

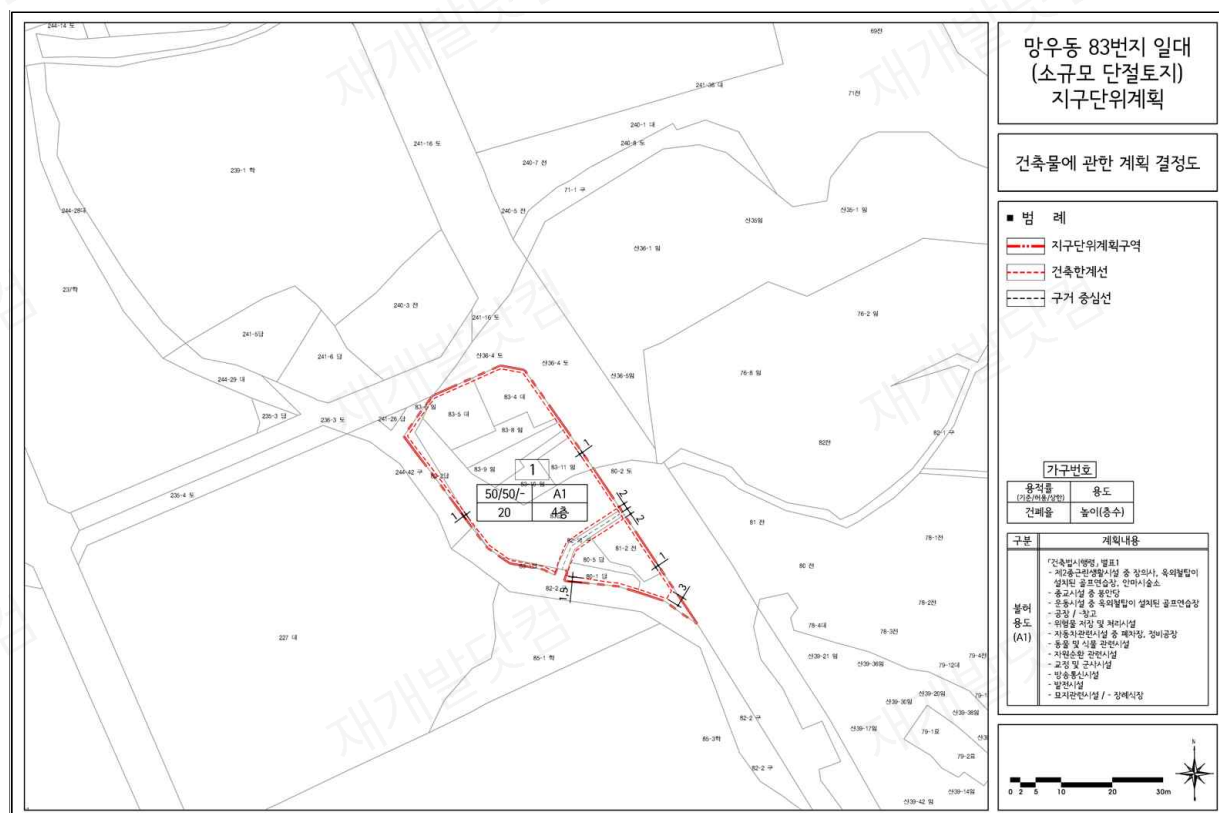
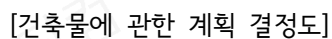
[도시기반시설 결정(기정)도]



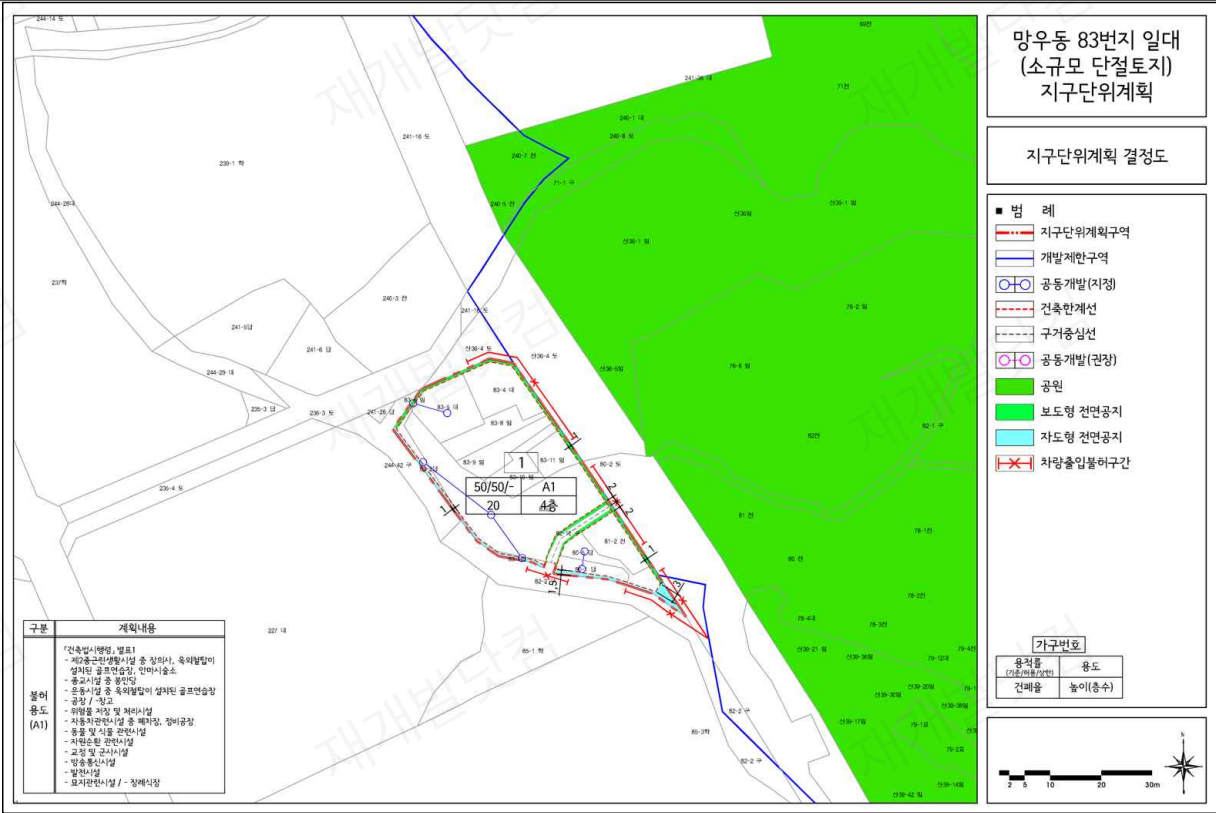
[도시기반시설 결정(변경)도]



[가구 및 획지에 관한 결정도]



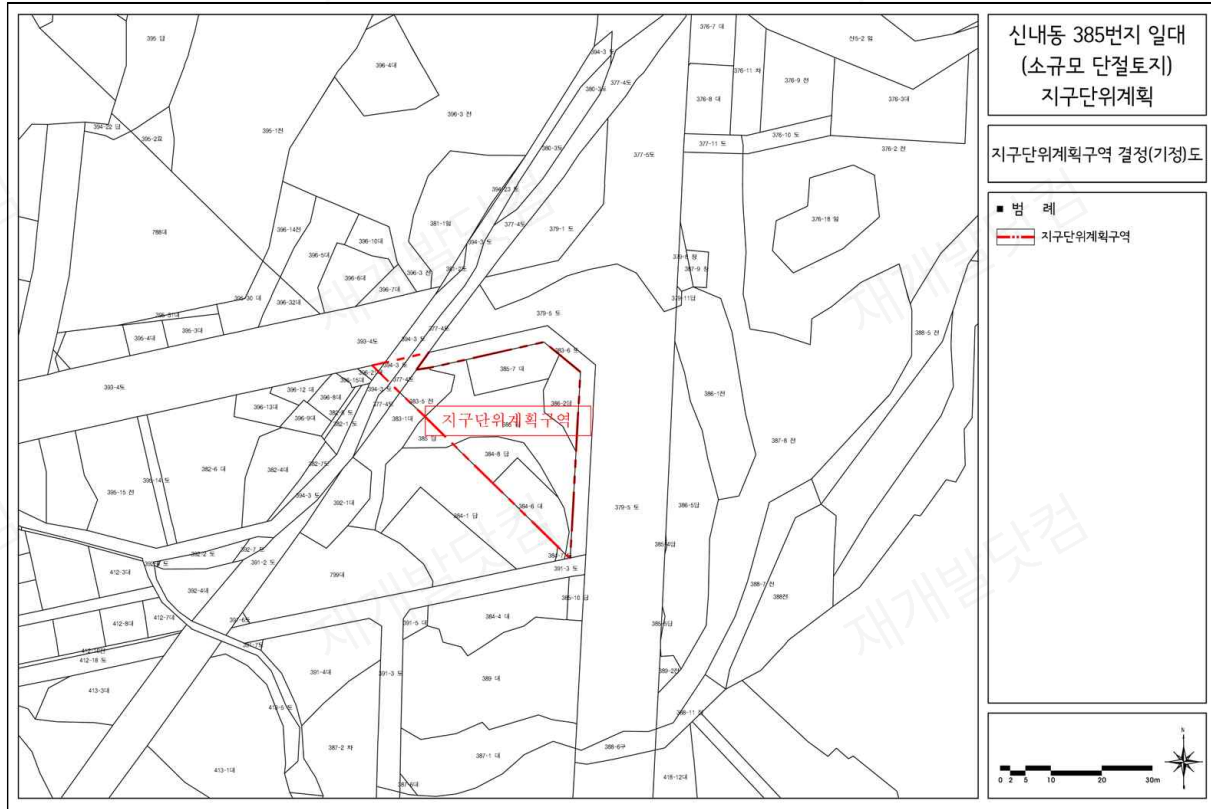
[지구단위계획 결정도]



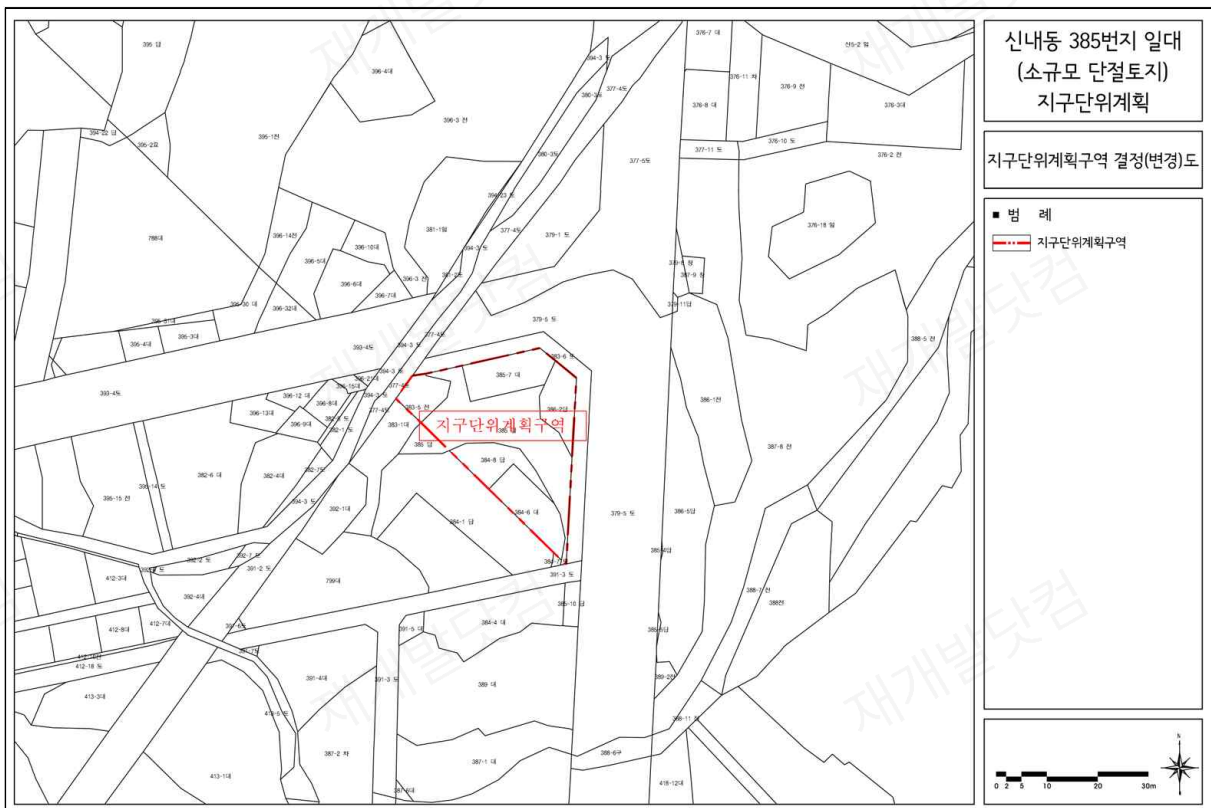
- 신내동 385번지 일대(소규모 단절토지) 지구단위계획 -

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

[지구단위계획구역 결정(기정)도]

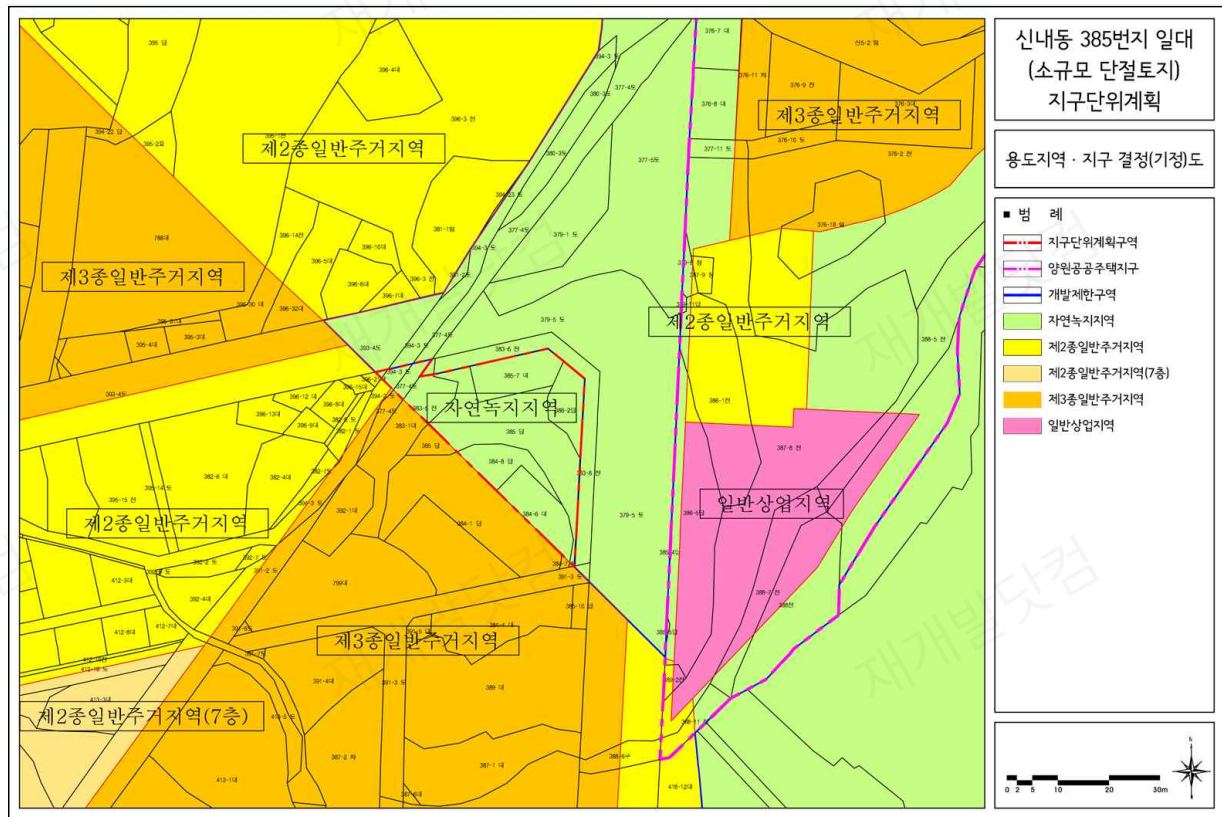


[지구단위계획구역 결정(변경)도]

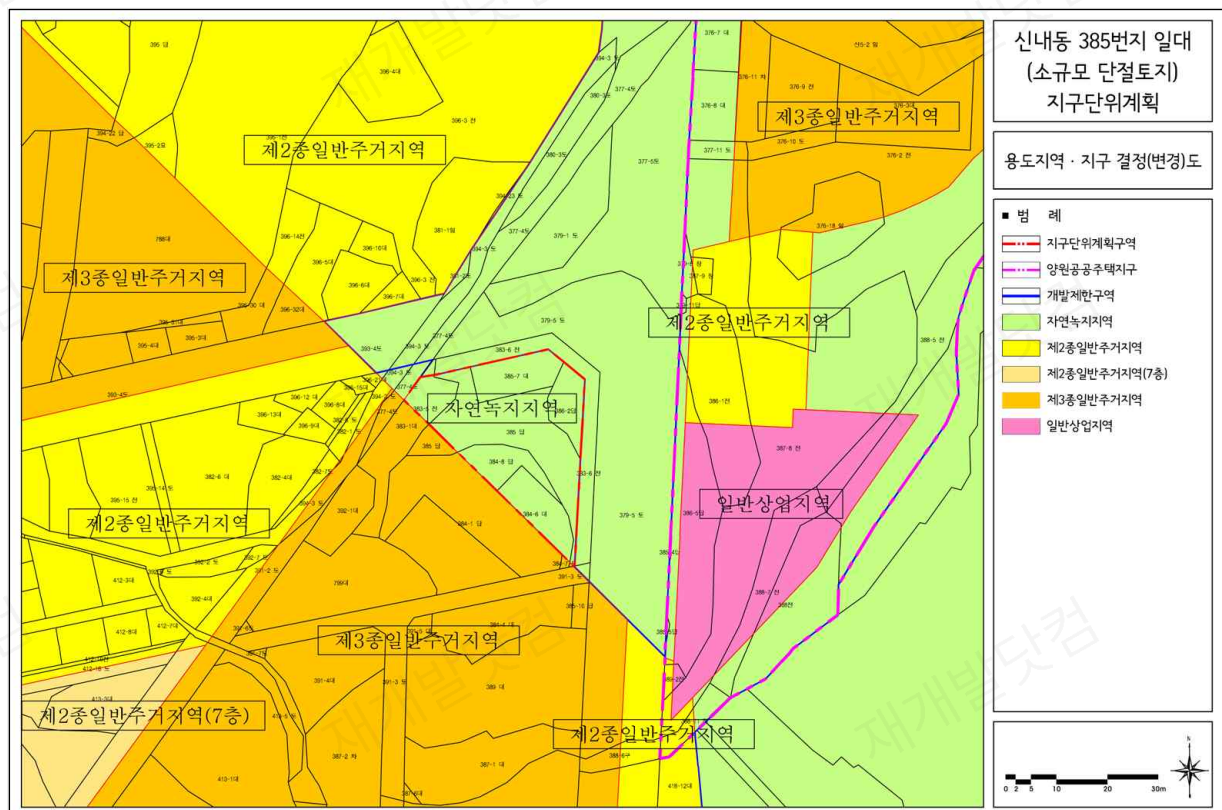


■ 용도지역에 관한 결정(변경)도

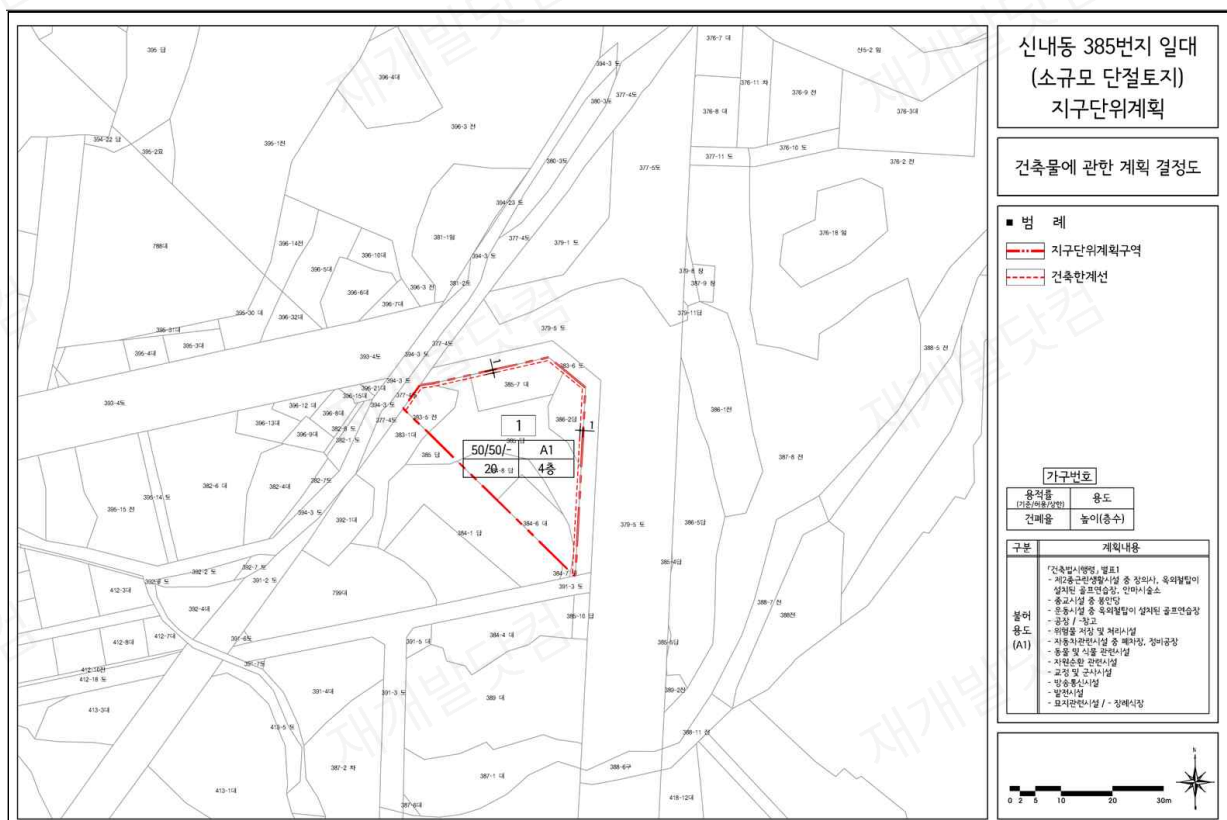
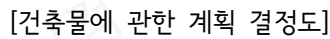
[용도지역 결정(기정)도]



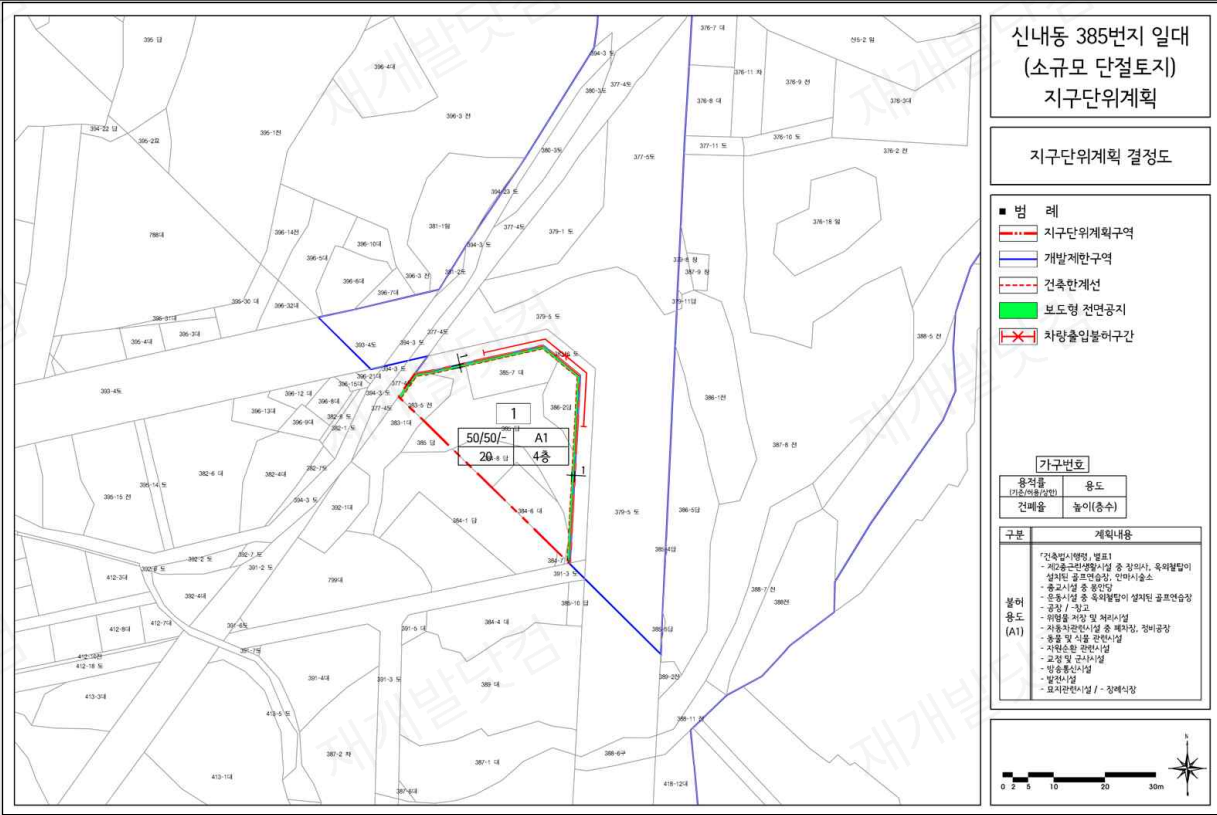
[용도지역 결정(변경)도]



[가구 및 획지에 관한 결정도]



[지구단위계획 결정도]



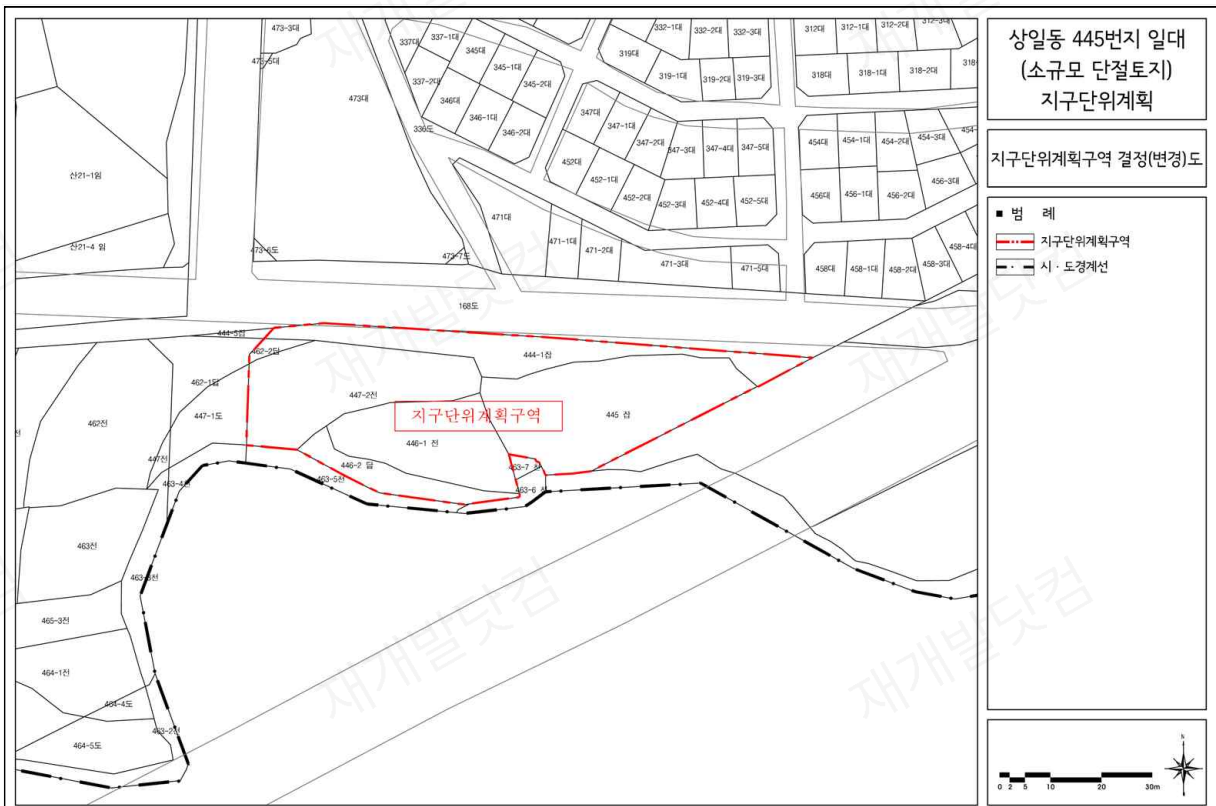
- 상일동 445번지 일대(소규모 단절토지) 지구단위계획 -

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

[지구단위계획구역 결정(기정)도]

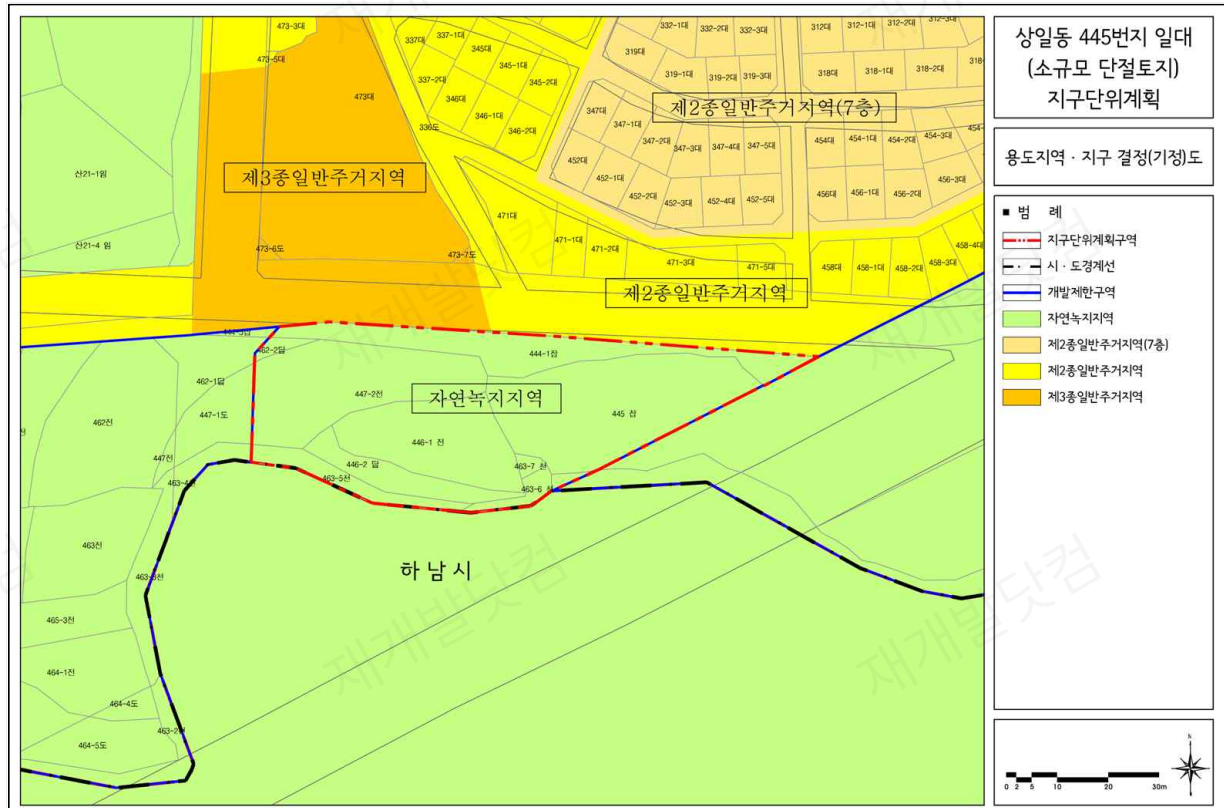


[지구단위계획구역 결정(변경)도]

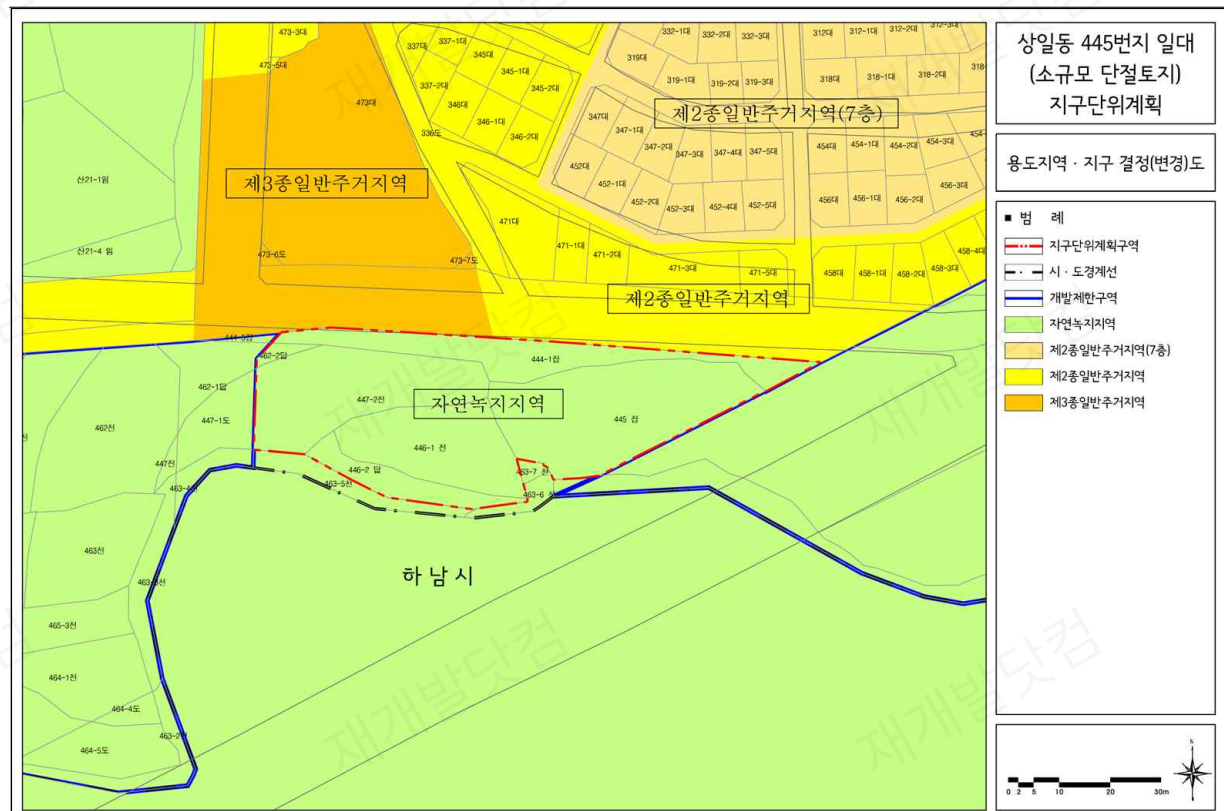


■ 용도지역에 관한 결정(변경)도

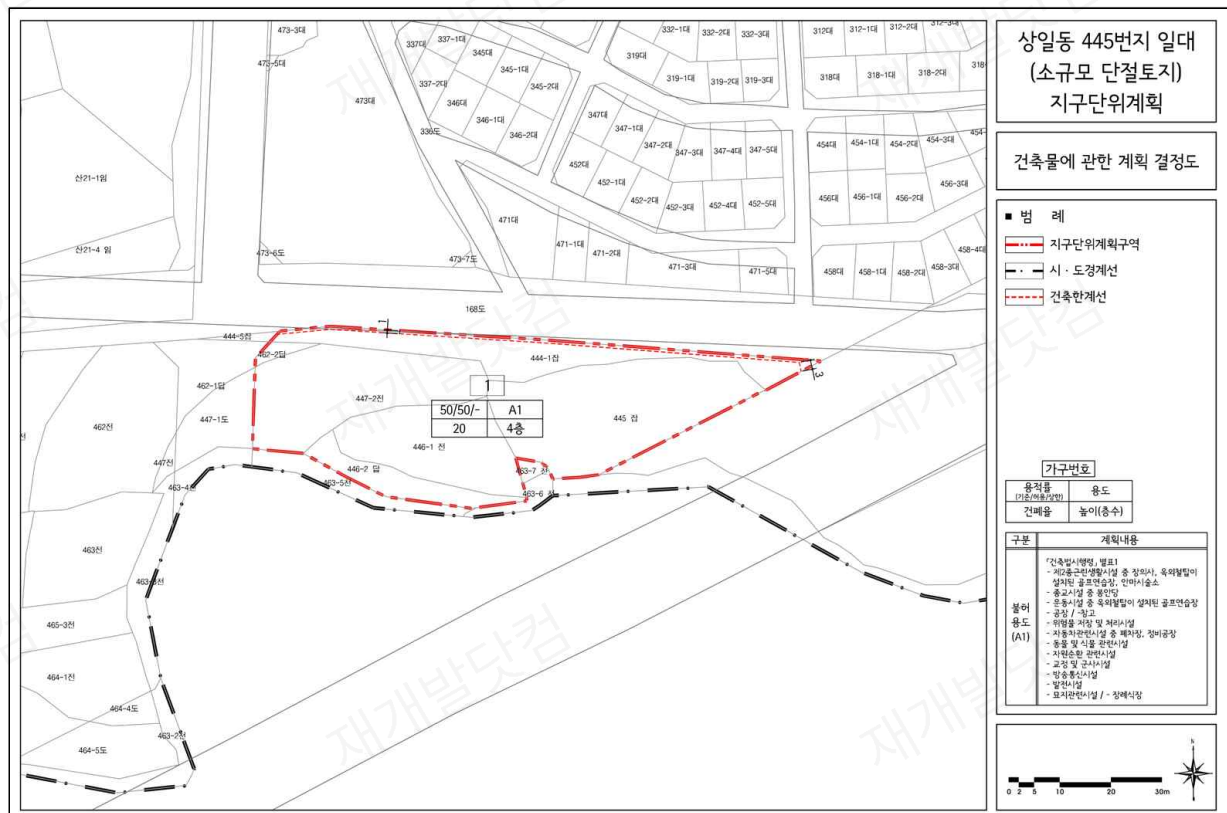
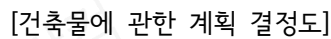
[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



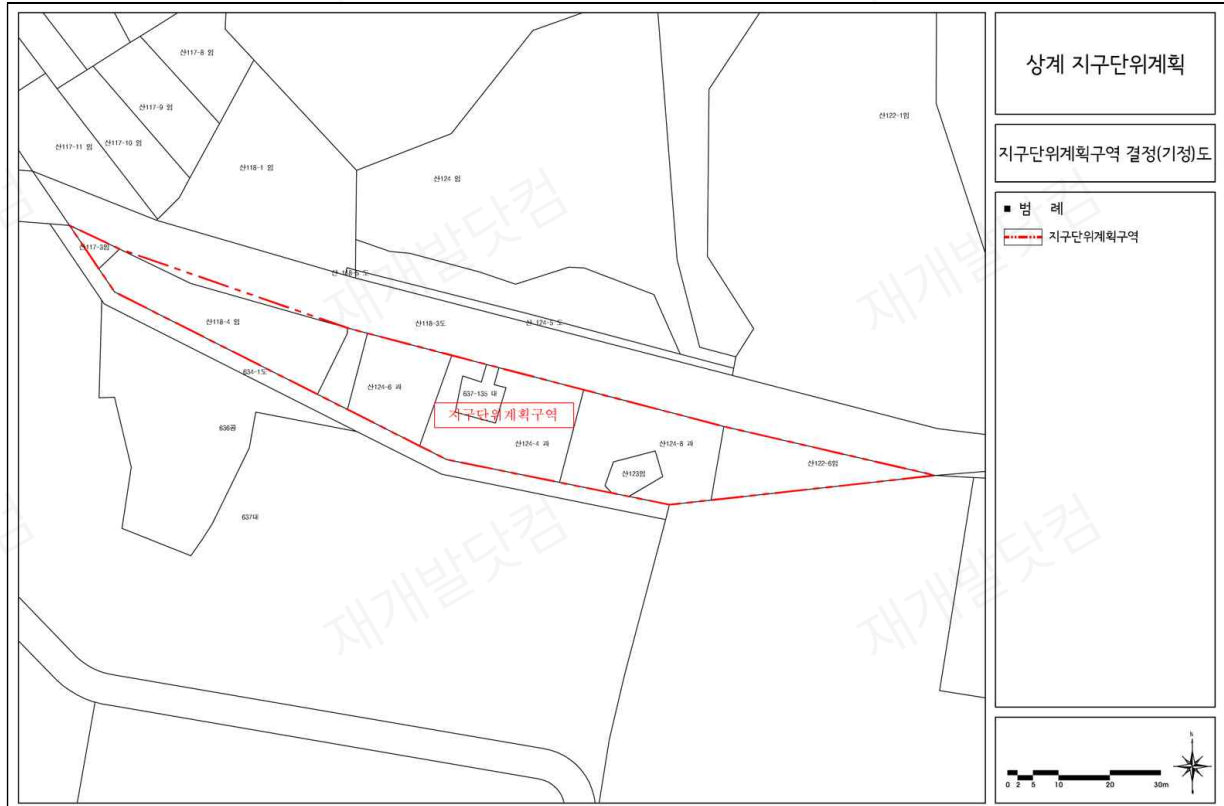
[가구 및 획지에 관한 결정도]



- 상계 지구단위계획 -

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

[지구단위계획구역 결정(기정)도]



[지구단위계획구역 결정(변경)도]

