

◆ 서울특별시고시 제2023-491호

도시관리계획(광운대역 물류부지 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 공고 제2023-134호(2023.1.19.)로 열람공고한 도시관리계획(광운대역 물류부지 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경)(안)에 대하여 2023년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2023.9.13.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 공고 제2023-2832호(2023.10.12.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(광운대역 물류부지 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 16일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 광운대역 물류부지 일원의 대규모 물류시설 이전적지를 활용한 계획적 개발을 유도하기 위해 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하고자 함.

II. 도시관리계획(지구단위계획)에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

- 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	광운대역 물류부지 지구단위계획구역	노원구 월계동 85-7번지 일원	-	증)156,581.6	156,581.6	-	-

- 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	결정(변경)사유
광운대역 물류부지 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 - 면적 : 156,581.6㎡	• 월계 지구중심지 조성 및 부족한 기반시설 확충 등 계획적 개발 유도를 위해 지구단위계획구역 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		156,581.6	—	156,581.6	100.0%	—
일반상업지역		154,631.9	감)128,156.8	26,475.1	16.9%	—
주거지역	제3종 일반주거지역	1,949.7	증)12,069.5	14,019.2	9.0%	—
	준주거지역	—	증)116,087.3	116,087.3	74.1%	—

○ 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
—	노원구 월계동 85-7번지 일원	일반 상업지역	제3종일반 주거지역	12,069.5	250%	역세권 입체 복합화 등 전략적 개발 유도 및 유통업무설비 폐지에 따른 용도지역 환원 등을 고려하여 용도지역 변경
			준주거지역	116,087.3	400%	

나. 용도지구 결정 (해당사항 없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	83	20	집산 도로	1,800	월계동 (중1-182)	공릉동 (중2-124)	일반 도로	-	서고제 387호 (78.8.3)	-
변경	중로	1	83	20~22	집산 도로	1,800 (455)	월계동 (중1-182)	공릉동 (중2-124)	일반 도로	-	서고제 387호 (78.8.3)	• 중복결정 - 유통업무설비 2,579.9㎡
신설	중로	3	가1	12	국지 도로	541 (541)	월계동 85-7	월계동 106-20	일반 도로	-	-	• 중복결정 - 유통업무설비 16.0㎡
신설	소로	1	가1	10~13	국지 도로	572 (572)	월계동 106-3	월계동 106-3	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가1	10	국지 도로	227 (227)	월계동 106-3	월계동 106-21	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가2	10	국지 도로	198 (198)	월계동 106-3	월계동 85-7	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가3	10	국지 도로	176 (176)	월계동 154	월계동 163-2	일반 도로	-	-	• 중복결정 - 유통업무설비 211.3㎡
기정	소로	3	-	6	국지 도로	216	월계동 152-6	월계동 154	일반 도로	-	노원구고시 제9호 (93.2.18.)	-
변경	소로	3	가1	6~7	국지 도로	273 (34)	월계동 152-6	월계동 154-7	일반 도로	-	노원구고시 제9호 (93.2.18.)	-
신설	소로	3	가2	6	특수 도로	127 (127)	월계동 158-2	월계동 85	보행자 전용 도로	-	-	• 중복결정 - 도로 74.5㎡ - 완충녹지 61.8㎡ - 유통업무설비 568.9㎡ • 입체적 결정 : 78.9㎡
신설	소로	3	가3	6	특수 도로	107 (107)	월계동 85-7	월계동 78-1	보행자 전용 도로	-	-	• 중복결정 - 도로 72.0㎡ - 완충녹지 75.2㎡ - 유통업무설비 395.3㎡ • 입체적 결정 : 123.6㎡

※ 1) ()는 지구단위구역내 연장임

2) 도로 중복 및 입체적 결정범위 및 면적은 추후 측량성과 및 설계과정에서 변경될 수 있음

○ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정사유
중로 1-83	중로 1-83	• 도로(미집행) 폭원 변경 - B=20m → B=20m ~ 22m, L=1,800m	• 동-서간 연결도로 조성 및 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 일부 확폭
-	중로 3-가1	• 도로 신설 - B=12m, L=541m	• 순환형 도로체계 구축을 위해 도로 신설
-	소로 1-가1	• 도로 신설 - B=10~13m, L=572m	• 순환형 도로체계 구축을 위해 도로 신설
-	소로 2-가1	• 도로 신설 - B=10m, L=227m	• 순환형 도로체계 구축을 위해 도로 신설
-	소로 2-가2	• 도로 신설 - B=10m, L=198m	• 순환형 도로체계 구축을 위해 도로 신설
-	소로 2-가3	• 도로 신설 - B=10m, L=176m	• 순환형 도로체계 구축을 위해 도로 신설
소로 3-	소로 3-가1	• 소로 3-가1 연장 확대 - B=6m → 6 ~ 7m, L=216m → 273m	• 원활한 교통흐름을 위해 도로 연장 확대
-	소로 3-가2	• 보행자전용도로 신설 - B=6m, L= 127m	• 철도로 인해 단절된 지역간 연결을 위해 보행자전용도로 신설
-	소로 3-가3	• 보행자전용도로 신설 - B=6m, L= 107m	• 철도로 인해 단절된 지역간 연결을 위해 보행자전용도로 신설

○ 보행자전용도로 입체적 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	소로 3-가2	보행자 전용도로	월계동 158-2 일원	길이	-	증)14m	14m	• B-1(상업업무용지)내 석계로↔상업업무용지(2F)
				폭	-	증)6m	6m	
				높이 (해발고도)	-	증) E.L 33.0m~ 35.0m	E.L 33.0m~ 35.0m	
				면적	-	증)78.9㎡	78.9㎡	
신설	소로 3-가3	보행자 전용도로	월계동 85-7 일원	길이	-	증)20m	20m	• C-1(복합용지)내 석계로↔복합용지(1F)
				폭	-	증)6m	6m	
				높이 (해발고도)	-	증) E.L 24.0m~ 26.0m	E.L 24.0m~ 26.0m	
				면적	-	증)123.6㎡	123.6㎡	

※ 보행자전용도로의 입체적 결정 범위는 추후 인허가 과정에서 달라질 수 있음

○ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정(변경)사유
-	소로 3-가2	• 도로 입체적 결정 - A = 78.9㎡	• 상시 개방을 담보하기 위해 사유지 내 설치되는 입체 보행교 일부 입체적 결정
-	소로 3-가3	• 도로 입체적 결정 - A = 123.6㎡	• 상시 개방을 담보하기 위해 사유지 내 설치되는 입체 보행교 일부 입체적 결정

나. 공간시설

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	①	녹지	완충녹지	노원구 월계동 154번지 일원	-	증)1,811.1	1,811.1	-	-
신설	②	녹지	완충녹지	노원구 월계동 85-7번지 일원	-	증)4,893.2	4,893.2	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정(변경)사유
①	녹지	• 완충녹지 신설 - A = 1,811.1㎡	• 경춘선 숲길에서 이어지는 녹지축 연결 및 철도시설에서 발생하는 매연·소음·진동 등의 공해를 차단 또는 완화를 위해 완충녹지 신설
②	녹지	• 완충녹지 신설 - A = 4,893.2㎡	• 경춘선 숲길에서 이어지는 녹지축 연결 및 철도시설에서 발생하는 매연·소음·진동 등의 공해를 차단 또는 완화를 위해 완충녹지 신설

(2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	①	공원	근린공원	노원구 월계동 106-3번지 일원	-	증)2,815.5	2,815.5	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정(변경)사유
①	공원	• 근린공원 신설 - A = 2,815.5㎡	• 근린거주자 또는 지역생활권 거주자의 보건·휴양 및 정서 생활 향상을 위해 근린공원 신설

(3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공공지	노원구 월계동 106-3번지 일원	-	증)926.3	926.3	-	-
신설	②	공공공지	노원구 월계동 85-6번지 일원	-	증)2,139.0	2,139.0	-	• 중복결정 - 유통업무설비 2,139.0㎡

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정(변경)사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 926.3㎡	• 도시민의 일시적 보행공간 확보를 위해 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 2,139.0㎡	• 경춘선 숲길 조성 및 도시민의 일시적 휴게공간 확보를 위해 신설

다. 유통 및 공급시설

(1) 유통업무설비 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	세부시설명	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	유통업무 설비	노원구 월계동 333-1 일원	철도화물역	227,971.0 (66,379.6)	감) 59,579.9	168,391.1 (6,799.7)	서고 제73호 (1974.6.12)	-
			화물적치용시설	18,711.0 (18,711.0)	감) 18,711.0	-		
			창고야적장 및 저장시설	63,515.0 (63,515.0)	감) 63,515.0	-		
			도매시장	5,100.0 (5,100.0)	감) 5,100.0	-		
			대규모 점포	68,132.0	-	68,132.0		
			계	383,429.0 (153,705.6)	감) 146,905.9	236,523.1 (6,799.7)		

※ 1) ()는 지구단위계획구역내 사항임

2) 금회 일부 시설 해제에 따른 잔여 유통업무설비(236,523.1㎡)는 추후 광운대 민자역사 등 개발사업 추진시 해제를 원칙으로 함

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정(변경)사유
-	유통업무설비	• 유통업무설비 일부 폐지 - 감) 146,905.9㎡	• 기능을 상실한 유통업무설비 일부 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
신설	계	112,317.3	—	—	112,317.3	—
	A	10,916.0	A-1	월계동 154-8 일원	10,916.0	공공용지
	B	23,678.4	B-1	월계동 106-3 일원	19,675.4	상업업무용지
			B-2	월계동 106-3 일원	4,003.0	승무사업소용지(존치)
	C	77,722.9	C-1	월계동 85-7 일원	77,722.9	복합용지

○ 결정(변경) 사유서

결정내용	결정(변경)사유
- 가구 및 획지 신설 - A-1(공공용지) 10,916.0㎡ - B-1(상업업무용지) 19,675.4㎡ - B-2(승무사업소용지) 4,003.0㎡ - C-1(복합용지) 77,722.9㎡	지구단위계획구역 신설에 따른 가구 및 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 공공용지(A-1)

가구 번호	획지 번호	구분		계 획 내 용	비고
A	A-1	용도	허용용도	- 공동주택 (아파트, 기숙사) - 교육연구시설 중 도서관 - 문화 및 집회시설 - 업무시설 - 운동시설 - 주차장 - 제1·2종근생 (단란주점, 안마, 집회 제외) - 판매시설	준주거 지역
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설	
		건폐율		• 60% 이하	
		용적률	기준	• 250% 이하	
			허용	• 310% 이하 (인센티브 계획에 따름)	
			상한	• 400% 이하 (공공기여계획 준수 시)	
		높이		• 150m 이하	

나. 상업업무용지(B-1)

가구 번호	획지 번호	구분		계 획 내 용	비고
B	B-1	용도	지정용도1)	- 관광숙박시설 - 업무시설(오피스)(20%이상)	일반 상업 지역
			허용용도	- 관광숙박시설 - 문화 및 집회시설 - 발전시설(신기술, 친환경 에너지에 한함) - 업무시설(오피스) - 제1·2종근생 - 판매시설 - 운동시설 - 의료/교육연구시설 - 제1·2종근생 (단란주점, 안마, 집회 제외) - 판매시설	
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설	
		건폐율		60% 이하	
		용적률	기준	250% 이하	
			허용	390% 이하 (인센티브 계획에 따름)	
			상한	600% 이하 (공공기여계획 준수 시)	
		높이		200m 이하	

※ 1) 지정용도는 선택하여 도입 가능하며, 전체 연면적(지하층 포함, 주차장/기전설 제외)의 20% 이상 업무시설 도입 시 수용된 것으로 봄

다. 승무사업소용지(B-2)

가구 번호	획지 번호	구분		계 획 내 용	비고
B	B-2	용도	권장용도	업무시설(오피스)	준주거 지역
			허용용도	- 공동주택 (아파트, 기숙사) - 문화 및 집회시설 - 업무시설 - 주차장 - 제1·2종근생 (단란주점, 안마, 집회 제외) - 철도시설 - 판매시설	
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설	
		건폐율		60% 이하	
		용적률	기준	250% 이하	
			허용	310% 이하 (인센티브 계획에 따름)	
			상한	400% 이하 (공공기여계획 준수 시)	
		높이		80m 이하	

라. 복합용지(C-1)

가구 번호	획지 번호	구분		계 획 내 용	비고
C	C-1	용도	지정용도1) (전층)	- 문화 및 집회시설 - 업무시설 - 운동시설	준주거 지역
			허용용도	- 공동주택 - 노유자시설 - 문화 및 집회시설 - 업무시설 - 운동시설	
			불허용도	- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설	
		건폐율		60% 이하	
		용적률	기준	250% 이하	
			허용	310% 이하 (인센티브 계획에 따름)	
			상한	400% 이하 (공공기여계획 준수 시)	
			공공임대	500% 이하 (증가용적률의 50% 공공임대주택 제공 시)	
		높이		200m 이하 (인접주거지변 150m 이하)	

※ 1) 지정용도는 선택하여 도입 가능하며, 전체 연면적(지하층 포함, 주차장/기전실 제외)의 5% 이상 도입 시 수용된 것으로 봄

3. 용적률 인센티브에 관한 사항

가. 용적률 인센티브 완화기준(공통)

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)	사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상 지구단위계획 수립 기준 준용)

- ※ 1) 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 2) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가능
- 4) 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체 적용 가능
- 5) 지정/권장용도는 전체 연면적(지하층 포함, 주차장/기전실 제외)을 기준으로 산정
- 6) 저층부 가로활성화용도는 공공보행통로변에 면하는 건축물 벽면길이의 2/3 및 1층 바닥면적(공용면적 제외)의 합계가 50% 이상일 경우 수용된 것으로 봄
- 7) 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브를 중복하여 적용할 수 없음

나. 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

(1) 계획유도 인센티브(공통)

유형	인센티브 항목		내용	비고
계획유도 인센티브	대지내 공지	공개공지 등	기준용적률× (설치면적-의무면적)÷대지면적×0.1	• 법적 의무면적 초과 설치 시
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2	• 조성형태에 따라 계수 조정 가능 (필로티 구조는 1/2 적용)
	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도 ¹⁾	기준용적률×0.1	• 벽면길이의 2/3 및 1층 바닥면적 (공용면적 제외)의 합계가 50%이상
		지정 · 권장 용도	기준용적률× (지정 · 권장용도면적÷연면적)×0.2	• 획지별 지정·권장용도 수용기준 준용 시
	주차계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률×0.1	• 공동주차통로, 공동주차장 조성 시
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적÷연면적)×0.1	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

※ 1) 가로활성화용도 : 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물의 종류에서

- ① 제3호의 제1종 근린생활시설 중 “바”, “아”, “차” 목을 제외한 시설
- ② 제4호의 제2종 근린생활시설 중 “나”, “다”, “마”, “사”, “차”, “거”, “너”, “더”, “러” 목을 제외한 시설
- ③ 제5호의 문화 및 집회시설 중 “나”, “다”, “마” 목을 제외한 시설
- ④ 제2호의 공동주택 중 공공에게 개방된 커뮤니티 시설
- ⑤ 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점

(2) 중점 인센티브(공통)

유형	인센티브 항목		내용	비고
중점 인센 티브	물 환경	빗물이용 시설	기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률×0.04	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 (의무시설인 경우 제외)
	친 환경 대기 환경	환경친화적 자동차	기준용적률×0.1	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2%이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시
		미세먼지 저감장치	기준용적률×0.1	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여 시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기 정화장치 등

4. 건축물에 관한 계획

구분		적용위치	계획내용
배치	건축한계선	전지역	• 미관 증진 등을 위해 건축한계선 ¹⁾ 지정 (1~8m)
	저층부 벽면한계선	A-1, B-1, C-1	• 저층부 벽면한계선 ¹⁾ 지정 : 남북간 공공보행통로 양측으로부터 6m - 쾌적한 보행환경 조성(20m이상의 지구중심축 확보) 및 지역활성화 도모
	고층부 벽면한계선	B-1, C-1	• 시각적 개방감 확보를 위해 고층부 벽면한계선 ¹⁾ 지정 - 고층부 벽면한계선 저층부 높이 25m 이하 ²⁾
형태 외관	투시형 벽면/셔터	B-1, C-1	• 1층 전면부 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면 설치
	건축물 설비 등의 노출	전지역	• 실외기, 안테나 등 각종 설비는 차폐하여 계획
	1층 바닥높이	전지역	• 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치
	재료/색채	전지역	• 다채로운 입면 형성을 위해 저/고층부 매스 분리가 구분되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립
	야간조명 (권장)	B-1, C-1	• 건물 특성에 따라 간접조명, 라이트업 등의 조명 방법을 적용하여 가로 분위기 연출 권장

※ 1) 건축물 및 획지 간 연결통로(보행육교 포함)는 건축한계선 적용을 배제함

2) 지구중심축(C-1)의 고층부 벽면한계선은 저층부 벽면한계선을 기준으로 5m 이격

④ 기타사항에 관한 사항

1. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구분		적용위치	내용
대지 내 공지	전면공지	전지역	• 보도 또는 차도부속형 전면공지로 조성 ¹⁾
	공개공지	도면참조	• 남북 간 지구중심축 조성과 연계하여 공개공지 위치(권장) ²⁾
대지내 통로	공공 보행통로 ³⁾	A-1, B-1, C-1	• 남북간 지구중심축 형성을 위해 공공보행통로 지정 (B=8m, H=6m이상)
		C-1	• 주변 도시조직과의 연계를 위해 복합용지 내 동서 간 공공보행통로 지정 (B=6m, H=6m이상)
	지상 연결통로	도면참조 ⁴⁾	- 규모 (총 3개소) - 공공용지↔상업업무 1개소 : B=6m 이하 - 상업업무↔복합용지 2개소 : B=6m 이하 ※ 연결통로 하단부 높이 : 도로로부터 4.5m이상 - 용도 - 공공을 위한 보행통로 조성 - 연결통로 내 상업시설 도입 불허 ※ 건물 연결(접음)허가를 통해 설치
	지하 연결통로	도면참조 ⁴⁾	- 규모 (총 3개소) - 공공용지↔상업업무 1개소(권장) : B=6m 이하, H=4.5m 이상 ※ 공공을 위한 보행통로 조성 - 상업업무↔복합용지 2개소 : B=6m 이하, H=4.5m이상 ※ 주차장 간의 이동을 위한 통로로 조성 - 건물 연결(접음)허가를 통해 설치
	입체횡단보도	도면참조	- 규모 (1개소) - 상업업무↔복합용지 1개소 : (B=10m, L=50m)
가로활성화용도		도면참조	• 공공보행통로변 저층부 가로활성화용도 설치 ⁵⁾

※ 1) 건축관계선 후퇴부는 보도부속형 또는 차도부속형 전면공지로 조성하되, 추후 도로 실시설계 과정에서 조정될 수 있음

2) 공개공지는 공공보행통로 조성구간 내 설치 가능하나, 인센티브 중복 적용은 불가함

3) 공공보행통로의 선형은 가급적 유지하되, 시·종점이 변경되지 않는 범위 내에서 선형의 일부 조정은 가능함

4) 연결통로의 조성 위치는 가급적 유지하되, 건축 인허가 과정에서 조정될 수 있음

5) 저층부 가로활성화용도는 공공보행통로변에 면하는 건축물 벽면길이의 2/3 및 1층 바닥면적(공용면적 제외)의 합계가 50%이상일 경우 수용된 것으로 봄

2. 교통처리에 관한 결정

구분	적용위치	내용	비고
차량출입 불허구간	도면참조	• 차량 진·출입 불허구간 지정	—
제한적 차량출입 불허구간 ¹⁾	도면참조	• 제한적 차량출입 불허구간 지정(승무사업소)	—

※ 1) 승무사업소용지 내 현황상 차량 출입구로 이용되는 구역의 차량 출입을 일시적으로 허용하되, 추후 부지 개발 시 불허구간으로 설정

3. 공공기여에 관한 결정

가. 공공시설 등 계획

구분	내용	비고
공공기여율	• 공공용지 부담률(순부담률) : 기존대지면적 (156,581.6㎡)의 25.09% • 공공기여비용(토지가치상승분 범위 내) : 약 2,864.3억원('23.10월 감정평가기준)	—

나. 공공기여 내용

구분	조성비용	인정금액	공공기여항목(조성비)
지역필요시설 (100% 인정)	2,592.8억	2,592.8억	• 구역 내 도로 (563.7억) • 공공용지 부지 및 건축물 (1,817.2억) • 경춘선 숲길 (102.9억) • 석계역 보행환경개선 (1.7억) • 미집행시설 토지보상비 (93.7억) • 장기미집행 도시계획시설 설치비용(서울시) (13.5억)
지역단절 해소시설 (50% 인정)	525.4억	262.7억	• 동-서 연결도로[과선교] (332.0억) • 광운대역 보행육교 리모델링 (49.3억) • 광운대후문 보행육교 (79.4억) • 석계로변 보행육교 (64.7억)
사업자 필요시설 & 지역필요시설 (25% 인정)	35.1억	8.8억	• 남측 공공공지 (35.1억)
사업자 필요시설 (불인정)	474.4억	—	• 광운대역 월계로간 도로개설 (163.4억) • 남측 화랑로45길 확폭 (123.1억) • 한천교 확장 (188.0억)
합계	3,627.8억	2,864.3억	• 인정금액 2,864.3억

- ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」의 기부채납 시설 중 건축물 이외의 시설의 성능기준은 총 공사비 산정시의 설계내역 등 산출근거에 따름
- ※ 공공기여시설은 관련부서(서울시, 노원구)와 협의하여 사업 준공전까지 설치제공하는 것을 원칙으로 하며, 이외 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함.
- ※ 공공기여 내용 중 한천교 확장사업은 외부교통개선대책을 통해 조성

○ 결정(변경) 사유서

변경내용	결정(변경)사유
공공기여 내용 등	• 도시계획 변경에 따른 계획 이득의 합리적 공유 방안 마련

4. 공공주택 확보 등에 관한 사항

구분	적용위치	내용	의무량	비고
공공 임대 주택	C-1	• 대지면적 : 77,722.9㎡ • 상한용적률 : 400% • 용적률 완화 : 500% 이하 • (완화용적률 × 50%) × 대지면적 = (500% - 400%) × 50% × 77,722.9㎡ ※ 증가하는 용적률의 50%를 공공임대주택으로 제공 시	연면적 38,861.5㎡ 이상	市지구단위계획 수립기준 4-3-3. (10)

※ 단위 세대계획은 추후 소관부서(인수자) 협의를 통해 확정하며, 총 세대수는 기준 범위 이내에서 변경될 수 있음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

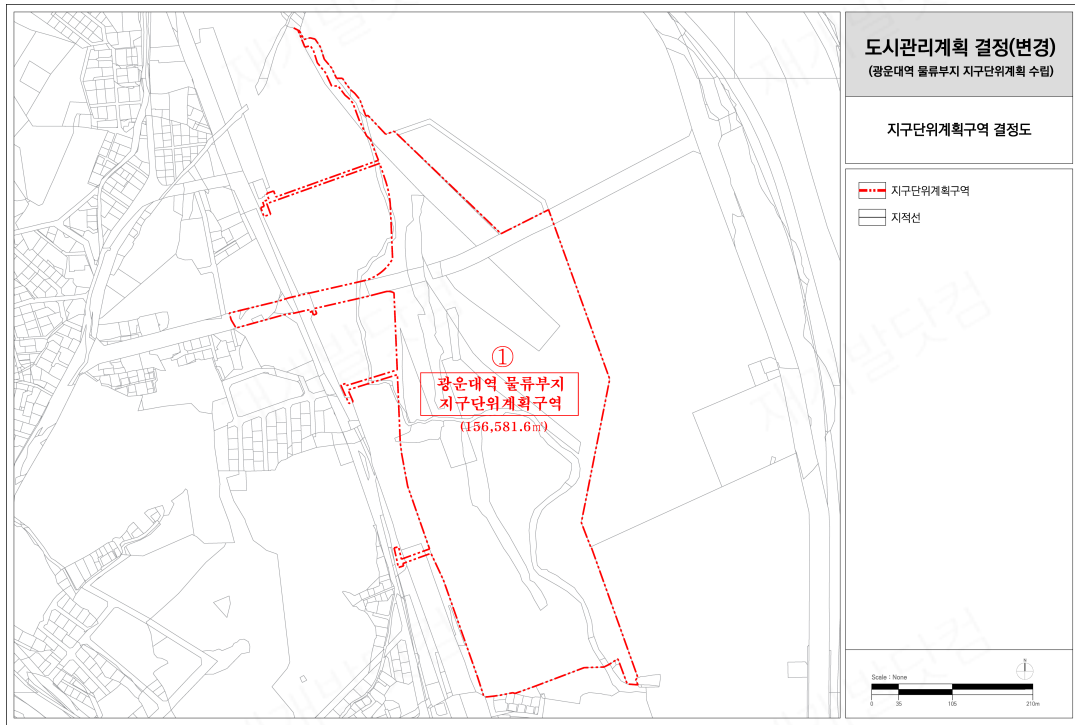
※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

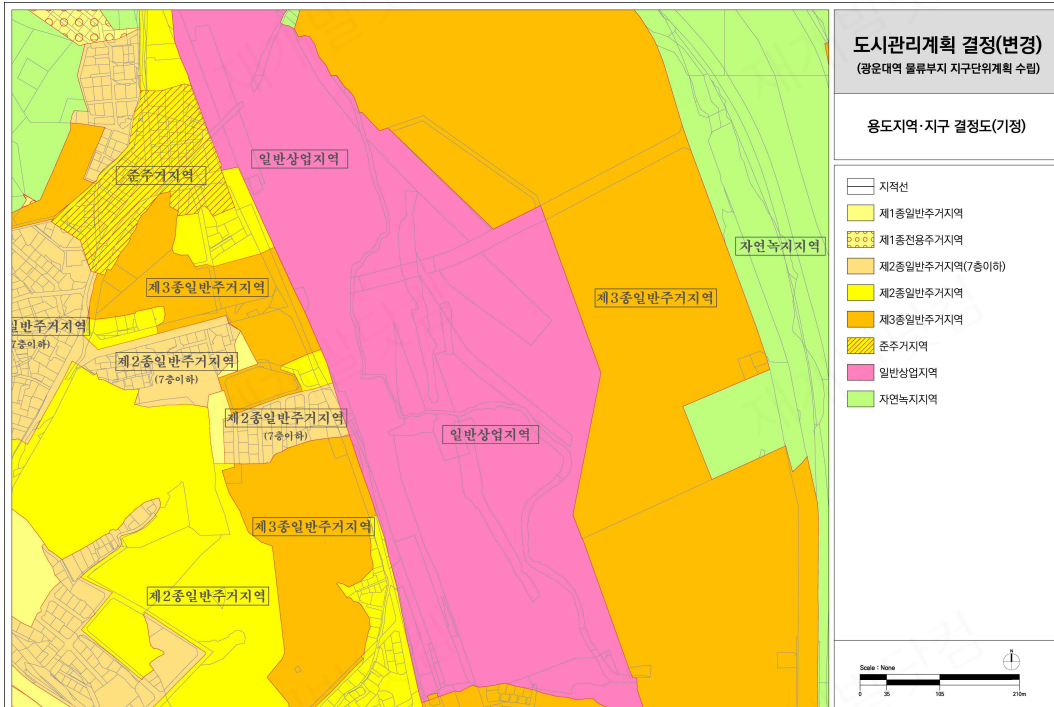
- － 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공개발기획담당관 (☎02-2133-8357) 및 노원구 미래도시과 (☎02-2116-0649)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시 예정이니 참고하시기 바랍니다.

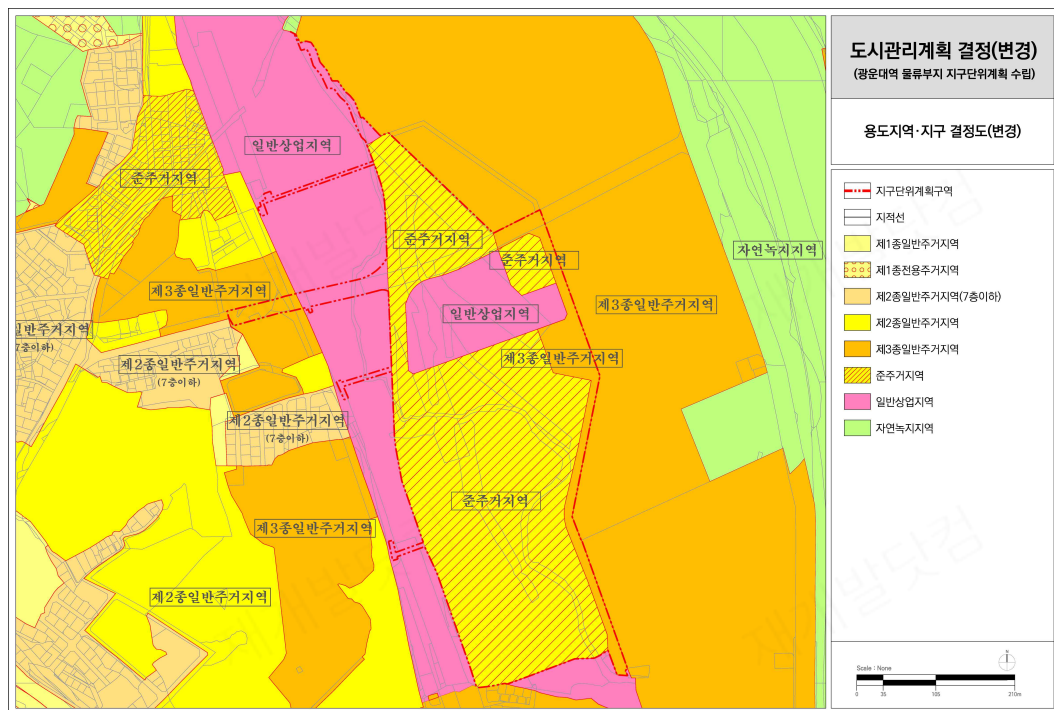
□ 지구단위계획구역 결정도



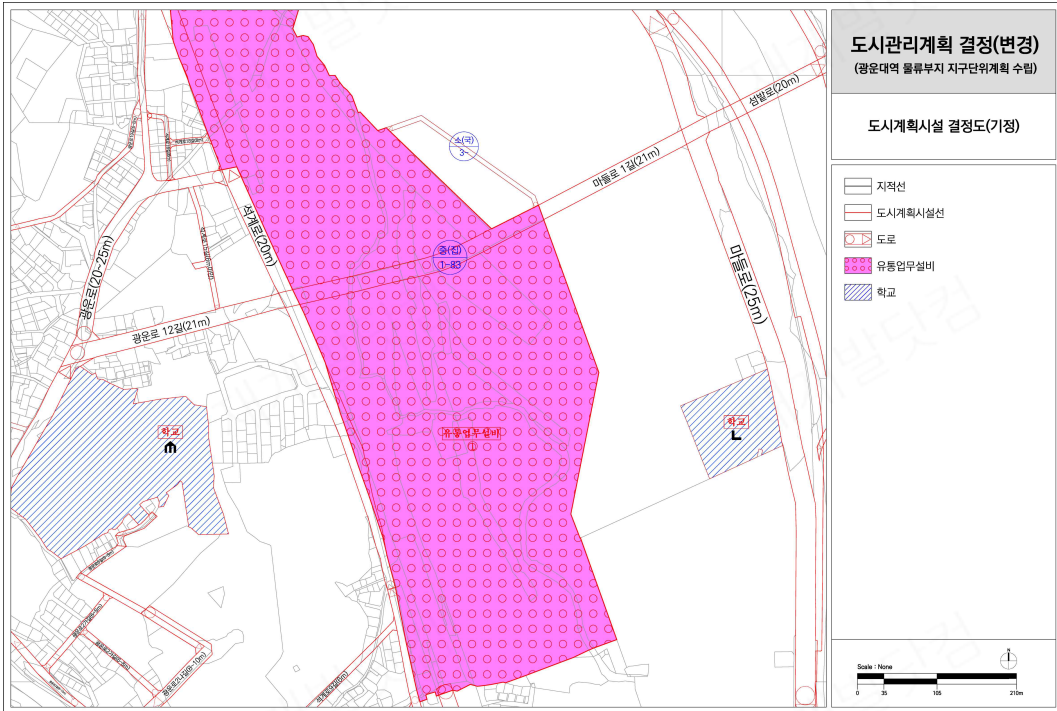
□ 용도지역·지구 결정도(기정)



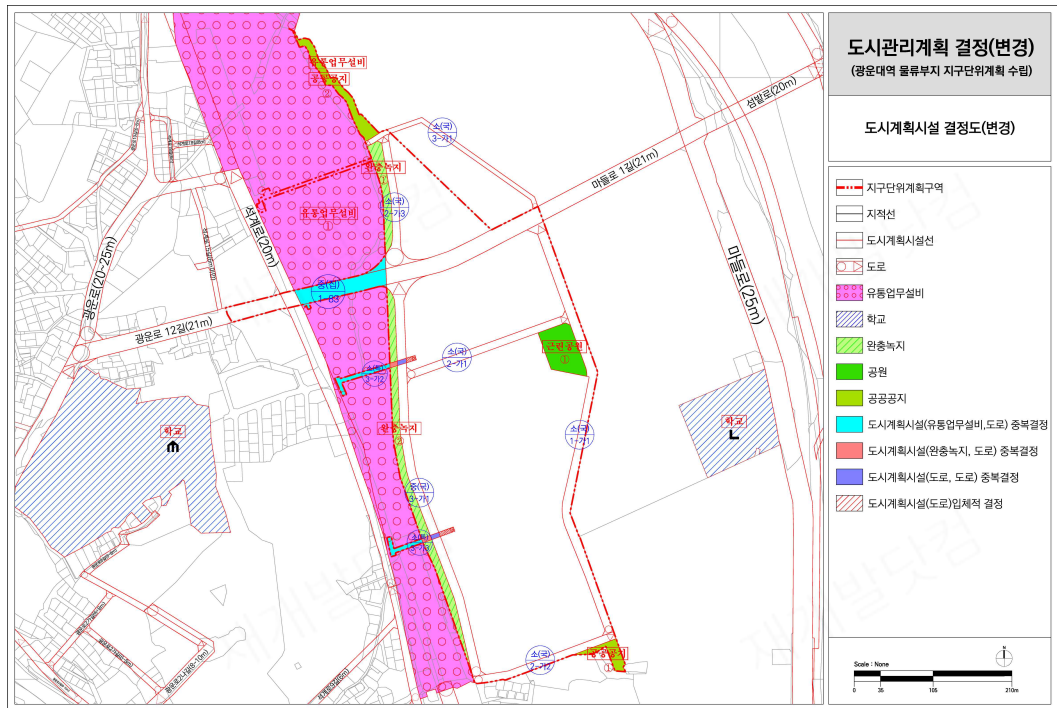
□ 용도지역·지구 결정도(변경)



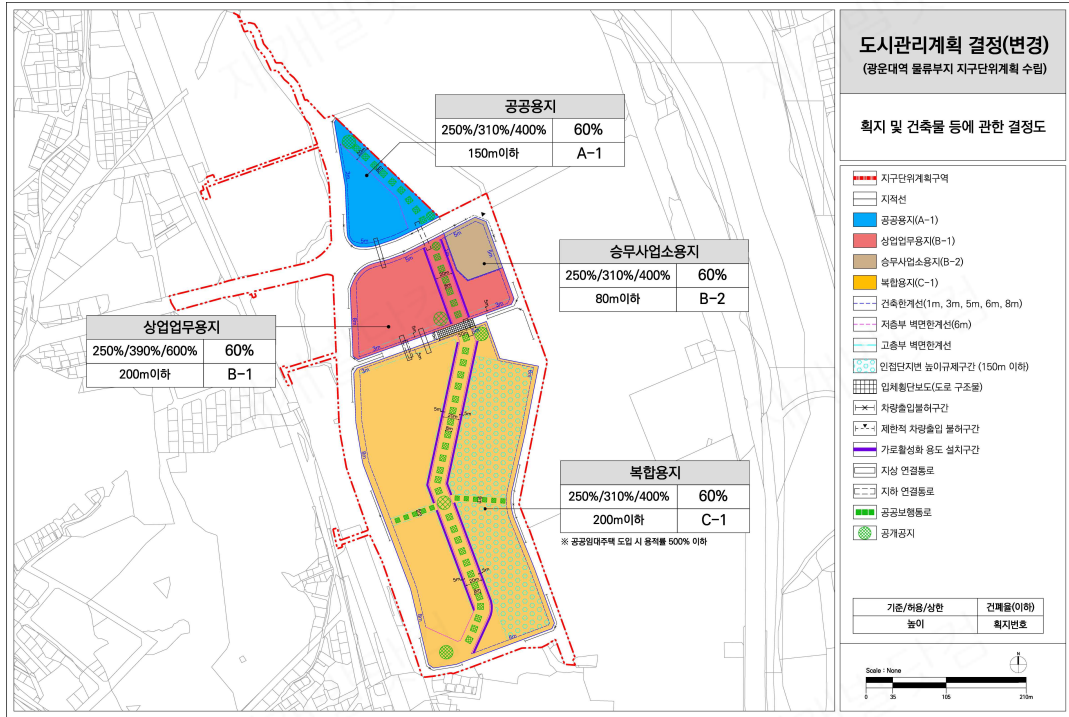
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



□ 지구단위계획 종합 결정도

