

◆ 서울특별시고시 제2024-502호

**도시관리계획(면목지구중심 지구단위계획, 사가정역 역세권 활성화사업
특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제1996-308호(1996.11.20.)로 지구단위계획구역으로 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.8.), 서울특별시고시 제2008-291호(2008.8.28.), 중랑구고시 제2012-12호(2012.3.8.), 서울특별시고시 제2016-196호(2016.7.7.), 중랑구고시 제2024-61호(2024.6.20.)로 지구단위계획 결정(변경)된 면목지구중심 지구단위계획구역 내 사가정역 역세권 활성화사업을 위하여 2024년 제11차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(24.7.24.)를 거쳐 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 도시관리계획을 결정(변경)하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 24일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 면목지구중심 지구단위계획구역 내 면목동 650번지 사가정역 역세권 기능 및 면목지구중심의 중심성 강화를 위한 역세권 활성화사업 추진을 위하여 도시관리계획(면목지구중심 지구단위계획, 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 면목지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	면목지구중심 지구단위계획구역	중랑구 면목동 634번지 일대	125,000	서울특별시고시 제1996-308호 (1996.11.20.)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	125,000.0	-	125,000.0	100.0	
근린상업지역	37,000.0	증) 2,332.8	39,332.8	31.5	
준주거지역	88,000.0	감) 2,332.8	85,667.2	68.5	

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	면목동 650	준주거지역	근린상업지역	2,332.8	· 사가정역세권 근린상업 기능 강화를 위한 역세권 활성화사업 추진에 따라 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기 준」에 의거 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

■ 방화지구 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	내 용	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	면목동 650	화재의 위험을 예방하기 위하여 면목시장을 방화지구로 지정	2,343	건설부고시 제377호(1970.8.6.)	-

※ 서울특별시공고 제2024-2534호(2024.9.5.)에 따라 도시관리계획 입안 중(방화지구 폐지)으로 추후 도시관리계획 결정(변경)고시 시 해당내용에 따름

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서

■ 시장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	면목시장	-	면목동 650	2,332.9	감) 2,332.9	-	건설부고시 제230호(1963.2.5.)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	변경내용	변경사유
⑦	면목동 650	· 시장 폐지 - 면적 : 2,332.9㎡	· 건물의 노후화로 시장 기능 및 경쟁력을 상실하여 새로운 복합공간으로의 효과적 활용을 위해 도시계획시설(시장) 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구계획

구 분	가구번호		비 고
	기 정	변 경	
가구	C6	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	· 세부개발계획 수립시 특별계획구역 계획지침 적용

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 기정 - 가구번호 : C6 - 면적 : 2,332.8㎡ · 변경 - 가구번호 : 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 - 면적 : 2,332.8㎡	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별 계획구역 신설에 따른 가구번호 변경

나. 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음

구 분	최대개발규모	비 고
간선부	2,500㎡	· 최대개발규모 적용 예외 ① 기개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 특별계획(가능)구역
이면부	1,500㎡	

다. 가구 및 획지계획

구 분		계획내용		비 고
		기 정	변 경	
획지계획		· 획지계획은 지양하고 공동개발(지정/권장) 유도계획	· 좌동	
공동 개발	지정	· 기존 공동개발(등일소유자) · 불합리한 토지여건개선(과소필지, 맹지 등)	· 좌동	
	권장	· 준주거지역 - 간선변 : 주차출입구 최소화 유도 및 적정규모의 개발유도가 필요한 필지 - 이면부 : 자율적 공동개발 유도 · 근린상업지역 - 적정규모의 개발유도가 필요한 필지	· 좌동	
자율적 공동개발		· 주변과 연계된 적정개발규모 유도 · 제외대상 - 부정형(요철형, 과소형) 대지 발생 시 - 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 차량진출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	· 좌동	
사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역		-	· 노후된 면목시장 개발유도를 위한 계획	1개소

라. 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

■ 필지별 공동개발에 관한 결정(변경)조서

가구번호	면 적 (㎡)	필 지		계획내용		비 고
		위 치	면 적(㎡)	기 정	변 경	
사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	2,332.8	면목동 650	2,332.8	-	-	-

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 용도 결정(변경)조서

■ 기정

구 분		계획내용	비 고
불허 용도	불허용도A (전구역)	- 미관지구 내 불허용도(미관지구해당하는 대지에 한함) - 공장, 창고시설, 운수시설, 교정 및 군사시설 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 위락시설 및 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 동물 및 식물 관련시설 - 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외) - 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 - 제2종근린생활시설 중 성인전용업소(성인전용전화방, 성인전용PC방, 성기구 취급점 등)	
	불허용도B (사가정길남측구역)	- 문화 및 집회시설 중 예식장 / 자동차 관련시설(주차장 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소	
	불허용도C (사가정길변, 면목동길변)	- 상업지역 : 지상층 1~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함) - 준주거지역 : 지상층 1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	
권장 용도	권장용도a (전구역)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 의료시설(정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설 / 업무시설 - 자동차 관련시설 중 주차장(보행자 우선도로 연결필지 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정길변)	

■ 변경

구 분		계획내용	비 고
불허 용도	불허용도A (전구역)	- 공장, 창고시설, 운수시설, 교정 및 군사시설 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 위락시설 및 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 동물 및 식물 관련시설 - 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외) - 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 - 제2종근린생활시설 중 성인전용업소(성인전용전화방, 성인전용PC방, 성기구 취급점 등)	
	불허용도B (사가정길남측구역)	- 문화 및 집회시설 중 예식장 / 자동차 관련시설(주차장 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소	
	불허용도C (사가정길변, 면목동길변)	- 상업지역 : 지상층 1~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함) - 준주거지역 : 지상층 1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	
권장 용도	권장용도a (전구역)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 의료시설(정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설 / 업무시설 - 자동차 관련시설 중 주차장(보행자 우선도로 연결필지 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정길변)	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 제외

구 분		계획내용	비 고
지정 용도	지정용도1 (1층)	- 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

※ 1층부 지정용도는 바닥면적의 50% 이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
a	· 권장용도 변경	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 권장용도 제외
1	· 지정용도 신설	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 재입점 소매상인 고려 및 먹거리 특화거리 활성화를 위한 1층부 지정용도 지정

나. 건축물의 개발밀도 및 높이계획

1) 건축물의 건폐율

■ 건축물의 건폐율 결정조서 : 변경없음

구 분	건폐율	비 고
근린상업지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	

2) 건축물의 용적률

■ 건축물의 용적률 결정(변경)조서

구 분		기 정			변 경			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
근린 상업지역	간선변	300%	500%	600%	300%	500%	600%	-
	이면부							-
	이면부	300%	500%	600%	360%		600%	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함
준주거 지역	간선변	300%	360%	400%	300%	360%	400%	-
	이면부	250%			250%			-

- 주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다.
 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
 - 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 [별표3] 제2호 나목, 다목을 적용하여 주거용적률은 500% 이하로 한다.
- 주2) 준주거지역내 주거복합 건축물 건축시 주거용도 허용용적률은 250% 이하 적용
- 주3) 용적률 완화에 대한 사항은 민간부문 시행지침 참조
- 주4) 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역의 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.
- 주5) 역세권 활성화사업을 위한 면목동 650번지에 한하여 비주거용도 비율은 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 충족해야 함
 (「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용)

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 변경 - 기정 : 준주거지역 이면부 - 기준/허용/상한 : 250%/360%/400% - 변경 : 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 다음과 같이 용적률 계획을 변경함 · 근린상업지역 이면부 - 기준(허용)/상한 : 360%/600%	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용적률 체계 변경

■ 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 적용

구 분		적용기준	완화내용	비 고
공공기여	공공기여율	· 부지면적의 25.0% 이상 (준주거지역 → 근린상업지역 20%, 시장해제 5%주1))	기준(허용) 용적률 360%	모든 항목을 충족하여야함
	시설종류	· 공공주택 / 지역필요시설(생활서비스시설)		
건축물 용도 구분	비주거비율	· 지상 용적률 10% 이상		
		· 전체 연면적 20% 이상		
주거비율	주거비율	· 「서울특별시 도시계획조례」 별표3 적용		
		· 「서울특별시 도시계획조례」 별표3 적용		
주택건설기준	주택규모	· 공공주택 : 전용 85㎡ 이하 · 민간분양주택 : 기준 없음	상한 용적률 600% 부여	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함
건축물 형태		· 3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)		
주민공동시설		· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치 (필요시 층별 면적 분할 설치)		

주1) 「유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장)관리방안」 준용

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」(2023.08.04. 기준) 준용

- 상한용적률 완화기준 : 변경없음
- 허용용적률 인센티브계획 : 변경없음

3) 건축물의 높이

- 건축물의 높이 결정(변경)조서

위 치			최고높이		비 고
			기 정	변 경	
간선변	교차각각부(근린상업지역)		80m	80m	
	사가정길변(근린상업지역)		70m	70m	
	사가정길변(준주거지역)		60m	60m	
	면목동길변		45m	45m	
이면부	근린상업지역		30m	30m	
	준주거지역	8m 이하 도로변	24m	24m	
		준주거지역 북측이면블록			
특별계획구역			-	65m	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

주1) 특별계획구역 세부개발계획 수립시 건축물 높이에 관한 사항은 「특별계획구역에 관한 결정조서」 참조

주2) 기존 북측이면블록 건축물 적용구간은 도로사선제한 폐지(건축법 제60조 3항)로 급회 계획시 건축물 최고높이 적용

- 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 최고높이 변경 - 기정 : 준주거지역(이면부) - 24m 이하 - 변경 : 특별계획구역 - 65m 이하	· 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 신설에 따라 「서울시 지구단위계획 수립기준」 및 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용하여 높이기준 변경

다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)조서

구 분			계획내용		비 고
			기 정	변 경	
배치	건축한계선		· 사가정길변 : 3m(공공대지 인접대지 제외) · 면목동길변 북측 : 3m · 면목동길변 남측 : 2m · 이면부 : 1m · 면목시장 : 1m	· 특별계획구역 : 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m · 사가정길변 : 3m(공공대지 인접대지 제외) · 면목동길변 북측 : 3m · 면목동길변 남측 : 2m · 이면부 : 1m	-
	벽면 한계선	1층	-	· 사가정로52길(동측) : 건축한계선으로부터 1m(주1)	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한함

주1) 코어부분 적용 제외

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 건축한계선 변경 - 기정 : 면목시장 1m - 변경 : 특별계획구역 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m · 1층 벽면한계선 신설 - 사가정로52길(동측) 건축한계선으로부터 1m 지정	· 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 신설에 따라 보행공간 확보 및 경관개선을 위한 2~3m 폭원의 건축한계선 폭원 변경 · 보행자우선도로(사가정로52길)변 가로활성화 공간조성 및 가로공간의 연속성 확보를 위하여 건축한계선으로부터 1m 벽면한계선 지정

■ 건축물의 형태 결정조서 : 변경없음

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태	1층부	· 폭 12m 이상의 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층부 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리	-
		· 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터 사용을 권장	-
		· 인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함	-
	외벽	· 폭 12m 이상의 도로 및 교차로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨	-

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 대지내 공지계획

■ 대지내 공지 결정(변경)조서

구 분		계획내용		비 고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면공지	· 사가정길변 : 3m · 면목동길변 : 북측 3m, 남측 2m · 이면부 : 1m · 면목시장 : 1m	· 특별계획구역 : 2m ~ 3m - 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m · 사가정길변 : 3m · 면목동길변 : 북측 3m, 남측 2m · 이면부 : 1m	-
	공개공지	· 서울시 건축조례상 공개공지 설치 대상은 공개공지 설치 · 1개소	· 좌동	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 전면공지 변경 - 기정 : 면목시장 1m - 변경 : 특별계획구역 2m ~ 3m 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m 사가정로52길(동측) : 3m	· 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 신설 및 건축한계선 폭원 변경에 따른 전면공지 폭원 변경

나. 차량동선 및 주차계획

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

구 분		계획내용		비 고
		기 정	변 경	
차량출입 불허구간		· 폭 12m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정하지 않은 구간에 서는 원칙적 금지	· 폭 12m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정하지 않은 구간에 서는 원칙적 금지 · 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화 사업 특별계획구역 개발시 사가정로52길(폭 8m 도 로) 차량진출입 불허	결정도 참조
주차출입구 공동주차출입구		· 주차출입구표시 위치에 설치 · 공동개발에 의해 2개 이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로 폭원이 작은 도로변에 주차출입구 설치 · 27개소	· 좌동	-
보행자우선도로		· 상업기능 활성화를 위한 주활동축으로 도로 포장의 재질·형태 및 문양 등을 이용하여 쾌	· 좌동	-

구 분	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
	적한 보행환경 조성		
공공보행통로	· 1개소, 폭원 4m	· 좌동	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 차량출입불허구간 지정 - 사가정로52길(폭 8m 도로)	· 보행자우선도로(사가정로 52길)변 보행자의 안전과 편의를 도모하기 위해 차량진출입 불허구간 지정

다. 경관 및 환경친화요소 : 변경없음

라. 공공기여계획 : 신설

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여율		계획내용	비 고
준주거지역 → 근린상업지역	360%	600%	20%	부지면적의 25% 이상 (583.2㎡)	· 공공기여율 : 총 25.7% (599.0㎡) ① 공공주택 : 7.8% (181.8㎡) ② 지역필요시설 : 17.9% (417.2㎡) - 중랑푸드마켓 : 5.4%(126.7㎡) - 지역아동센터 : 7.9%(183.9㎡) - 공동육아방 : 4.6%(106.6㎡)	면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역
도시계획시설 (시장) 해제			5%			

주1) 공공기여계획은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」, 「유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장) 관리방안」에 따라 설치 적용함

주2) 공공주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함

주3) 공공기여량은 '24.04.16. 기준 탁상감정가액(13,500,000원/㎡)으로 산정하여 산출하였으며, 향후 건축인허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개 의 감정평가 기관이 평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균 값으로 산정하여 확정

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부 계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

4. 특별계획구역에 관한 사항

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	①	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	중랑구 면목동 650	-	증) 2,332.8	2,332.8	

■ 특별계획구역 결정사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
신설	①	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	· 특별계획구역 신설 - 면적 : 2,332.8㎡	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 추진을 위한 특별계획구역 신설 - 역세권 활성화사업 대상지 선정('22.03.)

■ 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 : 신설

■ 특별계획구역 계획지침

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 적용

구 분			계획내용	비 고
위 치			· 면목동 650번지	
면 적			· 2,332.8㎡	
용도지역			· 준주거지역 → 근린상업지역	
공공시설계획			· 용도지역 상향 시 공공기여방안 준수하여 기부채납 (부지면적의 25% 이상) ※ 용도지역 상향에 따른 공공기여 : 20% (준주거지역 → 근린상업지역) ※ 도시계획시설(시장) 폐지에 따른 공공기여 : 5%	
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	· 불허용도 분류표상 A, B	
		지정용도	· 지정용도 분류표상 1	
	건폐율		· 60%	
	용적률	기준(허용)	· 360%	
		상한	· 600%	
	건축물 높이		· 최고높이 65m	
배치	건축한계선		· 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m · 사가정로52길(동측) : 3m	결정도 참조
	벽면한계선(1층)		· 사가정로52길(동측) : 건축한계선으로부터 1m(주1)	
대지안의 공지	전면공지		· 건축한계선 지정구간 내 보도형 전면공지 조성(북측, 서측 2m / 동측 3m)	
	공개공지		· 대상지 남측 면목골목시장과 연계한 공개공지 계획, 1개소 위치 지정 · 45㎡ 이상 확보	
건축물 형태	건축물 입면		· 통일적 요소와 특징적 요소로 구분하여 디자인 - 건축물 외벽은 주변 건축물과 조화를 이루는 규모·소재 추구 - 주요 가로에 면한 건축물은 도로로부터 전면으로 인식되도록 계획 - 저층부 입면은 수직분절요소, 개방형 벽면 등을 활용하여 다채로운 입면 디자인 유도	
	건축물 저층부	저층부 입면	· 주요 가로에 면한 건축물의 저층부는 다채로운 파사드 조성을 위하여 원도우존, 사인존으로 분할되는 수평분할요소 적용 - 1층부 : 원도우존 - 출입문 및 투시형 벽면(벽면적 50% 이상) 설치 인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함 - 1~3층부 : 사인 존 - 옥외광고물 설치	

구 분			계획내용	비 고
		가로 활성화 공간	· 사가정로52길(보행자우선도로)변 1층부에 건축한계선으로부터 1m 후퇴하여 조성	
옥외광고물			· 주변 건축물과 조화되는 색채 및 소재 사용 · 가로형 간판은 3층 이하의 업소에 한해 설치할 수 있고 폭은 해당 업소의 가로폭 이내로 제한	
교통처리	차량출입 불허구간		· 사가정로52길(폭 8m 도로) 차량진출입 불허	결정도 참조
운용기준			· 본 특별계획구역 계획지침은 면목동 650번지 역세권 활성화사업의 사업추진시 적용되는 계획지침으로, 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정 될 경우에는 조정이 가능함	

주1) 코어부분 적용 제외

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

Ⅲ. 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	①	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	중랑구 면목동 650	-	증) 2,332.8	2,332.8	-

■ 특별계획구역 결정사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
신설	①	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	· 특별계획구역 신설 - 면적 : 2,332.8㎡	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 추진을 위한 특별계획구역 신설 - 역세권 활성화사업 대상지 선정('22.03.)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	2,332.8	-	2,332.8	100.0	-
근린상업지역	-	증) 2,332.8	2,332.8	100.0	-
준주거지역	2,332.8	감) 2,332.8	-	-	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	면목동 650	준주거지역	근린상업지역	2,332.8	· 사가정역세권 근린상업 기능 강화를 위한 역세권 활성화사업 추진에 따라 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기 준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

나. 용도지구 결정조서

■ 방화지구 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	내 용	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	면목동 650	화재의 위험을 예방하기 위하여 면목시장을 방화지구로 지정	2,343	건설부고시 제377호(1970.8.6.)	-

※ 서울특별시공고 제2024-2534호(2024.9.5.)에 따라 도시관리계획 입안 중(방화지구 폐지)으로 추후 도시관리계획 결정(변경)고시 시 해당내용에 따름

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 가구계획

구 분	가구번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
가구	사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	중랑구 면목동 650	2,332.8	-

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 가구번호 : 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역	· 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 신설에 따른 가구번호 신설

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 용도 결정조서

■ 불허용도

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
불허용도A (전구역)	• 공장, 창고시설, 운수시설, 교정 및 군사시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 정례식장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 위락시설 및 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 동물 및 식물 관련시설 • 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외) • 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 • 제2종근린생활시설 중 성인전용업소(성인전용전화방, 성인 전용PC방, 성기구취점 등)	• 좌동	-
불허용도B (사가정길 남측구역)	• 문화 및 집회시설 중 음식점 / 자동차 관련시설(주차장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소	• 좌동	-

■ 지정용도

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
지정용도1 (1층)	• 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	• 좌동	-

※ 1층부 지정용도는 바닥면적의 50% 이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

나. 건축물의 개발밀도 및 높이계획

1) 건축물의 건폐율

■ 건축물의 건폐율 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
근린상업지역	60% 이하	• 좌동	-

2) 건축물의 용적률

■ 건축물의 용적률 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비 고
근린상업지역 (이면부)	기준(허용)용적률	360%	• 좌동	-
	상한용적률	600%		

주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 면적동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역에 한하여 [별표3] 제2호 나목, 다목을 적용하여 주거용적률은 500% 이하로 한다.

주2) 면적동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역의 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 따른다.

주3) 역세권 활성화사업을 위한 면적등 650번지에 한하여 비주거용도 비율은 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 충족해야 함
(「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용)

■ 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 적용

구 분		적용기준	세부개발계획	완화내용	비 고
공공기여	공공기여율	• 부지면적의 25.0% 이상 (주거거지역 → 근린상업지역 20%, 시장해제 5%주1))	• 부지면적의 25.7%	기준(허용) 용적률 360% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족하 여야함
	시설종류	• 공공주택 / 지역필요시설 (생활서비스시설)	• 공공주택 : 7.8% • 지역필요시설 : 17.9% - 중량푸드마켓 : 5.4% - 지역아동센터 : 7.9% - 공동육아방 : 4.6%		
건축물 용도 구분	비주거비율	• 지상 용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 80.52% : 19.48%		
		• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 75.33% : 24.67%		
	주거비율	• 「서울특별시 도시계획조례」 별표3 적용	• 주거용적률 482.75% - 공공주택 : 49.95% - 민간분양주택 : 432.80%		
주택건설기 준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하 • 민간분양주택 : 기준 없음	• 공공주택(15세대) - 47㎡, 53㎡ 계획		
건축물 형태		• 3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)	• 지속가능형 공동주택, 친환경 건축물 이행 적용(역사문화보전 해당 사항 없음)		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치(필요시 층별 면적 분할 설치)	• 주민공동시설 229.43㎡ 계획 - 코인세탁실, 공유오피스, GX룸, 주민라운지		

주1) 「유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장)관리방안」 준용

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」(2023.08.04. 기준) 준용

※ 향후, 건축계획 및 인허가 등에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음

3) 건축물의 높이

■ 건축물의 높이 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이	• 65m 이하	• 좌동	-

다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정조서

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
배치	건축한계선	- 면목로39길(북측), 사가정로50길(서측) : 2m - 사가정로52길(동측) : 3m	좌동	-
	벽면한계선 (1층)	사가정로52길(동측) : 건축한계선으로부터 1m주1)	좌동	-

주1) 코어부분 적용 제외

■ 건축물의 형태 결정조서

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 형태	건축물 입면	- 통일적 요소와 특징적 요소로 구분하여 디자인 - 건축물 외벽은 주변 건축물과 조화를 이루는 규모·소재 추구 - 주요 가로에 면한 건축물은 도로로부터 전면으로 인식되도록 계획 - 저층부 입면은 수직분절요소, 개방형 벽면 등을 활용하여 다채로운 입면 디자인 유도	좌동	-
	저층부 입면	- 주요 가로에 면한 건축물의 저층부는 다채로운 파사드 조성을 위하여 원도우존, 사인존으로 분할되는 수평분할요소 적용 1층부 : 원도우존 - 출입문 및 투시형 벽면(벽면적 50% 이상) 설치 - 인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축 건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함 1~3층부 : 사인존 - 옥외광고물 설치	좌동	-
	가로 활성화 공간	사가정로52길(보행자우선도로)변 1층부에 건축한계선으로부터 1m 후퇴하여 조성		
	옥외광고물	- 주변 건축물과 조화되는 색채 및 소재 사용 - 가로형 간판은 3층 이하의 업소에 한해 설치할 수 있고 폭은 해당 업소의 가로폭 이내로 제한	좌동	-

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 대지내 공지계획

■ 대지내 공지 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	· 건축한계선 지정구간 내 보도형 전면공지 조성 (북측, 서측 2m / 동측 3m)	· 좌동	-
공개공지	· 대상지 남측 면목골목시장과 연계한 공개공지 계획, 1 개소 위치 지정 · 45㎡ 이상 확보	· 좌동	-

나. 차량동선 및 주차계획

■ 차량동선 및 주차계획 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	· 사가정로52길(폭 8m 도로) 차량진출입 불허	· 좌동	-

■ 다. 공공기여 계획

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여율		계획내용	비 고
준주거지역 → 근린상업지역	360%	600%	20%	부지면적의 25% 이상 (583.2㎡)	· 공공기여율 : 총 25.7% (599.0㎡) ① 공공주택 : 7.8% (181.8㎡) ② 지역필요시설 : 17.9% (417.2㎡) - 중랑푸드마켓 : 5.4%(126.7㎡) - 지역아동센터 : 7.9%(183.9㎡) - 공동육아방 : 4.6%(106.6㎡)	-
도시계획시설 (시장) 해제			5%			

주1) 공공기여계획은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」, 「유통환경 변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장) 관리방안」에 따라 설치 적용함

주2) 공공주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함

주3) 공공기여량은 '24.04.16. 기준 탁상감정가액(13,500,000원/㎡)으로 산정하여 산출하였으며, 향후 건축인허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정된 2개 의 감정평가 기관이 평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균 값으로 산정하여 확정

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부 계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

■ 공공기여시설 세부계획

구 분	공공기여 면적(㎡)					전용면적 (㎡)	연면적 (㎡)	위치 및 규모	비 고 (귀속주체)
	총면적	부속토지	환산면적	공공 기여율	구성비				
공공주택	181.8	181.8	-	7.8%	30.4%	761.93	1,956.92	15세대	서울시

구 분		공공기여 면적(㎡)					전용면적 (㎡)	연면적 (㎡)	위치 및 규모	비 고 (귀속주체)
		총면적	부속토지	환산면적	공공 기여율	구성비				
지역 필요 시설	계	417.2	106.6	310.6	17.9%	69.6%	415.15	1,146.90	지상 3층	중랑구
	중랑푸드마켓	126.7	31.7	95.0	5.4%	21.1%	122.92	341.51		
	지역아동센터	183.9	47.4	136.5	7.9%	30.7%	198.50	509.88		
	공동육아방	106.6	27.5	79.1	4.6%	17.8%	93.73	295.51		
합 계		599.0	288.4	310.6	25.7%	100.0%	1,177.08	3,103.82	-	-

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

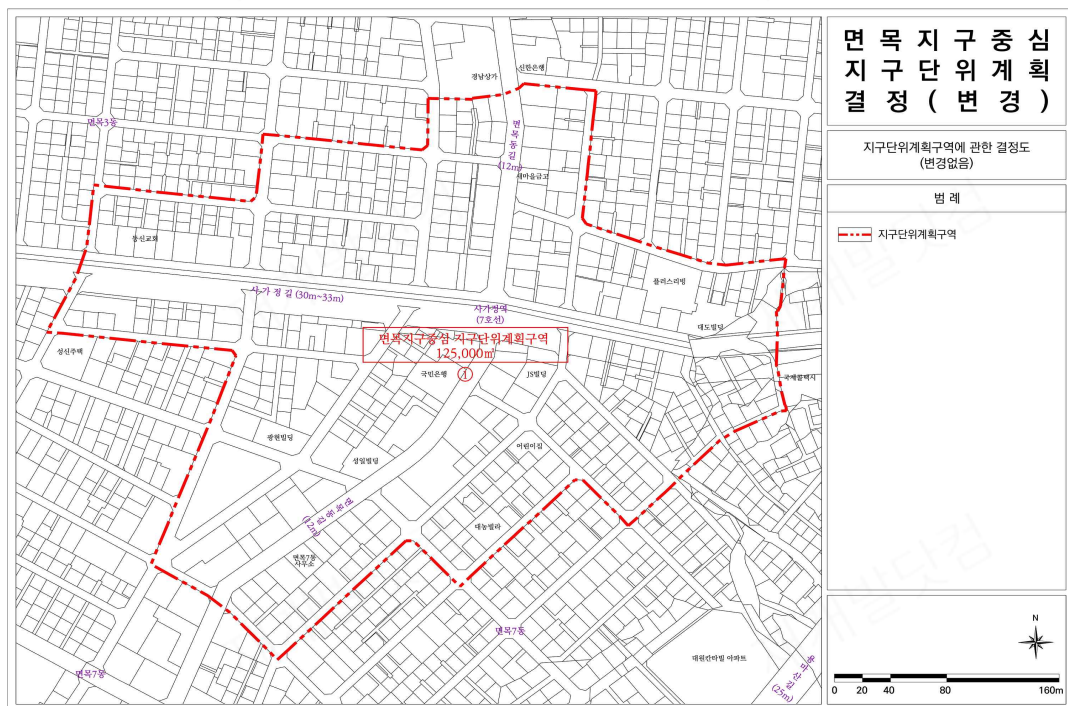
※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4656) 및 중랑구 도시계획과(☎ 02-2094-2182)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

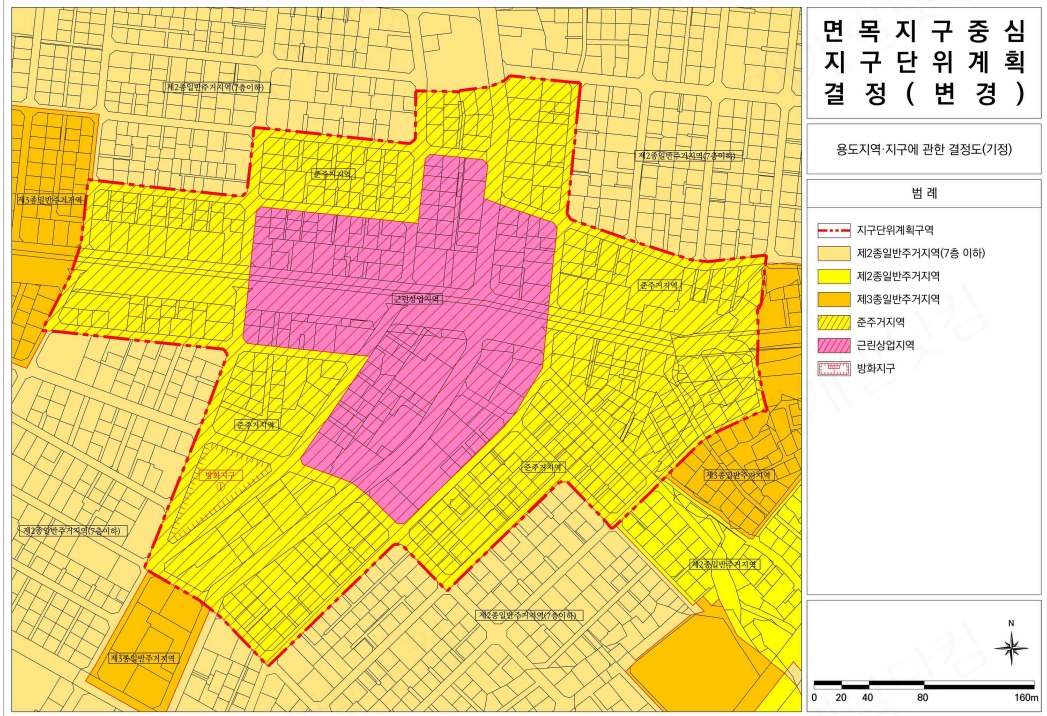
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[면목지구중심 지구단위계획]

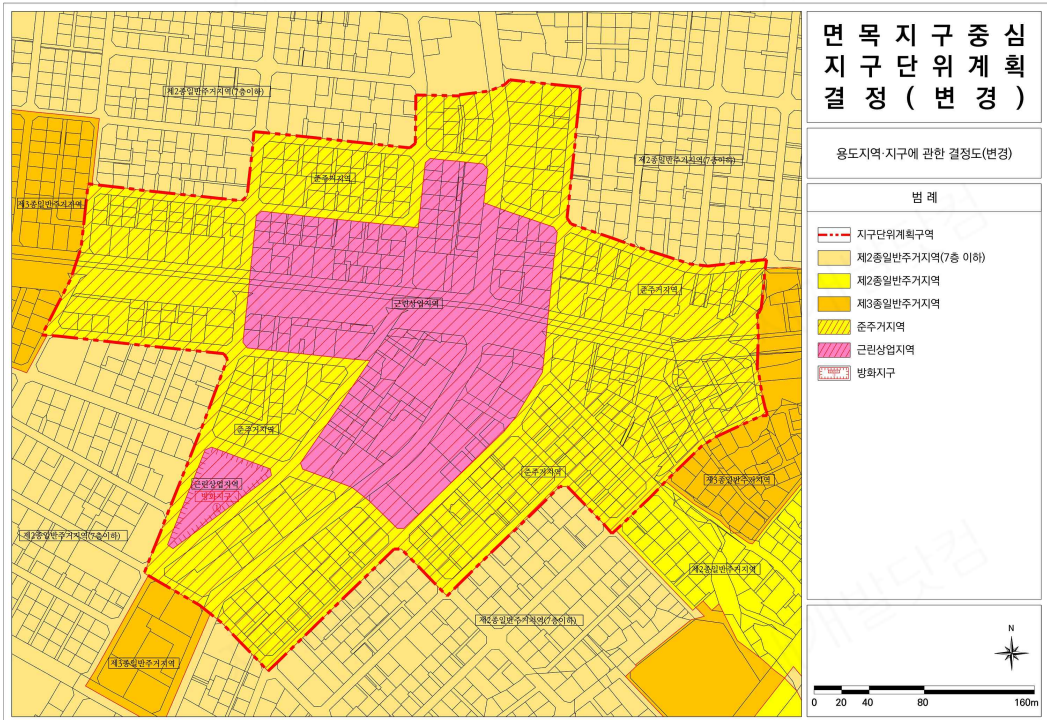
○ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



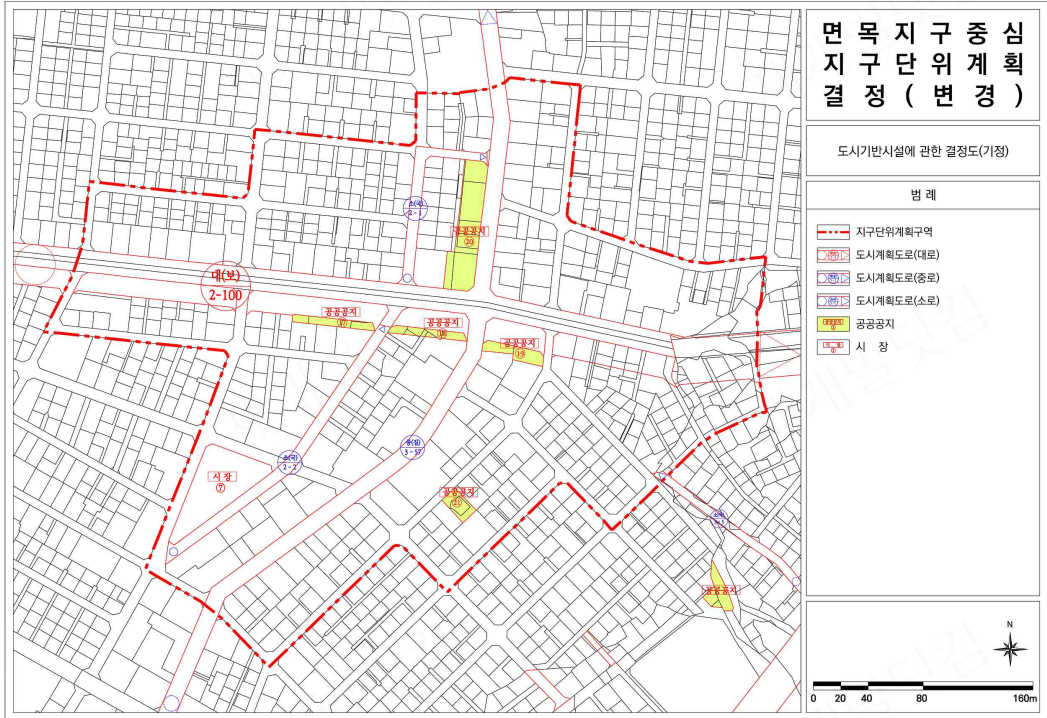
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



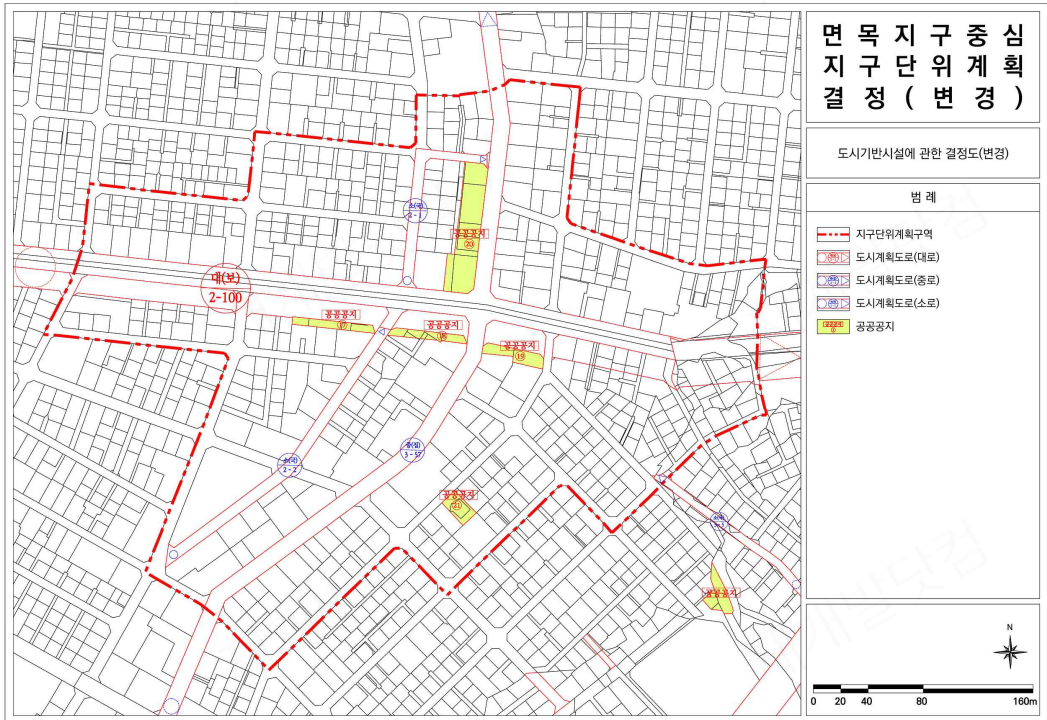
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



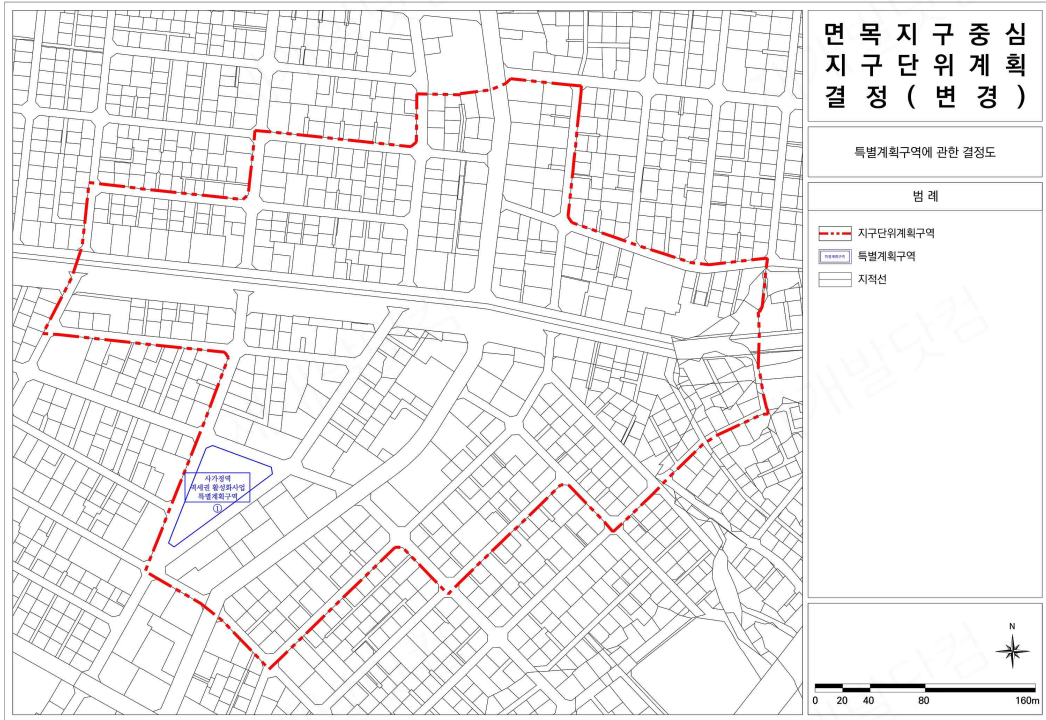
○ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



○ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)

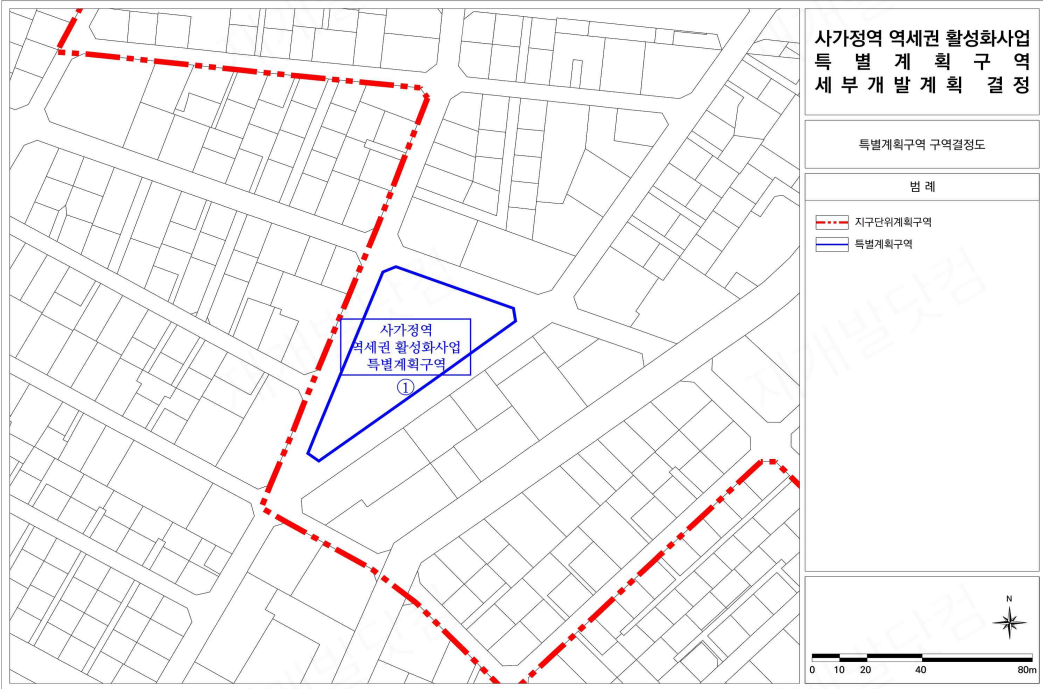


○ 특별계획구역에 관한 결정도

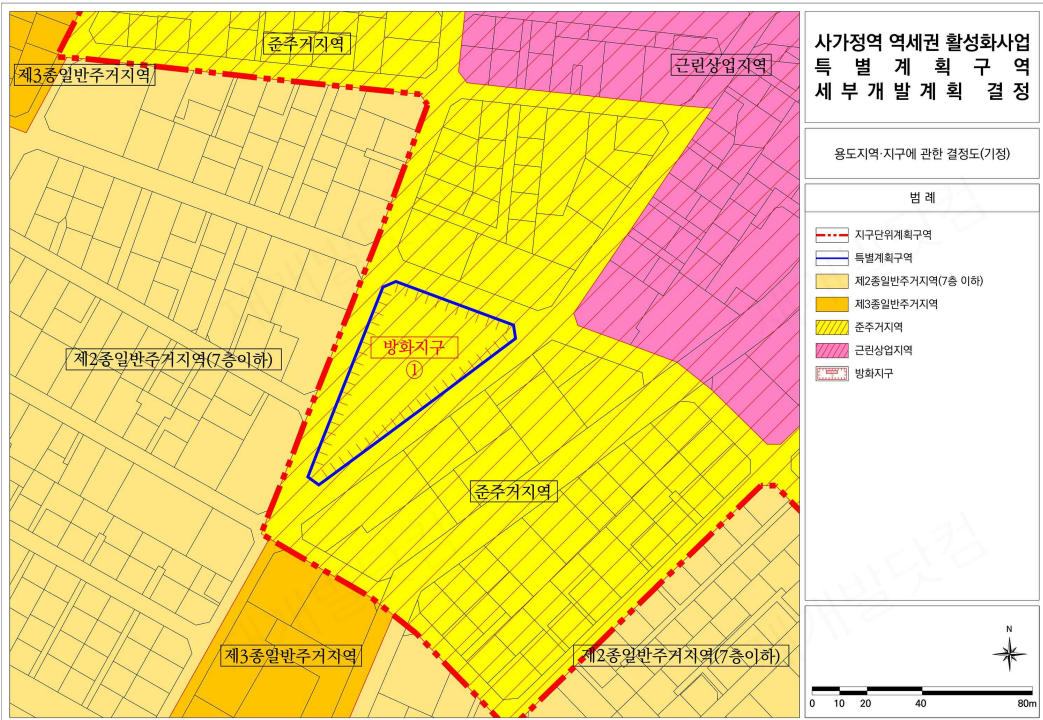


[사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획]

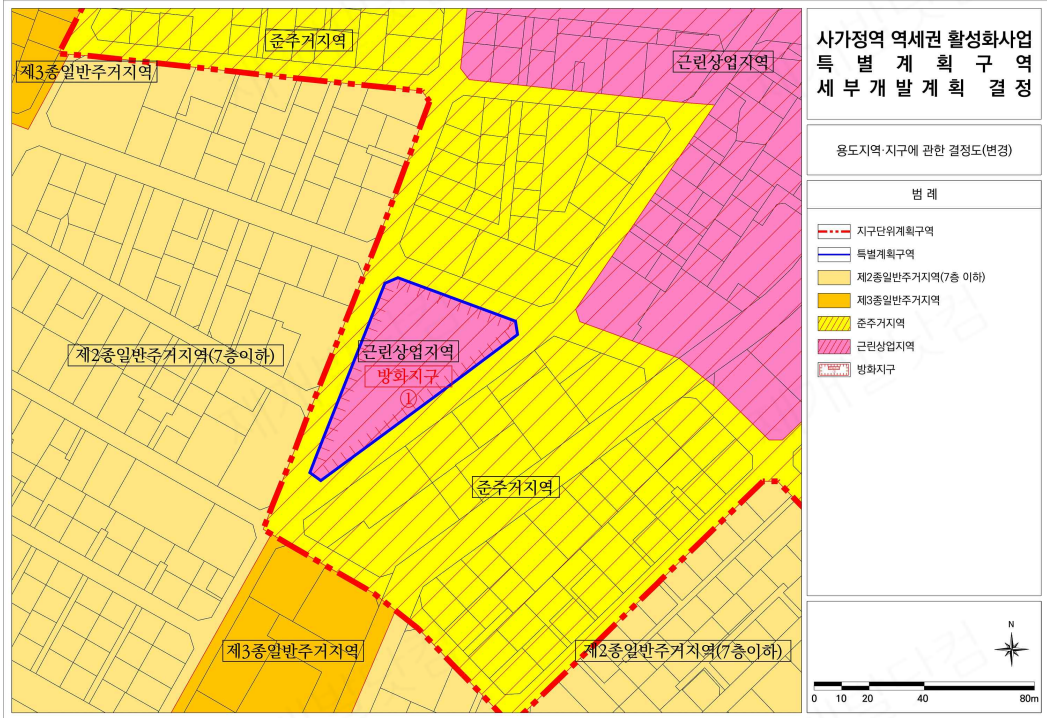
○ 특별계획구역 구역결정도



○ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



○ 세부개발계획 종합결정도

