◈ 서울특별시고시 제2025-672호

도시관리계획(중계2택지 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제639호(1987.1.9.)로 택지개발예정지구 지정되고, 서울특별시고시 제1995-394호(1996.1.9.) 상세계획구역 지정 및 계획 결정되고, 서울특별시고시 제2010-462호(2010.12.16.) 지구단위계획구역 및 계획 변경결정(재정비)되고, 서울특별시고시 제2013-9호(2013.1.17.), 서울특별시고시 제2014-44호(2014.2.13.), 노원구고시 제2015-28호(2015.7.16.), 서울특별시고시 제2016-317호(2016.10.13.), 서울특별시고시 제2021-92호(2021.2.18.), 서울특별시고시 제2021-251호(2021.6.3.), 노원구고시 제2022-1호(2022.1.6.), 노원구고시 제2022-154호(2022.12.15.), 노원구고시 제2024-8호(2024.2.1.)로 결정(변경) 고시된 「중계2택지 지구단위계획구역」에 대하여 2025년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.9.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(중계2택지 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2010-462호로 결정(변경)된 중계2택지 지구단위계획구역에 대해 대규모 택지개발지구로 공급되었던 아파트 단지의 재건축 시기가 도래함에 따라 선제적 재건축 가이드라인을 마련하고, 새로운 주택정책 및 주거 패러다임 변화에 대응한 미래형 주거도시로의 개편을 위해 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	중계2택지 지구단위계획구역	노원구 하계동, 중계동 일대	1,431,597.7	-	1,431,597.7	서고시 제1995-394호 (1996.1.9.)	

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,431,597.7	-	1,431,597.7	100.0	
주거지역	소계	1,298,457.5	-	1,298,457.5	90.8	
	제1종일반주거지역	120,536.2	-	120,536.2	8.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	35,801.8	-	35,801.8	2.5	
	제2종일반주거지역	176,252.3	-	176,252.3	12.3	
	제3종일반주거지역	874,569.0	-	874,569.0	61.1	
	준주거지역	91,298.2	-	91,298.2	6.4	
상업지역	소계	5,559.3	-	5,559.3	0.4	
	일반상업지역	5,559.3	-	5,559.3	0.4	
녹지지역	소계	127,580.9	-	127,580.9	8.8	
	자연녹지지역	127,580.9	-	127,580.9	8.8	

2. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 도로: 변경없음

(1) 도로 총괄표

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	44	12,919	11	4,257	11	5,652	21	3,010
대로	3	4,709	-	-	3	4,709	-	-
중로	10	3,658	4	2,565	3	395	3	698
소로	30	4,552	7	1,692	5	548	18	2,312

주) 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	74	30~40	주간선	3,013 (1,157)	월계동 743	중계동 188-54	일반도로	대로 2-26	건고시126 (86.3.27)	덕릉로
기정	대로	2	26	30	보조간선	9,000 (814)	방학동 (광17)	신내동 시계	일반도로	대로 2-81	서고제174호 (1982.4.29)	노원로
기정	대로	2	81	30~40	주간선	2,738	하계동 266	중계동 391	일반도로		건고시547 (89.10.06)	한글비석로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	316	20	보조간선	426 (162)	하계동 256-25	하계동 256-28	일반도로		-	
기정	중로	1	322	20	보조간선	321	중계동 371	중계동 371	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	1	323	20	보조간선	1,168	중계동 377	중계동 391-1	일반도로	대로 2-81	건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	1	324	20	보조간선	914	중계동 517-1	중계동 391-1	일반도로	대로 2-81	건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	2	124	15~16	국지도로	3,733 (150)	하계동 252-3	묵동 2-185	일반도로		건고시198 (71.04.07)	
기정	중로	2	309	15~18	국지도로	2,074 (117)	중계동 369-1	중계동 369-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	2	320	15	국지도로	128	중계동 361-3	중계동 361-3	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	3	309	12	국지도로	517	중계동 361-3	중계동 361-3	일반도로		-	
기정	중로	3	310	12	국지도로	74	중계동 391-1	중계동 391-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	중로	3	311	12~14	국지도로	107	중계동 369-1	중계동 369-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	2	10~12.5	국지도로	290	중계동 359-16	중계동 359-16	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	3	10	국지도로	166	중계동 366-3	중계동 366-3	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	121	10~12.5	국지도로	381	중계동 360-4	중계동 630-4	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	122	10~12.5	국지도로	349	중계동 364-16	중계동 364-16	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	1	125	10	국지도로	250	하계동 256-7	하계동 256-7	일반도로		건고시262 (90.08.14)	
기정	소로	1	126	10	국지도로	201	하계동 251-5	하계동 251-5	일반도로		건고시262 (90.08.14)	
기정	소로	1	-	11	국지도로	55	대로2-74 중계동391	중계동 368	일반도로			철도중복 (동북선 차량기지)
기정	소로	2	3	8~11	국지도로	130	중계동 363-6	중계동 363-6	일반도로		서고시67 (91.03.20)	
기정	소로	2	15	8~14	국지도로	10	하계동 256-22	하계동 256-22	일반도로		-	
기정	소로	2	22	8	국지도로	187	중계동 510-4	하계동 250-7	일반도로		서고시60 (74.05.11)	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	24	8~11.5	국지도로	68	하계동 251-5	하계동 251-5	일반도로		서고시72 (91.03.20)	
기정	소로	2	31	8~17	국지도로	577 (153)	하계동 252-12	하계동 252-12	일반도로		-	
기정	소로	3	20	6~18	국지도로	134	중계동 366-12	중계동 366-12	일반도로		서고시72 (91.03.20)	
기정	소로	3	32	6	국지도로	320	하계동 283-7	하계동 207-3	일반도로		서고시60 (74.05.11)	
기정	소로	3	35	6	국지도로	490	하계동 209-3	하계동 285-1	일반도로		서고시60 (74.05.11)	
기정	소로	3	36	1~12	국지도로	309	중계동 510-5	하계동 251-15	일반도로		서고시60 (74.05.11)	
기정	소로	3	37	3~6	국지도로	169	중계동 369-4	중계동 369-4	일반도로		서고시213 (92.07.06)	
기정	소로	3	38	4~6	국지도로	254	중계동 391	중계동 369-10	일반도로		서고시213 (92.07.06)	
기정	소로	3	44	6	국지도로	306	하계동 252-1	하계동 252-5	일반도로		-	
기정	소로	3	54	6	구획도로	24	하계동 287-3	하계동 287-3	일반도로		서고시42 (92.02.20)	
기정	소로	3	57	4	국지도로	26	하계동 286-3	하계동 286-3	일반도로		서고시42 (92.02.20)	
기정	소로	3	58	4	국지도로	48	하계동 286-1	하계동 209-5	일반도로		서고시42 (92.02.20)	
기정	소로	3	123	6~9	국지도로	40	중계동 369-1	중계동 369-1	일반도로		건고시547 (89.10.06)	
기정	소로	3	144	3	특수도로	32	하계동 251-1	하계동 251-1	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	145	3	특수도로	28	중계동 359-12	중계동 359-12	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	146	3	특수도로	37	중계동 366-7	중계동 366-7	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	147	3	특수도로	25	중계동 360-8	중계동 360-8	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	148	3	특수도로	25	중계동 364-21	중계동 364-21	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	149	3	특수도로	22.5	중계동 360-10	중계동 360-10	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	
기정	소로	3	150	3	특수도로	22.5	중계동 364-18	중계동 364-18	보행자 도로		서고시262 (90.08.14)	

주1) 연장의 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

나) 철도: 변경없음

(1) 철도 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	= ①	철도	도시철도 (본선)	성동구 행당동 192-40일원 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 일원 (4호선 상계역)	용두역 (2호선) 제기동역 (1호선) 고려대역 (6호선) 미아사거리역 (4호선) 월계역 (1호선) 하계역 (7호선) 상계역 (4호선)	13,410 (2,738)	140,243.6 (34,390.5)	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	동북선 도시철도
기정	②	철도	도시철도 (113 정거장)	노원구 하계동 266 일원			-	1.986.8	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	한글비석로 [하계동 266번지] 중복결정
기정	③	철도	도시철도 (114 정거장)	노원구 중계동 391 일원			-	2,262.1	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	한글비석로 [중계동 391번지] 중복결정
기정	④	철도	도시철도 (115 정거장)	노원구 중계동 371 일원			-	758.2	서고시 제2020-154호 (2020.04.16)	한글비석로 [중계동 391번지], 덕릉로 76길 [중계동 371번지] 차량기지 중복결정

주1) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다) 자동차정류장: 변경없음

(1) 자동차정류장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	중계동 368	12,266.0	-	12,266.0	건고시547 (89.10.6)	-

(2) 자동차정류장 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초결정일
①	60% 이하	150% 이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	건고시547 (89.10.06)

라) 차량검사 및 면허시설: 변경없음

(1) 자동차검사시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 검사시설	하계동 252	9,455.8	-	9,455.8	서고시262 (90.08.14)	-

(2) 자동차검사시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	20% 이하	50% 이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)

2) 공간시설

가) 공원: 변경

(1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	불암산 공원	도시 자연공원	중계동 일원	5,331,480 (6,415.8)	-	5,331,480 (6,415.8)	서고시227 (97.07.07)	-
기정	①	삿갓 근린공원	근린공원	중계동 356	10,652.9	-	10,652.9	건고시547 (89.10.06)	-
기정	①	노해 체육공원	체육공원	중계동 360-18 일원	34,646.8	-	34,646.8	건고시547 (89.10.06)	-
기정	③	양지 근린공원	근린공원	중계동 362	10,508.1	-	10,508.1	건고시547 (89.10.06)	-

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	충숙 근린공원	근린공원	하계동 255	12,627.7 (11,823.7)	-	12,627.7 (11,823.7)	건고시547 (89.10.06)	-
기정	⑤	골마을 근린공원	근린공원	하계동 251-8	9,808.1	-	9,808.1	건고시547 (89.10.06)	-
기정	⑥	한글비 근린공원	근린공원	하계동 256-27	13,614.5 (532.8)	-	13,614.5 (532.8)	-	-
기정	①	꿈나라 어린이공원	어린이공원	중계동 358-1	1,623.0	-	1,623.0	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역3
기정	②	새싹 어린이공원	어린이공원	중계동 359-2	1,516.9	-	1,516.9	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역4
기정	③	천보 어린이공원	어린이공원	중계동 366-1	1,504.1	-	1,504.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역5
기정	④	다람쥐 어린이공원	어린이공원	중계동 360-3	1,500.1	-	1,500.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역7
기정	⑤	광석 어린이공원	어린이공원	중계동 364-11	1,603.1	-	1,603.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역10
기정	⑥	꿈동산 어린이공원	어린이공원	중계동 361-2	1,491.6	-	1,491.6	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역11
기정	⑦	빠꾸기 어린이공원	어린이공원	하계동 256-3	1,540.2	-	1,540.2	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역15
기정	⑧	앵무새 어린이공원	어린이공원	하계동 251-13	1,614.1	-	1,614.1	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역16
기정	⑨	이화 어린이공원	어린이공원	중계동 363-8	1,550.7	-	1,550.7	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역14
기정	⑩	곰돌이 어린이공원	어린이공원	하계동 256-6	1,477.8	-	1,477.8	건고시547 (89.10.06)	특별계획구역17
기정	⑪	갓바위 어린이공원	어린이공원	중계동 369-6	1,538.1	-	1,538.1	서고시262 (90.08.14)	특별계획구역1
기정	⑫	국화 어린이공원	어린이공원	하계동 252-11	1,495.6	-	1,495.6	서고시262 (90.08.14)	-
신설	①	공원	가로공원	중계동 358-4 358-5 359-19	-	증)3,276.6	3,276.6	-	358-5 일부, 359-19 일부 가로공원 신설
신설	②	공원	가로공원	하계동 250-1 256-23	-	증)2,093.1	2,093.1	-	-
신설	③	공원	가로공원	하계동 255-2 255-3	-	증)1,752.8	1,752.8	-	-
신설	④	공원	가로공원	하계동 256-2	-	증)786.0	786.0	-	-

(2) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
①	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 중계동 358-4외 2 - 면적 : 3,276.6㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ① 일부폐지
②	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 하계동 250-1외 1 - 면적 : 2,093.1㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ② 일부폐지
③	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 하계동 255-2외 1 - 면적 : 1,752.8㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ② 일부폐지
④	공원	가로공원	• 가로공원 신설 - 위치 : 하계동 256-2 - 면적 : 786.0㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	완충녹지 ③ 일부폐지

나) 녹지: 변경

(1) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지	덕릉로변 일원	8,335.7	감)3,276.6	5,059.1	건고시547 (89.10.06)	폭7~10m 완충녹지 일부 폐지
변경	②	녹지	완충녹지	노원로변 일원	6,038.1	감)3,845.9	2,192.2	건고시547 (89.10.06)	폭3~22m 완충녹지 일부 폐지
변경	③	녹지	완충녹지	한글비석로변 일원	3,363.4	감)786.0	2,577.4	서고시262 (90.08.14)	폭1~10m 완충녹지 일부 폐지
기정	④	녹지	완충녹지	자동차 정류장 인접	1,391.0	-	1,391.0	건고시547 (89.10.06)	폭8~10m

(2) 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
①	녹지	완충녹지	• 면적 감소 - 위치 : 덕릉로변 일원 - 면적 : 감)3,276.6㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충 기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	가로공원 ① 신설
②	녹지	완충녹지	• 면적 감소 - 위치 : 노원로변 일원 - 면적 : 감)3,845.9㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충 기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	가로공원 ②, ③ 신설
③	녹지	완충녹지	• 면적 감소 - 위치 : 한글비석로변 일원 - 면적 : 감)786.0㎡	• 보행일상권 계획, 상계·중계 택지개발지구 기본구상을 반영하여 단순 완충 기능의 녹지에서 일상적 이용이 가능한 생활 녹지, 소공원 등 기능 추가 및 보행환경을 개선을 통한 보행녹지 네트워크 구축을 위해 기존 공동주택변 완충녹지 일부 폐지 후 가로공원 신설	가로공원 ④ 신설

다) 공공공지: 변경

(1) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	하계동 256-1	-	증)10,993.0	10,993.0	-	미집행 학교시설 폐지

(2) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
①	공공공지	-	• 신설 - 위치 : 하계동 256-1 - 면적 : 10,993.0㎡	• 학령인구 감소에 따른 미집행 도시계획시설 학교 폐지 및 미래 수요 대비를 위한 공공공지 전환	-

3) 유통 및 공급시설: 변경없음

(1) 유통 및 공급시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	대규모점포	중계동 361번지 일원	27,603.7	-	27,603.7	건고시547 (1989.10.06.)	

(2) 유통 및 공급시설 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률(%)	높이(m)	건폐율 · 용적률 · 높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	400%이하	사선제한	-	-	-	-	건고시547 (1989.10.06.)

4) 공공 · 문화체육시설

가) 학교: 변경

(1) 학교 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	유치원	중계동 314	480.7	-	480.7	서고시266 (94.07.11)	청은어린이집
기정	②	학교	초등학교	중계동 359	11,799.7	-	11,799.7	건고시547 (89.10.06)	원광초등학교
기정	③	학교	초등학교	중계동 360	11,045.2	-	11,045.2	건고시547 (89.10.06)	을지초등학교
기정	④	학교	초등학교	중계동 366-2	11,678.8	-	11,678.8	건고시547 (89.10.06)	불암초등학교
폐지	⑤	학교	초등학교	하계동 256-1	10,933.0	감)10,993.0	-	건고시547 (89.10.06)	공공공지 전환
기정	⑥	학교	초등학교	중계동 510-1	11,215.1	-	11,215.1	건고시661 (89.11.13)	용동초등학교
기정	⑦	학교	중학교	하계동 231-4	16,121.0	-	16,121.0	서고시292 (80.08.13)	하계중학교
기정	⑧	학교	중학교	중계동 358-3	13,098.9	-	13,098.9	건고시547 (89.10.06)	중계중학교
기정	⑨	학교	중학교	중계동 360-19	10,702.6	-	10,702.6	건고시547 (89.10.06)	을지중학교
기정	⑩	학교	고등학교	중계동 369-3	12,910.1	-	12,910.1	건고시547 (89.10.06)	미래산업 과학고등학교

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑪	학교	고등학교	중계동 313	12,907.8	-	12,907.8	건고시547 (89.10.06)	서라벌 고등학교
기정	⑫	학교	고등학교	중계동 364-10	14,028.0	-	14,028.0	건고시547 (89.10.06)	불암고등학교
기정	⑬	학교	고등학교	중계동 359-17일원	12,145.0	-	12,145.0	서고시159 (73.09.26)	청암중 고등학교
기정	⑭	학교	고등학교	하계동 266-1일원	26,069.6	-	26,069.6	서고시481 (79.11.23)	혜성여자 고등학교

(2) 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유	비고
⑤	학교	초등학교	• 폐지 - 위치 : 하계동 256-1 - 면적 : 감)10,993.0㎡	• 학령인구 감소에 따른 미집행 도시계획시설 학교 폐지 및 미래 수요 대비를 위한 공공공지 전환	-

(3) 학교 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	서고시266 (94.07.11)
②	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
③	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
④	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑥	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시661 (89.11.13)
⑦	30%이하	120%이하	4층이하	-	-	5층이하	제1종일반주거지역 높이제한 완화	서고시292 (80.08.13)
⑧	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑨	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑩	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
⑪	30%이하	120%이하	5층이하	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
⑫	30%이하	120%이하	4층이하	-	-	5층이하	제1종일반주거지역 높이제한완화	건고시547 (89.10.06)
⑬	20%이하	50%이하	4층이하	-	100%이하	5층이하	자연녹지지역 용적률 높이 제한 완화	서고시159 (73.09.26)
⑭	20%이하	50%이하	4층이하	-	100%이하	5층이하	자연녹지지역 용적률 높이 제한 완화	서고시481 (79.11.23)

나) 공공청사: 변경없음

(1) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	소방서	하계동 251-14	3,689.4	-	3,689.4	건고시 547 (1989.10.06.)	노원소방서
기정	②	공공청사	경찰서	하계동 250	8,377.4	-	8,377.4	건고시 547 (1989.10.06.)	노원경찰서
기정	③	공공청사	파출소	중계동 359-6	183.2	-	183.2	건고시 262 (1990.8.14.)	북부지구대 (특별계획구역4)
기정	④	공공청사	파출소	중계동 363-5	170.7	-	170.7	건고시 262 (1990.8.14.)	중계치안센터
기정	⑤	공공청사	우체국	중계동 368-5	485.7	-	485.7	서고시 262 (1990.8.14.)	중계동우체국
기정	⑦	공공청사	동주민센터	중계동 359-5	658.2	-	658.2	서고시 262 (1990.8.14.)	중계1동주민센터 (특별계획구역4)
기정	⑧	공공청사	동주민센터	중계동 363-4	696.0	-	696.0	서고시 262 (1990.8.14.)	중계본동주민센터 (특별계획구역14)
기정	⑩	공공청사	동주민센터	중계동 369-2	702.1	-	702.1	서고시 72 (1991.3.20.)	중계4동주민센터
기정	⑫	공공청사	동주민센터, 보건지소	하계동 251-2, 251-3	1,158.4	-	1,158.4	노고시 8 (2024.02.01.)	하계1동주민센터 중복결정 (공공청사, 사회복지시설)

(2) 공공청사 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
②	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	건고시547 (89.10.06)
③	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
④	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑤	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑦	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑧	50%이하	250%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시262 (90.08.14)
⑩	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식적용	-	-	-	-	서고시72 (91.03.20)
⑫	50%이하	250%이하	35m 이하	-	-	-	-	노고시8 (24.02.01.)

다) 문화시설: 변경없음

(1) 문화시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화 시설	기타문화 시설	노원구 중계동 364-3일원	7,863.2	-	7,863.2	서고시462 (10.12.16)	중복결정 (연구시설, 문화시설, 공공청사)

(2) 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시462 (10.12.16)

라) 연구시설: 변경없음

(1) 연구시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	연구시설	노원구 중계동 364-3	7,863.2	-	7,863.2	서고시462 (10.12.16)	중복결정 (연구시설, 문화시설, 공공청사)

(2) 연구시설 건축범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시462 (10.12.16)

마) 사회복지시설: 변경없음

(1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	중계동 364-5	662.5	-	662.5	서고시547 (89.10.06)	
기정	②	사회복지시설	중계동 363-7	1,807.3	-	1,807.3	서고시72 (91.03.20)	
기정	③	사회복지시설	하계동 252-13	919.2	-	919.2	서고시72 (91.03.20)	
기정	⑤	사회복지시설	하계동 252-6 일원	14,063.6	-	14,063.6	서고시251 (21.06.03)	
기정	⑥	사회복지시설	하계동 251-2, 251-3	1,158.4	-	1,158.4	노고시8 (24.02.01.)	중복결정 (공공청사, 사회복지시설)

(2) 사회복지시설 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시547 (89.10.06)
②	60%이하	150%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시72 (91.03.20)
③	60%이하	200%이하	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-	-	-	-	서고시72 (91.03.20)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				최초 결정일
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
⑤	60%이하	200%이하	18m 이하	-	-	-	-	서고시251 (21.06.03)
⑥	50%이하	250%이하	35m 이하	-	-	-	-	노고시8 (24.02.01.)

바) 청소년수련시설: 변경없음

(1) 청소년수련시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	청소년 수련시설	하계동 224-9일대	2,519.0	-	2,519.0	서고시317 (16.10.13)	

(2) 청소년수련시설 건축범위결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건폐율·용적률·높이제한 완화				비고
				건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유	
①	60%이하	150%이하	4층이하	-	-	-	-	서고시317 (16.10.13)

3 건축계획에 관한 관한 결정(변경)

■ 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 획지계획: 변경

가) 공동주택용지(특별계획구역, 특별계획가능구역)

(1) 획지 결정(변경)조서

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
1	중계동 369-5	1,001.8	-	특별계획구역	종교시설용지
	중계동 369	48,278.9	획지계획		공동주택용지 (주공2단지)
	중계동 369-7	1,599.3			
	중계동 369-9	715.0			
	중계동 369-8	693.2		-	-
2	중계동 358	30,169.9	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공3단지)
	중계동 358-6	1,199			

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
3	중계동 358-2	28,772.1	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공4단지)
4	중계동 359-1	89,931.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공5단지)
	중계동 359-3	1,812.0			
	중계동 359-4	1,115.8			
	중계동 359-7	1,084.8			
5	중계동 366	55,884.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (라이프청구신동아)
6	중계동 360-1	793.2	-	특별계획구역	종교시설용지
	중계동 360-2	43,114.8	획지계획		공동주택용지 (청구3차)
7	중계동 360-15	45,766.5	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (건영3차)
8	중계동 360-16	11,750.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공10단지)
	중계동 360-17	860.3	-		종교시설용지
9	중계동 364	29,449.9	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (동진신안)
	중계동 364-1	734.2	-		종교시설용지
10	중계동 364-12	19,142.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공6단지)
	중계동 364-13	734.5			
	중계동 364-14	1,058.0			
	중계동 364-15	980.2	-		종교시설용지
11	중계동 361-1	35,557.1	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (롯데우성)
12	중계동 362-1	23,402.0	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공8단지)
	중계동 362-3	1,174.8			
	중계동 362-2	675.1	-		종교시설용지
13	중계동 363	25,356.3	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (대림벽산)
14	중계동 363-1	20,863.8	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (주공7단지)
	중계동 363-2	520.0			
	중계동 363-3	662.2	-		종교시설용지

연번	위치	면적(㎡)	기정		변경	비고
15	하계동 256	67,233.7	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (주공9단지)
	하계동 256-24	1,155.1	-			종교시설용지
	하계동 256-4	672.7	-			종교시설용지
16	하계동 251	36,912.1	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (청구1차)
	하계동 251-10	953.4	-			종교시설용지
	하계동 251-11	994.9	-			종교시설용지
	하계동 251-12	2,069.5	획지계획			공동주택용지 (청구3차)
17	하계동 256-5	32,046.4	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (한신동성)
18	하계동 255-1	23,586.0	획지계획		특별계획구역	공동주택용지 (삼익선경)
19	중계동 510	4,561.3	획지계획		특별계획가능구역 (한신코아빌라 일대)	공동주택용지 (한신코아)
	중계동 510-2	1,000.0	-			근린생활시설용지
	하계동 204-1	30.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-20	142.0				
	하계동 204-2	12.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-15	116.0				
	하계동 208-16	132.0				
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 204-8	24.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-14	112.0				
	하계동 208-17	132.0				
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 207-1	98.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-26	169.0				단독및근생용지
	하계동 207-11	95.0	-			비시설 도로
	하계동 207-15	12.0	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)		단독및근생용지
	하계동 213-1	470.0				단독및근생용지
	하계동 213-8	175.0	필지교환 가능선			단독및근생용지
	하계동 213-9	385.0		-		단독및근생용지
	하계동 208-1	298.0	필지교환	-		단독및근생용지

연번	위치	면적(㎡)	기정		변경	비고
19	하계동 208-3	165.0	가능선	공동개발(권장)	특별계획가능구역(한신코아빌라 일대)	단독및근생용지
	하계동 208-9	129.0	-			단독및근생용지
	하계동 208-10	162.0	-			단독및근생용지
	하계동 208-11	155.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-5	331.0				단독및근생용지
	하계동 208-12	245.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-19	132.0				단독및근생용지
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 208-13	122.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-18	155.0				단독및근생용지
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 208-21	112.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-22	112.0				단독및근생용지
	하계동 208-23	228.0	-			단독및근생용지
	하계동 208-25	142.0	-			비시설 도로
	하계동 208-27	116.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-30	119.0				단독및근생용지
	하계동 208-28	115.0	공동개발(권장)			단독및근생용지
	하계동 208-29	153.0				단독및근생용지
	하계동 208-32	419.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 208-34	162.0				
	하계동 208-55	1.0				
	하계동 208-4	459.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 283-4	-				도시계획시설 도로 도로 일부 기정 획지 포함
	하계동 209	969.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 213-14	10.0				
	하계동 213-15	14.0				
	하계동 209-2	305.0	-			단독및근생용지
	하계동 209-6	77.0	-			단독및근생용지
	하계동 212-11	14.0	획지계획			단독및근생용지
	하계동 213-5	314.0				단독및근생용지
	하계동 212-2	324.0	-			단독및근생용지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
	하계동 213-10	331.0	-		단독및근생용지
	하계동 213-18	20.0	획지계획		단독및근생용지
	하계동 213-19	60.0			단독및근생용지
	하계동 213-2	83.0	-		단독및근생용지
	하계동 213-20	332.0	획지계획		단독및근생용지
	하계동 213-27	5.0			단독및근생용지
	하계동 213-4	55.0			단독및근생용지
	하계동 213-32	165.0	-		단독및근생용지
	하계동 236-4	91.0	-		단독및근생용지
	하계동 236-5	119.0	-		단독및근생용지
	하계동 285	9,769.5	획지계획		공동주택용지 (한신코아)
	하계동 286	2,651.8	획지계획		공동주택용지 (한신코아)
	하계동 286-2	343.8	-		종교시설용지

주1) 특별계획가능구역 해제 시 기정 획지계획에 따름
주2) 기존 도시계획시설 및 계획기반시설은 획지계획을 수립하지 아니함

(2) 획지 결정(변경) 사유서

연번	계획내용	계획사유	비고
1	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
2	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
3	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 특별계획구역 지정	-
4	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
5	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
6	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
7	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
8	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-

연번	계획내용	계획사유	비고
9	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
10	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
11	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
12	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
13	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
14	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
15	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
16	• 특별계획구역을 고려한 획지계획 변경	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 종교용지를 포함하여 특별계획구역 지정	-
17	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
18	• 획지선 특별계획구역 지정	• 주변지역을 고려한 통합개발 유도를 위하여 기정 획지선에서 특별계획구역으로 변경	-
19	• 특별계획가능구역 신설 - 위치 : 하계동 285 일대 - 면적 : 30,849.0㎡	• 통합개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설	-

나) 기타지역

(1) 획지 및 공동개발 결정(변경)조서

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
1	중계동 366-8	981.8	공동개발(권장)	(좌동)	상업시설용지
	중계동 366-9	741.8			상업시설용지
2	중계동 359-8	674.7	-	자율적 공동개발	상업시설용지
3	중계동 359-20	589.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지
4	중계동 359-9	1,109.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
5	중계동 359-10	733.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
6	중계동 359-11	685.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
7	중계동 359-13	1,138.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
8	중계동 359-14	646.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
9	중계동 359-15	615.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
10	중계동 366-11	834.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
11	중계동 366-10	686.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
12	중계동 366-6	2,055.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
13	중계동 366-5	735.5	-	자율적 공동개발	상업시설용지
14	중계동 366-4	705.8	-	자율적 공동개발	상업시설용지
15	중계동 366-13	666.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
16	중계동 366-14	558.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
17	중계동 366-15	549.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
18	중계동 360-5	613.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
19	중계동 360-6	627.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
20	중계동 360-7	1,124.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지
21	중계동 360-9	3,370.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
22	중계동 360-11	691.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
23	중계동 360-12	714.5	-	자율적 공동개발	상업시설용지
24	중계동 360-13	750.7	-	자율적 공동개발	상업시설용지
25	중계동 360-14	865.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
26	중계동 364-24	608.3	-	자율적 공동개발	상업시설용지
27	중계동 364-23	630.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
28	중계동 364-22	1,116.3	-	자율적 공동개발	상업시설용지
29	중계동 364-20	1,296.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
30	중계동 364-19	2,166.8	-	자율적 공동개발	상업시설용지
31	중계동 364-17	2,506.4	-	자율적 공동개발	상업시설용지
32	하계동 256-15	647.1	-	자율적 공동개발	상업시설용지
33	하계동 256-14	671.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
34	하계동 256-13	697.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
35	하계동 256-12	662.5	-	자율적 공동개발	상업시설용지
36	하계동 256-11	671.8	-	자율적 공동개발	상업시설용지
37	하계동 256-10	644.6	-	자율적 공동개발	상업시설용지
38	하계동 256-9	825.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
39	하계동 256-8	1,047.3	-	자율적 공동개발	상업시설용지
40	하계동 251-4	766.9	-	자율적 공동개발	상업시설용지
41	하계동 251-6	847.0	-	자율적 공동개발	상업시설용지
42	하계동 251-7	2,518.2	-	자율적 공동개발	상업시설용지
43	중계동 368-4	1,623.5	획지계획	(좌동)	종교시설용지
44	하계동 243-3	1,072.0	획지계획	자율적 공동개발	단독및근생용지

연번	위치	면적(㎡)	기정	변경	비고
45	하계동 244-17	28.0		자율적 공동개발	단독및근생용지
46	하계동 243-10	76.0		공동개발(권장)	단독및근생용지
	하계동 243-11	30.0			
	하계동 241-1	179.0	획지계획		
47	하계동 241	897.0		자율적 공동개발	단독및근생용지
48	하계동 240-19	233.0	획지계획	자율적 공동개발	단독및근생용지
49	하계동 287	209.0		자율적 공동개발	단독및근생용지
50	하계동 252-6	14,063.6	특별계획구역	(좌동)	사회복지시설용지
51	하계동 250-3	10,570.6	획지계획	특별계획구역	공동주택용지 (하계테크노타운)
52	하계동 252-2	1,556.2	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (코오롱마들마을101동)
53	하계동 252-4	2,050.0	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (코오롱마들마을102동)
54	하계동 252-15	8.1	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (코오롱마들마을)
	하계동 252-10	2,383.4			
55	하계동 251-9	11,344.8	획지계획	(좌동)	공동주택용지 (에너지제로주택)

(2) 획지 및 공동개발 결정(변경) 사유서

연번	계획내용	계획사유	비고
2~42	• 자율적 공동개발 신설 - 위치 : 은행사거리역(예정) 및 서울시립과학관역(예정) 일대	• 공동개발의 탄력적 계획이 가능하도록 자율적 공동개발 계획 수립	
44~49	• 획지계획 삭제 및 공동개발 전환 - 위치 : 하계동 243-3 일대	• 과도한 획지계획을 삭제하고, 공동개발의 탄력적 계획이 가능하도록 자율적 공동개발 계획 수립 • 토지소유자가 동일한 하계동 243-10, 243-11, 241-1은 공동개발 권장	
51	• 획지선에서 특별계획구역으로 변경 - 위치 : 하계동 250-3 - 면적 : 10,570.6㎡	• 중랑천에서부터 이어지는 지구통경축 확보 및 건축 가이드라인 제시를 위한 특별계획구역 신설	

2. 건축물 용도 결정(변경)조서

1) 허용 · 불허 · 권장용도: 변경

가) 공동주택용지

(1) 허용용도 결정조서

구분		도면표시	계획내용(신설)	비고
허용용도	일반정비구역	가	공동주택 및 부대복리시설	

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

나) 기타지역

(1) 허용 및 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분	도면표시	계획내용	비고
허용용도	가	• 공동주택 및 부대복리시설	노원에너지제로주택 (하계동 251-9)
	나	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	상업시설용지 (상업지역)
	다	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	상업시설용지 (준주거지역)
	라	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	단독및근생용지
	마	• 불허용도 외에 도시계획조례에서 정하는 용도지역에 맞는 건축물	근린생활시설용지
	바	• 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설	종교시설용지
불허용도	A	• 단독주택, 공동주택, 숙박시설, 종교시설, 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설, 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	상업시설용지 (상업지역)
	B	• 단독주택, 공동주택, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 장례식장, 판매시설 중 도 · 소매 시장	상업시설용지 (준주거지역)
	C	• 종교시설, 서점, 소개업소, 학원, 수리점	단독및근생용지
	D	• 노래연습장, 비디오물 감상실, 게임제공업소, 학원	근생시설용지
	E	• 제2종근린생활시설의 종교집회장 및 종교시설 이외의 용도	종교시설용지

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

■ 변경

구분	도면표시	계획내용	비고
허용용도	가	• 공동주택 및 부대복리시설	노원에너지제로주택 (하계동 251-9)
	나	• 제2종근린생활시설의 종교집회장 및 종교시설	종교시설용지

구분	도면표시	계획내용	비고
불허용도	A	• 단독주택, 공동주택, 숙박시설, 종교시설, 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설, 창고시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	상업시설용지 (상업지역)
불허용도	B	• 단독주택, 공동주택, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 장례식장, 판매시설 중 도·소매 시장	상업시설용지 (준주거지역)
	C	• 종교시설, 서점, 소개업소, 학원, 수리점	단독및근생용지
	D	• 노래연습장, 비디오물 감상실, 게임제공업소, 학원	근생시설용지

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용도계획 준용

(2) 허용 및 불허용도 변경 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
허용·불허용도	허용 및 불허용도 일부 폐지	중복되는 기정 허용용도 및 불허용도 계획 삭제	

(3) 권장용도 결정(변경)조서

구분	도면표시	계획내용(기정)		계획내용(변경)	비고
권장용도	a	1층	• 근린생활시설 중 소매음식점, 휴게음식점, 일반음식점	-	단독및근생용지
	b	전층	• 학원(자동차학원 및 무도학원 제외) • 서점으로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것		상업시설용지

주1) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 획지를 합병하거나 공동 건축한 경우, 폭이 넓은 도로에 면한 획지의 규정을 적용

(4) 권장용도 변경 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
권장용도	권장용도 계획 폐지	용적률 체계 개편 및 허용용적률 인센티브 항목 변경에 따라 기존 권장용도 삭제	

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

(1) 건폐율 결정조서

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-
제3종일반주거지역	50% 이하	-
제2종일반주거지역	60% 이하	-
제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-
제1종일반주거지역	60% 이하	-

주1) 도시계획시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 도시계획시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
주2) 기타지역 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 건폐율 계획 준용

2) 용적률 계획

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 용적률 결정조서

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
특별계획구역	제3종일반주거지역	특별계획구역 1~18	210% 이하	230% 이하	250% 이하	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용적률 계획 준용

(2) 허용용적률 인센티브 결정조서

구분	계획내용(신설)	
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내 (의무)
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내

구분	계획내용(신설)	
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설*설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설*설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 ※ 노인복지시설 등	5%p 이내
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 완화비율 : 최우수등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 불가 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률 · 정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내
우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
방재안전	• 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전 성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p 이내
역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
지역특화	• 지역 특성에 따른 특화요소 도입으로 맞춤형 육성 및 쾌적한 주거지 조성 - (교육환경개선) 그레이존 등 교육 기능 지원을 위한 공간 조성 및 일정시간 이상 공공개방 시 - (산지특화) 자연요소 차용한 입면디자인, 열린경관및 공공개방 전망공간 조성 시 - 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	5%p 이내 (합산)

구분	계획내용(신설)
합계	최대 20%p 이내

주1) 인센티브 적용항목 및 기준 등은 주거환경정비기본계획을 따름
주2) 주거환경정비기본계획 변경 시 변경된 기준을 따름
주3) 친환경 항목은 기반시설 등 제공으로 상한용적률에 친환경 인센티브 적용이 어려운 경우 허용용적률에서 반영 가능
주4) 각 항목별 인센티브는 총 허용용적률 인센티브량이 20%p인 경우 적용하는 값으로, 총 허용용적률 인센티브량이 20%p가 아닌 경우는 비율에 따른 각 항목별 인센티브량 적용

(3) 상한용적률 인센티브 결정조서

구분	내용	비고
공공시설 기부채납	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금) ※ 건축물 기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 함 ※ 완화(1.0) 적용은 공공임대주택 및 전략육성용도에 한해 적용하며, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용함 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 관련기준 변경시 변경된 기준을 따름 〈 전략육성용도 : 계수 1.0 적용 〉 ① 시책추진을 위해 필요한 시설 - (초고령사회 대비) 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사* *「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공준주택 중 기숙사에 한함 - (소외계층 대상) 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족 지원센터, 가정폭력피해자보호시설 - (기후변화·재난안전 대응) 저류시설, 119안전센터 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설 ② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설 - 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03)」 적용
친환경 항목	• 친환경 인센티브는 상한용적률에 우선 적용하나, 이 경우 해당 정비구역내 기반시설 등을 충분히 확보한 후에도 상한용적률이 모두 확보되지 않는 경우 친환경 인센티브 적용을 원칙으로 함	「서울시 2030 도시·

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>적용시</td><td>

- 상한용적률 인센티브 적용 우선순위 : 기반시설 등 및 임대주택 〉 친환경

• 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 완화규정 적용으로 상한용적률을 초과하는 경우 기존의 상한용적률 인센티브량의 범위(ex. 3종 20%p) 내에서 친환경 적용 가능

친환경 건축물 인증 완화 (완화비율은 정량으로 적용함)
※ ① 및 ② 항목 중복 적용 가능. 단, 중복 적용시 최대 인센티브량 7.5%P(15%P)로 제한
(동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가)
※ 법률·정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증

구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+
완화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고,
에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 5%(10%)

② 녹색건축인증

완화조건	최대완화비율
녹색건축 최우수 등급	3%(6%)
녹색건축 우수 등급	1.5%(3%)

※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 적용 시 친환경 인증을 위해 투입된 공사비에 대한 환산면적 등을 고려하여 인센티브 비율을 보정하되, 그 보정비율 및 상한 친환경 인센티브 적용방안은 사회·정책적 여건 변화에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

※ ① 및 ②의 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름

※ 도시 및 주거환경정비기본계획 및 관련 지침 변경 시 변경 내용에 따름

</td><td>주거환경정비 기본계획 (2025.06)」 준용</td></tr>
</table>

나) 기타지역

(1) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
상업시설용지	600% 이하	800% 이하	-	일반상업지역
	300% 이하	400% 이하	-	준주거지역
단독주택용지 및 근린생활시설용지	130% 이하	150% 이하	-	제1종일반주거지역
	150% 이하	180% 이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)
종교시설용지	130% 이하	150% 이하	-	제1종일반주거지역
	180% 이하	200% 이하	-	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)
	200% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
근린생활시설용지	180% 이하	200% 이하	-	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)
공동주택용지 (하계동251-9)	170% 이하	190% 이하	-	제2종일반주거지역 (7층이하)
사회복지시설 하계동 252-6 일원	-	200% 이하	-	

주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름

■ 변경

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기타 지역	일반상업지역		800% 이하	880% 이하	법적용적률 2배 이하	은행사거리 일대
	준주거지역		400% 이하	440% 이하	법적용적률 2배 이하	은행사거리, 시립과학관역 일대
	제3종일반주거지역		250% 이하	275% 이하	법적용적률 2배 이하	
	제2종일반주거지역		200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하	
	제2종 일반주거지역 (7층이하)	하계동 287 일대	200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하	
		하계동 251-9	170% 이하	190% 이하	-	에너지제로주택 ('17준공)

구분			계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
	제1종 일반주거지역	하계동 243-3일대 하계동 285 일대	150% 이하	165% 이하	법적용적률 2배 이하	단독및근생용지

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 용적률 계획 준용
주2) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」을 따름

(2) 허용용적률 인센티브 결정(변경)조서

■ 기정

구분	항목		세분	완화기준	비고
상업지역 준주거 지역 (상업시설 용지)	유도형	공동개발	권장	기준용적률 × 0.4α	2필지 α=0.1 3~4필지 α=0.15
		건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.5	권장용도는 연면적의 30%이상시 인정
	규제형	대지내 공지	건축한계선, 건축지정선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	필로티 α= 0.5 개방형 α= 1.0
	의무형	환경친화	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) ×0.05	서울시 옥상녹화기준 적용시
			중수도 또는 빗물이용시설	기준용적률 × 0.03	
			녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × 0.03	
			신·재생에너지시설 도입	기준용적률 × 0.04	
			에너지절약 계획 도입		

구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률 ×0.05
2등급	23.5~33.5%이상	74~81점미만	75~85점미만	기준용적률 ×0.03

주1) 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
주2) 공동개발로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.
주4) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">제3종
일반주거
(종교시설
용지)</td><td rowspan="5">의무형</td><td rowspan="5">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) ×0.05</td><td>서울시 옥상녹화기준 적용시</td></tr>
<tr><td>중수도 또는
빗물이용시설</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색주차장,
투수성포장</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>신・재생에너지시설
도입</td><td>기준용적률 × 0.02</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 ×0.03</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

주1) 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
주2) 공동개발로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">제1종
2종(7층)
2종
(종교시설
용지,
근생용지)</td><td rowspan="5">의무형</td><td rowspan="5">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) ×0.05</td><td>서울시 옥상녹화기준 적용시</td></tr>
<tr><td>중수도 또는
빗물이용시설</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색주차장,
투수성포장</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>신・재생에너지시설
도입</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

주1) 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
주2) 공동개발로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">제1종일반주거지역
(단독 및 근생시설용지)</td><td rowspan="2">유도형</td><td>공동개발</td><td>공동개발
(권장)</td><td>기준용적률 × 0.4α</td><td>2필지 α=0.1 3~4필지 α=0.15</td></tr>
<tr><td>건축물
용도</td><td>1층 권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도 면적 / 해당층 바닥면적) × 0.05</td><td>권장용도는 연면적의 30%이상시 인정</td></tr>
<tr><td>규제형</td><td>대지내
공지</td><td>건축한계선,
건축지정선</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α</td><td>필로티 α=0.5
개방형 α=1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">의무형</td><td rowspan="4">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.05</td><td>서울시옥상녹화기준 적용시</td></tr>
<tr><td>중수도 또는
빗물이용시설</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색주차장,
투수성포장</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지시설도입</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2"><table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 ×0.03</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

주1) 공공시설부지의 제공(기부채납시)에 의한 완화기준은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름

■ 변경

① 기타지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트
도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치 기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정</td></tr>
<tr><td>첨단기술
테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td></td><td>로봇친화형
건축물</td><td>기준용적률×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시
- 최우수 0.05, 우수 0.03</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무 기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치
• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인
혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정</td></tr>
<tr><td>공공시설 연계</td><td>• 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단위계획에</td></tr>
</table>

인센티브항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
	경관사업		따른 디자인 개선 이행시
	유니버셜 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태도시	입체녹지 조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브)≤ 허용용적률
주2) 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

② 하계동 251-9(에너지제로주택)

구분	항목		비고
하계동 251-9	의무형 환경친화 (5%)		• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화 기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시
	지속 가능형 건축구조 (10% 이내)	라멘구조 (10%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야함

구분		세부항목	적용방법	
			최소기준	권장기준
주동형식 다양화	1. 주거형태 다양화 (1가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동미만	-	2이상
		나. 3백세대 또는 5동 이상	2이상	3이상
		다. 1천세대 또는 10동 이상	3이상	4이상
		라. 1천5백세대 또는 15동 이상	4이상	5이상
	2. 높이 다양화 (1가지 유형 10% 이상)	가. 3백세대 미만이고 5동미만	-	2이상
		나. 3백세대 또는 15개동 이상	2이상	3이상
		다. 1천5백세대 또는 15개동 이상	3이상	4이상
	3. 평면 및 단면 형태 다양화 (1가지 유형 10% 이상)	가. 단위주거 평면크기 변화		
		나. 단위주거 평면형태 변화		
		다. 단위주거 단면형태 변화(복층형, 디자인된 혼합형 등)		
입면의 다양화	4.입면디자인 다양화	가. 벽면율	40%이상	50%이상
		나. 디자인 다양화		
	5. 발코니 형태 다양화	가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양	30%이상	30%이상
		나. 발코니 형태 다양화(돌출형, 개방형 등)		

분야	세부기준
건축구조	○ 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라멘구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 라멘구조 ○ 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측별, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">항목</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2"></td><td>
<table>
<tr><th>분야</th><th>세부기준</th></tr>
<tr><td></td><td>내력벽체 설치허용</td></tr>
<tr><td>공용설비</td><td>○ 각세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">친환경/
신재생
에너지
(5%
이내)</td><td>신재생
에너지
(2%)</td><td>• 건축비의 1%이상
※ 신재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함</td></tr>
<tr><td>친환경
최우수등급
(3%)</td><td>• 친환경 건축물 인증
- 최우수(76점 이상)</td></tr>
</table>

(3) 상한용적률 인센티브 결정조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준(신설)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공공시설
기부채납</td><td>• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0~1.2×α건축물+1.0×α현금)
※ 건축물 계수는 1.0을 적용을 원칙으로 함
※ 완화(1.2) 적용은 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 서울시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한해 적용
※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
※ α토지 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율
※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율
※ α현금 : 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율

• 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설
- 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
- 복합건축물인 경우에는 '권역별 생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용)
• 정책적으로 필요한 다음의 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정
- 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우</td><td>「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03.)」 적용</td></tr>
<tr><td>친환경
항목
적용시</td><td>• 적용대상
- 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름
• 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×∑친환경 건축물 인증 완화비율(β)
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름</td><td>「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼 (2025.01)」 준용</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준(신설)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>
※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)
1) ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율 최대 15% 적용 ((Σ①~③)≥15%→15% 적용)
2) ④장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행
<table>
<tr><td colspan="2">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td>② 녹색건축 인증</td></tr>
<tr><td colspan="2">
<table>
<tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지효율 1++</td><td>에너지효율 1+</td></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr>
<tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">③ 재활용 건축자재 사용</td><td>④ 장수명주택인증</td></tr>
<tr><td colspan="2">
<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>
</td><td>
<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>
</td></tr>
</table>
• 운영기준
- 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용
- 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용
- 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- 우리시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름
</td><td></td></tr>
<tr><td>임대주택 건립시</td><td>• 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따름</td><td rowspan="3">「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01)」 준용</td></tr>
<tr><td>지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시</td><td>• 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
• 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정
- 대지에 설치할 경우 : 허용용적률*×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : 허용용적률*×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적) 이내
*용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준' 에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함</td></tr>
</table>

구분	적용기준(신설)	비고
등 설치시	• 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 - 산정식 : 허용용적률+법적용적률×{(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용	
기타다른 법률에 따른 상한용적률	• 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률×용적률 완화 비율 - 법적용적률: 도시계획조례 제55조제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말하며, 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률을 적용 - 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 - 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음	

(4) 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

• 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함)
- 완화량 : 50%p 이내
※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
※ 용적률 체계 개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위 안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉
• 허용용적률 + 한시적 용적률 완화 = 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

• 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

3) 높이 계획

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 높이 결정조서

구분	계획내용(신설)	비고
특별계획구역(공동주택)	150m 이하	복합정비구역 180m 이하

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 높이계획 준용

나) 기타지역

(1) 높이 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용	비고
간선변	50m 이하	일반상업지역
	45m 이하	준주거지역
이면부	40m 이하	준주거지역
공동주택용지(하계동 251-9)	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
사회복지시설(하계동 252-6호 일원)	평균층수 15층 이하	일반주거지역

주1) 최고높이를 지정한 간선부 및 이면부는 '가로구역별 최고높이 산정식' 을 적용하지 아니하며, 최고높이를 지정하지 않은 지역은 '가로구역별 최고높이 산정식' 을 적용

■ 변경

구분		계획내용	비고
일반상업지역		80m 이하	은행사거리 일대
준주거지역	간선부	45m 이하	은행사거리 및 서울시립과학관 일대
	이면부	40m 이하	은행사거리 일대
제3종일반주거지역	간선부	45m 이하	하계동 252-10
제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제1종일반주거지역	이면부	28m 이하	하계동 241, 252-2, 252-4 일대
제2종일반주거지역(7층이하)	하계동 251-9	7층 이하	에너지제로주택

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침의 높이 계획 준용
주2) 향후 도시 및 주거환경정비법 등 타 법령에 따른 사업추진 시 관련 법령 및 기준에 따른 높이 완화 검토 가능

4. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 건축한계선 결정조서

구분	도면표시	적용지역	계획내용(신설)	비고
건축 한계선	Ⅰ	20m 이상 도로	도로경계선으로부터 6m	결정도 참고 (한글비석로, 덕릉로76길, 중계로, 노원로22길)변 일대
	Ⅱ	그 외 도로변	도로경계선으로부터 3m	결정도 참고

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

나) 기타지역

(1) 건축한계선 결정(변경)조서

■ 기정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	간선도로 (한글비석길,노원길)변 일대	• 도로경계선으로부터 3m	• 보행환경 및 경관개선을 위하여 건축물의 외벽등이 돌출되지 않도록 함
	대곡길변	• 도로경계선으로부터 2m	• 간선변으로 이어지는 도로로 충분한 도로의 폭원을 확보
	소방서길변	• 도로경계선으로부터 1m	• 보행환경 및 경관개선을 위하여 건축물의 외벽등이 돌출되지 않도록 함
	공릉로62길변 (하계동 252-6호 일원)	• 도로경계선으로부터 3m	
	공릉로62가길변 (하계동 252-6호 일원)	• 도로경계선으로부터 3m	
	하계동 252-6호 일원 (사회복지시설)	• 도로경계선으로부터 1.5m	
	노원로 11길 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 도로경계선으로부터 1.5m	

■ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	간선도로 (한글비석길,노원길)변 일대	• 도로경계선으로부터 6m	결정도 참고 (하계동 251-9)
		• 도로경계선으로부터 3m	결정도 참고
	하계동 252-2, 252-4, 252-10 일대	• 도로경계선으로부터 3m	결정도 참고
	중계로18길변	• 도로경계선으로부터 2m	결정도 참고 (은행사거리 이면부 준주거)

구분	적용지역	계획내용	비고
	노원로 11길 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 도로경계선으로부터 1.5m	결정도 참고 (하계1동주민센터)
	한글비석로1길변 (하계동 243-3 일대)	• 도로경계선으로부터 1m	결정도 참고 (단독 및 근생용지)

주1) 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

2) 건축물 배치 및 형태

가) 공동주택용지(특별계획구역)

내용			계획내용(신설)
항목	적용대상	세부항목	
연접지 경계처리	구역전체	공통사항	• 보행진입이 필요한 경우 보행편의시설물을 설치하여 진입이 용이하도록 할 것 • 단지내 · 외, 커뮤니티 등의 개방감 확보를 위해 담장 및 울타리 설치금지
	불암산변	공통사항	• 불암산 연접 경계는 단차 형성 및 인공지물 설치를 지양하고, 경사로 등을 설치하여 주변지역과 자연스럽게 연결 • 원지형을 활용한 자연스러운 조경 조성을 권장하며, 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생 시 다단식 조경 조성 권장
건축물의 배치	구역전체	공통사항	• 주변현황 및 입지를 고려한 조화로운 스카이라인 형성을 위한 높이계획 • 위요감 형성을 위해 다양한 주동형태의 조합을 통한 클러스터형 배치권장
	통경축변	내부 통과 시	• 주요통경축 및 녹지축이 단지 내부를 통과하는 경우 축에 면하여 V자형 주동을 배치
		축에 면할 시	• 주요통경축 및 녹지축에 면하는 단지는 중 · 저층의 연도형 주동을 배치
	학교변	공통사항	• 교육환경 · 일조 및 채광 · 통풍을 고려하여, 중 · 저층의 연도형 주동을 배치 • 학교를 중심으로 점층적인 높이변화가 일어나도록 스카이라인을 계획
	복합정비구역	은행 사거리	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양
건축물의 형태	구역전체	공통사항	• 가로변으로 차폐경관이 발생하지 않도록 가로변에 접한 주동의 길이가 과도하게 길거나, 위압감을 주는 형태 지양
	주요가로변 (한글 비석로)	공통사항	• 저층부는 과도하게 긴 배치는 지양하고, 입면분절 및 사잇공간을 이용한 휴게공간 조성 • 가로변 시각적 개방감 조성을 위해 저층부 벽면적의 50% 이상을 투시형입면 및 필로티구조로 계획
	불암산변	공통사항	• 불암산 등 자연요소를 활용하여 주동 특화디자인에 활용하고, 불암산 자락과 연계된 유기적형태의 주동 디자인 계획
건축물의 외관	구역전체	공통사항	• 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부를 재료 · 디자인 · 색채 등으로 구분하여 조성 • 발코니, 테라스 외부공간 등 변화감있는 입면요소 도입 • 외벽재료는 반사성재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채사용 • 입면분할 및 색채디자인 등을 통해 시각적 위압감 저감

내용			계획내용(신설)
항목	적용대상	세부항목	
	통경축변	공통사항	• 보행자에게 안정감을 줄 수 있는 색채계획 • 저층부는 자연물성의 재료사용을 권장
	불암산변	공통사항	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획
	복합정비구역	은행사거리	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)
가로 및 커뮤니티 활성화	구역전체	공통사항	• 공공보행통로는 외부에 개방하고, 공원 및 오픈스페이스 등과 연계 • 공공보행통로 등과 연계한 공공개방형 커뮤니티시설 배치 • 공공개방형 커뮤니티시설은 공원과 연계하고, 개방형입면의 디자인을 적용
	불암산변	공통사항	• 일부 주동 고층부에 스카이데크 또는 불암산 조망이 가능한 위치에 공공개방형 전망시설 배치 • 기존학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등을 활용한 휴게공간 조성
	복합정비구역	은행사거리	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구역전체	공통사항	• 기존 단지의 특성 및 도시민 삶의 질 향상 등 다양한 가치를 고려하여 주거전용면적을 다양한 규모로 계획
교육환경 개선	복합정비구역	은행사거리	• 교육환경개선을 위해 교육환경개선 지침에 따라 계획 • 공동주택(대상지)과 인접한 은행사거리변 학원가가 유기적으로 연계되도록 계획

나) 기타지역

내용		계획내용(신설)
항목	적용대상	
건축물의 배치	공통사항	• 측면공지 조성시 전면도로와 이면도로간의 자유로운 보행연결을 고려한 건축배치를 권장함 • 건축물로 인하여 폐쇄적인 경관을 형성하거나, 과도한 돌출경관이 형성되지 않도록 건축물의 길이가 과도하게 길지 않도록 배치할 것을 권장함
건축물의 형태	공통사항	• 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치해야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 함 • 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함 • 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 함 • 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니됨. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
건축물의	공동사항	• 건축물의 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를

내용		계획내용(신설)
항목	적용대상	
외관		사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장함 • 외벽의 재료는 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용, 외벽면 전체에 대한 페인트칠을 금지함 • 외벽면에 목재, 석재 등 자연 그대로의 물성이 드러나는 재료의 사용을 권장함 • 보행자의 시선을 고려하여 시각적인 깊이와 안정감이 있는 소재의 사용을 권장함
	20m 이상 도로변	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장함 • 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장함 • 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부의 재료·디자인·색채 등을 구분하여 안정적이고 연속적인 입면을 조성할 것을 권장함

3) 대지 안의 공지

가) 공동주택용지(특별계획구역)

(1) 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용(신설)	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 도로에 접한 공지는 도로 상의 보행공간과 일체화된 보행친화적 공간 조성 • 보차도로가 혼용되는 도로와 접한 경우 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 조성하여야 함 • 장애인, 노약자 등 보행약자의 통행에 불편함이 없도록 대상지 내부 및 건축물 경계부는 단차가 없도록 계획 (단, 불가피한 경우 제외) • 공원·녹지에 접한 전면공지는 공원·녹지를 연결하는 구조로서 조경 및 수목을 식재하여 공원·녹지 기능을 담당할 수 있도록 조성	결정도 참고

나) 기타지역

(1) 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용(신설)	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	• 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 함 • 보차도로가 혼용되는 도로와 접한 경우 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 조성하여야 함	결정도 참고
보차혼용통로	하계동 224-9 일부	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 함 • 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치 금지	청소년 수련시설

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획구역1	중계동 369 일대	-	증) 53,133.1	53,133.1	주공2단지
신설	특별계획구역2	중계동 358 일대	-	증) 31,368.9	31,368.9	주공3단지
신설	특별계획구역3	중계동 358-2 일대	-	증) 30,395.1	30,395.1	주공4단지
신설	특별계획구역4	중계동 359-1 일대	-	증) 95,461.1	95,461.1	주공5단지
신설	특별계획구역5	중계동 366 일대	-	증) 57,388.7	57,388.7	라이프청구신동아
신설	특별계획구역6	중계동 360-2 일대	-	증) 43,908.0	43,908.0	청구3
신설	특별계획구역7	중계동 360-15 일대	-	증) 47,266.6	47,266.6	건영3
신설	특별계획구역8	중계동 360-16 일대	-	증) 12,610.9	12,610.9	주공10
신설	특별계획구역9	중계동 364일대	-	증) 30,184.1	30,184.1	동진신안
신설	특별계획구역10	중계동 364-12 일대	-	증) 23,518.4	23,518.4	주공6단지
신설	특별계획구역11	중계동 361-1 일대	-	증) 37,048.7	37,048.7	롯데우성
신설	특별계획구역12	중계동 362-1 일대	-	증) 25,732.6	25,732.6	주공8단지
신설	특별계획구역13	중계동 363 일대	-	증) 25,356.3	25,356.3	대림벽산
신설	특별계획구역14	중계동 363-1 일대	-	증) 24,463.4	24,463.4	주공7단지
신설	특별계획구역15	하계동 256 일대	-	증) 70,601.7	70,601.7	주공9단지
신설	특별계획구역16	하계동 251 일대	-	증) 42,544.0	42,544.0	청구1차
신설	특별계획구역17	하계동 256-5 일대	-	증) 33,524.2	33,524.2	한신동성
신설	특별계획구역18	하계동 255-1 일대	-	증) 23,586.0	23,586.0	삼익선경
기정	특별계획구역19	하계동 252-6 일대	14,063.6	-	14,063.6	사회복지시설부지
신설	특별계획구역20	하계동 250-3	-	증) 10,570.6	10,570.6	하계 테크노타운

주1) 주민 합의에 따라 단지 간 통합정비를 원하는 경우 특별계획구역의 통합 가능

(2) 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
신설	특별계획구역1~18 신설 (공동주택단지)	택지개발사업 완료 이후 30년이 경과하여 재건축 정비사업 추진이 필요한 지역으로 사업 추진 시 주변 지역에 미치는 영향을 고려하여 계획적 관리를 위해 특별계획구역으로 지정	-
신설	특별계획구역20 신설 (하계테크노타운)	중랑천에서부터 이어지는 지구통경축 확보 및 건축 가이드라인 제시를 위한 특별계획구역으로 지정	-

2) 특별계획가능구역

(1) 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	특별계획가능구역	하계동 285 일대	-	증) 30,849.0	30,849.0	한신코아빌라 일대

(2) 특별계획가능구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	계획사유	비고
신설	특별계획가능구역 신설 (한신코아빌라 일대)	연립주택 및 주변 저층밀집지의 체계적 정비 및 통합개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설	-

(3) 특별계획가능구역 효력기간

지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능구역에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음.

3) 특별계획(가능)구역 계획지침

■ 특별계획구역1 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 369 일대 (주공2단지)	
면 적		• 53,133.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로14길변 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로12길변 • 도로 - 한글비석로12길 일부 도로 폭원 조정(4→7m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
건축물 외관	불암산변	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
연접지 경계 처리	불암산변	• 불암산 연접 경계는 단차 형성 및 인공지물 설치를 지양하고, 경사로 등을 설치하여 주변지역과 자연스럽게 연결 권장 • 원지형을 활용한 자연스러운 조경 조성을 권장하며, 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생 시 다단식 조경 조성 권장	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역2 계획지침

구 분	계 획 지 침	비고
위 치	• 노원구 중계동 358 일대 (주공3단지)	
면 적	• 31,368.9㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획	• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 외관	불암산변	• 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역3 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 358-2 일대 (주공4단지)	
면 적		• 30,395.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 • 도로 - 덕릉로76길변 일부 폭원 조정 (20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 외관	불암산변	• 일부 고층 · 타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역4 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 359-1 일대 (주공5단지)	
면 적		• 95,461.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 기타공원(위치권장) : 덕릉로76길변 - 기타공원(위치권장) : 중계로변 • 도로 - 덕릉로76길변 일부 폭원 조정 (20→23m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로: 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양) • 불암산변 : 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치 하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역5 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 366 일대 (라이프청구신동아)	
면 적		• 57,388.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 기타공원(위치권장) : 중계로18길변 - 기타공원(위치권장) : 불암초 북측 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	

구 분		계 획 지 침	비고
		• 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤티니 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양) • 불암산변 : 일부 고층·타워형 주동 상부에 스카이 데크를 설치 하거나, 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경 입면경관 특화 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
연접지 경계 처리	불암산변	• 불암산 연접 경계는 단차 형성 및 인공지물 설치를 지양하고, 경사로 등을 설치하여 주변지역과 자연스럽게 연결 권장 • 원지형을 활용한 자연스러운 조경 조성을 권장하며, 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생 시 다단식 조경 조성 권장	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역6 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 360-2일대 (청구3차)	
면 적		• 43,908.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 중계로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존 학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 중계로에서의 차량 출입을 위하여 공원으로부터의 차량출입불허구간 미설정하였으며, 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역7 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 360-15일대 (건영3차)	
면 적		• 47,266.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장): 노원로22길변, 특별계획구역 8과 연계 조성 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역8 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 360-2일대 (주공10단지)	
면 적		• 12,610.9㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 노원로22길변, 특별계획구역 7과 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역9 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 364 일대 (동진신안)	
면 적		• 30,184.1㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 제3종일반주거지역 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 제2종일반주거지역(7층이하) : 170%이하 / 190%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층 · 타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식 · 색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역10 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 364-12 일대 (주공6단지)	
면 적		• 23,518.4㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 중계로17길변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화및집회시설 중 공연장 및 전시장	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	• [개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하 • 복합정비구역 : 60%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 제3종일반주거지역 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 복합정비구역 : 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 15m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
	가로 및 커뮤니티 활성화	• 기존 학원가 밀집지를 고려하여 연접 저층부는 교육환경개선 시설로 계획하고, 사잇공간 또는 포켓공간 등 휴게공간 조성	
	건축물의 배치	• 학원가 이면부 건축물의 저층부는 기존학원가에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양	
	건축물의 외관	• 은행사거리에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획 (단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향 시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주6) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역11 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 361-1 일대 (롯데우성)	
면 적		• 37,048.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 노원로20길변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 • 도로 - 노원로20길 일부 폭원 조정(12→15m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역12 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 362-1 일대 (주공8단지)	
면 적		• 25,732.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 양지근린공원과 연계 조성 • 도로 - 한글비석로5길 일부 폭원 조정(12→15m) ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역13 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 363 일대 (대림벽산)	
면 적		• 25,356.3㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로8길변, 특별계획구역 14와 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 7.5m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역14 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 중계동 363-1 일대 (주공7단지)	
면 적		• 24,463.4㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로8길변, 특별계획구역 13과 연계 조성 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 7.5m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거·PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 내 기존 건축물 중 공공청사에 한하여 증축, 대수선, 리모델링 허용 • 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역15 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 256 일대 (주공9단지)	
면 적		• 70,601.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 노원로18길변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하 • 저층 배치구간 : 20m 공공보행통로변 폭 5m, 7층 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로: 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 공공주택특별법 등에 따라 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따름 • 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역16 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 251 일대 (청구1차)	
면 적		• 42,544.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로1길변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정 ※ 하계동 285일대 특별계획가능구역의 통합개발 미추진 시, 한글비석로1길 확폭 우선 검토	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제3종일반주거지역 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 - 제2종일반주거지역 : 190%이하 / 210%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로: 폭 20m ※ 시 · 종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정 받은 경우 조정 가능 ※ 공공보행통로에는 자전거 · PM통로 설치 및 연속된 가로수 식재	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주3) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주4) 기조성된 공원 · 녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원 · 녹지 면적은 기존 단지 내 공원 · 녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역17 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 256-5 일대 (한신동성)	
면 적		• 33,524.2㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경 가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역18 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 255-1 일대 (삼익선경)	
면 적		• 23,586.0㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타공원(위치권장) : 한글비석로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	• 150m 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음
주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 단지 내 공원·녹지 면적을 포함하여 산정 (연접 공원은 추후 사업추진 시, 해당 위원회 심의를 통해 포함여부를 결정할 수 있음)

■ 특별계획구역19 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 252-6 일대 (사회복지시설 부지)	
면 적		• 14,063.6㎡	
용도지역		• 제2종일반주거지역(7층이하)	
도시계획시설		• 사회복지시설	
획지 계획	획지분할 가능선	• 하계동 252-6 내 획지분할가능선 계획	
건축물 용도	허용 용도	• 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 내 설치 가능한 용도에 한함 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 사회복지시설 내 설치가능한 용도에 한함	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 200% 이하	
	높이	• 18m 이하	
기타 사항	건축 한계선	• 도로변으로부터 3m • 인접대지경계선으로부터 1.5m	
	대지내 공지	• 대상지 내 개설된 도로 보차혼용도로(1개소) 조성 • 주변 도로와 연결되는 공공보행통로(1개소) 조성	

구 분		계 획 지 침	비고
		※ 향후 세부개발계획 수립시 결정	
	세부개발 계획	• 대상지의 효율적 토지이용을 위해 지역생활에 필요한 SOC 등 상위계획을 고려하여 구체적으로 반영	

주1) 노원구고시 제2024-18호(2024.3.14.)로 세부개발계획 변경 결정

■ 특별계획구역20 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 250-3 (하계 테크노타운)	
면 적		• 10,570.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
건축물 밀도	건폐율	• 50%이하	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 250%이하 / 275%이하 / 법적용적률의 2배 이하 ※ 공동주택 건립 시, 기준/허용/상한용적률 : 210%이하 / 230%이하 / 250%이하 ※ 용적률 인센티브는 기타지역 용적률 인센티브 계획에 따름 (공동주택 건립 시, 공동주택용지(특별계획구역) 용적률 인센티브 계획에 따름)	
	높 이	• 세부개발계획 수립시 위원회 심의를 통해 결정	
건축선	건축 한계선	• 도로변으로부터 3m • 인접대지경계선으로부터 1.5m(공동주택 건립 시, 3m)	
대지내 공지	공개공지	• 공개공지(위치지정) : 1개소	
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	

주1) 공동주택 건립 시, 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계 획 지 침	비고
위 치		• 노원구 하계동 285 일대 (한신코아빌라 일대)	
면 적		• 30,849.0㎡	
용도지역		• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) ※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 주변지역을 고려한 용도지역 상향 검토 가능	
공공시설 등 계획		• 용도지역 상향 시 의무공공기여 비율은 도시 및 주거환경정비기본계획을 따름 • 도로 - 한글비석로1길 일부 구간 확폭 (4~8m→8m) ※ 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리 시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	

구 분		계 획 지 침	비고
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하 ※ 용도지역 상향 시, 관련 법령에 따름	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제1종일반주거지역 : 150%이하 / 150%이하 / 200%이하 - 제2종일반주거지역(7층이하) : 170%이하 / 190%이하 / 250%이하 ※ 용도지역 상향 시, 관련 법령 및 주거환경정비기본계획에 따름	
	높 이	• 세부개발계획 수립시 위원회 심의를 통해 결정 • 저층배치구간 : 노원로15길변 폭 5m, 7층 이하	
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변, 노원로15길변 : 6m • 그 외 : 3m	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 노원로15길변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)	
기타에 관한 사항		• 세부개발계획(정비계획) 수립시 특별계획가능구역 분할가능선에 따라 구역 분할 가능 • 분할가능선에 따라 구역을 분할하여 개발하는 경우 구역계 정형화를 고려할 것	

주1) 한신코아빌라(하계동 285외 2)를 포함한 획지의 분리개발 추진 시, 주변지역을 고려한 도로계획 및 주변지역에 대한 공공성 확보 방안 등에 대한 기본구상을 수립하여야 하며, 잔여지는 특별계획가능구역을 해제하고 특별계획가능구역 해제 시 지침에 따르도록 함
주2) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역 해제시 지침

구 분		계 획 지 침			비고
위 치		• 노원구 하계동 285 일대 (한신코아빌라 일대)			
용도지역		• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)			
건축물 용도	허용용도	• 나 (하계동 286-2) : 제2종근린생활시설의 종교집회장 및 종교시설			
	불허용도	• C (단독및근생용지) : 종교시설, 서점, 소개업소, 학원, 수리점 • D (중계동 510-2) : 노래연습장, 비디오물감상실, 게임제공업소, 학원			
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하			
	용적률	제1종 일반주거지역	공동주택용지	• 기준/허용/상한 용적률 : - 150%이하 / 150%이하 / 200%이하	한신코아연립 (하계동 285, 286)
			단독및근생용지 종교시설용지	• 기준/허용 용적률 : - 150%이하 / 165%이하 / 법적용적률 2배 이하	
		제2종 일반주거지역 (7층이하)	공동주택용지	• 기준/허용/상한 용적률 : - 170%이하 / 190%이하 / 250%이하	한신코아연립 (중계동 510)
			근생시설용지	• 기준/허용 용적률 : - 200%이하 / 220%이하 / 법적용적률 2배 이하	청목빌라 (중계동 510-2)
	높 이	• 가로구역별 최고높이 산정식			
건축선	건축 한계선	• 공릉로변, 노원로15길변 : 도로경계선으로부터 1m, 3m • 한글비석로1길변 : 도로경계선으로부터 1m			
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부			
교통 처리	차량출입 불허구간	• 공릉로 및 노원로15길 교차로변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m)			

주1) 차량출입불허구간은 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 계획

(1) 교통처리에 관한 결정조서

■ 기정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (한글비석길, 노원길)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	간선도로변 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
일방통행구간	소방서길	• 원활한 차량흐름과 보행자의 안전을 위하여 일방통행으로 양방차량통행 규제	-

■ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	은행사거리 일대 및 시립과학관역 일대 간선도로변 (한글비석길, 노원길)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	간선도로변 (하계동 251-2, 251-3 일원)	• 간선도로에서 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지	-
	교차로변	• 교차로변으로부터 차량출입을 원칙적으로 금지 (30m)	-
일방통행구간	한글비석로1길	• 원활한 차량흐름과 보행자의 안전을 위하여 일방통행으로 양방차량통행 규제	소방서길

주1) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용하며, 차량출입구 주변으로 완화차로 설치 권장

2. 경미한 사항에 관한 결정

(1) 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

경미한 사항
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시 · 군관리계획의 결정) 제4항 9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

(2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시 · 군관리계획의 결정) 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다 1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경 7. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항(서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) 지역특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

주1) 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시 · 건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리
주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정 · 개정 또는 변경될 경우 제정 · 개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함
주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

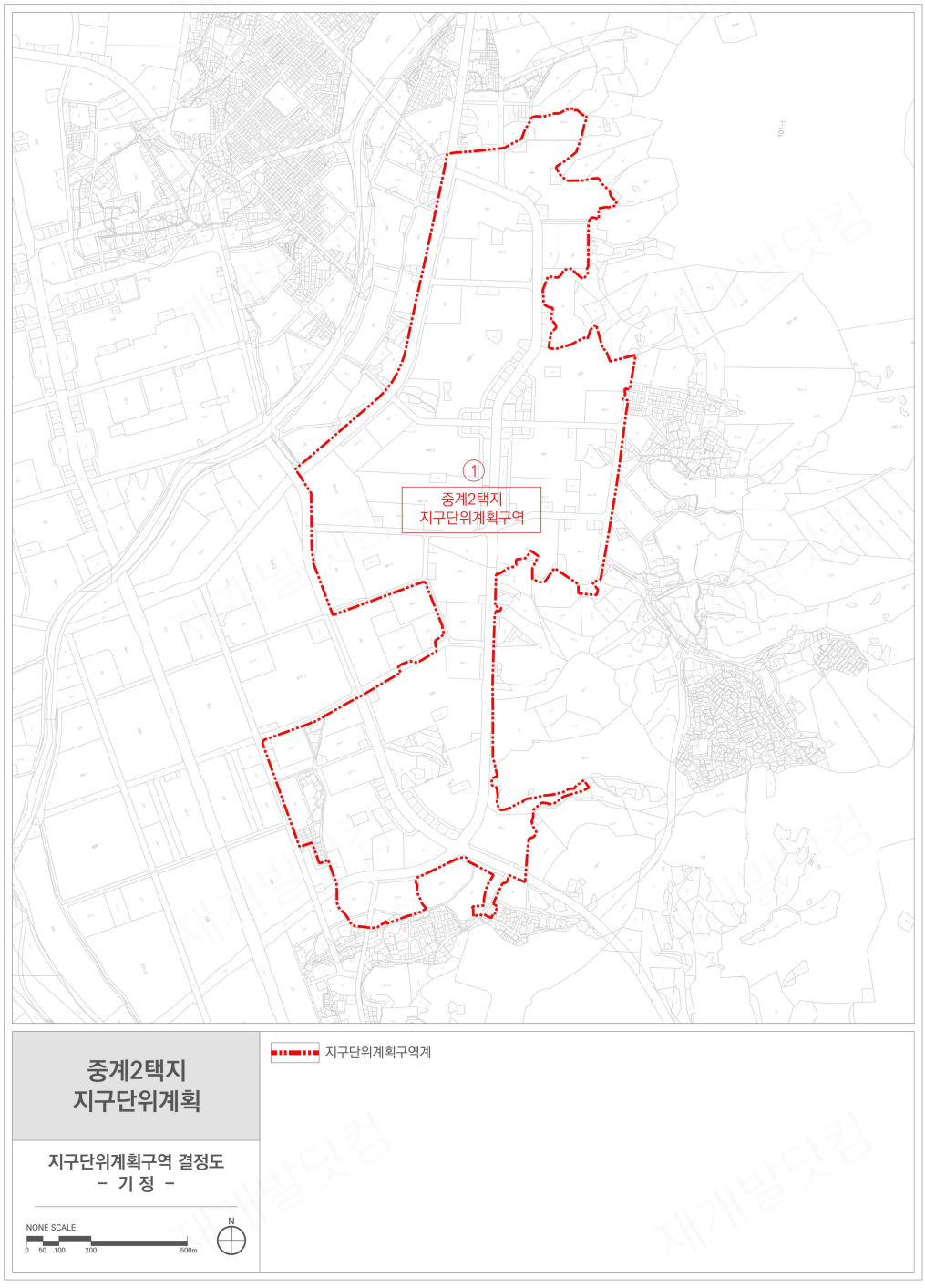
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8397), 노원구 도시계획과(☎02-2116-3352) 에 관계도서를 비치합니다.

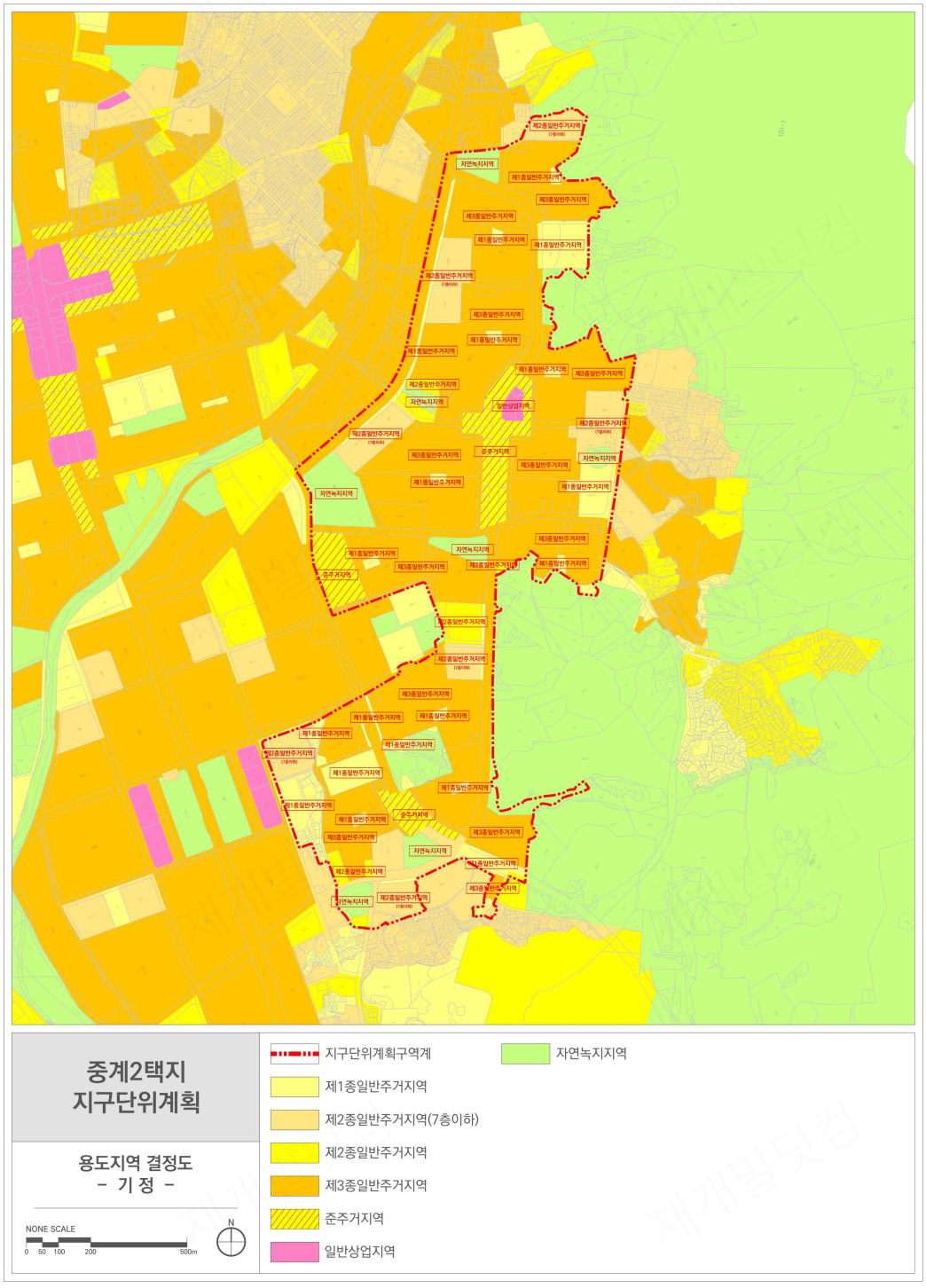
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

「중계2택지 지구단위계획」 결정(변경)도

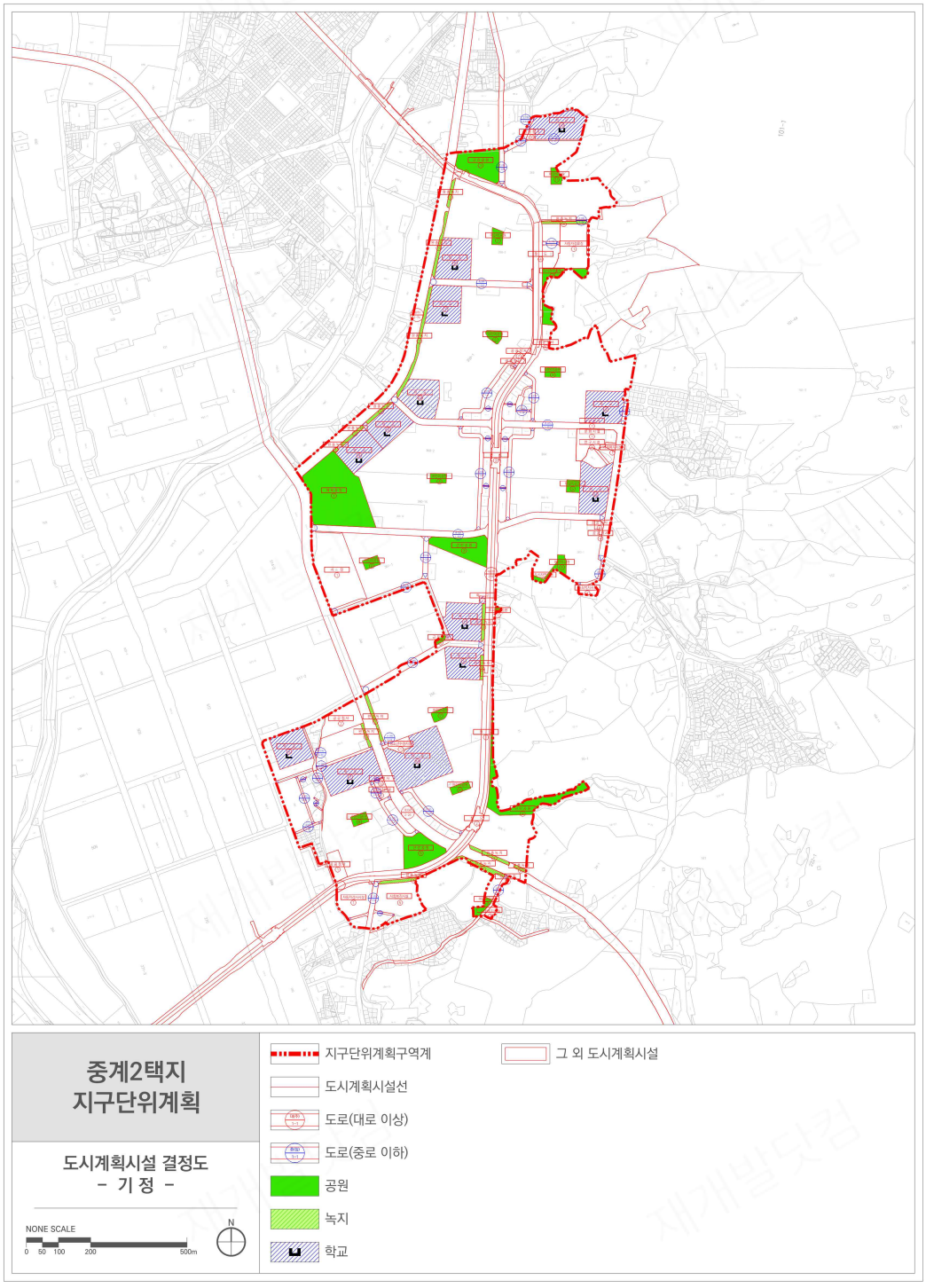
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



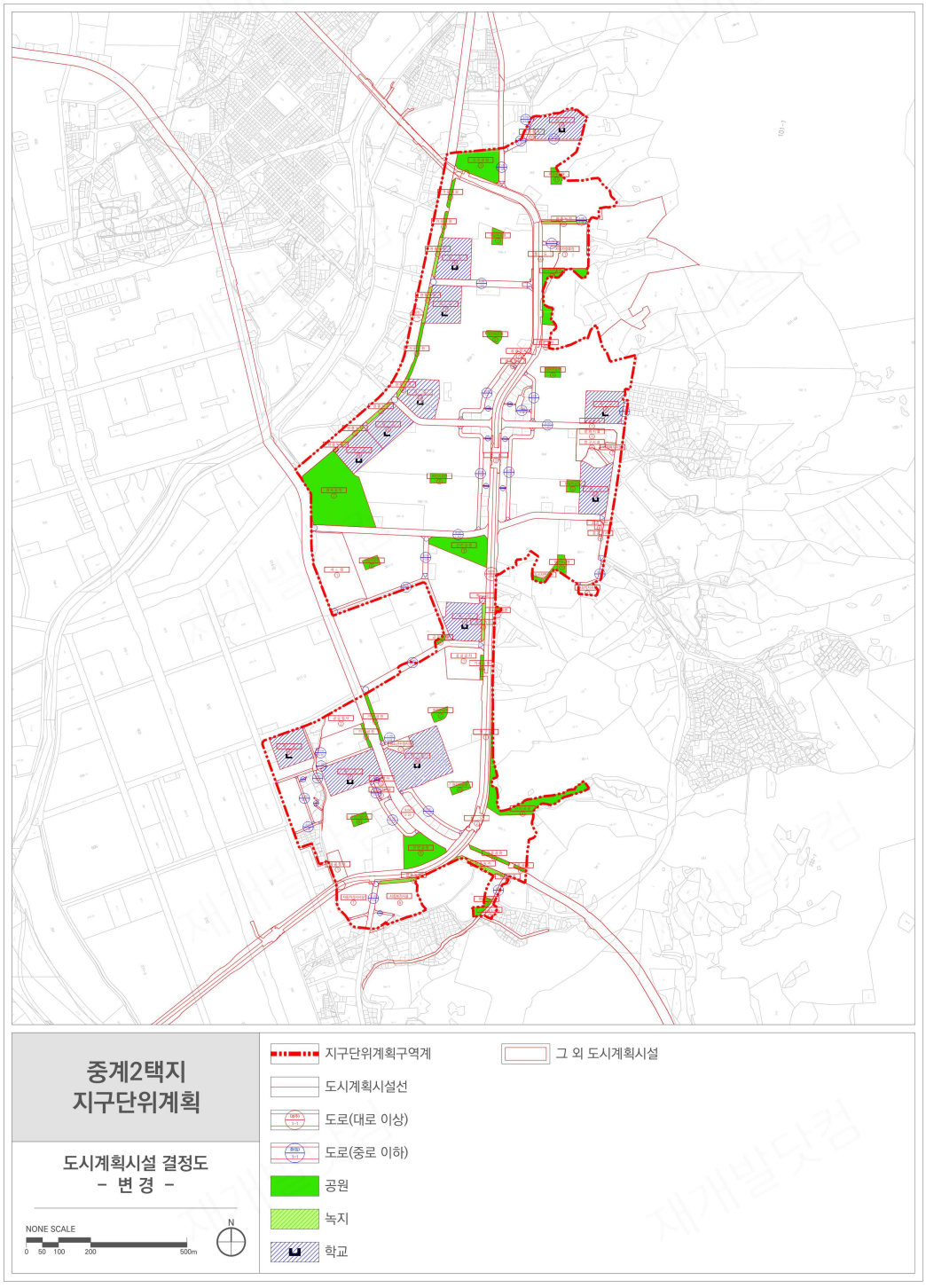
■ 용도지역 · 지구 · 구역 결정도(변경없음)



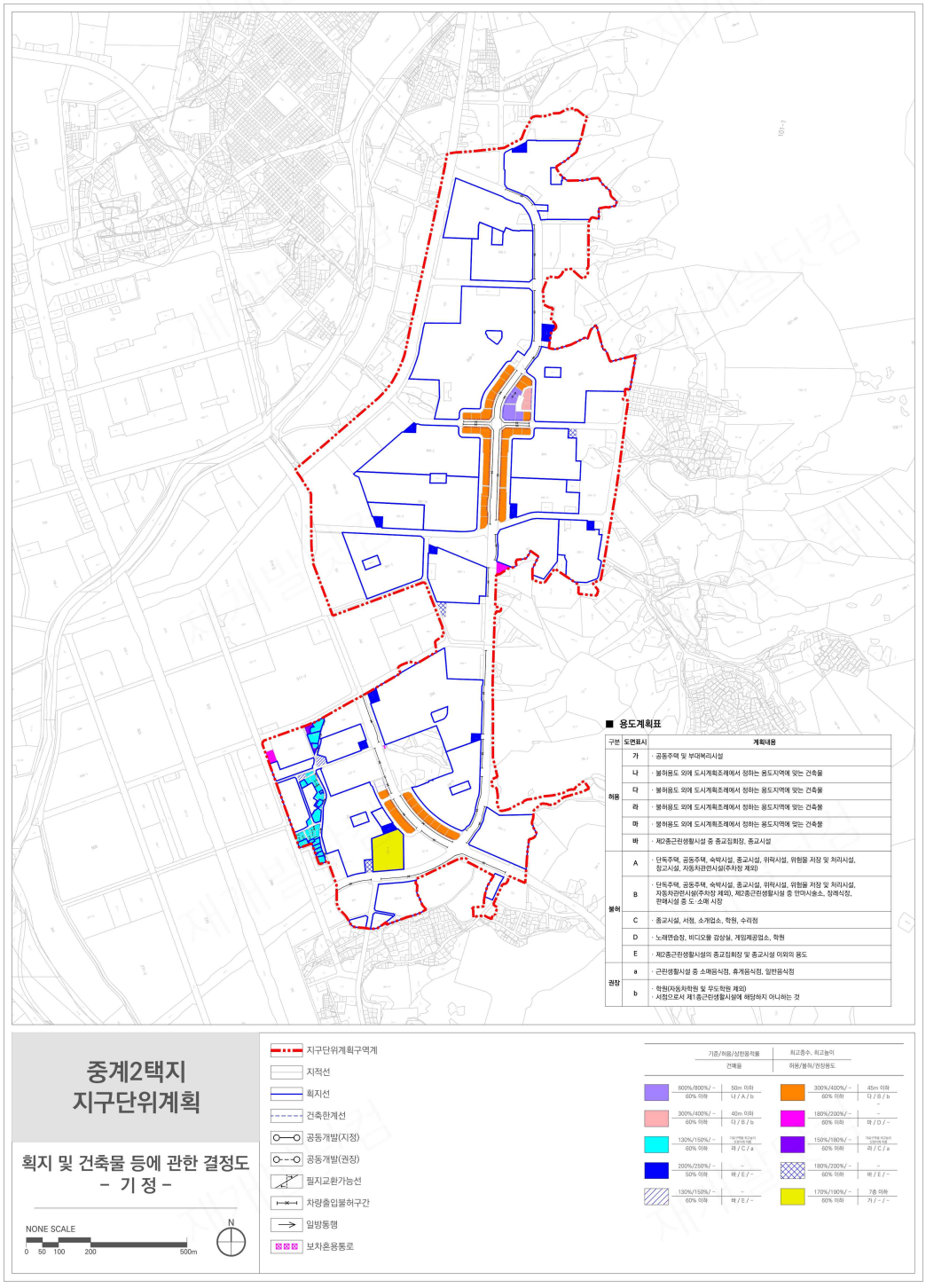
■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



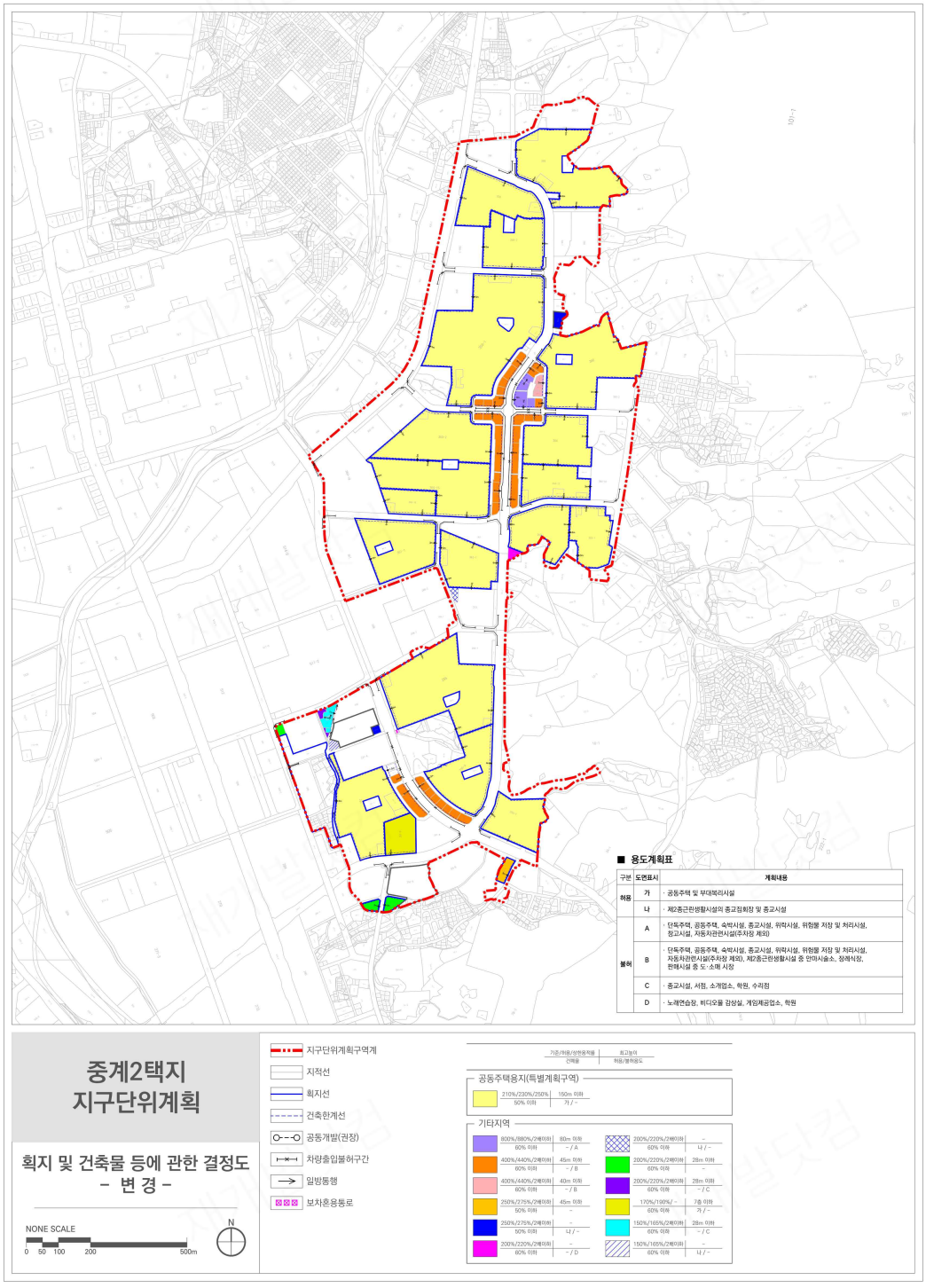
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



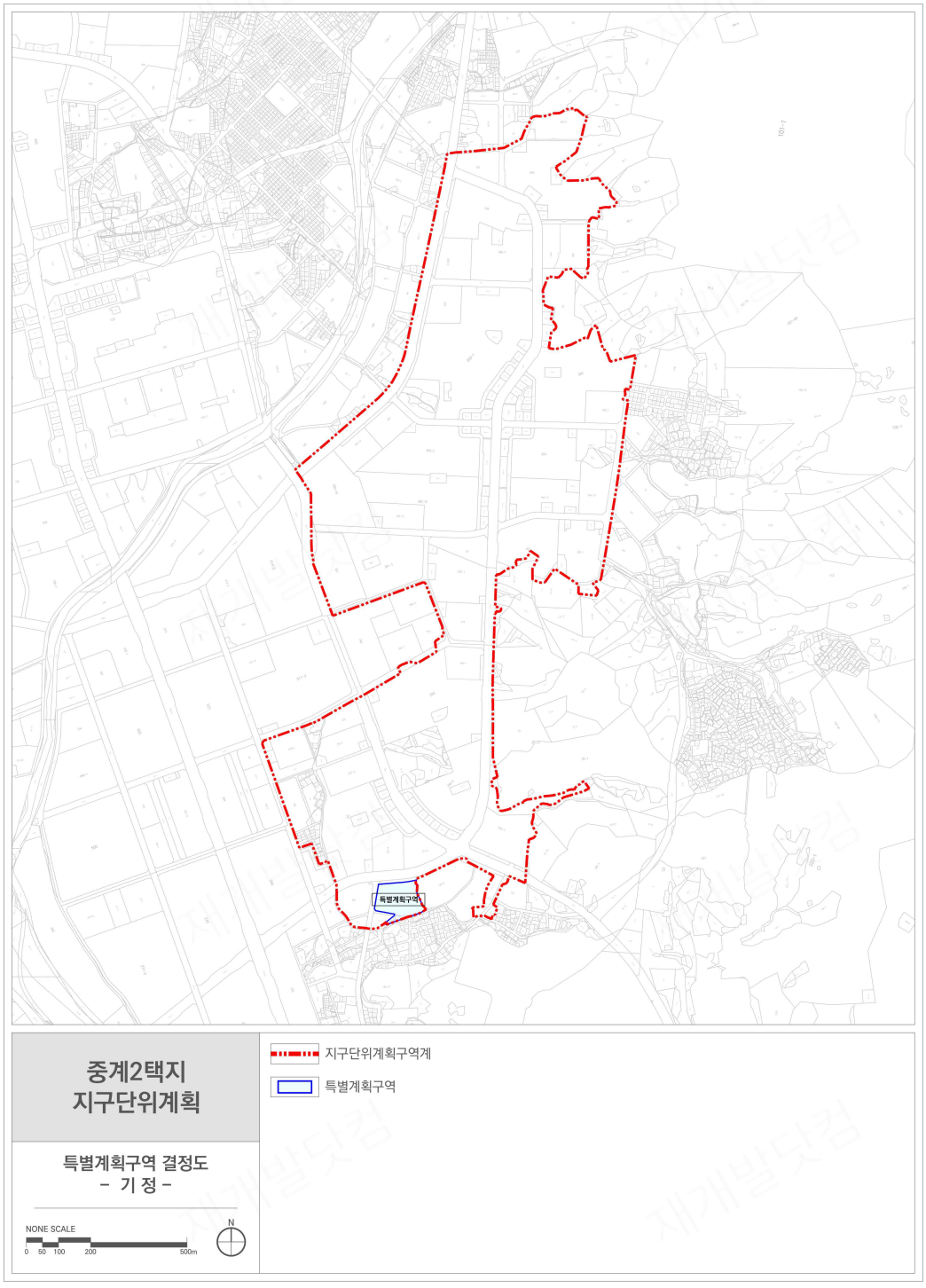
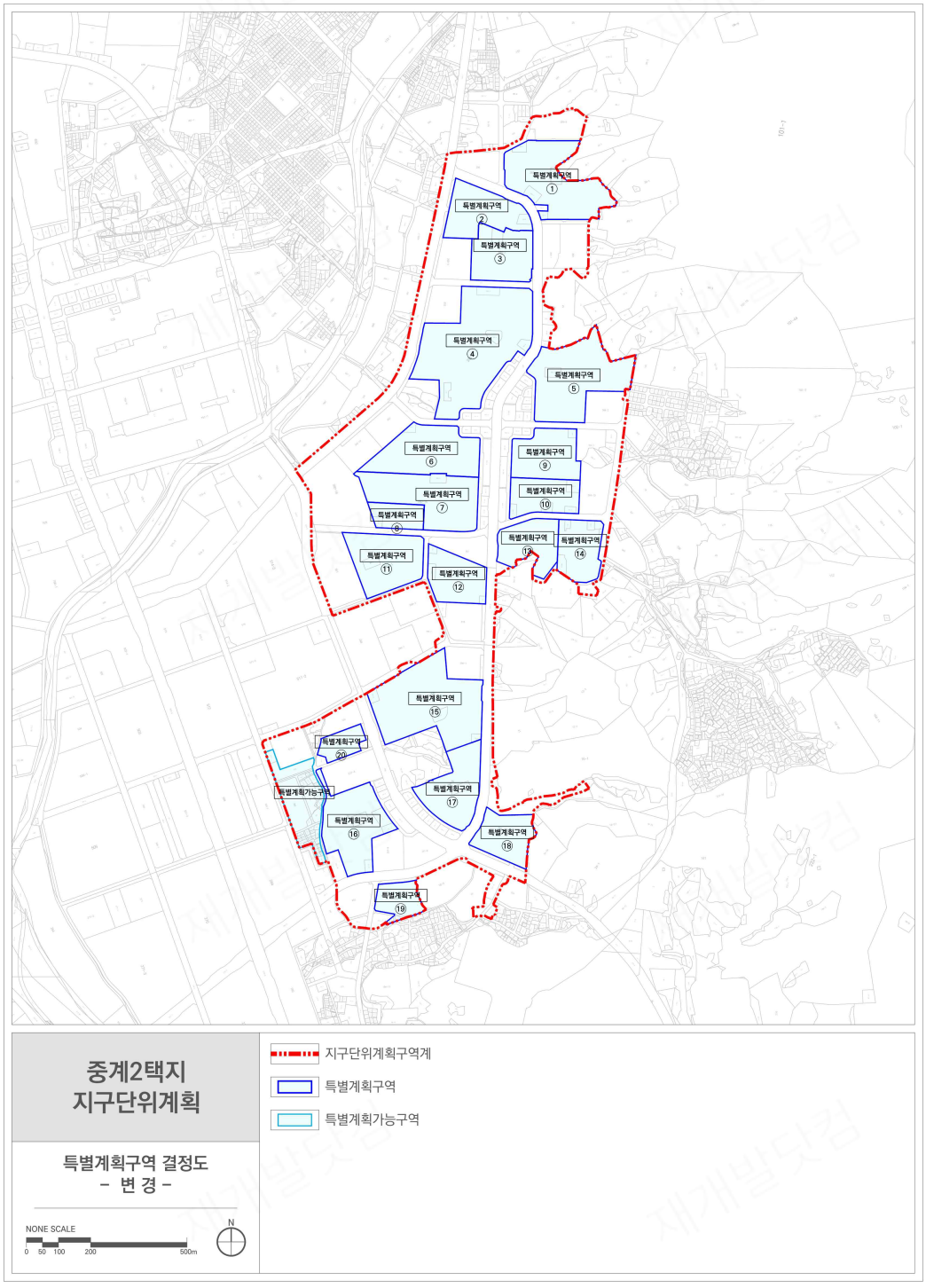
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 결정도(기정)



■ 특별계획구역 결정도(변경)