

◆ 서울특별시고시 제2026-3호

도시관리계획(화양2지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-330호(1996.12.16.)로 지구단위계획구역(중전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2002-230호(2002.06.24.), 서울특별시고시 제2011-21호(2011.01.20.)로 결정(변경)된 「화양2지구 지구단위계획」에 대하여 2025년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.09.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 2일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 2011년 지구단위계획 재정비 이후 주변지역 여건 변화에 대응하고 지역 특화전략 마련을 통해 대학가 주변 상권을 활성화하며, 자율적 개발을 유도하기 위해 규제를 최소화 하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	화양2지구 지구단위계획구역	화양동 3-1호 일대	76,255	-	76,255	1996.12.16. (서고시 제1996-330호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		76,255	-	76,255	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	32,817	-	32,817	43.0	
	준주거지역	43,438	-	43,438	57.0	

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	3	995	18,630	1	522	15,646	1	73	584	1	400	2,400
대로	1	522	15,646	1	522	15,646	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	2	473	2,984	-	-	-	1	73	584	1	400	2,400

■ 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~43	주간선도로	522	화양동 94-4호	자양동 72-1호	일반 도로	-		능동로
기정	소로	2	2	8	국지도로	73	화양동 3-41호	화양동 3-71호	일반 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지도로	400	화양동 3-1호	화양동 5-49호	일반 도로	-		

※ 지구내 사항임

나. 보건위생시설(변경없음)

(1) 종합의료시설

■ 종합의료시설 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	종합의료시설	화양동 4-12호 일대	17,171	-	17,171	1993.3.1	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모계획에 대한 결정조서(폐지)

적 용 지 역	면 적 (㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
준주거지역 간선부	2,000	감) 2,000	-	
준주거 이면부	500	감) 500	-	

주1) 기존 대지규모가 최대개발규모 이상인 경우 예외

주2) 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우 공공시설 면적을 제외한 면적을 최대개발규모로 한다.

주3) 특별계획구역, 공동개발 및 획지로 계획된 경우를 제외하고 최대개발규모를 초과하고자 하는 경우에는 도시관리계획 변경절차를 득하여야 한다.(단, 지하철역 출입구 및 환기구 설치를 위하여 공동개발 변경시 최대개발규모 적용을 제외함)

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
최대개발규모 폐지	최대개발규모로 인해 블록개발을 통한 기반시설 확보 또는 대지의 정형화 등이 어렵고, 소규모 상가 밀집지역이라는 대상지 여건 및 운영의 효율성 등을 고려하여 실효성이 없을 것으로 판단되어 최대개발규모 폐지

나. 공동개발계획 결정(변경)조서

구 분		계 획 기 준		비고
		기정	변경	
공동 개발	지정	- 동일소유자 필지 및 영세필지로 건축이 불가능한 대지 - 간선도로변 적정규모 개발 유도로 도시이미지 향상 및 교차각각부 시각적 인지도 제고가 필요한 경우 - 가로연속성 강화를 위해 적정규모의 건물군집형태로 유도할 경우 - 개발용도에 따른 대지규모의 적정화 유도가 필요한 경우 - 간선가로변 불규칙한 형태의 단독건축시 기형적 건축으로 가로변 context를 해칠 우려가 있는 경우 - 현재 개발관성으로 볼 때 적절한 개발단위(Grain)를 유지하고 있으나 장기적으로 볼 때 개발단위를 향상 조정할 필요가 있는 경우	-	-
	권장	-	- 미개발된 동일인 소유의 연접필지 - 간선변에 입지한 필지로서 차량진출입이 불가한 필지	
선택적 (자율적) 공동개발		6m이하의 도로에 접한 필지(공동개발 선택대상이 다양한 이면부 필지)로, 단독개발시 건축물의 폭이 협소한 필지	전구역(특별계획구역 제외)	

※ 선택적(자율적) 공동개발에 의한 건축은 해당 필지의 지구단위계획 지침사항을 준수하고, 도로 등 기반시설에 지장이 없는 경우 도시관리계획 변경 절차를 거치지 아니하고 허가할 수 있다. 이 경우 공동개발 필지수에 따라 인센티브를 부여한다.

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
공동개발계획 변경	- 소유관계 및 기공동개발 등 재검토를 통한 규제 완화를 위해 공동개발(지정) 폐지 - 간선변 차량진입불가 등을 고려하여 공동개발(권장) 신설

다. 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	A	11,746	화양동	5-1	262.4	공동개발(지정)
			화양동	5-3	280.8	
			화양동	5-11	127.8	
			화양동	5-12	196	
변경			화양동	5-1	262.4	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-3	280.8	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-11	127.8	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-12	196	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	5-5	528.6	공동개발(지정)
			화양동	5-6	229.1	
			화양동	5-7	130.2	
			화양동	5-9	135.5	
변경			화양동	5-5	528.6	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-6	229.1	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-7	130.2	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-9	135.5	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	5-40	148.8	공동개발(지정)
			화양동	5-42	103.1	
			화양동	5-43	214.9	
변경			화양동	5-40	148.8	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-42	103.1	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-43	214.9	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	5-45	453.3	
기정			화양동	5-37	7.3	공동개발(지정)
			화양동	5-46	377.9	
			화양동	5-93	92.6	
			화양동	5-94	92.6	
			화양동	5-95	115.7	
변경			화양동	5-37	7.3	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-46	377.9	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-93	92.6	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-94	92.6	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-95	115.7	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	5-103	91.2	공동개발(지정)
			화양동	5-104	91.2	
			화양동	5-105	109.1	
			화양동	5-106	364.6	
변경			화양동	5-103	91.2	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-104	91.2	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-106	364.6	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-105	109.1	공동개발(지정) 폐지

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	A	11,746	화양동	5-84	399	공동개발(지정)
기정			화양동	5-47	242.3	
			화양동	5-86	100.5	
			화양동	5-87	140.2	
변경			화양동	5-47	242.3	공동개발(권장)
			화양동	5-86	100.5	
변경			화양동	5-87	140.2	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	5-14	145.5	
기정			화양동	5-15	145.5	
기정			화양동	5-16	122.3	
기정			화양동	5-17	118.7	
기정			화양동	5-18	118.7	
기정			화양동	5-19	132.2	
기정			화양동	5-20	98	
기정			화양동	5-21	164.3	
기정			화양동	5-22	133.2	
기정			화양동	5-23	133.2	
기정			화양동	5-24	133.2	
기정			화양동	5-25	133.2	
기정			화양동	5-26	134.5	
기정			화양동	5-27	150.7	
기정			화양동	5-28	148.4	
기정			화양동	5-108	105	
기정			화양동	5-29	125	
기정			화양동	5-30	118	
기정			화양동	5-31	121.7	
기정			화양동	5-32	91.3	
기정			화양동	5-34	93.6	
기정			화양동	5-35	78	공동개발(지정)
			화양동	5-36	9.6	
변경			화양동	5-35	78	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	5-36	9.6	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	5-48	298.8	
기정	화양동	5-50	128.9			
기정	화양동	5-51	130.2			
기정	화양동	5-55	118.3			
기정	화양동	5-56	95.2			
기정	화양동	5-57	94.9			
기정	화양동	5-58	94.9			
기정	화양동	5-59	105.1			
기정	화양동	5-60	105.1			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	A	11,746	화양동	5-61	118.3	
기정			화양동	5-63	120.3	
기정			화양동	5-64	120.3	
기정			화양동	5-65	120.3	
기정			화양동	5-66	122	
기정			화양동	5-67	104.1	
기정			화양동	5-68	104.1	
기정			화양동	5-69	104.1	
기정			화양동	5-70	104.1	
기정			화양동	5-71	125.3	
기정			화양동	5-72	130.9	
기정			화양동	5-73	107.4	
기정			화양동	5-74	107.4	
기정			화양동	5-75	107.4	
기정			화양동	5-89	110.4	
기정			화양동	5-90	100.5	
기정			화양동	5-91	235.1	
기정			화양동	5-97	112.4	
기정			화양동	5-98	119	
기정			화양동	5-99	122.3	
기정			화양동	5-100	122.3	
기정			화양동	5-101	119	
기정			화양동	5-102	119	
기정			B	8,922.2	화양동	3-20
기정	화양동	3-21			286.3	
변경	화양동	3-20			172.2	공동개발(지정) 폐지
변경	화양동	3-21			286.3	공동개발(지정) 폐지
기정	화양동	3-22			439.3	공동개발(지정)
	화양동	3-23			136.5	
	화양동	3-25			143.8	
변경	화양동	3-22			439.3	공동개발(권장)
	화양동	3-25			143.8	
변경	화양동	3-23			136.5	공동개발(지정) 폐지
기정	화양동	3-26			88.6	공동개발(지정)
	화양동	3-27			156.3	
	화양동	3-28	325			
	화양동	3-52	136.2			
	화양동	3-54	68.8			
변경	화양동	3-26	88.6	공동개발(권장)		
	화양동	3-28	325			
변경	화양동	3-27	156.3	공동개발(지정) 폐지		

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
변경			화양동	3-52	136.2	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	3-54	68.8	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	3-29	111.1	공동개발(지정)
			화양동	3-30	103.1	
			화양동	3-32	99.2	
			화양동	3-33	110.1	
			화양동	3-50	104.8	
			화양동	3-51	164.6	
변경			화양동	3-29	111.1	공동개발(권장)
			화양동	3-30	103.1	
			화양동	3-32	99.2	
			화양동	3-33	110.1	
			화양동	3-50	104.8	
			화양동	3-51	164.6	
기정			화양동	3-34	214.2	공동개발(지정)
			화양동	3-35	212.9	
			화양동	3-37	198.3	
			화양동	3-46	146.4	
			화양동	3-47	146.1	
			화양동	3-48	67.4	
변경			화양동	3-49	16.5	공동개발(권장)
			화양동	3-34	214.2	
			화양동	3-35	212.9	
			화양동	3-37	198.3	
			화양동	3-46	146.4	
			화양동	3-47	146.1	
변경			화양동	3-48	67.4	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	3-49	16.5	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	3-39	300.5	공동개발(지정)
			화양동	3-41	142.5	
			화양동	3-42	159	
			화양동	3-43	218.8	
변경			화양동	3-39	300.5	공동개발(권장)
			화양동	3-41	142.5	
변경			화양동	3-42	159	공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	3-43	218.8	공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	3-1	166.9	
기정			화양동	3-2	132.2	
기정			화양동	3-3	129.3	
기정			화양동	3-4	113.1	
기정			화양동	3-5	123.6	
기정			화양동	3-8	76.3	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	B	8,922.2	화양동	3-9	89.3	
기정			화양동	3-13	130.2	
기정			화양동	3-14	236.7	
기정			화양동	3-15	138.5	
기정			화양동	3-16	136.2	
기정			화양동	3-17	136.2	
기정			화양동	3-18	147.7	
기정			화양동	3-57	136.9	
기정			화양동	3-58	130.9	
기정			화양동	3-59	130.9	
기정			화양동	3-60	121.6	
기정			화양동	3-61	129.6	
기정			화양동	3-63	70.2	
기정			화양동	3-66	172.3	
기정			화양동	3-70	92.9	
기정			화양동	3-71	187.5	
기정			화양동	3-73	81.7	
기정			화양동	3-74	64.5	
기정			화양동	3-75	128.6	
기정			화양동	3-76	123	
기정			화양동	3-77	128.6	
기정			화양동	3-78	115	
기정			화양동	3-81	89.3	
기정			화양동	3-82	89.3	
기정			화양동	3-83	89.3	
기정			화양동	3-84	92.2	
기정			화양동	3-85	90.2	
기정			화양동	3-92	127.3	
기정			화양동	3-93	192.6	
기정	C	5,621.3	화양동	4-20	5,621.3	화양10 특별계획구역 A블록
기정	D	6,091	화양동	4-17	6,091	화양10 특별계획구역 B블록
기정	E	5,571.2	화양동	1-37	5,153	화양10 특별계획구역 C블록
			화양동	4-16	418.2	

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
가. 불허용도계획 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
준주거 지역 간선부 (B)	건축법 시행령 별표 1 중 (미관지구안에서의 건축제한 포함) ◦ 제1호의 단독주택 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ◦ 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제17호의 공장 ◦ 제18호의 창고시설 ◦ 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦ 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ◦ 제21호의 동물 및 식물관련시설 ◦ 제23호의 교정 및 군사시설 ◦ 제25호의 발전시설중 발전소 ◦ 제28호의 장례식장	건축법 시행령 별표 1 중 ◦ 제1호의 단독주택(간선변에 한함) ◦ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ◦ 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ◦ 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제17호의 공장 ◦ 제18호의 창고시설 ◦ 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) ◦ 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 ◦ 제23호의 교정시설 ◦ 제23호의2의 국방군사시설 ◦ 제25호의 발전시설 중 발전소 ◦ 제28호의 장례식장
준주거 지역 이면부 (B1)	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ◦ 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 발전시설중 발전소 ◦ 제28호의 장례식장	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
간선이면 불허용도 단일화 및 재조정	미관지구 폐지에 따라 간선, 이면 구분 불필요

나. 권장용도 계획 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
간선부 특별계획 구역 (4)	건축법시행령 별표1 중 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 극장, 영화관, 음악당, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼핑센터 - 제14호의 업무시설(단, 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 극장, 영화관, 음악당, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼핑센터 - 제14호의 업무시설(단, 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	전층
준주거지역 (6)	건축법시행령 별표1 중 - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 - 제5호의 문화 및 집회시설 (단, 동식물원 제외) - 제9호의 의료시설(단, 불허용도 제외) - 제10호의 교육연구시설 - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(단, 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 사무소, 서점, 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 제10호의 교육연구시설 중 학원(학교교과교습학원 제외), 직업훈련소 - 제14호의 업무시설(단, 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	전층
	-	- 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용업 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 사진관, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	저층 (1~2층)

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
준주거지역(6)의 권장용도 재조정	상위계획 및 재정비 방향을 고려하여 건대 상권의 정체성 확립 및 경쟁력 강화를 위해 청년 창업, 교육, 문화 등 청년특화용도를 권장하고 그 외 용도는 금번 계획에서 폐지
	개정된 지구단위계획 수립기준(준주거지역내 비주거 의무비율 삭제)을 감안, 신축시 1층 전체 필로티구조를 방지하고 가로활성화를 유도하기 위해 저층부 권장용도 신설

다. 지정용도 계획 결정조서(변경없음)

구 분	지 정 용 도		비 고
D	문화교류기능	문화 및 집회시설	10특별계획구역 B블록
E	대학지원기능	교육연구 및 복지시설	10특별계획구역 C블록

※ 지정용도의 면적구성은 건물 전체용도의 경우 당해용도가 건물 전체 연면적의 30%이상이고, 1층 연면적이 100%인 경우 지정용도가 수용된 것으로 본다.

라. 건폐율 계획 결정조서(신설)

구 분	건 폐 율	비 고
준주거지역	60% 이하	

마. 용적률계획에 관한 결정(변경)조서

(1) 용적률계획(변경없음)

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거지역(일반주거→준주거)	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
화양10특별계획구역 A블록	200% 이하	300% 이하	400% 이하	세부개발계획 완료
화양10특별계획구역 B,C블록	200% 이하	250% 이하	300% 이하	

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령 및 지침 준수

(2) 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준’

■ 기 정

- 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 준 주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 ‘준주거지역내 공공임대주택 확보 시 적용기준’을 적용하되 도시계획위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 임대주택 추가 확보 시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 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.

■ 변경

- 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.
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 '준주거지역내 공공임대주택 확보 시 적용기준'을 적용하되 도시계획위원회(또는 도시건축공동위원회) 심의를 통하여 결정한다.
- 임대주택 추가 확보 시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주) 관계 법령 및 기준(관련고시 등) 개정시 변경된 규정에 따름

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
건축물의 비주거 용도 비율 적용기준 삭제	지구단위계획 수립기준을 준용하여 준주거지역내 비주거 용도비율 적용기준 삭제

바. 높이 계획 결정(변경)조서

(1) 높이계획

구 분	적용 지역	기정	변경	비고
준주거지역	능동로변 간선부	최고높이 70m 이하	최고높이 70m 이하	위치 조정
	능동로변 이면부	최고높이 40m 이하	최고높이 40m 이하 (단, 대지면적 1,500㎡ 이상 공동개발시 최고높이 60m 이하 적용)	
	화양10특별계획구역 A블록	최고높이 60m 이하	최고높이 60m 이하	세부개발계획 완료
	화양10특별계획구역 B,C블록	최고높이 30m 이하	최고높이 30m 이하	
제3종 일반주거지역	건대병원	최고높이 60m 이하	최고높이 60m 이하	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
이면부 최고높이 조건부 변경	최대개발규모 폐지에 따라 높이계획이 개발저해요소가 되지 않도록 적정개발규모 이상 공동개발시 최고높이를 완화하는 조건부 높이계획 추가 적용
최고높이 적용위치 조정	공동개발계획 변경에 따라 간선부에서 이면부 최고높이로 변경되는 필지 다수 발생

(2) 최저층수 (변경없음)

구 분	최저층수 (규제 및 권장)	적 용 대 상	비고
준주거지역	규 제 : 3층 이상 권 장 : 5층 이상	능동로변 10지구특별계획구역 A블럭	

사. 건축물의 배치·형태·외관에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치계획

구 분	적용지역	기정	변경	비 고
필지분할선	간선가로변	3m	-	폐지
	이면부	1~2m	-	
건축한계선	주요교차로 각각부 및 간선가로변	3m ~ 6m	3m ~ 6m	능동로 서측도로변 위치 이동
	이면부 일부 내부 필지	1 ~ 3m	1~2m	위치 및 폭원 조정 일부구간 신설
벽면한계선	능동로 견고선은 거리변	3m	3m	변경없음

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
필지분할선 폐지 및 건축한계선 위치 및 폭원 조정, 일부구간 신설	중소필지내 과도한 규제 요소 최소화를 위해 필지분할선 폐지, 건축한계선 위치 및 폭원 조정과 일부구간 신설

(2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정(변경)조서

1) 기정

제어요소		적용구역	계획내용
건축물 외관		전구역	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용
건축물 형태	탑상형	간선부 대형 필지	대형필지내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 역할 부여
	고 층 탑상형	간선가로변	가로변 시각통로 확보 및 고층부 개방감 부여
입 면	색 채	주요간선 가로변 및 특화도로변	건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도
	재 료		주변경관과 조화된 재료의 선택유도
	개구부		- 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려 - 쇼윈도 등의 투시형 벽면을 50%이상으로 유도
옥외 광고물		전구역	광고물의 규모, 설치위치 등에 대한 제한
		간선가로변	- 무질서한 간판으로 인해 건축물의 미관과 도시경관을 훼손 - 건축허가시에 간판 형태 및 부착 위치를 정하여 건축물의 미관 및 구조안전성 확보

제어요소	적용구역	계획내용
아간경관조명	간선가로변	- 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장 - 기존 상부조명 일반도에서 탈피하여 아간경관의 증진을 위해 하부조명(상향/측향)의 강화유도 - 용역을 완화를 받고자 하는 경우 도시환경디자인위원회 설치 및 운영조례에 따라 위원회 자문을 거쳐 설치

2) 변경

- 지구단위계획구역 전체에 공통적으로 적용되는 ‘공통지침’ 과 각 구역의 특성 반영하여 가로환경 정비 및 상권 특성화방안을 마련하기 위해 특화가로구역(가로별 소규모필지)에 적용되는 ‘구역별 특화지침’ 으로 구분하여 적용하여 구체적인 사항은 민간부문 시행지침 제6장 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항을 준수한다.
- 특화가로구역은 3개의 유형으로 구분되어지며, ‘구역별 특화지침’ 항목 준수 개수에 따라 주차장 설치기준 완화비를 차등 적용 가능, 단, ‘공통지침’ 의 규제사항 모두 준수시에 한함

■ 공통지침 : 지구단위계획구역 전체

구 분	계획내용	규제	권장
건축물 외부형태	- 사선절제형 건축형태 금지 - 기존 건물과 조화(파라렛 높이 일치)	○	
진입구 처리	- 건축물 주출입구의 1층 바닥은 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 등의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정 - 주출입구로 접근하는 접근로에 장애인 등의 이용자가 걸려 넘어지거나 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 조성 - 출입구 계단 설치를 지양하되, 구 도시계획공동위원회 자문을 통해 부득이하다고 인정되는 경우 경사로 및 계단 난간을 설치 가능, 세부시설기준은 지침 준수	○	
옥상부 등의 처리	건축물 옥상 및 지붕 상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물의 설치를 가급적 지양하되, 부득이하게 설치되는 경우에는 건축물 외벽의 재료와 색채를 고려하여 건축물과 일체화된 디자인의 차폐시설 설치	○	
기타 설비물 처리	외벽에 부착되는 설비시설은 가급적 건축물 내부 또는 옥상에 설치하여야 하며, 부득이하게 설치되는 경우에는 집약화/축약화하여 배치하고 가로변에 직접적으로 노출되지 않거나, 불가피하게 노출되는 경우에는 구조물 및 식재로 차폐	○	
옹벽 및 담장 조성방식	- 가로에 면한 옹벽의 높이는 가급적 최소한의 높이로 설치 - 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 자연 친화적인 분위기로 조성(단, 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정)	○	
	담장 설치 불허(단, 해당 도시건축공동위원회 또는 도시계획위원회를 득한 경우 가능하며 이 경우 1m 이하의 낮은 식재형 담장 또는 투시형 담장 설치)	○	

구 분	계획내용	규제	권장
색채	- 건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 및 이질적 소재의 사용 금지 - 원색은 전체 입면 면적의 10% 이내로 포인트로만 사용, 단, 해당 허가권자와 협의를 거친 경우 예외로 인정	○	
재료	- 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지 - 건축물의 주요 구조부는 화재시 안전 등을 고려하여 내화구조 또는 불연재료로 조성 - 건축물 전면부에 가로환경을 저해하는 반사, 발광소재 사용 및 과도한 철골구조 노출 금지	○	
야간경관	- 서울시 야간경관계획 및 가이드라인 준수 - 직접광원의 노출 금지, 조명기구 노출 금지, 원색계열의 색상 사용 금지, 과도한 색상의 변화 및 반복점멸 금지	○	
	- 빛 공해 최소화 및 건축물 빛의 레벨 조화를 맞추고, 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 및 1층 매장부의 디스플레이 공간에 야간조명 조성 권장 - 옥외 미술 장식품 설치시 야간조명 설치 권장		○
옥외 광고물	- 옥외광고물 관련 법령, 서울시 및 광진구 옥외광고물 등 관리 조례, ‘서울시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시’ 기준을 준수 - 점멸 또는 화면변화 등 움직임 불가, 광고물 전체에 대한 바탕조명 금지, 조명에 직접적인 색상사용 및 대형전광판 설치 불가 - 창문이용광고물 부착시 투시가능재료 사용, 표시면적 및 색채 제한, 고채색도와 원색의사용 금지	○	
	- 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치 권장 - 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장 - 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고, 색채계획에서 제시하는 권장색채를 사용 - 재료는 건물의 외부마감재와 조화로운 재질사용을 권장 - 부분조명이나 간접조명을 권장		○
지하철 및 지중화 관련시설	공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구와 환기구, 연결통로, 분전반 등의 지중화 관련시설을 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장		○
필로티 주차장 제한	제한적 주차장 설치기준 완화 미적용 필지에 한하여 필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태 권장. 다만, 전면부 필로티 노출을 지양하기 위해 1층부 시설을 전면부에 배치 권장		○

■ 구역별 특화지침

① 구역별 특화지침 구역 구분

구 분	적용지역	비 고
유형1(능동로)	능동로변 서측에 면한 필지	
유형2(상권활성화가로)	이면도로(폭 6~8m)에 면한 필지	
유형3(보행중심가로)	이면도로(폭 4m 이하)에 면한 필지	

※ 공동개발에 의해 접도조건이 변경될 경우 폭이 넓은 전면도로를 기준으로 디자인 가이드라인 적용

② 구역별 특화지침

구 분		특화지침	규제	권장
유형1 (능동로변)	①	1층 개구부는 투시율이 낮은 재료의 사용을 금지, 1층 벽면 면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 - 개구부에서 셔터 설치 지양. 설치 시 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	○	
	②	가로변 1층부 개별 점포의 폭원을 10m 이하로 하고 3~5m 간격으로 수직분절 권장		○
	③	1층부 분할요소는 사인존, 원도우존, 처양존으로 구성할 것을 권장 - 접이식 여닝 설치 권장		○
	④	- 능동로변에 접한 인접 건물과 이격 거리가 3m 미만일 경우 조정으로 차폐 권장 - 능동로변에 접한 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 휴게공간으로 조성 권장		○
유형2 (상권활성화 가로)	①	1층 개구부는 투시율이 낮은 재료의 사용을 금지, 1층 벽면 면적의 50% 이상을 투시형 구조로 처리 - 개구부에서 셔터 설치 지양. 설치 시 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	○	
	②	건축한계선에 수평투영면적의 50% 이상 접하는 것을 권장		○
	③	1층부 분할요소는 사인존, 원도우존으로 구성할 것을 권장(1층부 여닝설치 지양)		○
	④	가로에 면한 2층부에 테라스 타입의 입면을 50% 이상 조성할 것을 권장		○
유형3 (보행중심 가로)	①	1층 개구부는 투시율이 낮은 재료의 사용을 금지, 1층 벽면 면적의 50% 이상을 투시형 구조로 처리 - 개구부에서 셔터 설치 지양. 설치 시 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	○	
		가로에 면한 건물 1층 전면의 30% 이상 오픈형 투명창으로 설치 권장		○
	②	1층부 분할요소는 사인존, 원도우존, 처양존으로 구성할 것을 권장 - 접이식 여닝 설치 권장		○
	③	가로에 면한 2층부에 테라스 타입의 입면을 50% 이상 조성할 것을 권장		○
	④	보행중심가로변에 접한 인접 건물과 이격공간은 포켓가든으로 조성 권장		○

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내공지 및 통로계획 결정(변경)조서

(1) 대지내공지계획 결정(변경)조서

구 분	적용지역	기정	변경	비 고
전면공지	간선가로변	3m ~ 6m	3m ~ 6m	건축한계선, 벽면한계선에 의한 대지내 공지
	이면부	1 ~ 3m	1~2m	건축한계선에 의한 대지내 공지
공개공지	지정위치 권장 (화양10 특별계획구역)	3개소	3개소	변경없음
쌈지형공지	지정위치 권장	8개소	13개소	위치 조정 및 신설
침상형공지	화양10 특별계획구역 A블록	1개소	1개소	변경없음
대지안의 조경	전구역	적용	적용	변경없음

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
전면공지 일부구간 폭원 조정 및 신설	필지분할선 폐지 및 건축선 계획 변경에 따른 변경
쌈지형공지 위치 권장 추가	버스정류장 연계 및 이면부 휴게/활동 공간 제공을 위해 쌈지형공지 위치 변경 및 추가 권장

(2) 대지내통로계획 결정조서

구 분	적용지역	기정	변경	비 고
공공보행통로	이면부	2개소	-	폐지
보차혼용통로	화양10 특별계획구역	2개소	3개소	보행 및 차량을 위한 도로의 개설이 필요한 구역내의 필지

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
공공보행통로 2개소 폐지	필지규모 및 주차동선, 통로의 형태 등을 감안, 보행통로로서의 기능 미약하고 실현성이 부족하여 2개소 폐지
보차혼용통로 1개소 추가	화양10 특별계획구역 B,C블록 사이 조서에서 누락된 보차혼용통로 추가 기재

나. 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

(1) 차량동선 및 주차계획

구 분	기정	변경	비 고
차량출입 불허구간	-	◦ 간선도로변 주차출입 원칙적으로 제한	능동로
제한적 차량출입 불허구간	-	◦ 제한적 주차장 설치기준 완화구역 내 필지선을 따라 지정	소규모필지 밀집구역
차량출입구 지정	◦ 차량출입구 개설 대상필지 ◦ 이면도로의 주차동선 미확보필지 ◦ 간선도로변에서 직접 진출입이 필요한 소형필지	-	폐지
공동주차장	◦ 대상지구내 내부블록의 주차장 확보가 어려운 필지 ◦ 영세한 규모로 주차장의 효율이 떨어지는 필지	-	폐지
공용주차장	◦ 주요결절부 대형필지	-	폐지

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
◦ 차량출입불허구간 용어 신설	◦ 서울시 지구단위계획 수립기준에 따른 용어 통일
◦ 제한적 차량출입불허구간 신설	◦ 소규모 저층상가가로, 거리가게 등 지역상권의 여건을 반영하여 개발제약요소인 주차장 설치를 완화하여 저층부 상가활성화, 차량통행 최소화를 통한 보행환경 개선, 특화거리 조성을 위한 인센티브로 활용하고자 신설
◦ 차량출입구 지정	◦ 별도로 지정된 차량출입구가 없으며 차량출입불허구간을 제외한 구간내 차량출입이 가능하여 불필요한 용어 삭제
◦ 공동주차장, 공용주차장 계획 폐지	◦ 계획의 실효성이 낮은 주차장계획 폐지

(2) 주차장 설치기준 완화구역(신설)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
제한적 주차장 설치기준 완화구역	소규모필지 밀집지역	◦ 자율적으로 차량출입을 불허하는 경우에 한하여 '주차장 설치기준 완화구역' 이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함 - 전체 건축물용도가 비주거용도(준주택1) 제외인 경우에 한함	

주1) '준주택' 이라 함은 주택법 시행령 제4조에 따라 기숙사, 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택, 오피스텔을 말함

(3) 주차장 설치기준 완화구역 적용기준(신설)

구 분	완화조건		완화비율
저층부 가로활성화 유도	- 저층부 권장용도를 1층 전용면적의 70% 이상 또는 1~2층 각층 전용면적의 40% 이상 도입시 - 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용업 - 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 문화 및 집회시설 중 전시장		30%
구역별 특화지침 준수시1)	- 건축물의 형태·외관 등에 관한 계획 중 구역별 특화지침 준수시 - 준수 항목 개수에 따라 완화비율 차등 적용	3개 항목 준수시	50%
		전체 항목 준수시	60%
쌈지형공지	쌈지형공지 위치 및 조성지침(민간부분 시행지침) 준수시		50%
개방화장실	저층부(1~2층) 개방화장실 설치시		40%
공공에게 공간 제공시2)	- 건축물내 지상층 일부 공간을 최소한의 설비를 갖추어 10년 이상 무상임대를 조건으로 광진구와 건축허가 전 무상임대계약을 체결하는 경우 - 최소면적 : 해당 바닥면적의 합이 200㎡ 이상(주차장 제외)		100%

- 주1) 구역별 특화지침 준수에 따른 완화비율 적용은 공통지침의 규제사항을 모두 준수한 경우에 한함
 주2) 공공에게 공간 제공시 해당 시설의 용도, 형태, 위치, 규모 등 구체적 사항은 구와 협의를 통해 결정
 주3) 미 완화분은 자치구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용 납부
 주4) 본 지침과 별도로 관계법령에 주차장 완화규정이 있을 경우 그에 따름
 주5) 상기 완화조건은 허용용역을 인센티브 동일 항목으로 중복적용 불가
 주6) 자세한 사항은 민간부분 지구단위계획 시행지침 제51조 준수

다. 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분	계 획 내 용	적용구역	비고
옥상녹화	- 고층건물에서의 도시미관 향상 및 도심의 휴식공간 제공 - 열섬현상완화 및 에너지 절약 - 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	전구역	
벽면녹화	- 도시경관 향상, 도시생태계 보전 및 에너지 절감 - 서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법에 의하여 설치토록 권장	전구역	
생태면적률	- 자연친화적인 또는 생태적인 개발 유도 - 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2007.12)에 의해 적용할 것을 권장	전구역	
신재생에너지시설	- 지속가능한 에너지 공급 - 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	전구역	
소규모 생물서식공간	인간과 자연이 공존하는 도심생태계 구축	전구역	

■ 변경

구 분	적용기준	적용구역	비고
자연지반보존	◦ 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	전구역	권장
옥상녹화	◦ ‘서울특별시 옥상녹화 가이드라인’ (2017.12.)에 의하여 설치토록 권장	전구역	권장
벽면녹화	◦ ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’ 에 따라 설치토록 권장	전구역	권장
중수도 및 빗물이용시설	◦ ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 에 따라 설치하도록 권장	전구역	권장
신·재생 에너지시설	◦ ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’ 의 기준에 따라 설치하도록 권장	전구역	권장
녹색주차장	◦ ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 에 따라 설치토록 권장	전구역	권장
생태면적률	◦ 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 도시계획 조례 시행규칙’ 제14조 및 ‘서울특별시 생태면적률 운영지침’ 의 생태면적률 적용	전구역	규제
지능형 건축물	◦ ‘건축법’ 제65조의 2, ‘지능형건축물 인증에 관한 규칙’ , ‘지능형건축물 인증기준’ 에 따라 설치 권장	전구역	권장

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
환경친화적 요소 및 내용 변경	관련지침의 변경, 정책 및 상위계획을 반영하여 환경친화적 요소 및 내용 변경

라. 기존 건축물에 관한 사항

- 지구단위계획구역내 기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링의 경우 다음과 같이 적용한다.

구 분	적용기준	비고
증축	◦ 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침 적용 - 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회(또는 도시·건축 공동위원회)의 자문을 거쳐 완화여부를 결정하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시계획위원회(또는 도시·건축공동위원회)의 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다)	
개축 및 재축	◦ 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침 적용	
대수선	◦ 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항 적용	
용도변경	◦ 용도변경을 하고자하는 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 함	
개보수 (리모델링)	◦ 구 도시계획위원회(또는 도시·건축공동위원회)의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정함	

4. 인센티브 운영계획 결정(변경)조서

가. 허용용적률 인센티브 항목 및 계획기준

(1) 허용용적률 인센티브(기정)

1) 용적률 완화항목 및 내용

- ① 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.
- ② 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
- ④ 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.
- ⑤ 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적(전용면적)” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 특정층 권장의 경우는 해당층 바닥면적(공용면적 제외)의 50% 이상인 경우 인센티브를 부여한다.
- ⑥ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 필지 수를 변경하여 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑦ 자율적(선택적) 공동개발에 관한 인센티브 부여는 최대개발규모 내에서 자율적(선택적)으로 공동개발 할 수 있으며, 공동개발 필지 수에 따라 인센티브를 부여한다.
- ⑧ 미관지구내에서 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구 이후부터 후퇴한 건축한계선 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.
- ⑨ 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.
- ⑩ 지하철 출입구 및 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시 공개공지 면적에 산입할 수 있다.
(단, 인센티브 산정을 위한 공개공지 면적에서는 제외)

2) 용적률 인센티브 항목 및 세부기준

항 목			내 용	완화기준	비 고
규제형 인센티브	공동개발	공동개발 (지정)		기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) ◦ 2필지 : 0.05 ◦ 3필지 : 0.06 ◦ 4필지 : 0.07 ◦ 5필지 : 0.08 ◦ 6필지 : 0.09 ◦ 7필지 이상 : 0.1
	대지내 공 지	건축한계선/ 벽면한계선		기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	◦ 피로티구조 : a=0.25 ◦ 개방형구조 : a=0.5
	대지내 통로	보차혼용도로 공공보행도로		기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	◦ 피로티구조 : a=0.25 ◦ 개방형구조 : a=0.5
유도형 인센티브	공동개발	공동개발 (권장)		기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) ◦ 2필지 : 0.05 ◦ 3필지 : 0.06 ◦ 4필지 : 0.07 ◦ 5필지 : 0.08 ◦ 6필지 : 0.09 ◦ 7필지 이상 : 0.1
	대지내 공 지	공개공지		기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × a	(간선부) ◦ 피로티구조 : a=0.3 ◦ 침상형구조 : a=0.4 ◦ 개방형구조 : a=0.6
		쌈지형, 침상형 공지			(이면부) ◦ 피로티구조 : a=0.4 ◦ 침상형구조 : a=0.6 ◦ 개방형구조 : a=0.8
	건축물 용 도	권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × a	◦ 간선부 : a=0.15 ◦ 이면부 : a=0.2
		특정층(꼭대기층) 개방		기준용적률 × (설치면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 0.3	◦ 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 설치		기준용적률 × 0.1	◦ 지하철출입구, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태		기준용적률 × a	◦ 1층전면부 투시형 처리 70% 이상
	주차계획	공동주차장		기준용적률 × 0.2	
	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치		기준용적률 × 0.3	◦ 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권 등)으로 제공할 경우

의미형 인센티브	환경친화	자연지반보존	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2		
		옥상녹화	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.1		
		녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률 × 0.05		
		중수도 설치	기준용적률 × 0.04		
		빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04		
		신재생에너지 사용	기준용적률 × 0.05		
		에너지 절약계획 도입			
			구분	에너지 절감율	에너지성능지표
			1등급	33.5% 이상	81점 이상
			2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만

■ 준주거지역 특별계획구역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비 고
화양10-A E	화양동 1-37호 일대	◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.15	주차장을 제외한 총면적의 40% 이상 준수사 인정
화양10-B D	화양동 4-17호 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 / 대지면적) × 0.6	위치준수
				건축물 형태	기준용적률 × 0.05	1층전면부 투시형 처리 70% 이상
				지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	지하철출입구 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
화양10-C C	화양동 4-120호 일대		규제형	건축한계선/벽면한계선 (보차혼용도로)	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
		의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등			

■ 준주거지역 간선부

도면 번호	위치	계획목표	항목	완화기준	비고
A-①	화양동 5-1호 일대	- 적정개발규모 유도 - 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적) × 0.15	주차장을 제외한 총면적의 30% 이상 준수시 인정
			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 0.6	위치준수
			건축물 형태	기준용적률 × 0.05	1층전면부 투시형 처리 70% 이상
			지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	지하철출입구 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
B-①	화양동 3-21호 일대	보행환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	공동개발(지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지 이상 : 0.1
			건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등	

■ 준주거지역 이면부

도면 번호	위치	계획목표	항목	완화기준	비고
A-②	화양동 5-21호 일대	- 적정개발규모 유도 - 지구중심의 기능 활성화를 위한 권장용도 유도	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 - 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
B-②	화양동 3-1호 일대	휴게공간 조성	공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) $\times 0.8$	위치준수
			건축한계선/ 공공보행통로	기준용적률 $\times$ (제공면적 / 대지면적) $\times 0.5$	
			자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

(2) 허용용적률 인센티브(변경)

1) 용적률 인센티브 기본방향

- ① 용적률 인센티브 유형은 계획유도 인센티브와 중점 인센티브 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
- 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률 - 기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
 - 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

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

- ② 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체가 불가하다.
- ③ 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없다.
- ④ 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으며 동일 면적으로 중복하여 계산할 수 없다.(예: 전면공지와 쌈지형공지, 저층부 권장용도와 전층 권장용도 등)
- ⑤ 기공동개발대지(관련지번)는 자율적(선택적) 공동개발 인센티브를 적용할 수 없다. 단, 기공동개발 대지와 타 대지가 공동개발하는 경우 기공동개발대지를 하나의 필지로 보고 적용할 수 있다.
- ⑥ 용적률 인센티브는 주차장 설치기준 완화구역 적용기준과 동일항목으로 중복하여 적용할 수 없다.

2) 용적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 인센티브 유형 1 (상가밀집지역)

구 분		계획내용		
용도지역		일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		300% / 360%		
인센티브 유도계획		- 권장용도를 통해 청년문화지원기능 강화 및 저층 가로활성화 유도 - 섬지형공지를 통한 휴게공간 확충 - 보행환경 개선 및 청년상권 활성화 유도 - 공동개발을 통한 이면부 차량출입 유도 및 적정개발규모 유도		
항목	세분	완화기준	비고	
중점	획지 계획	공동개발 (권장, 자율적 (선택적))	기준용적률 × α	$\alpha = 2$필지 0.05 / 3필지 0.08 / 4필지 이상 0.12 - 공동개발(권장)계획 모두 준수시 추가 인센티브 +0.02 부여
	건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 전체면적) × 0.4	전체 연면적의 20% 이상 (주차장면적 제외)
계획 유도	건축물 용도	저층부 권장용도	기준용적률 × 0.05	1층 전용면적의 70% 이상 또는 1~2층 각각 전용면적의 40% 이상 설치시
	대지내 공지 및 통로	전면공지 / 통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	$\alpha =$ 개방형 0.5 / 필로티형 0.3 ※ 법적 의무면적 제외
		섬지형공지	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	$\alpha =$ 개방형 1.2 / 필로티형 0.6 ※ 섬지형공지 조성지침 준수시
	건축물형태 및 색채	건축물형태	기준용적률 × 0.05	1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상

※ 주차장 설치기준 완화구역 적용기준과 용적률 인센티브 동일항목 중복적용 불가

※ 제한적 주차장 설치기준 완화구역으로 주차장을 완화받은 대지의 경우 건축물의 형태에 관한 용적률 인센티브 적용 불가

■ 인센티브 유형 2 (특별계획구역)

구 분		계획내용		
용도지역		일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		화양10 특별계획구역 A블록 : 200% / 300% 화양10 특별계획구역 B, C블록 : 200% / 250%		
인센티브 유도계획		- 주차장 개방을 통해 지역 상권 활성화 유도 - 지정권장용도를 통해 청년문화지원기능 강화 - 가로지장을 지중화 및 지하연결통로 설치 등을 통한 보행환경 개선 유도		
항목	세분	완화기준	비고	
중점	건축물 개방	주차장 개방	기준용적률 × (개방대수 / 전체대수) × 1.5	전체 계획주차대수의 10% 이상
계획 유도	건축물 용도	지정/ 권장용도	기준용적률 × 0.1	- 권장 : 전체 연면적의 40% 이상 - 지정 : 전체 연면적의 30% 이상, 1층 100% 이상 ※ 주차장면적 제외

구 분			계획내용	
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치 등	기준용적률×0.2	◦ 지하철 출입구 대지내 또는 건축물내 설치시
	대지내공지	전면공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	◦ α = 개방형 5 / 필로터형 2 ◦ ※ 법적 의무면적 제외

나. 상한용적률 인센티브 항목 및 계획기준

(1) 상한용적률 인센티브(기정)

1) 공공시설등 제공시

- 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
- α : 기부채납면적/기부채납후 대지면적

(2) 상한용적률 인센티브(변경)

1) 공공시설등 제공

■ 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 * \alpha \text{현금건축물})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0
- * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- ** 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시·도·시·건축공동 위원회에서 인정하는 경우
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획 조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)

지)로 제공하는 면적의 비율

■ 운영기준

- 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음
- 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

■ 완화량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대 한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

- 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
- * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : ‘공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

3) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

■ 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축인증, 제로에너지건축물 인증, 재활용건축자재 사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역(건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

■ 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율

- 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향시 변경 전 용도지역 용적률)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

■ 다른 법률에 따른 상한용적률 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제
(예 : 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
 - － 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
 - － 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
 - － 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용
- 상한용적률 항목 중첩 적용으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도(상업지역의 경우 법 적용적률 +200%P) 초과 시, 도시·건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
 - － 도시·건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

※ 관련법 및 기준(관련고시 등) 변경시 그에 따름

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
상한용적률 인센티브 신설	지구단위계획 수립기준을 준용하여 상한용적률 인센티브로 신설

④ 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	화양10 특별계획구역	화양동 4-17호 일대	22,790.0	감)3,814.2	18,975.8	
	A블록	화양동 4-20호 일대	7,313.6	-	7,313.6	개발완료
	B블록	화양동 4-17호 일대	7,955.0	감)1,864.0	6,091.0	
	C블록	화양동 1-37호 일대	7,525.0	감)1,953.8	5,571.2	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
화양10 특별계획구역 선형 및 면적 조정	- 능동로변 도로시계획도로 조성 및 소유권 이전이 완료됨에 따라 미개발된 B, C블록의 구역경계 현실화(도시계획도로 제외) - A블록 세부개발계획시 변경된 구역면적이 화양10 특별계획구역에 미반영되어 면적 반영

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 화양10 특별계획구역 A블록(변경없음)

구분		계 획 지 침			비 고	
		기 정	변 경(세부개발계획) 서고시 제2006-321호(2006.9.21)			
위치		◦ 화양동 4-17호 일대		◦ 화양동 4-20호 일대		
면적		◦ 7,310㎡		◦ 7,313.6㎡	지적분할	
용도지역		◦ 준주거지역		◦ 준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허 용도	건축법시행령 별표1의 ◦ 제1호 단독주택 ◦ 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 ◦ 제5호 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ◦ 제7호 의료시설 ◦ 제9호 골프연습장 (옥외철타 설치한 옥외골프연습장) ◦ 제13호 공장 ◦ 제14호 창고시설 ◦ 제15호 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소·석유 판매소 제외) ◦ 제16호 자동차관련시설(단, 주차장 제외) ◦ 제17호 동물 및 식물 관련시설 ◦ 제19호 공공용시설 중 교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갇혀·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설, 군사시설, 발전소		건축법시행령 별표1의 ◦ 제1호 단독주택 ◦ 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 안마원, 단란주점 ◦ 제5호 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ◦ 제7호 의료시설 ◦ 제9호 골프연습장 (옥외철타 설치한 옥외골프연습장) ◦ 제13호 공장 ◦ 제14호 창고시설 ◦ 제16호 자동차관련시설(단, 주차장 제외) ◦ 제15호 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소·석유판매소 제외) ◦ 제17호 동물 및 식물 관련시설 ◦ 제19호 공공용시설 중 교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갇혀·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설, 군사시설, 발전소		
		권장 용도 ◦ 1층 권장용도 - 판매 및 영업시설 중 상점 - 제1·2종 근린생활 시설 중 휴게음식점, 전문판매점 ◦ 전층 권장용도 - 운동시설 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장		◦ 1층 권장용도 - 판매 및 영업시설 중 상점 - 제1·2종 근린생활 시설 중 휴게음식점, 전문판매점 ◦ 전층 권장용도 - 운동시설 - 문화 및 집회시설 중 전시장		
	건폐율		◦ 60% 이하			
	여유공간	기준	◦ 200% 이하		◦ 200% 이하	
		허용	◦ 300% 이하		◦ 300% 이하	
		상한	◦ 상한용적률 : 400% 이하 ※ 단, 허용용적률, 상한용적률 및 추가용적률은 완화조건 이행에 따른 별도 산식에 의하여 결정하되, 서울시 도시계획조례시행규칙 제3조에 의한 계산치 범위안에서 허용		◦ 상한용적률 : 400% 이하	
높이		◦ 최고높이 60m 이하		◦ 최고높이 60m 이하		

구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경(세부개발계획) 서고시 제2006-321호(2006.9.21)	
	배 치	- 구역동측에 6m 건축한계선 - 능동로변에 3m 건축한계선 - 능동로변과 구역남북측 공개공지(쌈지공원)와 연계한 벽면한계선 지정	- 능동로변 3m 건축한계선 - 구역 동측 6m 건축한계선 - 구역 남측 6.5m 건축한계선 - 구역 북측 특별계획구역에서 20m벽면한계선 - 구역 남측 특별계획구역에서 25m벽면한계선	
	형 태	1층 전면부 입면처리 - 고층부 탑상형 건축물 권장	1층 전면 외벽면의 재료는 인접건물과 조화를 이루어야함 1층 전면에는 투시형태의 개구부 설치 - 투시형 벽면 내외부에 조명 설치	
구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경(세부개발계획) 서고시 제2006-321호(2006.9.21)	
교통처리계획		능동로 및 구의로변 차량출입불허구간 지정	능동로 및 구의로변 차량출입불허구간 지정	
보차혼용도로		지구동측 6m 보차혼용도로 계획	지구동측 6m 보차혼용도로 계획	
기타에 관한사항	전면 공지	- 지구 서측 폭원 3m - 지구 남측 폭원 6.5m	- 지구 서측 폭원 3m - 지구 남측 폭원 6.5m	
	공개 공지	- 구역남북측에 조성 - 지하철과 연계하여 침상형 쌈지공원 조성	- 지구 북측에 확보 - 지구 남측 교차부에 침상형 쌈지공원 확보	
공공시설 조성 및 제공		- 구역내 도로공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 -기부채납면적 : 10지구 전체의 15%이상 (A블럭+B블럭 공동으로 확보)	-	

- 이 하 여 백 -

■ 화양10 특별계획구역 B블록(변경)

구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
위치		◦ 화양동 4-17호 일대		
면적		◦ 7,955㎡	◦ 6,091㎡	감)1,864㎡
용도지역		◦ 일반주거지역 ⇒ 준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 B	◦ 불허용도 B	불허용도B내 용도 변경
	지정용도	◦ 문화 및 집회시설 - 건물 전체 바닥면적의 30% 이상이고 1층 연면적이 100%인 경우 인정		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	기준	◦ 200% 이하	
		허용	◦ 250% 이하	
		상한	◦ 300% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 30m 이하		
	배 치	◦ 동측 : 6m 건축한계선 ◦ 능동로변, 구역남북측 쉼지공원과 연계한 벽면한계선 지정 ◦ - 능동로 3m 벽면한계선 ◦ - 북측 20m 벽면한계선 ◦ - 중앙부 보차혼용도로변 5m 벽면한계선		
	형 태	◦ 1층 전면부 투시형처리 70% 이상 ◦ 1층 층고제한 4.5m이상		
교통처리계획		◦ 능동로변 차량출입불허구간 지정	◦ 능동로변 차량출입불허구간 지정 ◦ 주차장 개방 권장 - 전체 계획주차대수의 10% 이상	지역상권과의 상생 도모
보차혼용도로		◦ 지구 동측 6m 보차혼용도로 계획 ◦ 지구 중앙부 12m 보차혼용도로 계획	◦ 지구 동측 6m 보차혼용도로 계획 ◦ 지구 중앙부 12m 보차혼용도로 계획 ◦ 지구 북측 10m 보차혼용도로 계획	조서누락분 추가 기재
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동측 : 6m		
	공개공지	◦ 구역 북측에 조성		

■ 화양10 특별계획구역 C블록(변경)

구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
위치		◦ 화양동 4-17호 일대	◦ 화양동 1-37호 일대	지번 변경
면적		◦ 7,525.0㎡	◦ 5,571.2㎡	감)1,953.8㎡
용도지역		◦ 일반주거지역 ⇒ 준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	◦ 불허용도 B	◦ 불허용도 B	불허용도B내 용도 변경
	지정용도	◦ 교육연구 및 복지시설 - 건물 전체 바닥면적의 30% 이상이고 1층 연면적이 100%인 경우 인정		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	요약 배치	기준	◦ 200% 이하	
		허용	◦ 250% 이하	
		상한	◦ 300% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 30m 이하		
	배 치	◦ 동측 : 6m 건축한계선 ◦ 능동로변, 구역남측 쌈지공원과 연계한 벽면한계선 지정 - 능동로 3m 벽면한계선 - 북측 3m 벽면한계선 - 남측 34m 벽면한계선		
	형 태	◦ 1층 전면부 투시형처리 70% 이상 ◦ 1층 층고제한 4.5m이상		
교통처리계획		◦ 능동로변 차량출입불허구간 지정	◦ 능동로변 차량출입불허구간 지정 ◦ 주차장 개방 권장 - 전체 계획주차대수의 10% 이상	지역상권과의 상생 도모
보차혼용통로		◦ 지구 동측 6m 보차혼용통로 계획	◦ 지구 동측 6m 보차혼용통로 계획 ◦ 지구 남측 10m 보차혼용통로 계획	조서누락분 추가 기재
기타에 관한사항	전면공지	◦ 동측 : 6m		
	공개공지	◦ 구역 남측에 조성		

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울시 도시계획 조례」 제19조 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호」 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설·폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

III. 관계도면 : 붙임 참조(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.

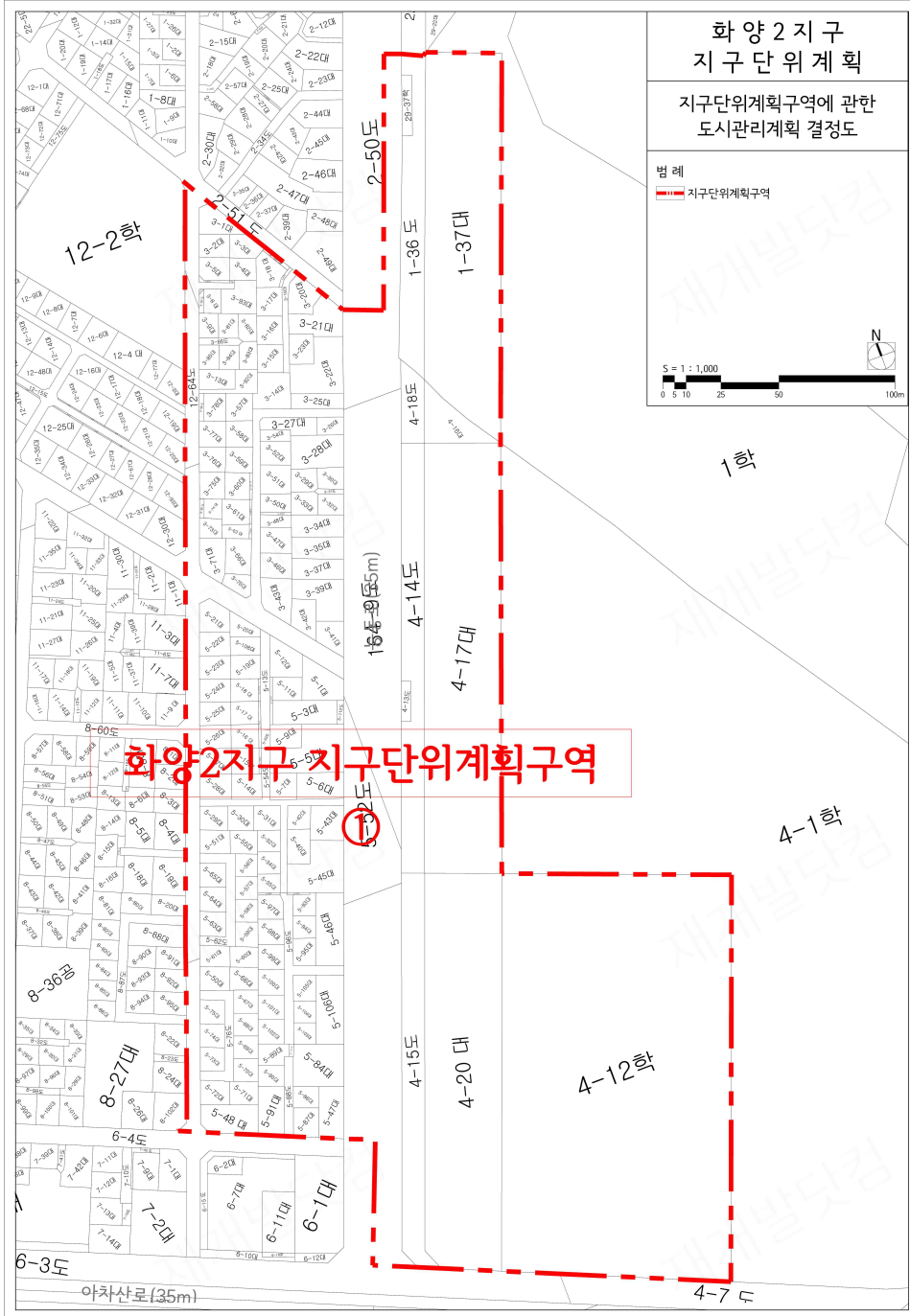
IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386)와 광진구 도시계획과(☎02-450-7690)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

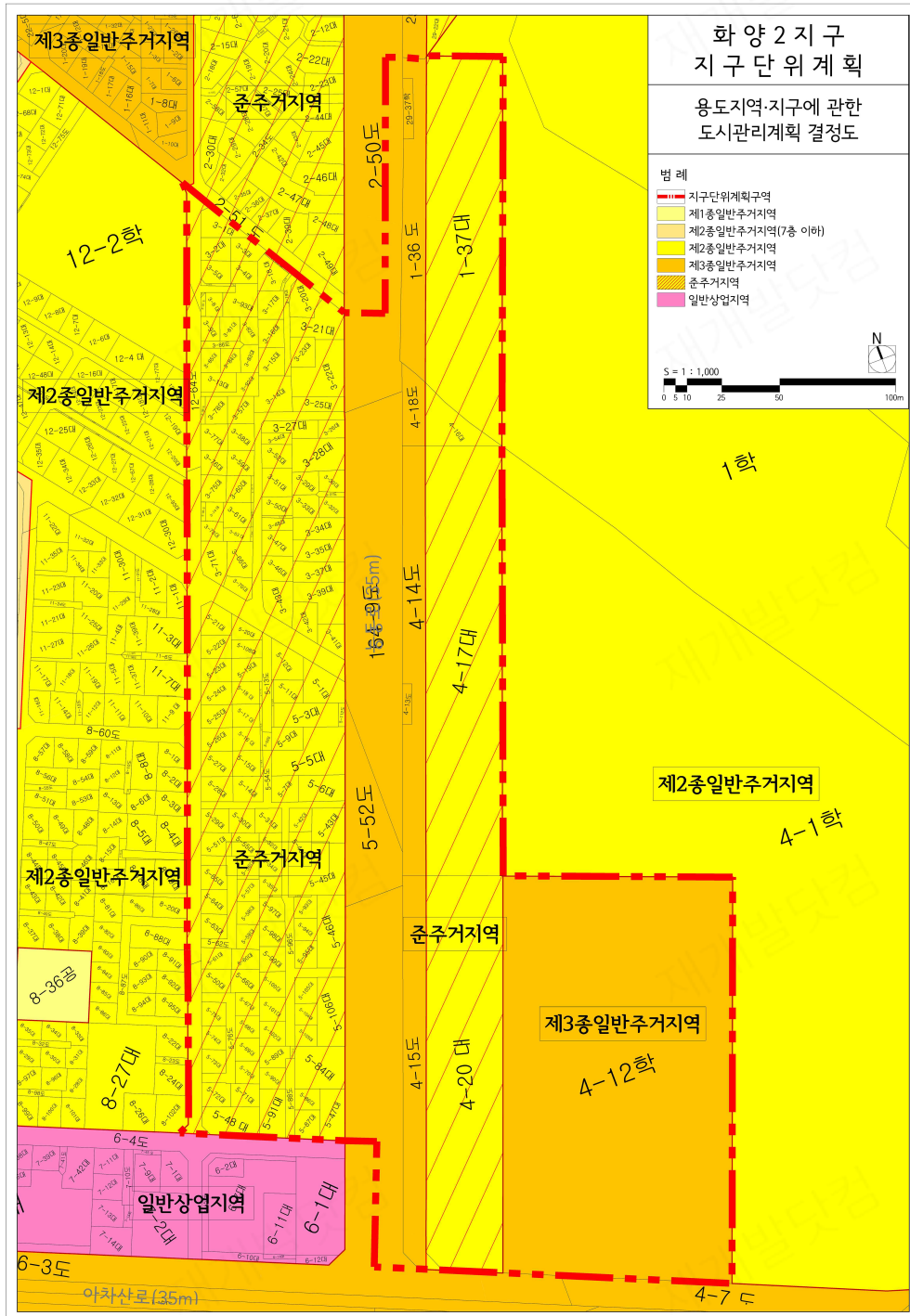
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

도시관리계획(화양2지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면

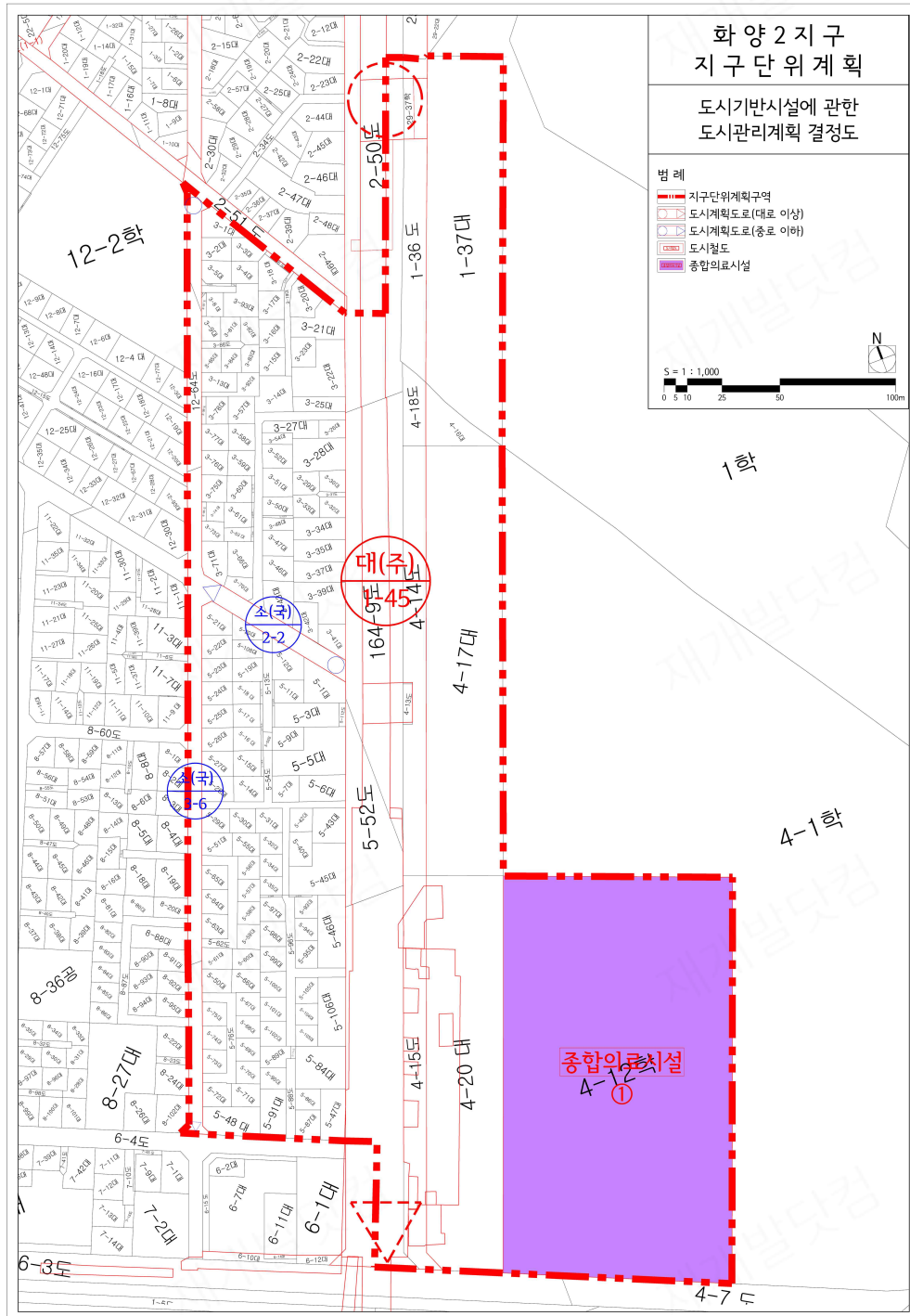
■ 화양2지구 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 화양2지구 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 화양2지구 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



- 47 -

■ 화양2지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

