

◆ 서울특별시고시 제2023-16호
도시관리계획(군자역지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-154호(1996.06.07)로 지구단위계획구역(중전 중곡지구 지구단위계획구역) 지정 결정되고, 서울특별시고시 제2012-111호(2012.05.03)로 지구단위계획 결정(변경)된 광진구 군자역지구 지구단위계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 1월 12일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

군자 지구중심의 위상강화 및 여건 변화에 대응하기 위해 지구단위계획 구역을 확장하고 지정 지구단위계획 재정비를 통해 대상지 중심지 기능을 강화하고 상업·업무·주거 복합기능 강화로 지역경제 활성화를 확립하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)
① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	군자역지구 지구단위 계획구역	중곡동 157-1 일대	114,030	증) 51,215	165,245	1996. 6. 7. (서울시고시제1996-154호)	
폐지	역세권 청년주택 지구단위계획구역	중곡동 637-5 일원	1,651	감) 1,651	-	2019. 9. 26. (서울시고시제2019-320호)	

■ 지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	군자역지구 지구단위계획구역	중곡동 157-1 일대	◦ 구역계 변경 114,030㎡ → 165,245㎡	◦ 서울시 생활권계획 상 지구중심 역할 실현 및 역세권과 주변지역 활성화
폐지	역세권 청년주택 지구단위계획구역	중곡동 637-5 일원	◦ 구역계 폐지 1,651㎡	◦ 구역확장지역에 포함되나 기 개발된 역세권 청년주택에 지구단위계획구역을 폐지하고 군자역지구에 포함함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

가. 용도지역 결정

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		114,030	증) 51,215	165,245	100.0	
주거 지역	소 계	68,665	증) 49,564	118,229	71.5	
	제1 종일반주거지역	-	증) 1,036	1,036	0.6	
	제2종 일반주거지역 (7층)	-	증) 1,977	1,977	1.2	
	제2 종일반주거지역	-	증) 3,229	3,229	2.0	
	제3 종일반주거지역	33,268	증) 43,322	76,590	46.3	
	준주거지역	35,397	-	35,397	21.4	
상업 지역	소 계	45,365	증) 1,651	47,016	28.5	
	일반상업지역	45,365	증) 1,651	47,016	28.5	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%이하)	결정 (변경)사유
	기정	변경			
군자동 501, 능동 269-1 일대	-	제 1 종일반	1,036	-	◦ 구역 경계와 연결한 도로 포함
중곡동 668, 군자동 498 일대	-	제 2 종일반 (7층)	1,977	-	
중곡동 265-15, 668 일대	-	제 2 종일반	3,229	-	
중곡동 637-4, 140-2 / 군자동 467-1/능동 236-4 일대	제 3 종일반	제 3 종일반 (일반상업지역)	43,322 (24,720.8)	250 / 250 / 500 (250 / 610 / 800) (기준 / 허용 / 상한)	◦ 생활권계획상 용도지역 조정 필요 지역 ◦ 세부개발계획 수립시 일반상업지역으로 변경
중곡동 637-5 일대	일반상업지역	일반상업지역	1,651	680 / 법정용적률 이하 (기본 / 상한)	◦ 기 개발된 역세권 청년주택 반영

1. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로총괄표

구 분		합계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	19	2,898	51,441	4	1,069	37,128	5	853	6,912	10	976	7,401
	변경	28	3,862	72,059	4	1,338	52,873	13	1,587	12,330	11	937	6,856
광로	기정	1	475	23,750	1	475	23,750	-	-	-	-	-	-
	변경	1	738	37,980	1	738	37,980	-	-	-	-	-	-
대로	기정	1	351	10,865	1	351	10,865	-	-	-	-	-	-
	변경	1	357	12,380	1	357	12,380	-	-	-	-	-	-
중로	기정	2	226	2,913	-	-	-	-	-	-	2	226	2,913
	변경	3	187	2,368	-	-	-	-	-	-	3	187	2,368
소로	기정	15	1,845	13,913	2	243	2,513	5	853	6,912	8	750	4,488
	변경	23	2,580	19,331	2	243	2,513	13	1,587	12,330	8	750	4,488

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	광로	1	5	50~60	주간선도로	16,500 (475)	중곡동 639-2	중곡동 341-7	일반도로	천호대로
변경	광로	1	5	50~60	주간선도로	16,500 (738)	중곡동 639-2	중곡동 341-7	일반도로	천호대로
기정	대로	1	45	25~35	주간선도로	351	군자동 477-12	군자동 648-17	일반도로	능동로
변경	대로	1	45	25~40	주간선도로	357	군자동 477-12	군자동 648-17	일반도로	능동로
기정	중로	3	57	12	주간선도로	168	군자동 472-1	군자동 639-1	일반도로	면목동길
변경	중로	3	2	12	주간선도로	63	중곡동 639-2	중곡동 639-1	일반도로	면목동길

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
변경	중로	3	3	12	주간선도로	66	군자동 489	군자동 473-1	일반도로	면목동길
기정	중로	3	1	12	보조간선도로	58	능동 222-4	능동 222-5	일반도로	
기정	소로	1	1	10	집산도로	59	중곡동 341-7	중곡동 341-5	일반도로	
기정	소로	1	2	10	집산도로	184	군자동 478-1	군자동 476-9	일반도로	
기정	소로	2	1	8	집산도로	226	중곡동 649-8	중곡동 639-1	일반도로	
기정	소로	2	2	8	집산도로	212	중곡동 157-1	중곡동 341-5	일반도로	
기정	소로	2	3	8	집산도로	203	능동 276-4	능동 222-5	일반도로	
기정	소로	2	4	8	집산도로	65	군자동 478-5	군자동 478-3	일반도로	
기정	소로	2	5	8	집산도로	147	군자동 472-1	군자동 473-13	일반도로	
기정	소로	3	1	6	집산도로	55	중곡동 649-3	중곡동 649-1	일반도로	
기정	소로	3	2	6	집산도로	168	중곡동 648-17	중곡동 648-4	일반도로	
기정	소로	3	3	6	집산도로	157	중곡동 158-24	중곡동 158-5	일반도로	
기정	소로	3	4	6	집산도로	55	중곡동 341-13	중곡동 341-1	일반도로	
기정	소로	3	5	6	집산도로	55	능동 222-1	능동 222-10	일반도로	
기정	소로	3	6	6	집산도로	167	능동 279-8	능동 221-2	일반도로	
기정	소로	3	7	6	집산도로	86	군자동 477-12	군자동 476-9	일반도로	
기정	소로	3	-	6.5	특수도로	6.5	중곡동 672	중곡동 649-6	지하도로 (지하충연결 로)	입체적 결정
신설	소로	2	6	8	집산도로	120	중곡동 638-5	중곡동 637-1	일반도로	

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
신설	소로	2	7	8	집산도로	124	중곡동 140-6	중곡동 140-1	일반도로	
신설	소로	2	8	8	집산도로	119	군자동 467-18	군자동 467-3	일반도로	
신설	소로	3	9	8	집산도로	119	능동 236-6	능동 236-10	일반도로	
신설	소로	2	10	6	집산도로	63	중곡동 637-4	중곡동 637-1	일반도로	
신설	소로	2	11	6	집산도로	63	군자동 467-3	군자동 467-1	일반도로	
신설	소로	2	12	6	집산도로	63	중곡동 140-26	중곡동 140-6	일반도로	
신설	소로	2	13	6	집산도로	63	능동 236-6	능동 236-15	일반도로	

※ 상기내용은 지구내에 관한 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
광로 1-5	광로 1-5	- 시설면적 - 면적 : 23,750㎡ → 37,980㎡	지구단위계획구역 내 실현된 필지분할선 3m 도로시설에 포함
대로 1-45	대로 1-45	- 시설면적 - 면적 : 10,865㎡ → 12,380㎡	
중로 3-57	중로 3-2	- 시설 변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 63m	천호대로와 중복된 불합리한 도로시설 결정 내용 변경
	중로 3-3	- 시설 변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 66m	
-	소로 2-6	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 120m	구역 확장지역의 기개설된 도로에 대해 공공의 효율적 관리를 위한 도시계획도로 결정
-	소로 2-7	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 124m	
-	소로 2-8	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 119m	
-	소로 2-9	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 119m	
-	소로 2-10	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 63m	
-	소로 2-11	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 63m	
-	소로 2-12	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 63m	
-	소로 2-13	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 63m	

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)

가. 최대개발규모 계획 결정 조서

■ 최대개발규모 결정 조서(변경)

적 용 지 역		계 획 내 용			비 고
기 정	변 경	기 정	변 경	변경후	
간선도로 교차 지하철역사 연접지역	간선도로변	2,000㎡	증) 1,000㎡	3,000㎡	
간선도로변		1,500㎡	증) 1,500㎡	3,000㎡	
이면도로변	이면도로변	800㎡	-	800㎡	

※ 최대개발규모 적용 예외

- 공동개발로 계획된 부지
- 기존 필지 규모가 최대개발규모 초과시
- 기 개발된 경우

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

적용지역	변경 내용	변경 사유
간선도로변	◦ 명칭변경 - 간선도로 교차 지하철역사 연접지역, 간선도로변 → 간선도로변 ◦ 최대개발규모 변경 - 1,500㎡ ~ 2,000㎡ → 3,000㎡	◦ 서울시 지구단위계획 수립기준 준용 [10년 내 평균개발규모(약 900㎡)의 3배] ◦ 지구중심 위상강화와 발전 잠재력 수용을 위해 최대개발규모 상향 조정
이면도로변	◦ 최대개발규모 유지 - 800㎡ → 800㎡	◦ 서울시 지구단위계획 수립기준 준용 [이면부 평균필지규모(약 180㎡)의 4배] ◦ 지구중심 위상강화와 발전 잠재력 수용을 위해 최대개발규모 상향 조정

나. 공동개발 계획 결정(변경) 조서

■ 공동개발 결정 조서(변경)

구 분	계 획 기 준		비고
	기정	변경	
필지분할선	- 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지들은 필지분할선을 기준으로 대지분할 후 공공시설 또는 기반시설 제공 - 향후 건축 및 세부개발계획 수립시 대지 및 도로의 규모와 형태를 결정할 수 있도록 필지분할선 설정 - 간선도로변의 필지에 대하여는 도로 확폭을 위한 예정부지 2~3m를 필지분할선으로 계획	- 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지들은 필지분할선을 기준으로 대지분할 후 공공시설 또는 기반시설 제공 - 향후 건축 및 세부개발계획 수립시 대지 및 도로의 규모와 형태를 결정할 수 있도록 필지분할선 설정 - 간선도로변 및 이면부의 필지에 대하여는 도로 확폭을 위한 예정부지 3m 이하를 필지분할선으로 계획	
공동개발(지정)	인접필지 중 토지소유자가 같거나 기 공동개발된 필지	- 연접필지가 동일소유자인 경우 - 기 공동개발 실현 및 단일 건축물에 한함 - 차량진출입이 불가능한 필지(동일 소유 시) - 주민의견 등 소유자가 원하는 경우	
공동개발(권장)	- 인접필지 중 토지소유자가 다르고 기 공동개발이 아닌 필지 중 - 도시계획도로의 신설로 대지면적이 최소개발규모에 미달하는 필지 - 이면부 차량출입이 곤란한 필지	- 과소 및 부정형·세장형 필지 - 기 개발된 필지 중 소유자가 다른 경우 - 주변 대지규모를 고려하여 적정 개발단위의 유도가 필요한 필지 - 차량진출입이 불가능한 필지 (소유자 상이할 경우)	
자율적 공동개발	지구단위계획구역 내 모든 필지 (선택적 공동개발 내 공동개발(지정,권장) 우선)	- 서울시 지구단위계획 수립기준에 따름 - 제외대상(개발로 인해 다음 경우 발생시) - 부정형 필지 - 소규모 잔여필지를 고립시키는 경우 - 세장비가 1:3 이상인 경우	

■ 공동개발 결정 조서(변경)

구분	변경 내용	변경 사유
필지분할선	- 필지분할선 적용지역 및 범위 변경 - 간선도로변 → 간선도로변 및 이면부 - 3m → 1~3m	기정 계획 및 현황을 고려한 적용지역 변경 기재
공동개발	공동개발 계획 기준 변경	서울시 지구단위계획 수립기준 및 주변여건 을 고려하여 공동개발 검토

다. 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

■ 가구 및 공동개발 결정(변경) 조서

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
A	6,081.9	중곡동 639-1대	298.2				
		중곡동 639-2대	665.5				
		중곡동 639-3대	482.6				
		중곡동 639-4대	528.1				
		중곡동 639-5대	312.4	공동개발 권장	자율적 공동개발	자율적 공동개발	
		중곡동 639-16대	191.1				
		중곡동 639-6대	280.2	공동개발 권장	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 639-15대	142.1				
		중곡동 639-7대	410.1	공동개발 지정			
		중곡동 639-8대	291.6				
		중곡동 639-9대	138.8	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 639-10대	135.2				
		중곡동 639-11대	143.1				
		중곡동 639-12대	129.6				
		중곡동 639-13대	131.6				
		중곡동 639-14대	119.3				
		중곡동 639-17대	118.7				
		중곡동 639-18대	130.2				
		중곡동 639-19대	209.9				
		중곡동 639-20대	184.8				
		중곡동 639-21대	176.2				
		중곡동 639-22대	167.9				
		중곡동 639-23대	181.5	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 639-24대	132.6				
		중곡동 639-25도	67.4				
		중곡동 639-26도	47.6				
		중곡동 639-27도	48.6				
		중곡동 639-28대	37.4				
		중곡동 639-30도	54.7				
		중곡동 639-31도	49.4				
		중곡동 639-32도	75.5				
B	6,002.0	중곡동 649-1대	300.4	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 649-2대	865.2				
		중곡동 649-3대	258.8				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
B	6,002.0	중곡동 649-4대	341.9	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 649-5대	262.3				
		중곡동 649-6대	1068.3				
		중곡동 649-7대	439.1				
		중곡동 649-8대	344.1	공동개발 권장	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동 649-9대	164.3				
		중곡동 649-11대	138.2	자율적 공동개발	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 649-12대	164.3				
		중곡동 649-13대	526.0				
		중곡동 649-15대	172.6	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 649-16대	147.1				
		중곡동 649-17대	145.5	자율적 공동개발	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동 649-18대	172.6				
		중곡동 649-19도	87.3				
		중곡동 649-20도	83.3				
		중곡동 649-21도	40.9				
		중곡동 649-22도	42.2				
		중곡동 649-23도	32.2				
		중곡동 649-24도	205.4				
C	5,703.4	중곡동 648-1대	188.9	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 648-2대	186.7				
		중곡동 648-3대	221.2				
		중곡동 648-4대	224.5				
		중곡동 648-5대	391.4				
		중곡동 648-6대	144.8				
		중곡동 648-7대	171.2				
		중곡동 648-9대	194.8				
		중곡동 648-10대	184.0	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 648-8대	159.7				
		중곡동 648-11대	112.4				
		중곡동 648-12대	177.5				
		중곡동 648-30도	7.6				
		중곡동 648-13대	130.9				
		중곡동 648-14대	576.3	공동개발 권장	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동 648-15대	225.5				
		중곡동 648-16대	324.7				
		중곡동 648-17대	163.3	공동개발 권장	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동 648-18대	236.4				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
C	5,703.4	중곡동 648-19대	237.4				
		중곡동 648-20대	238.0				
		중곡동 648-21대	121.0				
		중곡동 648-22대	108.8				
		중곡동 648-23대	199.0				
		중곡동 648-25대	205.3				
		중곡동 648-27대	209.0				
		중곡동 648-28도	61.2				
		중곡동 648-29도	27.1				
		중곡동 648-31도	18.5				
		중곡동 648-32도	36.4				
		중곡동 648-33도	45.6				
		중곡동 648-39도	82.3				
		중곡동 648-40도	20.8				
		중곡동 648-42도	68.5				
		중곡동 648-44도	2.7				
D	5,156.0	중곡동 158-1대	152.7				
		중곡동 158-2대	131.6				
		중곡동 158-3대	135.2				
		중곡동 158-4대	135.2				
		중곡동 158-5대	153.7				
		중곡동 158-6대	109.8				
		중곡동 158-7대	99.2	공동개발 지정	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동 158-8대	134.5				
		중곡동 158-9대	133.2				
		중곡동 158-10대	136.2				
		중곡동 158-11도	158.3				
		중곡동 158-12대	106.4				
		중곡동 158-13대	100.5				
		중곡동 158-14대	98.5				
		중곡동 158-15대	99.2				
		중곡동 158-16대	98.5				
		중곡동 158-17대	106.4				
		중곡동 158-18대	110.4				
		중곡동 158-20대	137.2				
		중곡동 158-21대	100.2				
		중곡동 158-22대	100.2				
		중곡동 158-23도	39.3	공동개발 권장	자율적 공동개발	자율적 공동개발	
		중곡동 158-24대	446.9				
		중곡동 158-36대	198.3				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고					
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)						
D	5,156.0	중곡동	158-25대	133.9								
		중곡동	158-26대	133.6								
		중곡동	158-27도	90.6								
		중곡동	158-28대	137.2								
		중곡동	158-29대	133.6								
		중곡동	158-30대	133.6								
		중곡동	158-19대	419.2	공동개발 권장	자율적 공동개발	자율적 공동개발					
		중곡동	158-31대	155.4								
		중곡동	158-32대	192.4								
		중곡동	158-33도	55.5								
		중곡동	158-34대	156.7								
		중곡동	158-35대	190.7								
		중곡동	158-37도	2.0								
E	5,459.2	중곡동	157-1대	652.6	공동개발 권장							
		중곡동	157-2대	264.5								
		중곡동	157-3대	162.3					공동개발 권장	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동	157-9대	162.3								
		중곡동	157-4대	727.2								
		중곡동	157-6대	248.3	공동개발 권장	공동개발 지정	공동개발 지정					
		중곡동	157-14대	162.0								
		중곡동	157-15대	162.0								
		중곡동	157-8대	640.3	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정					
		중곡동	157-23대	479.0								
		중곡동	157-10도	83.0								
		중곡동	157-7대	463.1	자율적 공동개발	공동개발 지정	공동개발 지정					
		중곡동	157-13대	115.7	공동개발 권장							
		중곡동	157-11대	231.4	자율적 공동개발	자율적 공동개발						
		중곡동	157-16도	83.0	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정					
		중곡동	157-17대	165.6								
		중곡동	157-18대	165.6								
		중곡동	157-19대	165.3								
		중곡동	157-20대	163.6								
		중곡동	157-24도	131.7								
		중곡동	157-25도	30.7								

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
F	5,900.2	중곡동 341-1대	264.1	공동개발 지정	공동개발 권장	공동개발 권장	
		중곡동 341-2대	182.5				
		중곡동 341-3대	475.1				
		중곡동 341-5대	332.2				
		중곡동 341-6대	128.9				
		중곡동 341-7대	360.7				
		중곡동 341-8대	489.3	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 341-10대	226.1				
		중곡동 341-11대	137.9				
		중곡동 341-14대	305.3				
		중곡동 341-27대	305.3				
		중곡동 341-12대	216.2	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		중곡동 341-13대	332.6				
		중곡동 341-15대	194.3				
		중곡동 341-17대	132.6				
		중곡동 341-18대	165.3				
		중곡동 341-19대	80.3				
		중곡동 341-20대	165.3				
		중곡동 341-21대	132.6				
		중곡동 341-23대	135.9				
		중곡동 341-24대	83.0				
		중곡동 341-25대	139.2				
		중곡동 341-26대	188.4				
		중곡동 341-28대	273.4				
		중곡동 341-29대	342.7				
		중곡동 341-30대	66.7				
		중곡동 341-31대	50.1				
G	5,705.1	능동 222-1대	612.2	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		능동 222-2대	269.0				
		능동 222-15대	360.1				
		능동 222-3대	1,237.6	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		능동 222-4대	299.2				
		능동 222-5대	590.1				
		능동 222-7대	511.4				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
G	5,705.1	이동양 222-8대	211.9	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		이동양 222-11대	219.2				
		이동양 222-9대	209.3				
		이동양 222-10대	229.4	자율적 공동개발	공동개발 권장	공동개발 권장	
		이동양 222-13대	395.0				
		이동양 222-14대	395.0				
		이동양 222-16도	95.2				
		이동양 222-17도	37.0				
		이동양 222-18도	33.5				
H	5,158.7	이동양 220-1대	167.3	공동개발 권장	공동개발 지정	공동개발 지정	
		이동양 220-3대	167.3				
		이동양 276-1대	328.5				
		이동양 220-2대	167.3	공동개발 권장	공동개발 권장	공동개발 권장	
		이동양 220-6대	375.5				
		이동양 220-4대	558.0				
		이동양 220-5대	169.9				
		이동양 220-9대	200.3				
		이동양 220-10대	292.6				
		이동양 220-11대	198.7				
		이동양 220-12대	198.7				
		이동양 220-13대	198.7				
		이동양 220-14대	242.0				
		이동양 220-8대	179.2	자율적 공동개발	공동개발 지정	공동개발 지정	
		이동양 276-2대	947.7				
		이동양 276-3대	334.2				
		이동양 276-4대	385.8				
		이동양 276-5대	47.0				
I	5,149.9	이동양 221-10대	134.5				
		이동양 221-11대	135.5				
		이동양 221-12대	133.9				
		이동양 221-13대	133.9				
		이동양 221-14대	150.7				
		이동양 221-15대	136.9	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		이동양 221-16대	133.9				
		이동양 221-17대	109.5				
		이동양 221-18대	132.2				
		이동양 221-19대	132.6				
		이동양 221-20대	105.3				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
I	5,149.9	일양 221-21대	129.6	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		일양 221-22도	270.4				
		일양 221-23대	139.2				
		일양 279-8대	85.3				
		일양 221-24도	25.3				
		일양 221-25도	24.4				
		일양 221-2대	173.2				
		일양 221-3대	150.7				
		일양 221-4대	134.5				
		일양 221-5대	259.8				
		일양 279-10도	99.3				
		일양 279-1대	198.7				
		일양 279-2대	602.6				
		일양 279-3대	280.1				
		일양 279-4대	543.5				
		일양 279-5대	543.6				
		일양 279-9도	50.8				
J	8,865.0	군자동 476-10대	174.8				
		군자동 476-11대	115.0				
		군자동 476-12대	115.3				
		군자동 476-13대	129.0				
		군자동 476-14대	130.1				
		군자동 476-15대	104.8				
		군자동 476-16대	119.0				
		군자동 476-18대	160.3				
		군자동 476-19도	146.1				
		군자동 476-1대	194.0				
		군자동 476-20도	108.8				
		군자동 476-21도	141.2				
		군자동 476-24도	90.7				
		군자동 476-28도	45.6				
		군자동 476-2대	373.9				
		군자동 476-30도	28.2				
		군자동 476-31도	74.2				
		군자동 476-4대	144.1				
		군자동 476-5대	189.3				
		군자동 476-6대	237.0				
		군자동 476-7대	276.1				
		군자동 476-8대	279.2				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
J	8,865.0	군자동 476-9대	150.4				
		군자동 477-10대	99.8				
		군자동 477-11대	205.6				
		군자동 477-12대	889.8				
		군자동 477-16대	178.8				
		군자동 477-17대	1,181.0				
		군자동 477-18대	385.1	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		군자동 477-19대	634.0				
		군자동 477-1대	155.4				
		군자동 477-21도	113.7				
		군자동 477-22도	31.4				
		군자동 477-23도	42.4				
		군자동 477-26도	15.1				
		군자동 477-27도	14.8				
		군자동 477-28도	129.3				
		군자동 477-29도	131.1				
		군자동 477-2대	132.9				
		군자동 477-32도	36.6				
		군자동 477-3대	120.9				
		군자동 477-4대	105.9				
		군자동 477-5대	135.5				
		군자동 477-6대	135.2				
		군자동 477-7대	135.6				
		군자동 477-8대	159.1				
		군자동 477-9대	168.9				
K	3,245.6	군자동 478-1대	271.7				
		군자동 478-2대	244.6				
		군자동 478-3대	331.2				
		군자동 478-5대	2,398.1				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
L	8,406.1	군자동 472-10도	146.1				
		군자동 472-1대	162.0				
		군자동 472-2대	143.8				
		군자동 472-3대	146.4				
		군자동 472-4대	147.4				
		군자동 472-5대	143.8				
		군자동 472-6대	143.8				
		군자동 472-7대	126.0				
		군자동 472-8대	126.0				
		군자동 472-9도	198.3				
		군자동 473-1대	603.7	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		군자동 473-2대	252.5				
		군자동 473-26대	303.9				
		군자동 473-10대	147.4				
		군자동 473-11대	167.9				
		군자동 473-13대	312.8				
		군자동 473-15대	167.9				
		군자동 473-16대	168.3				
		군자동 473-17대	292.6				
		군자동 473-18대	374.5				
		군자동 473-19대	827.4				
		군자동 473-21대	784.7				
		군자동 473-23대	572.6	공동개발 지정	공동개발 지정	공동개발 지정	
		군자동 473-24대	334.5				
		군자동 473-27도	2.0				
		군자동 473-28도	64.5				
		군자동 473-29도	64.5				
		군자동 473-31도	22.4				
		군자동 473-32도	58.4				
		군자동 473-33도	36.9				
		중곡동 473-34도	38.2				
		중곡동 473-35도	36.6				
		군자동 473-3대	97.2	공동개발 권장	자율적 공동개발	자율적 공동개발	
		군자동 473-4대	96.5				
		군자동 473-5대	95.2				
		군자동 473-25대	512.7				
		군자동 473-6대	97.9				
		군자동 473-7대	129.6				
		군자동 473-8대	129.6				
		군자동 473-9대	129.6				

※ 가구내 모든 필지는 최대개발규모내 자율적 공동개발을 권장한다.

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
M-1	1,039.1	중곡동 637-1대	225.8		특별계획구역1	특별계획구역1	구역확 장
		중곡동 637-2대	230.1				
		중곡동 637-3대	235.4				
		중곡동 637-4대	347.8				
M-2	1,651.0	중곡동 637-5대	360.3		역세권청년주택	역세권청년주택	구역확 장
		중곡동 637-6대	433.4				
		중곡동 637-7대	172.2				
		중곡동 637-8대	166.6				
		중곡동 637-9대	430.8				
		중곡동 637-13대	87.7				
M-3	3,883.5	중곡동 637-10도	132.8		특별계획 가능구역1		구역확 장
		중곡동 637-11도	36.4				
		중곡동 638-1대	166.6				
		중곡동 638-2대	166.6				
		중곡동 638-3대	978.5				
		중곡동 638-4대	919.3				
		중곡동 638-5대	716.4				
		중곡동 638-6대	166.6				
		중곡동 638-7대	166.6				
		중곡동 638-8대	166.6				
		중곡동 638-9대	166.6				
		중곡동 638-10도	87.3				
		중곡동 638-11도	13.2				

가구 번호	가구면적 (㎡)	필 지		공동개발			비고
		위 치	면적(㎡)	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	
O-1	2,432.3	군자동 467-7대	117.0		특별계획구역3	특별계획구역3	구역확장
		군자동 467-8대	138.8				
		군자동 467-24대	533.6				
		군자동 467-25도	82.2				
		군자동 467-27대	199.4				
O-2	4,091.3	군자동 467-9대	138.8		특별계획 가능구역3		구역확장
		군자동 467-10대	104.1				
		군자동 467-11대	104.1				
		군자동 467-12대	138.8				
		군자동 467-13대	167.3				
		군자동 467-14대	123.3				
		군자동 467-15대	123.3				
		군자동 467-16대	332.8				
		군자동 467-18대	230.4				
		군자동 467-19대	431.2				
		군자동 467-20대	617.5				
		군자동 467-21대	682.0				
		군자동 467-22대	498.5				
		군자동 467-23대	269.8				
		군자동 467-25대	59.3				
		군자동 467-26도	70.1				
P	6,546.8	능동 236-1대	716.7		특별계획구역4	특별계획구역4	구역확장
		능동 236-2대	523.6				
		능동 236-3대	691.3				
		능동 236-4주	1,868.2				
		능동 236-5대	574.5				
		능동 236-6대	222.1				
		능동 236-10대	358.7				
		능동 236-13대	132.9				
		능동 236-14도	199.7				
		능동 236-15대	143.8				
		능동 236-16대	143.8				
		능동 236-17대	145.5				
		능동 236-18대	198.7				
		능동 236-20대	165.3				
		능동 236-21도	46.9				
		능동 236-22대	165.3				
		능동 236-24대	249.8				

■ 변경 사유서

가구	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	변경사유
A	639-1, 639-2, 639-3, 639-4, 639-11, 639-12, 639-13, 639-14, 639-17, 639-18, 639-19, 639-20, 639-21, 639-22, 639-28 - 자율적 공동개발	가구 A 블록 내 자율적 공동개발	가구 A 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	639-5, 639-16 공동개발 권장	-	-	
	639-6, 639-15 공동개발 권장	639-6, 639-7, 639-8, 639-15 공동개발 지정	639-6, 639-7, 639-8, 639-15 공동개발 지정	동일소유 필지
	639-7, 639-8 공동개발 지정			
	639-9, 639-10 공동개발 지정	639-9, 639-10 공동개발 지정	639-9, 639-10 공동개발 지정	동일소유 필지
	639-23, 639-24 공동개발 지정	639-23, 639-24 공동개발 지정	639-23, 639-24 공동개발 지정	동일소유 필지
B	649-1, 649-7, 649-11, 649-12, 649-13, 649-17, 649-18, - 자율적 공동개발	가구 B 블록 내 자율적 공동개발	가구 B 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	-	649-11, 649-12 공동개발 지정	649-11, 649-12 공동개발 지정	동일소유 필지
	-	649-17, 649-18 공동개발 권장	649-17, 649-18 공동개발 권장	적정규모 유도
	649-2, 649-3 공동개발 지정	649-2, 649-3 공동개발 지정	649-2, 649-3 공동개발 지정	동일소유 필지
	649-4, 649-5, 649-6 공동개발 지정	649-4, 649-5, 649-6 공동개발 지정	649-4, 649-5, 649-6 공동개발 지정	동일소유 필지
	649-8, 649-9 공동개발 권장	649-8, 649-9 공동개발 권장	649-8, 649-9 공동개발 권장	적정규모 유도
	649-15, 649-16 공동개발 지정	649-15, 649-16 공동개발 지정	649-15, 649-16 공동개발 지정	적정규모 유도
C	648-1, 648-2, 648-3, 648-4, 648-5, 648-9, 648-10, 648-13, 648-14, 648-19, 648-20, 648-21, 648-22, 648-23, 648-25, 648-27 - 자율적 공동개발	가구 C 블록 내 자율적 공동개발	가구 C 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	648-6, 648-7 공동개발 지정	648-6, 648-7 공동개발 지정	648-6, 648-7 공동개발 지정	동일소유 필지
	648-8, 648-11, 648-12, 648-30 공동개발 지정	648-8, 648-11, 648-12, 648-30 공동개발 지정	648-8, 648-11, 648-12, 648-30 공동개발 지정	동일소유 필지
	648-15, 648-16 공동개발 권장	648-15, 648-16 공동개발 권장	648-15, 648-16 공동개발 권장	적정규모 유도
	648-17, 648-18 공동개발 권장	648-17, 648-18 공동개발 권장	648-17, 648-18 공동개발 권장	적정규모 유도
D	158-1, 158-2, 158-3, 158-4, 158-5, 158-6, 158-9, 158-10, 158-12, 158-13, 158-14, 158-15, 158-16, 158-17, 158-18, 158-20, 158-21, 158-22, 158-25, 158-26, 158-28, 158-29, 158-30, 158-34, 158-35 - 자율적 공동개발	가구 D 블록 내 자율적 공동개발	가구 D 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	158-19, 158-31, 158-32 공동개발 권장	-	-	
	158-24, 158-36 공동개발 권장			
	158-7, 158-8 공동개발 지정	158-7, 648-7 공동개발 권장	158-7, 648-7 공동개발 권장	소유자 상이한 기개발 필지

가구	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	변경사유
E	◦ 157-1,157-2,157-4,157-7,,157-20 - 자율적 공동개발	◦ 가구 E 블록 내 자율적 공동개발	◦ 가구 E 블록 내 자율적 공동개발	◦ 인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	◦ 157-3, 157-9 공동개발 권장	◦ 157-3, 157-9 공동개발 권장	◦ 157-3, 157-9 공동개발 권장	◦ 적정규모 유도
	◦ 157-8, 157-23 공동개발 지정	◦ 157-8, 157-23 공동개발지정	◦ 157-8, 157-23 공동개발지정	◦ 동일소유 필지
	◦ 157-11, 157-13 공동개발 권장	◦ 157-7, 157-13 공동개발 지정	◦ 157-7, 157-13 공동개발 지정	◦ 주민이 원하는 경우
	◦ 157-6, 157-14, 157-15 공동개발 권장	◦ 157-6, 157-14, 157-15 공동개발 지정	◦ 157-6, 157-14, 157-15 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
	◦ 157-17, 157-18, 157-19 공동개발 지정	◦ 157-17, 157-18, 157-19 공동개발 지정	◦ 157-17, 157-18, 157-19 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
F	◦ 341-1,341-2,341-3,341-5 341-8,341-15,341-17,341-18 341-20,341-21,341-25,341-26 341-28, 341-29,341-23 - 자율적 공동개발	◦ 가구 F 블록 내 자율적 공동개발	◦ 가구 F 블록 내 자율적 공동개발	◦ 인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	◦ 361-6, 361-7 공동개발 지정	◦ 361-6, 361-7 공동개발 권장	◦ 361-6, 361-7 공동개발 권장	◦ 소유자 상이한 기계발 필지
	◦ 341-10, 341-11, 341-14, 314-27 공동개발 지정	◦ 341-10, 341-11, 341-14, 314-27 공동개발 지정	◦ 341-10, 341-11, 341-14, 314-27 공동개발 지정	◦ 주민이 원하는 경우
	◦ 341-12, 341-13 공동개발 지정	◦ 341-12, 341-13 공동개발 지정	◦ 341-12, 341-13 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
G	◦ 222-1,222-3,222-4,222-5,222-7 222-9,222-10,222-13,222-14 - 자율적 공동개발	◦ 가구 G 블록 내 자율적 공동개발	◦ 가구 G 블록 내 자율적 공동개발	◦ 인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	-	◦ 222-13, 222-14 공동개발 권장	◦ 222-13, 222-14 공동개발 권장	◦ 소유자 상이한 기계발 필지
	◦ 222-2, 222-15 공동개발 지정	◦ 222-2, 222-15 공동개발 지정	◦ 222-2, 222-15 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
	◦ 222-8, 222-11 공동개발 지정	◦ 222-8, 222-11 공동개발 지정	◦ 222-8, 222-11 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
H	◦ 220-4,220-5,220-8,220-9,220-10 220-11,220-12,220-13,220-14 276-2,276-3,276-4,276-5 - 자율적 공동개발	◦ 가구 H 블록 내 자율적 공동개발	◦ 가구 H 블록 내 자율적 공동개발	◦ 인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	-	◦ 220-8, 276-2, 276-3 공동개발 지정	◦ 220-8, 276-2, 276-3 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
	◦ 220-1, 220-3, 276-1 공동개발 권장	◦ 220-1, 220-3, 276-1 공동개발 지정	◦ 220-1, 220-3, 276-1 공동개발 지정	◦ 동일소유 필지
	◦ 220-2, 220-6 공동개발 권장	◦ 220-2, 220-6 공동개발 권장	◦ 220-2, 220-6 공동개발 권장	◦ 적정규모 유도

가구	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	변경사유
I	279-1, 279-2, 279-3, 279-4, 279-5 221-2, 221-3, 221-4, 221-5, 221-10 221-11, 221-12, 221-13, 221-14 221-17, 221-18, 221-19, 221-20, 221-21 - 자율적 공동개발	가구 I 블록 내 자율적 공동개발	가구 I 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	221-15, 221-16 공동개발 지정	221-15, 221-16 공동개발 지정	221-15, 221-16 공동개발 지정	동일소유 필지
	221-23, 279-8 공동개발 지정	221-23, 279-8 공동개발 지정	221-23, 279-8 공동개발 지정	적정규모 유도
J	477-1, 477-2, 477-3, 477-4, 477-5 477-6, 477-7, 477-8, 477-9, 477-10 477-11, 477-12, 477-16, 477-19 476-1, 476-2, 476-4, 476-5, 476-6 476-7, 476-8, 476-9, 476-10, 476-11 476-12, 476-13, 476-14, 476-15, 476-16, 476-18 자율적 공동개발	가구 J 블록 내 자율적 공동개발	가구 J 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	477-17, 477-18 공동개발 지정	477-17, 477-18 공동개발 지정	477-17, 477-18 공동개발 지정	동일소유 필지
K	478-1, 478-2, 478-3, 478-5 - 자율적 공동개발	가구 K 블록 내 자율적 공동개발	가구 K 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
L	472-1, 472-2, 472-3, 472-4, 472-5 472-6, 472-7, 472-8, 473-3, 473-6 473-7, 473-8, 473-9, 473-10, 473-11, 473-13 473-15, 473-16, 473-17, 473-18, 473-19, 473-21 - 자율적 공동개발	가구 L 블록 내 자율적 공동개발	가구 L 블록 내 자율적 공동개발	인센티브 계획과 연계한 자율적 공동개발 계획
	473-4, 473-5, 473-25 공동개발 권장			
	473-1, 473-2, 473-26 공동개발 지정	473-1, 473-2, 473-26 공동개발 지정	473-1, 473-2, 473-26 공동개발 지정	동일소유 필지
	473-23, 473-24 공동개발 지정	473-23, 473-24 공동개발 지정	473-23, 473-24 공동개발 지정	동일소유 필지

가구	기정	변경(특계지침)	변경(일반지침)	변경사유
M-1	637-1,637-2,637-3,637-4 - 자율적 공동개발	특별계획구역	특별계획구역	확장지역 규모있는 개발과 지역 활성화
N-1	140-1,140-2,140-3,140-10,140-11,140-12,140-13,140-14,140-27,140-29,140-30 - 자율적 공동개발			
O-1	467-1,467-2,467-3,467-4,467-5 476-6,476-7,476-8,467-24,467-25,467-27 - 자율적 공동개발			
P	236-1,236-2,236-3,236-4,236-5 236-6,236-10,236-13,236-14,236-15,236-16,236-17,236-18,236-20,236-21,236-22,236-24 - 자율적 공동개발			
M-3	637-10,637-11,638-1,638-2,638-3,638-4,638-5,638-6,638-7,638-8,638-9,638-10,638-11 - 자율적 공동개발	특별계획 가능구역	특별계획 가능구역 해제	확장지역 규모있는 개발과 지역 활성화
N-2	140-5,140-6,140-7,140-8,140-15,140-16,140-17,140-18,140-19,140-20,140-21,140-22,140-23,140-24,140-25,140-26,140-31 - 자율적 공동개발	특별계획 가능구역	- 특별계획 가능구역 해제 140-8, 140-26 공동개발 지정	
O-2	467-9,467-10,467-11,467-12,467-13,467-14,467-15,467-16,467-18,467-19,467-20,467-21,467-22,467-23,467-25,467-26 - 자율적 공동개발	특별계획 가능구역	- 특별계획 가능구역 해제 467-22, 467-23 공동개발 지정	
M-2	637-5,637-6,637-7,637-8,637-9 637-13 - 자율적 공동개발	역세권 청년주택	역세권 청년주택	-

2. 건축물에 관한결정(변경)

가. 건축물의 불허용도 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
(C1) →(C)	건축법시행령 별표1 중 - 제2호의 공동주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 음식점, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설 - 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례식장	건축법시행령 별표1 중 - 제2호의 공동주택(주상복합 제외) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 음식점, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(단 주차장, 세차장, 매매장 제외) - 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례식장

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
(C2) →(C)	건축법시행령 별표1 중 - 제2호의 공동주택 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(단 주차장, 세차장, 매매장 제외) - 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례식장	건축법시행령 별표1 중 - 제2호의 공동주택(주상복합 제외) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(단 주차장, 세차장, 매매장 제외) - 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례식장

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
(B2) →(D)	건축법시행령 별표1 중 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 제5호의 문화 및 집회시설 (공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) • 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 • 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 제17호의 공장 • 제18호의 창고시설 • 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 제23호의 교정 및 군사시설 • 제25호의 발전시설 중 발전소 • 제28호의 장례식장	건축법시행령 별표1 중 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 제5호의 문화 및 집회시설 (공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) • 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 • 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 제17호의 공장 • 제18호의 창고시설 • 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 제23호의 교정 및 군사시설 • 제25호의 발전시설 • 제28호의 장례식장
(E)	-	건축법시행령 별표1 중 • 제5호의 문화 및 집회시설 (공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) • 제9호의 의료시설중 정신병원 • 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 제17호의 공장 • 제18호의 창고시설 • 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 제23호의 교정 및 군사시설 • 제25호의 발전시설

- ※ 일반상업지역내 2002년 지구단위계획 결정고시 이후 신축된 지역에도 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) 적용
- ※ 자율적공동개발로 간선부와 이면부가 공동개발시 간선부의 용도 적용
- ※ 주거, 주거외 설치기준은 서울특별시 도시계획조례 별표3, 서울특별시 지구단위계획 수립기준 3-4-2(3)를 따름

■ 건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유서
• 명칭 변경(C1, C2 → C) - 제22호 분뇨 및 쓰레기처리시설 → 제22호 자원순환 관련 시설	• 용도지역 및 블록을 고려하여 일반상업지역 간선부, 이면부 일원화 • 건축법상 명칭 변경
• 불허용도 삭제(C1 → C) - 제2호의 공동주택(주상복합 제외) - 제4호의 세탁소 - 제9호의 의료시설 요양병원 - 제20호의 자동차관련시설(단 주차장, 세차장, 매매장 제외) • 불허용도 추가(C1 → C) - 제17호의 공장(지식산업센터 제외)	• 불허용도 삭제(C) - 공동주택 : 상업지역 주거복합건물 허용 ※ 서울시 조례 : 일반상업내 공동주택 불허 (단, 주거외의 용도와 복합된 것은 제외) - 세탁소 : 생활 필요시설로 건축 허용 - 요양병원 : 생활 필요시설로 건축 허용 - 자동차 관련시설 중 지역에 필요한 주차장, 세차장, 매매장은 허용 • 불허용도 추가(C) - 주거위해 시설인 공장은 불허하되 지역활성화를 위한 지식산업센터는 허용
• 불허용도 삭제(C2 → C) - 제2호의 공동주택(주상복합 제외) - 제9호의 의료시설 요양병원 - 제17호의 공장중 지식산업센터는 불허에서 제외	• 불허용도 삭제(C) - 공동주택 : 상업지역 주거복합건물 허용 ※ 서울시 조례 : 일반상업내 공동주택 불허 (단, 주거외의 용도와 복합된 것은 제외) - 요양병원 : 생활 필요시설로 건축 허용 - 주거환경에 위해되지 않으며, 지역활성화에 필요한 지식산업센터는 허용
• 불허용도 삭제(B2→D) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	• 불허용도 삭제(D) - 주거환경에 위해되지 않으며, 지역활성화에 필요한 제조업소, 수리점을 허용
• 불허용도 추가 [제3종일반주거지역(특별계획 가능구역 해제 후)] - 제5호의 문화 및 집회시설 (공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 제9호의 의료시설중 정신병원 - 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설	• 특별계획 가능구역해제 후 제3종일반주거지역이 유지되는 일반 지침 적용시 불허용도 계획 • 통일성 있는 용도관리를 위해 준주거지역과 일반상업지역 불허 용도가 동일하게 불허되도록 계획

나. 건축물의 권장용도 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서

구 분	권 장 용 도		비 고
	기정	변경	
일반 상업 지역	건축법시행령 별표1 중 • 제4호의 2종근린생활시설 중 사무소, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 • 제5호의 문화및집회시설 중 극장, 영화관, 음악당, 전시장 • 제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼핑센터 • 제9호의 의료시설(단 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제13호의 운동시설(단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) • 제14호의 업무시설(단 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 • 제3호의 제1종근린생활시설 중 일반업무시설 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소, 공연장, 일반업무시설 • 제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 • 제7호의 판매시설 • 제9호의 의료시설(단 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제13호의 운동시설(단 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) • 제14호의 업무시설(단 오피스텔과 금융업소(1층) 제외) 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제3조 제2항의 산업 • 디지털콘텐츠 산업, 정보통신·바이오·나노 산업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발업	천호 대로변 능동로변 특별 계획 구역
	(1-A) 건축법시행령 별표1 중 • 제4호의 2종근린생활시설 중 - 사무소, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 • 제5호의 문화및집회시설(단 동·식물원 제외) • 제7호의 판매시설 • 제9호의 의료시설(단 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제13호의 운동시설(단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) • 제14호의 업무시설(단 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	(A)	

구 분	권 장 용 도		비 고
	기정	변경	
일반 상업 지역	건축법시행령 별표1 중 • 제4호의 2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 • 제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 • 제7호의 판매시설 중 상점 (1-C) • 제9호의 의료시설(단 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제13호의 운동시설(단 옥외 철타미 있는 골프연습장 제외) • 제14호의 업무시설(단 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 • 제3호의 제1종근린생활시설 중 일반업무시설 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소, 공연장, 일반업무시설 • 제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 • 제7호의 판매시설 (A) • 제9호의 의료시설(단 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제13호의 운동시설(단 옥외 철타미 있는 골프연습장 제외) • 제14호의 업무시설(단 오피스텔과 금융업소(1층) 제외) 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제3조 제2항의 산업 • 디지털콘텐츠 산업, 정보통신·바이오·나노 산업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발업	천호 대로변 능동로변 특별 계획 구역
주거 지역	건축법시행령 별표1 중 • 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 • 제5호의 문화및집회시설 (단 동·식물원제외) • 제9호의 의료시설(단 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제11호의 노유자시설	건축법시행령 별표1 중 • 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터, 의원, 치과의원, 한의원, 다목 이용원 등 위생관리시설 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 학원 • 제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 (B) • 제9호의 의료시설(단, 불허용도 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제11호의 노유자시설	

※ 권장용도는 당해용도가 주차장을 제외한 건축연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄

※ 자율적공동개발로 간선부와 이면부가 공동개발시 간선부의 권장용도 적용

※ 주거, 주거외 설치기준은 서울특별시 도시계획조례 별표3, 서울특별시 지구단위계획 수립기준 3-4-2(3)를 따름

■ 건축물의 권장용도 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유서
• 일반상업지역 구분 통합 - 역세권, 간선부, 이면부 → 일반상업지역	• 용도계획을 역세권, 간선부, 이면부로 구분 관리할 필요성이 낮아 용도지역별, 블록별 용도계획으로 변경
• 권장용도 추가(일반상업지역) - 제3호의 1종근린생활시설 중 일반업무시설 - 제4호의 2종근린생활시설 중 일반업무시설 - 제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 - 판매시설 일부 허용 → 전체 허용 - 서울특별시 전략산업(디지털콘텐츠 산업, 정보통신·바이오·나노 산업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발업)	• 일반업무시설 : 지역활성화 및 일자리 시설 확보 • 전시장, 공연장 : 지역활성화 및 문화시설 확보 • 판매시설 : 지역활성화 및 일자리 시설 확보 • 서울특별시 전략산업 : 서울특별시 전략산업 육성 및 대학과 연계
• 권장용도 삭제(일반상업지역) - 제4호의 2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	• 시장논리로 당면임지 시설 삭제
• 권장용도 추가(준주거지역) - 제3호의 1종근린생활시설 중 지역아동센터 추가 - 제3호의 1종근린생활시설 중 다목 이용원 등 위생관리시설 추가 - 제4호의 2종근린생활시설 중 서점, 학원 추가	• 사회적 기능 증진 및 생활 필요시설 유도 (지역아동센터, 학원, 서점 등)

다. 건폐율 결정 조서 : 변경없음

■ 건폐율 계획 결정 조서(변경없음)

구 분	기정	변경	변경후	비고
제3종일반주거지역	-	-	50% 이하	특가 해제 후 일반지침 적용시
준주거지역	60% 이하	-	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	-	60% 이하	

라. 용적률 계획 결정(변경) 조서

■ 용적률 계획 결정(변경) 조서

구 분		기정			변경			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
일반주거지역	제 3종 일반주거지역	-	-	-	250% 이하	250% 이하	500% 이하	확장구역
준주거지역	일반주거 →준주거	300% 이하	360% 이하	400% 이하	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
일반상업지역	일반주거 →일반상업	300% 이하	630% 이하	800% 이하	300% 이하	630% 이하	800% 이하	
상한용적률		• 도시계획조례시행규칙 제 7 조 적용 - 허용용적률+허용용적률($1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + (1.0 \sim 1.2) \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 건축물}$) - α 토지 : 부지제공면적 / 부지제공후 대지면적 - α 건축물 ,현금 : 비용환산부지면적 /부지제공후 대지면적						

※ 서울시도시계획조례 시행규칙 등 관련 지침이 변경 될 경우 그 지침을 따른다.

■ 용적률 계획 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 구역확장지역 (제3종일반주거지역)용도지역 변경에 대한 기준 마련	• 확장지역은 금회 지구단위계획 수립 시 변경하지 않으며, 향후 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 특별계획지침을 따름

※ 특별계획구역 용도지역은 금회 지구단위계획 수립 시 변경되지 않으며, 세부개발계획 수립 시 변경 가능함

- 공공기여는 세부개발계획 수립 시 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 별도기준을 준용한다

※ 공공주택, 역세권 사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다

※ 상업지역, 준주거지역 내 주거와 주거의 부분의 적용은 서울특별시 지구단위계획수립기준(2022.5) 3-4-2.(용적률) 계획수립기준 및 서울특별시 도시계획조례 별 표3을 따른다

※ 상업지역의 주거용도 비율은 서울특별시 고시 제2019-312호(2019. 09. 19)를 따른다

■ 일반상업지역 용적률 적용기준(서울특별시 고시 제2019-312호 관련)

- 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항[별표 3](상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준을 적용하되 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 고시(서울특별시 고시 제2019-312호)에 따라 용도지역별 용적률의 주거 비율은 다음을 적용한다.

구 분	내 용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
일반주거→일반상업	300%이하	630%이하 주거(일반)315%(=400/800×630) 주거(임대확보)472.5%(=600/800×630)	800%이하 주거(일반)400%(=400/800×800) 주거(임대확보)600%(=600/800×800)	기정구역
제3종일반주거 → 일반상업 (특별계획구역, 특별계획 가능구역)	250%이하	610%이하 주거(일반)305%(=400/800×610) 주거(임대확보)457.5%(=600/800×610)	800%이하 주거(일반)400%(=400/800×800) 주거(임대확보)600%(=600/800×800)	추가구역

■ 준주거지역 용적률 적용기준(서울특별시 고시 제2019-313호 관련)

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화된 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 관광숙박시설 건립시 용적률 적용기준

- ‘관광숙박시설 건립형’은 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5) ‘4-3-2. 개발사업형 (6) 관광숙박시설 건립 시 용적률 완화기준’을 따른다

마. 건축물의 높이 결정(변경) 조서

■ 최고높이 계획 결정(변경) 조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	
		기정	변경
지하철역사 인접블록	• 군지역 인접블록	100m 이하	100m 이하
일반 상업지역	• 천호대로변 간선부	75m 이하	75m 이하
	• 능동로변 간선부	70m 이하	70m 이하
	• 천호대로변, 능동로변 이면부	40m 이하	40m 이하
준주거 지역	• 천호대로변, 능동로변 이면부	40m 이하	40m 이하
제3종 일반주거지역 (특별계획구역, 특별계획가능구역 실현 시 일반상업지역)	• 천호대로변 간선부	-	75m 이하
제3종 일반주거지역 (특별계획가능구역 해제후)	• 천호대로변 간선부	-	70m 이하
	• 천호대로변 이면부	-	40m 이하

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배제

※ 자율적공동개발로 간선부와 이면부가 공동개발시 간선부의 최고높이 적용

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 신규 추가 지역에 대한 높이계획 결정 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역) - 천호대로변 간선부 : 최고 높이 75m 이하 (제3종일반주거지역 유지) - 천호대로변 간선부 : 최고 높이 70m 이하 - 천호대로변 이면부 : 최고 높이 40m 이하	• 기존 구역은 기정 높이계획을 유지하며, 확장 지역은 기정 계획의 기초를 유지하여 결정 • 서울시 지구단위계획 수립기준을 반영한 높이계획 결정 • 확장구역을 특별계획(가능)구역의 실현 여부에 따라 일반상업지역 상향시와 제3종일반주거지역 유지시로 구분하여 계획

바. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 배치 결정(변경) 조서

구 분	적용지역	계획내용	
		기정	변경
건축한계선	간선도로변	6m (필지분할선 3m포함)	6m (필지분할선 3m포함)
	이면도로변	1 ~ 4m (필지분할선 1m포함)	1 ~ 4m (일부 필지분할선 1~2m포함) 7m (특별계획구역 이면부)

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
구역 추가지역 특별계획구역 건축한계선 계획	- 특별계획구역은 실현 시 일반상업지역으로 변경되므로 주변 용도지역(제2종일반주거지역)과 두 단계 이상 차이가 발생하여 용도지역간 완충공간 기준(15m)을 준용 - 주변 필지와 15m 이격되도록 건축한계선 7m 계획 (15m = 기존도로8m + 건축한계선7m)

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물의 형태·색채 계획 (기정)

구 분		적용지역	계 획 내 용
건축물의 형태	벽 면	간선부 (천호대로변)/ 특별계획구역	1층 전면부 투시형 입면 처리 70% 이상(유도형 권장) 1층 층고제한 4.5m이상
		능동로변	1층 전면부 투시형 입면 처리 50% 이상(유도형 권장) 1층 층고제한 4.5m이상
	외 벽	전구역	- 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니됨 - 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함
	외 관	전구역	조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함
	1층 서터	단독, 다세대 주택 이외	벽면의 50%이상을 투시형으로 설치토록 권장
	1층바닥 마감높이	전구역	건축물의 보행주출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 15cm이하로 권장하여 보행자의 접근을 강화토록 함
건축물의 색채	건축물의 전면	전구역	활동감을 느낄 수 있는 밝고 명랑한 색조계열을 사용하며, 원색의 사용은 금하도록 함
	건축물의 좌우배면, 옥탑 및 기타 부속 건축물	전구역	전면색채와 동일계통의 색채를 사용토록 권장

■ 건축물의 형태·색채 계획 (변경)

구 분		적용지역	계 획 내 용
건축물의 형태	벽 면	간선부 (천호대로변)/ 특별계획(기능)구역	1층 전면부 투시형 입면 처리 70% 이상(권장) - 저층부, 고층부 디자인 분절 권장
		능동로변, 이면도로변	1층 전면부 투시형 입면 처리 50% 이상(권장)
	외 벽	전구역	- 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 안됨 - 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지해야 함
		이면도로변	- 저층부에 발코니를 권장 - 발코니형 화분대 설치 권장
	외 관	전구역	- 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 - 옥외공간 조성 권장
	1층 서터	단독, 다세대 주택 이외	벽면의 50%이상을 투시형으로 설치토록 권장
	1층바닥 마감높이	전구역	건축물의 보행주출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 최소화 하도록 권장하여 보행자의 접근을 강화토록 함
건축물의 색채 및 외관	건축물의 전면	전구역	활동감을 느낄 수 있는 밝고 명랑한 색조계열을 사용하며, 원색의 사용은 금하도록 함
	건축물의 좌우배면, 옥탑 및 기타 부속 건축물	전구역	전면색채와 동일계통의 색채를 사용토록 권장
	측면공지 차폐	전구역	- 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조정식재, 담장, 문 등으로 차폐 - 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용

■ 건축물의 형태·색채 계획 (변경) 사유서

변경 내용	변경 사유서
• 건축물 형태계획 변경, 외관 계획(측면공지 차폐) 추가	• 자유롭고 창의적인 건축을 위해 1층 층고제한 4.5m 삭제 • 측면공지의 우범화 방지를 위해 차폐 기준 계획
• 건축물 형태계획 변경, 외벽 계획 (저층부, 고층부 디자인 분절 권장) 추가	• 보행자에게 적절한 스케일 감으로 쾌적한 보행환경 조성
• 건축물 형태계획 변경, 외벽 변경 (저층부에 발코니를 권장) 추가	• 외부와 소통하는 디자인 유도
• 건축물 형태계획 변경, 외벽 변경 (발코니형 화분대 설치 권장) 추가	• 건축물 사용자 프라이버시 보호 및 보행자 환경 개선
• 건축물 형태계획 변경, 외관 변경(옥외공간 조성 권장)	• 건축물내에 가로에 대응하는 옥외공간 조성
• 건축물 형태계획 변경, 1층바닥 마감높이 변경	• 도로와 건축물간 단차 없는 조성을 권장하기 위해 15cm 규정을 최소화로 변경

3. 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지 결정(기정) 조서

구 분		적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
전면공지		• 간선부	• 6m (필지분할선 3m 포함)	
		• 이면부	• 1~3m	
공개 공지	침상형 공지	• 군자역 가각부 필지	• 지하철 연결통로와 연계한 침상형 쌈지공원 위치권장	
	쌈지형 공지	• 군자동 477-17 간선부 • 능동 223-3 이면부	• 계획대지 1,500㎡(공동개발포함)이상의 대지의 공개공지 권장	

■ 대지내 공지 결정(변경) 조서

구 분		적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
전면공지		• 간선부	• 6m (필지분할선 3m 포함)	
		• 이면부	• 1~4m(일반 필지분할선 1~2m 포함) • 7m(특별계획구역 이면부)	
공개 공지	침상형 공지	• 군자역 가각부 필지(4개소)	• 지하철 연결통로와 연계한 침상형 쌈지공원 위치 권장	
	쌈지형 공지	일반 • 군자동 477-17 간선부 • 능동 222-3 이면부	• 특별계획구역 내 간선부에 쌈지형공지 위치 권장 • 특별계획가능구역은 경계가 조정될 경우 개발규모에 따라 쌈지형 공지 적용 재검토	6개소 신설
		특별 계획 구역 • 중곡동 140-5 이면부 (신설) • 군자동 467-8 이면부 (신설) • 능동 236-17 이면부 (신설)		
		특별 계획 가능 구역 • 중곡동 140-17 이면부 (신설) • 중곡동 638-1 이면부 (신설) • 군자동 467-9 이면부 (신설)		

■ 대지내 공지 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 전면공지 계획 내용 변경 - 특별계획구역 이면부 계획 내용 추가	• 주변 용도지역과의 차이를 고려한 건축한계선 확보
• 쌈지형공지 6개소 신규 결정	• 추가 확장되는 특별계획(가능)구역에 대한 쌈지형공지 6개소 신규 결정

나. 대지내 통로 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경		비 고
	적 용 지 역	계 획 내 용	적 용 지 역	계 획 내 용	
공공 보행통로	• 천호대로변 일부 필지	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조 • 장래의 도로로서 지상, 지하에 건축물을 설치할 수 없음	특계 지침	이면부 • 폭 6m • 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조 • 특별계획구역은 경계가 조정될 경우 조정되는 경계에 따라 공공보행통로 적용 재검토	1개소 폐지, 3개소 신설
			일반 지침	이면부 • 폭 3m(특계3), 6m • 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조 • 특별계획구역은 경계가 조정될 경우 조정되는 경계에 따라 공공보행통로 적용 재검토	
보차 혼용통로	• 천호대로변 일부 필지 • 이면도로 일부 필지	• 최소 6m로 계획 • 공공공지 무상제공을 권장하되 전면간선 도로와 중복될 경우 건축선 후퇴 가능 • 부득이한 경우 건축선 후퇴로 가능 • 향후 도시계획시설 결정 및 도시계획 시설 설치	• 이면부변 일부 필지	• 폭 5m	선형 변경1 3개소 폐지

■ 대지내 통로 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 공공보행통로 1개소 폐지, 3개소 신설	• 기존구역 내 불필요한 보차혼용통로 폐지 • 대규모 단위개발이 예상되는 특별계획구역 내 보행로 확보
• 보차혼용도로 1개소 선형변경, 3개소 폐지	• 이면부 필지 건축면적 확보를 위해 보차혼용통로 3개소는 폐지하고, 보차혼용통로 유지를 원하는 주민의견에 따라 1개소는 선형변경하여 유지

다. 차량동선 및 주차 계획 결정(변경) 조서

■ 차량동선 및 주차계획 결정(기정) 조서

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	간선변	• 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허 • 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위에서 진출입	
차량출입 허용구간	간선변 이면부 진출입 불가능 지역	• 이면부 진출입이 불가능한 경우에 한하여 차량출입 허용	간선변 일부 구간 허용

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경) 조서

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	간선변	• 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허 • 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위에서 진출입 • 중곡동 157-8의 간선부는 불허구간으로 계획하고 이면부 보차혼용통로를 통해 출입하도록 하였으나, 이면부 필지가 지구단위계획을 이행하여 보차혼용통로를 통해 중곡동 157-8까지 차량출입이 가능할 때까지 임시로 중곡동 157-8의 능동로변으로 출입이 가능	
차량출입 허용구간	간선변(이면부 진출입 불가능 지역)	• 이면부 진출입이 불가능한 경우에 한하여 차량출입 허용	간선변 일부 구간 허용

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 차량출입 불허구간 추가(허용구간 변경 1개소)	• 능동 276-3주변 공동개발 및 천호대로변 차량출입 허용에 따라 해당 능동로변 허용구간을 불허로 계획(능동 276-2 천호대로변으로 변경)
• 차량출입 불허구간 추가(허용구간 폐지 1개소)	• 군자동 477-12주변 신축건축물 이면부 진출입구와 능동로변 기존 변압기 위치를 고려한 허용구간을 불허로 계획
• 차량출입 허용구간 추가(신설 3개소)	• 공동개발 변경 등에 따라 다음 필지 주변 천호대로변에 차량출입 허용구간 신설 - 군자동 473-25, 능동 276-2, 341-8 (특별계획가능구역 해제시 중곡동 140-31 허용구간 1개소, 군자동 467-21,22 허용구간 1개소 신설)

라. 경관 및 환경 친화적 요소계획

■ 경관 및 환경 친화적 요소계획

구 분	계 획 내 용	적용구역	비고
옥상녹화	- 고층건물에서의 도시미관 향상 및 도심의 휴식공간 제공 - 열섬현상완화 및 에너지 절약 - 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의하여 설치토록 권장	전구역	
벽면녹화	- 도시경관 향상, 도시생태계 보전 및 에너지 절감 - 서울시 도시구조물 벽면녹화 관련 기법에 의하여 설치토록 권장	전구역	
생태면적률	- 자연친화적인 또는 생태적인 개발 유도 - 서울시 도시계획조례 시행규칙 별표3의2 생태면적률 산정방법에 의해 적용할 것을 권장	전구역	
옥외광고물	- 무질서한 간판으로 인해 건축물의 미관과 도시경관을 훼손 - 건축허가시에 간판 형태 및 부착 위치를 정하여 건축물의 미관 및 구조안전성 확보	간선도로변	
건축물 외관	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의벽면에서 통일성을 유지 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	전구역	
신재생 에너지시설	- 지속가능한 에너지 공급 - 신에너지 및 재생에너지 개발이용보급촉진법령의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	전구역	
개방화장실	- 보행자의 편의를 위해 설치 권장 - 공중화장실등에 관한 법률 및 관련조례의 기준에 따라 설치	전구역	
야간경관조명	- 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장 - 용적률 완화를 받고자 하는 경우 도시디자인위원회 자문을 거쳐 설치	간선도로변	
소규모 생물서식공간	인간과 자연이 공존하는 도심생태계 구축	전구역	

4. 인센티브 운영 계획(변경)

가. 용적률 인센티브 계획 결정(변경) 조서

■ 용적률 인센티브(기정)

－ 용적률 환화항목 및 내용

- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
- 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
- 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적(전용면적)” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 필지 수를 변경하여 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- 자율적(선택적) 공동개발에 관한 인센티브 부여는 최대개발규모 내에서 자율적(선택적)으로 공동개발 할 수 있으며, 공동개발 필지 수에 따라 인센티브를 부여한다.
- 미관지구내 건축한계선 후퇴 부분 인센티브 부여는 미관지구내 건축선 보다 추가하여 결정한 건축한계선 후퇴부분에 한하여 인센티브를 부여한다.
- 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
- 지하철 출입구 및 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시 공개공지 면적에 산입할 수 있다.
(단, 인센티브 산정을 위한 공개공지 면적에서는 제외)

－ 용적률 인센티브 항목 및 내용(기정)

내 용			완화기준	비고
항 목				
근거법 인센티브	공동개발	공동개발 (지정)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) •2필지 : 0.1 •3필지 : 0.2 •4필지 : 0.3
	대지내 공 지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	(일반상업지역) •피로티구조 : a=1.3 •개방형구조 : a=2.5
	대지내 통로	보차혼용도로 공동보행도로	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	(일반상업지역) •피로티구조 : a=1.0 •개방형구조 : a=2.0
유나법 인센티브	공동개발	선택적 공동개발, 공동개발 (권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) •2필지 : 0.1 •3필지 : 0.15 •4필지 : 0.2 •5필지 : 0.25 •6필지이상 : 0.3
	대지내 공 지	공개공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 /대지면적) × a	(일반상업 지역세권) •침상형 : a=2 (일반상업지역 간선부) •피로티 : a=1.8 •침상형 : a=2 •개방형 : a=3.5 (일반상업지역 이면부) •피로티 : a=2 •침상형 : a=3 •개방형 : a=4
		썩지형 침상형 공지		
	건축물 용 도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적) × a	(일반상업지역) •간선부 : a=0.4 •이면부 : a=0.6
		특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적 : 해당층 바닥면적) × 0.3	•일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 설치	기준용적률 × 0.3	•지하철출입구, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률 × a	(천호대로변) •1층전면부 전면 투시형 처리 70% 이상 •역세권 : a=0.2 •간선부 : a=0.3 (능동로변) •1층전면 투시형 처리 50% 이상 •a=0.2
	주차계획	공동주차장	기준용적률 × 0.2	
	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.3	•건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권 등)으로 제공할 경우

※ 군자역지구 지구단위계획구역은 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화를 받을 수 있음(용적률 완화 세부사항은 서울시 지구단위계획 수립기준[2010. 6] 참조)

항 목		내 용	완화기준	비고															
기타 제0 인센티브	환경친화	자연지반보존	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2																
		옥상녹화	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.1	•녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 •법적 조경으로 산입된 면적 제외															
		녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률 × (설치면적/대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05 이내																
		중수도 설치	기준용적률 × 0.04	•총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외															
		빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.5 또는 대지면적 × 0.2 이상 설치															
		신재생에너지 사용	기준용적률 × 0.05	•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담															
	에너지 절약계획 도입	<table><tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률 ×0.08이내</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률 ×0.05이내</td></tr></table>			구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08이내	2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05이내
	구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량														
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08이내															
2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05이내															

1. 각각의 대지에 적용되는 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률의 이하가 되도록 함

■ 군자역세권 일반상업지역(기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
B-① E-① H-① K-①	649- 6 일대 157- 8 일대 276- 2 일대 478- 5 일대	• 침상형공지 조성과 지하철 연계 • 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 • 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리 및 형태 권장) 및 휴게공간 조성	요 요 요	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	
				선택적 공동개발, 공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.15 4필지 : 0.2 5필지 : 0.2.5 6필지이상 : 0.3
				권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
				침상형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적/대지면적) × 2	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.2	1층부 전면투시처리 70%이상
			규 제 형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구 내 건축선 후퇴부분 제외
				보차혼용도로 공공보행도로	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.0	
				공동개발(지정)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

※ 미관지구내 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 천호대로변 일반상업지역(기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목	완화기준	비고
A-① B-② E-② F-① G-① H-② L-①	639- 7 일대 649- 2 일대 157- 7 일대 341-13 일대 222- 1 일대 220- 6 일대 473- 1 일대	•지구중심의 기능활성화 를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전 면부 입면처리 및 형태 권장) 및 휴게공간 조성 •선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 확보	선택적 공동개발, 공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.15 4필지 : 0.2 5필지 : 0.25 6필지이상 : 0.3
			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
			건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 전면투시처리 70%이상
			건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구 내 건축선 후퇴부분 제외
			보차혼용도로 공공보행도로	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.0	
			공동개발(지정)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등	

※ 미관지구내 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 능동로변 일반상업지역(기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
C-① D-① I-① J-①	648-15 일대 158-19 일대 279- 2 일대 477-19 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화 를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전 면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성 •선택적 공동개발을 통한 적정 개발 규모 확보	유 도 형	선택적 공동개발, 공동개발(권장)	기준용적률 ×a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.15 4필지 : 0.2 5필지 : 0.25 6필지이상 : 0.3
				권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적)×0.4	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.2	전면투시처리 50%이상
			규 제 형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구 내 건축선 후퇴부분 제외
				공동개발(지정)	기준용적률 ×a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
			의 무 형	자연지반보존, 증수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

※ 미관지구내 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 이면부 일반상업지역(기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
B-③ C-② E-③ H-③ J-② K-②	649- 1 일대 648-14 일대 157- 2 일대 220- 2 일대 477-11 일대 478- 2 일대	•간선부, 역세권과 이면 부 주거지의 완충적 권 장용도 유도로 상업지역 이면부의 계획적 개발	유 도 영	선택적 공동개발, 공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.15 4필지 : 0.2 5필지 : 0.25 6필지이상 : 0.3
				권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적) × 0.6	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 /대지면적) × 4	의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
		•휴게공간 조성 •선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 확보	규 제 형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
				보차혼용통로	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.0	
				공동개발(지정)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

※ 선택적공동개발로 간선부와 이면부가 공동개발시 간선부 인센티브 적용

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화)

■ 준주거지역(기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-② C-③ D-② F-② G-② H-④ I-② J-③ L-②	639- 1 일대 648- 1 일대 158-28 일대 341- 1 일대 222-10 일대 220-11 일대 279- 1 일대 476- 1 일대 472- 1 일대	•선택적 공동개발을 통한 적정 개발규모 확보	유 도 형	선택적 공동개발, 공동개발(권장)	기준용적률 $\times a$	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
				권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적 /대지면적) $\times 0.8$	의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
			규 제 형	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적 /대지면적) $\times 0.5$	
				보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (제공면적 /대지면적) $\times 0.3$	
				공동개발(지정)	기준용적률 $\times a$	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 용적률 인센티브(변경)

－ 용적률 인센티브 기본방향

- 용적률 인센티브 유형은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.

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

- 중점 인센티브의 종류는 친환경 인센티브로 함
 - － 용적률 계획 실현성 및 서울시 탄소중립 관련 정책과의 정합성 등을 고려하여 친환경 인센티브를 중점 인센티브로 계획함
- 중점 인센티브 의무량은 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음

－ 친환경 인센티브(공통사항) (변경)

원 화 항 목		적용계수																		
		기정		변경																
물환경	빗물이용시설	기준용적률 × 0.04		기준용적률 × 0.15 (특별계획구역 : 0.25) •빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치																
	중수도	기준용적률 × 0.04		기준용적률 × 0.1 •총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시																
	자연지반	기준용적률 × (자연지반보존 /대지면적)×0.2		기준용적률 × (보존면적 /대지면적)×0.4 •자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시																
	옥상녹화	기준용적률 × (제공면적 /대지면적)×0.1		기준용적률 × (녹화면적 /대지면적)×0.1 •법정 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용																
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 /대지면적) 으로서 기준용적률 × 0.05 이내		기준용적률 × (설치면적 /대지면적)×0.05 •기준용적률 × 0.05 이내																
대기환경	저공해자동차	-		기준용적률 × 0.05 •[주거 : 300세대 이상] - 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 •[비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] - 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시																
에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물	<table><tr><td>구분</td><td>에너지 절감율</td><td>에너지 성능지표</td><td>친환경 건축물인증</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5 % 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률 ×0.08이내</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5 %미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률 ×0.05이내</td></tr></table>	구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브량	1등급	33.5 % 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08이내	2등급	23.5~33.5 %미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05이내	기준용적률 × 0.06 •서울시 녹색건축물설계기준 상 의무면적 초과 인증한 경우		
구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브량																
1등급	33.5 % 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08이내																
2등급	23.5~33.5 %미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05이내																
지능형 건축물	지능형 건축물인증	기준용적률 × 0.05		기준용적률 × 0.05 •1등급~4등급으로 인증된 경우 <table><tr><td>인증등급</td><td>1 등급</td><td>2 등급</td><td>3 등급</td><td>4 등급</td></tr><tr><td>계수 (a)</td><td>0.15(15%)</td><td>0.12 (12 %)</td><td>0.09(9%)</td><td>0.06(6%)</td></tr></table>			인증등급	1 등급	2 등급	3 등급	4 등급	계수 (a)	0.15(15%)	0.12 (12 %)	0.09(9%)	0.06(6%)				
인증등급	1 등급	2 등급	3 등급	4 등급																
계수 (a)	0.15(15%)	0.12 (12 %)	0.09(9%)	0.06(6%)																

■ 유형 1 (군자역세권 일반상업지역)

구분	세분	산정식 (서울시 수립기준)	유형	변경	비고
공동 개발	자율적, 공동개발 권장	기준용적률 $\times \alpha$	2필지	0.1	•공동개발 지정 중 동일소유자가 아닌 경우는 공동개발 권장의 용적률 인센티브를 적용한다
			3필지	0.15	
			4필지	0.2	
			5필지	0.25	
			6필지	0.3	
			7필지 이상	0.3	
대지내 공지	공개공지, 섬지형, 침상형공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} $\times \alpha$	피로티	-	
			침상형	2.0	
			개방형	-	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형	1.5	•필지분할선 부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	피로티	1.0	
			개방형	1.5	
건축물 용도	관광용도	기준용적률 $\times$ (관광용도면적/ 연면적) $\times \alpha$	건축연면적의 20% 이상 수용시 인정	0.4	관광용도 유도
도시 경관개선	지하철 및 지중화시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	-	0.3	
	건축물 등 형태	기준용적률 $\times \alpha$	-	0.2	1층전면부 투시처리 -천호대로변 70% 이상 -능동로변, 이면부 50%이상
우수 건축물	우수디자인 인정	-	-	0.3	구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 $\times \alpha$	지구단위계획 수립시 위치 결정된 곳	0.1	최대 0.1이내 (수립기준 준수)

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 유형 2(천호대로 일반상업지역 간선부)

구분	세분	산정식 (서울시 수립기준)	유형	변경	비고
공동 개발	자율적, 공동개발 권장	기준용적률 $\times a$	2필지	0.1	•공동개발 지정 중 동일소유자가 아닌 경우는 공동개발 권장의 용적률 인센티브를 적용한다
			3필지	0.15	
			4필지	0.2	
			5필지	0.25	
			6필지	0.3	
			7필지 이상	0.3	
대지내 공지	공개공지, 쌈지형, 침상형공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} $\times a$	피로티	1.8	
			침상형	2.0	
			개방형	3.5	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	개방형	1.5	•필지분할선 부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	피로티	1.0	
			개방형	1.5	
건축물 용도	관광용도	기준용적률 $\times$ (관광용도면적/ 연면적) $\times a$	건축연면적의 20% 이상 수용시 인정	0.5	관광용도 유도
도시 경관개선	지하철 및 지중화시설 설치	기준용적률 $\times a$	-	-	
	건축물 등 형태	기준용적률 $\times a$	-	0.3	1층전면부 투시처리 -천호대로변 70% 이상 -능동로변, 이면부 50% 이상
우수 건축물	우수디자인 인정	-	-	0.3	구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 $\times a$	지구단위계획 수립시 위치 결정된 곳	0.1	최대 0.1이내 (수립기준 준수)

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 유형 3(능동로 일반상업지역 간선부)

구분	세분	산정식 (서울시 수립기준)	유형	변경	비고
공동 개발	자율적, 공동개발 권장	기준용적률 $\times \alpha$	2필지	0.1	•공동개발 지정 중 동일소유자가 아닌 경우는 공동개발 권장의 용적률 인센티브를 적용한다
			3필지	0.15	
			4필지	0.2	
			5필지	0.25	
			6필지	0.3	
			7필지 이상	0.3	
대지내 공지	공개공지, 쌈지형, 침상형공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} $\times \alpha$	피로티	1.8	
			침상형	2.0	
			개방형	3.5	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형	1.5	•필지분할선 부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	피로티	1.0	
			개방형	1.5	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/ 면적) $\times \alpha$	건축면적의 20% 이상 수용시 인정	0.5	권장용도 유도
도시 경관개선	건축물 등 형태	기준용적률 $\times \alpha$	-	0.2	1층전면부 투시처리 -천호대로변 70% 이상 -능동로변, 이면부 50% 이상
우수 건축물	우수디자인 인정	-		0.3	구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 $\times \alpha$	지구단위계획 수립시 위치 결정된 곳	0.1	최대 0.1이내 (수립기준 준수)

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 유형 4(일반상업지역 이면부)

구분	세분	산정식 (서울시 수립기준)	유형	변경	비고
공동 개발	자율적, 공동개발 권장	$\text{기준용적률} \times a$	2필지	0.1	•공동개발 지정 중 동일소유자가 아닌 경우는 공동개발 권장의 용적률 인센티브를 적용한다
			3필지	0.15	
			4필지	0.2	
			5필지	0.25	
			6필지	0.3	
			7필지 이상	0.3	
대지내 공지	공개공지, 섬지형, 침상형공지	$\text{기준용적률} \times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times a$	피로티	2.0	
			침상형	3.0	
			개방형	3.5	
	건축한계선	$\text{기준용적률} \times$ $(\text{조성면적}/\text{대지면적})$ $\times a$	개방형	1.5	•필지분할선 부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	$\text{기준용적률} \times$ $(\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times a$	피로티	1.0	
			개방형	1.5	
건축물 용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적}/\text{연면적}) \times a$	건축연면적의 20% 이상 수용시 인정	1.5	권장용도 유도
도시 경관개선	건축물 등 형태	$\text{기준용적률} \times a$	-	0.4	1층전면부 투시처리 -천호대로변 70% 이상 -능동로변, 이면부 50% 이상
우수 건축물	우수디자인 인정	$\text{기준용적률} \times a$	지구단위계획 수립시 위치 결정된 곳	0.1	최대 0.1이내 (수립기준 준수)
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장				

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 유형 5(군자역주변 준주거지역 이면부)

구분	세분	산정식 (서울시 수립기준)	유형	변경	비고
공동 개발	자율적, 공동개발 권장	기준용적률 $\times \alpha$	2필지	0.05	•공동개발 지정 중 동일소유자가 아닌 경우는 공동개발 권장의 용적률 인센티브를 적용한다
			3필지	0.06	
			4필지	0.07	
			5필지	0.08	
			6필지	0.09	
			7필지 이상	-	
대지내 공지	공개공지, 섬지형, 침상형공지	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	피로티	0.4	
			침상형	0.6	
			개방형	0.8	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형	1.0	•필지분할선 부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	피로티	1.0	
			개방형	1.5	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/ 연면적) $\times \alpha$	건축연면적의 20% 이상 수용시 인정	0.2	권장용도 유도
도시 경관개선	건축물 등 형태	기준용적률 $\times \alpha$	-	0.1	1층전면부 투시처리 -천호대로변 70% 이상 -능동로변, 이면부 50% 이상
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 $\times \alpha$	지구단위계획 수립시 위치 결정된 곳	0.1	최대 0.1이내 (수립기준 준수)

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

■ 유형 6(특별계획구역)

구분	세분	산정식 (서울시 수립기준)	유형	변경	비고
공동 개발	자율적, 공동개발 권장	기준용적률 $\times a$	2필지	0.05	•공동개발 지정 중 동일소유자가 아닌 경우는 공동개발 권장의 용적률 인센티브를 적용한다
			3필지	0.06	
			4필지	0.07	
			5필지	0.08	
			6필지	0.09	
			7필지 이상	-	
대지내 공지	공개공지, 쌈지형, 침상형공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} $\times a$	피로티	2.0	
			침상형	3.0	
			개방형	4.0	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	개방형	0.1	•필지분할선 부분 제외
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	피로티	0.3	
			개방형	0.5	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/ 연면적) $\times a$	건축연면적의 20% 이상 수용시 인정	1.5	권장용도 유도
도시 경관개선	건축물 등 형태	기준용적률 $\times a$	-	0.4	1층전면부 투시처리 -천호대로변 70% 이상 -능동로변50% 이상
우수 건축물	우수디자인 인정	-		0.3	구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 $\times a$	지구단위계획 수립시 위치 결정된 곳	0.1	최대 0.1이내 (수립기준 준수)

※ 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화

④ 특별계획구역에 관한 결정

- 필요성 : 구역확장을 통한 신성장 동력 확보, 민간의 규모있는 개발과 공공기여 유도
 - 상위계획인 생활권계획상 동북권 주요거점으로, 발전축진축과 상업유통축에 입지한 지구 중심(지구중심 과제 : 상업·업무 강화, 균형발전 거점화)
 - 관련계획(광진구 미래발진구상 등) 상 역세권 기능 강화가 필요한 광진구 스마트 핵심 거점이며 구역 남측 세종대 캠퍼스타운과 연계가 필요한 지역임
 - 기 개발된 기존구역의 성장 한계와 대상지 및 주변지역의 부족한 기반시설 확보 필요성 대두
- 기대효과 : 상위 및 관련계획 실현과 지역활성화

1. 특별계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위치	면적(㎡)			비고 (분할시행시 면적㎡)	
				기정	변경	변경후		
신설	①	군자1특별계획구역	중곡동 637-4 일원	-	증) 1,039.1	1,039.1	-	
	②	군자2특별계획구역	중곡동 140-2 일원	-	증) 3,321.6	3,321.6	-	
	③	군자3특별계획구역	군자동 467-1 일원	-	증) 2,432.3	2,432.3	-	
	④	군자4특별계획구역	능동 236-4 일원	-	증) 6,546.8	6,546.8	특계4-1	3,056.0
							특계4-2	3,490.8

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
신설	군자1특별계획구역	중곡동 637-4 일원	1,039.1	•서울시 생활권계획 상 지구중심 역할 실현 및 역세권과 주변지역 활성화 •도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 도심기능 회복, 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 역세권 등의 지역(국토계획법 제51조 제1항 제8의2호, 동법 시행령 제43조 제1항)
	군자2특별계획구역	중곡동 140-2 일원	3,321.6	
	군자3특별계획구역	군자동 467-24 일원	2,432.3	
	군자4특별계획구역	능동 236-4 일원	6,546.8	

2. 특별계획구역 계획지침

■ 군자1 특별계획구역

구분			계 획 내 용
			통 합 개 발
위 치			중곡동 637-4번지 일원
면 적			1,039.1㎡
용도지역			제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)
공공기여			•시설의 종류 : 지역 내 필요시설인 공공임대상가, 문화시설을 공공기여시설로 우선 검토하되 주민 및 주변수요에 따라 변경할 수 있음 •공공기여비율 : 용도지역 상향시 사전협상 지침 등을 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40%내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련지침을 적용
건축물 용도 · 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	불허용도 : C(일반상업지역)
		관장용도	•관장용도 : A(일반상업지역) - (일반)업무시설, 사무소, 공연장, 판매시설 의료시설, 교육연구시설, 운동시설(육외철타있는 골프연습장 제외) - 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한조례에 의한 디지털콘텐츠 산업,정보통신 · 바이오 · 나노 산업, 디자인 · 패션 산업, 연구 및 개발업
	건폐율		60% 이하
	용적률	기준	250% 이하
		허용	610% 이하
		상한	800% 이하 허용용적률 + 610(1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2주1) × 가중치 × α건축물)
	최고높이		75m 이하
배 치		건축한계선	•전호대로변 : 6m •이면도로변 : 2m, 7m
교통처리계획			•간선변 차량출입불허, 이면부 차량 출입 유도
기타에 관한 사항	전면공지		•건축한계선에 의한 전면공지 조성
	썸지형공지		

※ 역세권 청년주택 등 건립 시 해당 관련법률을 적용한다.

※ 주1) : 건축물 인센티브는 세부개발 계획시 관련지침에 따라 변경할 수 있다.

■ 군자2 특별계획구역

구분			계 획 내 용
			통 합 개 발
위 치			중곡동 140-2번지 일원
면 적			3,321.6㎡
용도지역			제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)
공공기여			• 시설의 종류 : 주변 교육시설(학교), 배후 주거지, 보행활성화를 고려하여 문화, 체육시설을 공공기여시설로 우선 검토하되 주민 및 주변수요에 따라 변경할 수 있음 • 공공기여비율 : 용도지역 상향시 사전협상 지침 등을 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40%내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련지침을 적용
건축물 용도 · 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 : C(일반상업지역)
		권장용도	• 권장용도 : A(일반상업지역) - (일반)업무시설, 사무소, 공연장, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 운동시설(옥외 철탑있는 골프연습장 제외) - 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한조례에 의한 디지털콘텐츠 산업, 정보통신 · 바이오 · 나노 산업, 디자인 · 패션 산업, 연구 및 개발업
	건폐율		60% 이하
	용적률	기준	250% 이하
		허용	610% 이하
		상한	800% 이하 $\text{허용용적률} + 610(1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.2\text{주1}) \times \text{가중치} \times \alpha \text{건축물}$
	최고높이		75m 이하
배 치	건축한계선		• 전호대로변 : 6m • 이면도로변 : 4m ~ 7m
	교통처리계획		• 간선변 차량출입불허, 이면부 차량 출입 유도
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선에 의한 전면공지 조성
	쌈지형공지		• 이면도로변 구역경계 주변에 쌈지형공지
	통로계획		• 공공보행통로 6m

※ 역세권 청년주택 등 건립 시 해당 관련법률을 적용한다.

※ 주1) : 건축물 인센티브는 세부개발 계획시 관련지침에 따라 변경할 수 있다.

■ 군자3 특별계획구역

구분			계 획 내 용
			통 합 개 발
위 치			중곡동 467-24번지 일원
면 적			2,432.3㎡
용도지역			제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)
공공기여			•시설의 종류 : 상업시설 분포, 세종대학교 인접 지역으로 주차장, 공공임대상가, 공공임대산업시설을 공공기여시설로 우선 검토하되 주민 및 주변수요에 따라 변경할 수 있음 •공공기여비율 : 용도지역 상항시 사전협상 지침 등을 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40%내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련지침을 적용
건축물 용도 · 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	•불허용도 : C(일반상업지역)
		권장용도	•권장용도 : A(일반상업지역) － (일반)업무시설, 사무소, 공연장, 판매시설 의료시설, 교육연구시설, 운동시설(옥외 철타있는 골프연습장 제외) － 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한조례에 의한 디지털콘텐츠 산업, 정보통신·바이오·나노 산업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발업
	건폐율		60% 이하
	용적률	기준	250% 이하
		허용	610% 이하
		상한	800% 이하 허용용적률 + 610(1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2주1) × 가중치 × α건축물)
	최고높이		75m 이하
배 치	건축한계선	•천호대로변 : 6m •이면도로변 : 4m, 7m	
교통처리계획			•간선변 차량출입불허, 이면부 차량 출입 유도
기타에 관한 사항	전면공지	•건축한계선에 의한 전면공지 조성	
	쌈지형공지	•이면도로변 구역경계 주변에 쌈지형공지	
	통로계획	•공공보행통로 6m	

※ 역세권 청년주택 등 건립 시 해당 관련법률을 적용한다.

※ 주1) : 건축물 인센티브는 세부개발 계획시 관련지침에 따라 변경할 수 있다.

※ 특별계획구역3 우선개발시 특별계획가능구역 해제를 고려하여 이면부 차량출입을 검토 반영한다.

※ 특별계획가능구역3 해제후 특별계획구역3은 세부개발계획 수립시에도 일반지침도를 따른다.
(공공보행통로 3m 등)

■ 군자4 특별계획구역

구분			계 획 내 용					
			통 합 개 발		분 할 시 행			
위 치			능동 236-4번지 일원					
면 적			6,546.8㎡		특계4-1	3,056.0㎡	특계4-1	3,490.8㎡
용도지역			제3종일반주거지역 → 일반상업지역(세부개발계획 수립시)					
공공기여			•시설의 종류 : 배후 주거지와 어린이대공원 등을 고려한 문화, 복지시설을 공공기여시설로 우선 검토하되 주민 및 주변수요에 따라 변경할 수 있음 •공공기여비율 : 용도지역 상향시 사전협상 지침 등을 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40%내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련지침을 적용					
건축물 용도 · 밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	불허용도 : C(일반상업지역)					
		권장용도	•권장용도 : A(일반상업지역) - (일반)업무시설, 사무소, 공연장, 판매시설 의료시설, 교육연구시설, 운동시설(육외 철타있는 골프연습장 제외) - 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한조례에 의한 디지털콘텐츠 산업, 정보통신·바이오·나노 산업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발업					
	건폐율		60% 이하					
	용 적 률	기준	250% 이하					
		허용	610% 이하					
		상한	800% 이하 허용용적률 + 610(1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2주1) × 가중치 × α건축물)					
	최고높이		75m 이하					
	배 치	건축한계선		•천호대로변 : 6m •이면도로변 : 2m, 7m				
교통처리계획			•간선변 차량출입불허, 이면부 차량 출입 유도					
기타에 관한 사항	전면공지		•건축한계선에 의한 전면공지 조성					
	썸지형공지		•이면도로변 구역경계 주변에 썸지형공지					
	통로계획		•공공보행통로 6m					

※ 역세권 청년주택 등 건립 시 해당 관련법률을 적용한다.

※ 주1) : 건축물 인센티브는 세부개발 계획시 관련지침에 따라 변경할 수 있다.

⑤ 특별계획 가능구역에 관한 결정

- 필요성 : 구역확장을 통한 신성장 동력 확보, 민간의 규모있는 개발과 공공기여 유도
 - － 상위계획인 생활권계획상 동북권 주요거점으로, 발전축진축과 상업유통축에 입지한 지구중심(지구중심 과제 : 상업·업무 강화, 균형발전 거점화)
 - － 확장구역 중 특별계획구역 결정 필요성이 있으나 주민동의가 저조한 지역에 대해 특별계획 가능구역으로 계획하고 향후 특별계획구역 및 세부개발계획 수립시 일반상업지역으로 상향가능토록 계획
- 기대효과 : 상위 및 관련계획 실현과 지역활성화, 주민의 개발 자율권 향상

1. 특별계획 가능구역 결정 조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고 (분할시행시 면적㎡)	
				기정	변경	변경후		
신설	①	특별계획 가능구역	중곡동638-7번지 일원	-	증) 3,883.5	3,883.5	특가1-1	2,247.8
							특가1-2	1,637.7
신설	②		중곡동 140-8번지 일원	-	증) 3,406.2	3,406.2		
신설	③		군자동 467-19번지 일원	-	증) 4,091.3	4,091.3		

■ 특별계획 가능구역 결정 사유

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
신설	특별계획 가능구역	중곡동638-7번지 일원	3,883.5	• 서울시 생활권계획 상 지구중심 역할 실현 및 역세권과 주변지역 활성화가 필요한 지역 • 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 도심기능 회복, 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 역세권 등의 지역(국토계획법 제51조 제1항 제8의2호, 동법 시행령 제43조 제1항) • 특별계획구역에 대한 주민동의가 저조하여 특별계획가능구역으로 계획하고 주민의 자율권 부여를 통해 유연한 도시관리계획 기준을 마련하였음
		중곡동 140-8번지 일원	3,406.2	
		군자동 467-19번지 일원	4,091.3	

2. 특별계획 가능구역 계획기준(일반상업지역으로 상향시)

구 분			계 획 내 용			
			특별계획가능구역1		특별계획가능구역2	특별계획가능구역3
			통합개발	분할시행	통합개발	통합개발
위 치			중곡동638-7번지 일원		중곡동 140-8번지 일원	군자동 467-19번지 일원
면 적			3,883.5㎡	1-1 2,247.8㎡	3,406.2㎡	4,091.3㎡
				1-2 1,637.7㎡		
최소개발규모			특별계획 가능구역 분할 개발 불가 (단, 실현성을 위해 중곡동 638-3을 제외하고 개발 가능)			
용도지역			제3종일반주거지역 →일반상업지역(세부개발계획 수립시)			
공공기여			• 시설의 종류 : 인접 특별계획구역별 공공기여 우선 시설을 검토하되 주민 및 주변수요에 따라 변경할 수 있음 • 공공기여비율 : 용도지역 상향시 사전협상 지침 등을 준용 (사전협상지침상 제3종일반주거 → 일반상업 : 40%내외) ※ 역세권 활성화 사업 등 별도 기준 적용이 필요한 경우 관련지침을 적용			
건축물 용도 · 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 : C(일반상업지역)			
		권장용도	• 권장용도 : A(일반상업지역) - (일반)업무시설, 사무소, 공연장, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 운동시설(육외 철타있는 골프연습장 제외) - 서울특별시 전락산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제3조 제2항의 산업(디지털콘텐츠 산업, 정보통신·바이오·나노 산업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발업) 우선 설치를 권장한다			
	건폐율		60% 이하			
	용적률	기준	250% 이하			
		허용	610% 이하			
		상한	800% 이하 허용용적률 + 610(1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2주1) × 가중치 × α건축물)			
	최고높이		75m 이하			
배 치	건축한계선		• 천호대로변 : 6m • 이면도로변 : 2m ~ 7m			
교통처리계획			• 간선변 차량출입불허, 이면부 차량 출입 유도			
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선에 의한 전면공지 조성			
	썸지형공지		• 이면도로변, 교차점, 청년임대주택사업지 방면 이면도로변			

※ 역세권 청년주택 등 건립 시 해당 관련법률을 적용한다.

※ 주1) : 건축물 인센티브는 세부개발 계획시 관련지침에 따라 변경할 수 있다.

3. 특별계획 가능구역 계획기준(해제 후 제3종일반주거지역 유지시)

구 분			계 획 내 용		
			특별계획가능구역1	특별계획가능구역2	특별계획가능구역3
위 치			중곡동638-7번지 일원	중곡동 140-8번지 일원	군자동 467-19번지 일원
면 적			3,883.5㎡	3,406.2㎡	4,091.3㎡
용도지역			제3종일반주거지역 유지		
건축물 용도 · 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 : E(제3종일반주거지역) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 음식점, 공회당, 회의장, 전시장 제외), 제9호의 의료시설중 정신병원, 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제17호의 공장, 제25호의 발전시설, 제18호의 창고시설, 제19호의 위험물저장 및 처리시설, 제23호의 교정 및 군사시설		
		건폐율	50% 이하		
	용적률	기준	250% 이하		
		허용	250% 이하		
		상한	500% 이하		
	최고높이		천호대로변 간선부 70m이하, 천호대로변 이면부 40m이하		
배 치	건축한계선		• 천호대로변 : 6m • 이면도로변 : 2m ~ 3m		
교통처리계획			• 진입로 확보가 불가능한 경우를 제외하고 간선변 차량출입불허, 이면부로 차량출입 유도		
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선으로 조성		
	섬지형공지				
	통로계획				

※ 불허용도(제3종일반주거지역 유지 시) : 특별계획구역 해제 후에도 통일성 있는 용도관리를 위해 구역 내 준주거지역과 일반상업지역 불허용도가 제3종일반주거지역 내에서도 불허되도록 계획

※ 특별계획가능구역 해제기간 도래 전에 지역특성을 고려한 관리방안을 재검토

⑥ 경미한 사항에 관한 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 경미한 사항에 관한 결정 조서

■ 결정 조서

계 획 내 용

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 썸지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

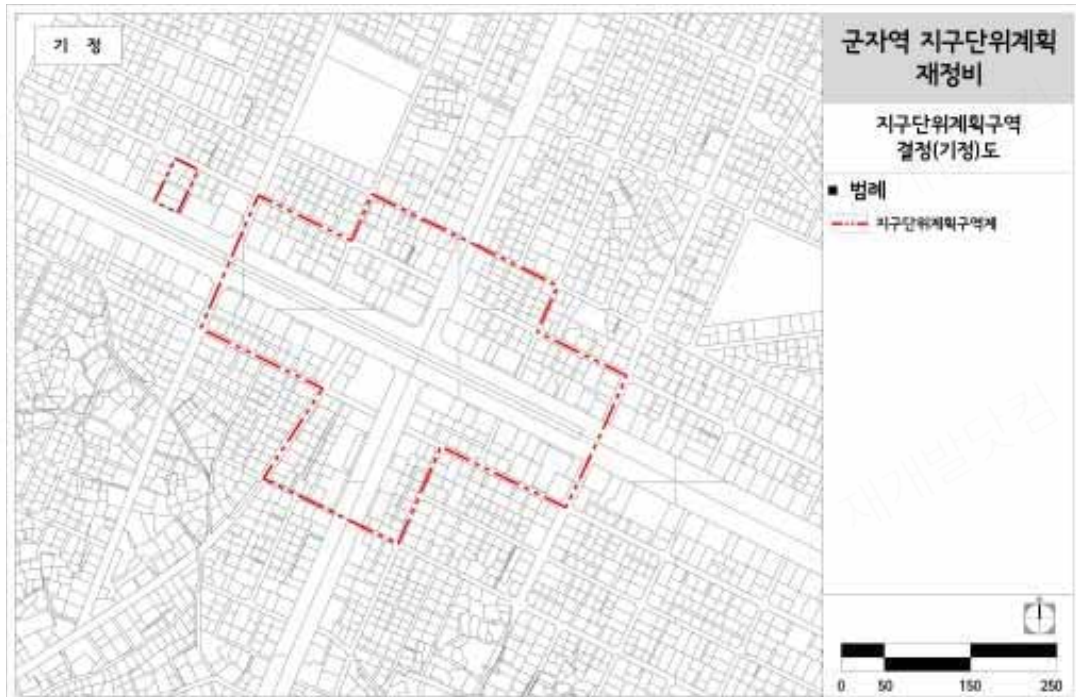
Ⅲ. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

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

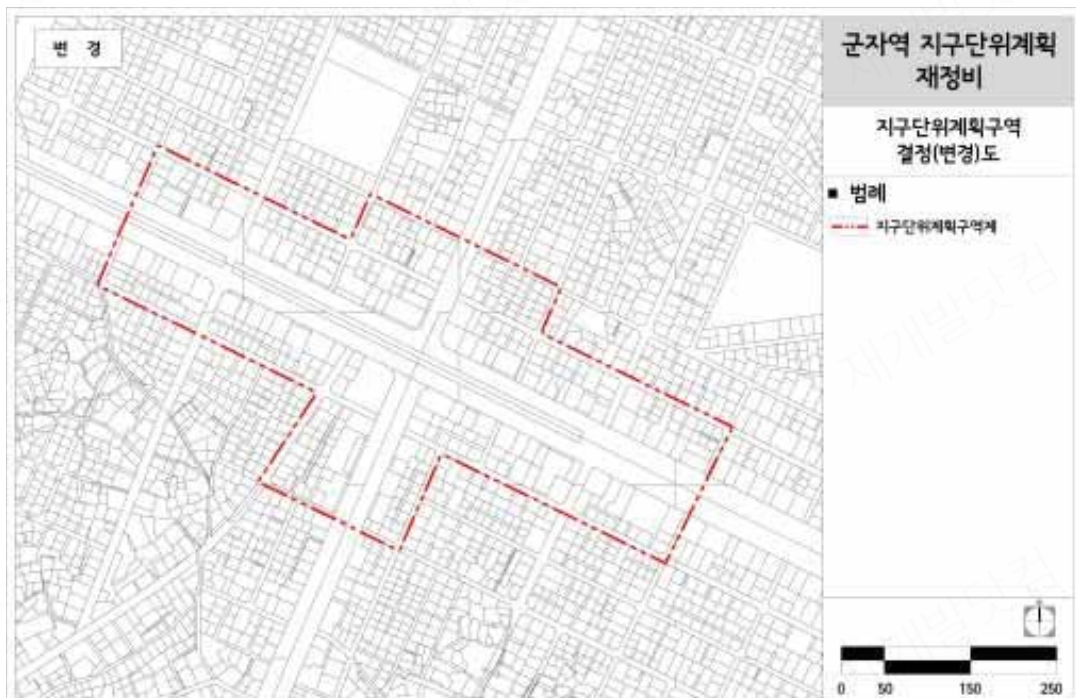
Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8398), 광진구청 도시계획과(☎02-450 7673)에 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시 예정

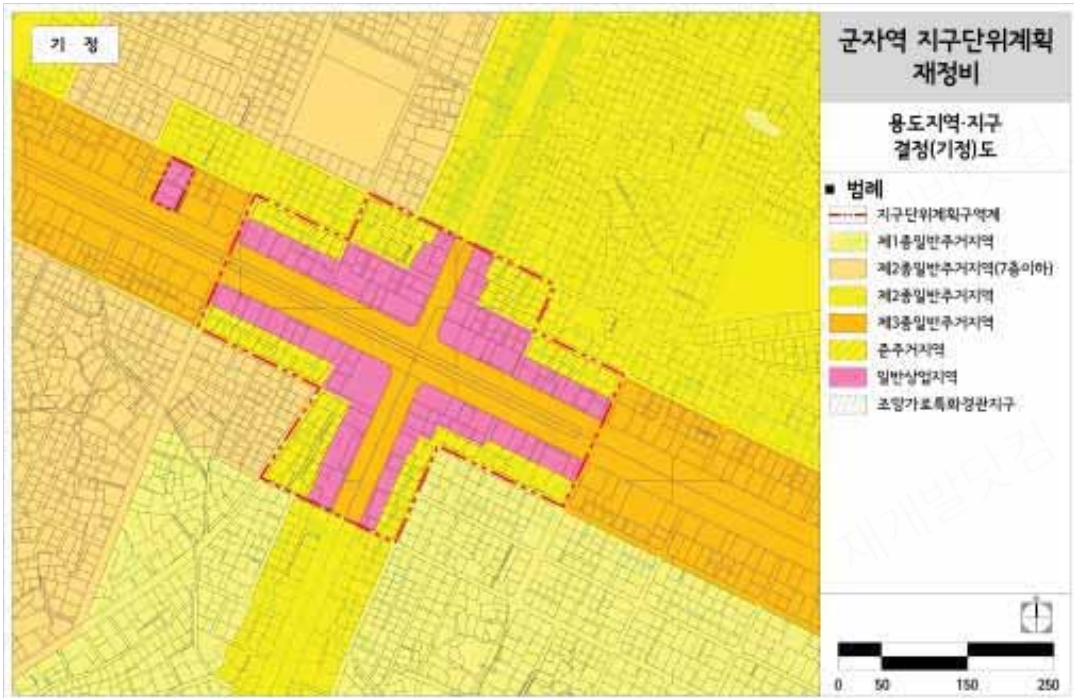
[군자역지구 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도]
 < 지구단위계획구역 결정(기정)도 >



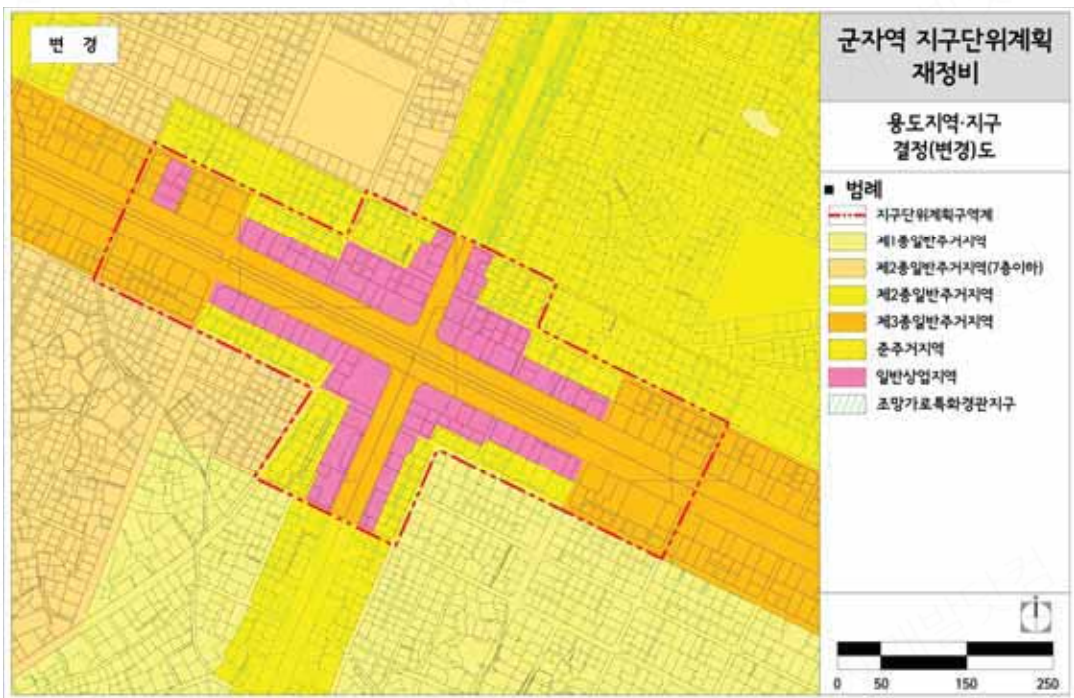
< 지구단위계획구역 결정(변경)도 >



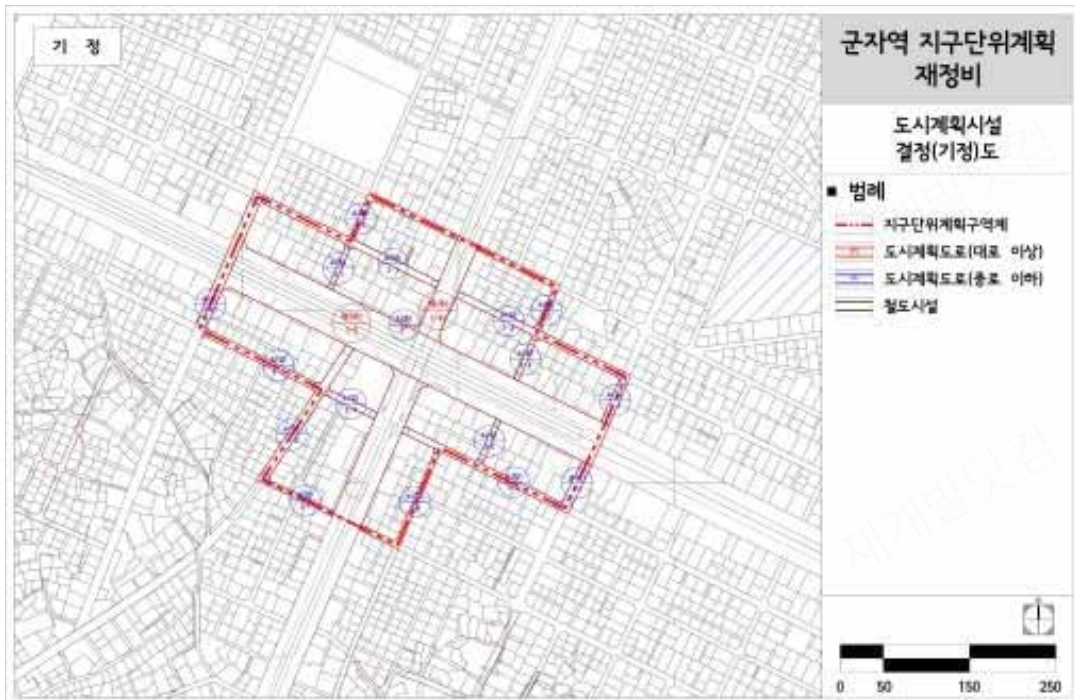
< 용도지역·지구 결정(기정)도 >



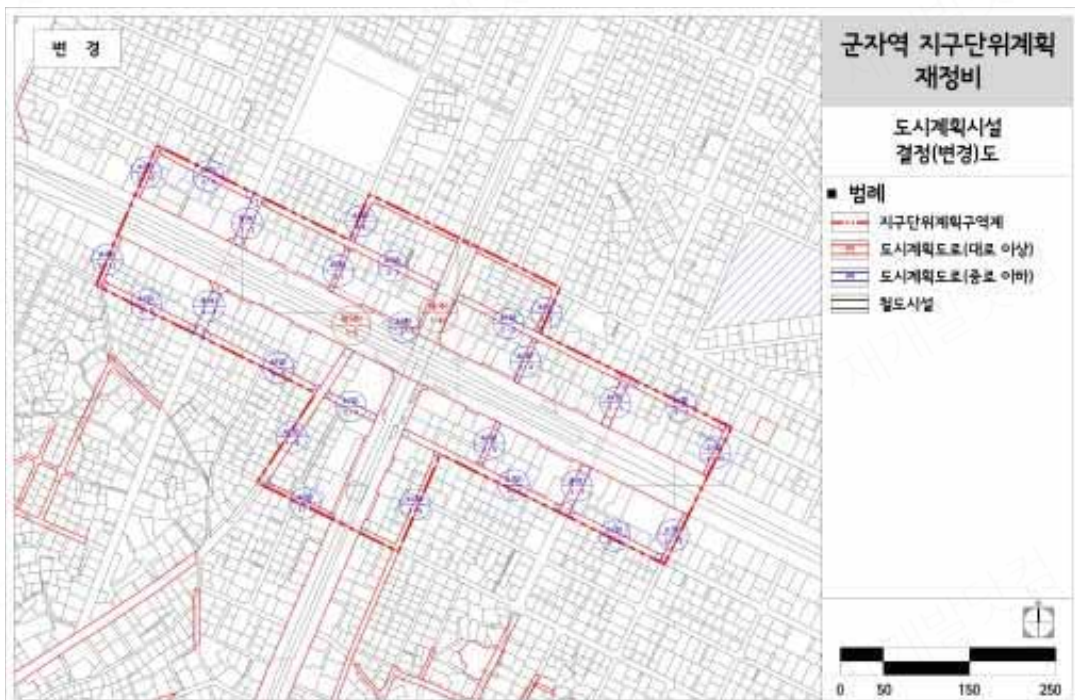
< 용도지역·지구 결정(변경)도 >



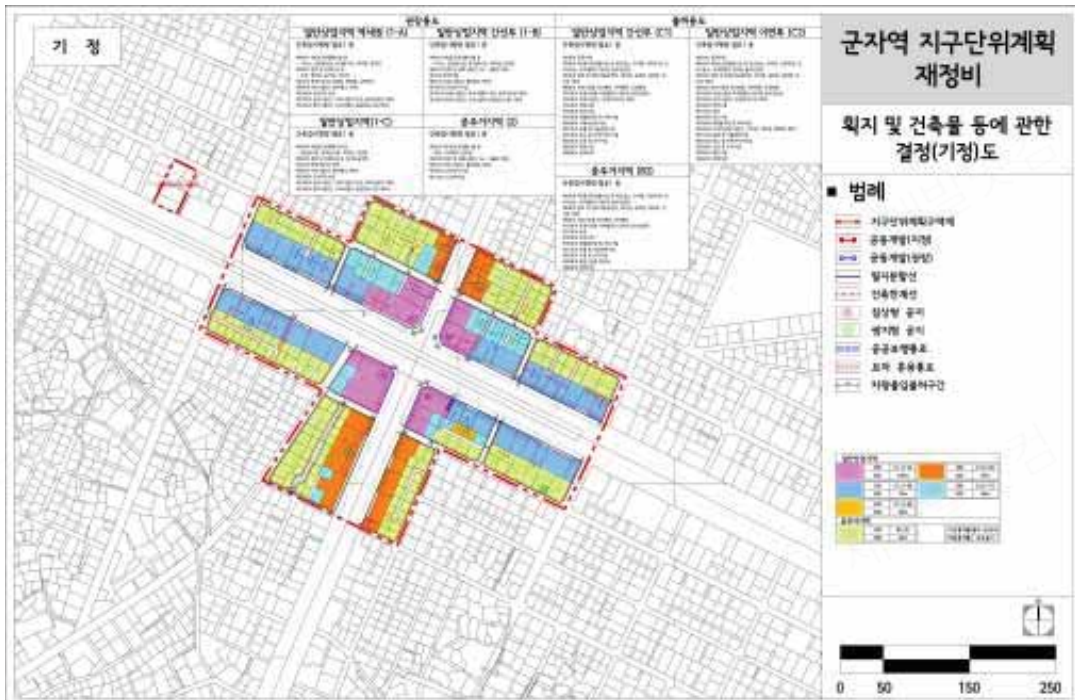
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



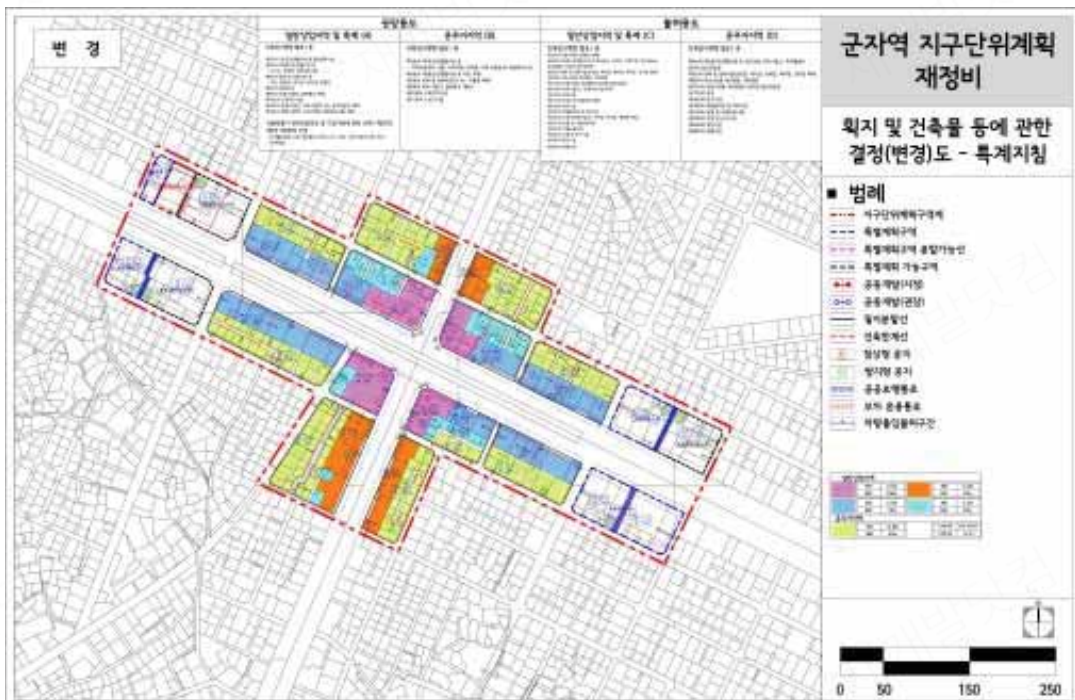
< 도시계획시설 결정(변경)도 >



〈 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도 〉



< 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 - 특계지침 >



〈 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 - 일반지침 〉

