

◆ 서울특별시고시 제2019-233호

도시관리계획(화양1지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-178호(1996.6.27.)로 지구단위계획구역(종전 상세계획구역) 결정되고, 서울특별시고시 제2002-163호(2002.5.10.), 서울특별시고시 제2011-89호(2011.4.7.)로 결정(변경)된 「화양1지구 지구단위계획」에 대하여 2019년 제5차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 심의(2019.5.22.)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 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 18일
서울특별시

I. 결정 취지

- 화양1지구 지구단위계획구역 및 연접지역의 여건변화에 효율적으로 대응하고, 관련지침 개정 및 지구단위계획 재정비 시기도래에 따라 기존 계획의 실효성을 개선하여 실현가능한 지구단위계획을 수립을 도모하기 위하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	화양1지구 지구단위계획구역	화양동 18-1호 일대	306,559	-	306,559	1996.6.27 (서고시제1996-178호)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정

(1) 용도지역 결정

■ 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		306,559	-	306,559	100.0	-
주거지역	소 계	261,523	-	261,523	85.3	-
	제1종전용주거지역	65,045	-	65,045	21.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	3,966	-	3,966	1.3	-
	제3종일반주거지역	87,859	-	87,859	28.7	-
	준주거지역	104,653	-	104,653	34.1	-
상업지역	소 계	45,036	-	45,036	14.7	-
	일반상업지역	45,036	-	45,036	14.7	-

(2) 용도지구 결정

1) 경관지구

■ 경관지구 결정조서 (변경없음)

구 분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기 정	①	경관지구	자연경관지구	능동 18-11호	57,172(9,403)	77.12.3(건고시 제235호)	어린이화관내

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

구 분	계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	26	4,950	75,501	2	832	20,254	6	1,674	37,288	18	2,444	17,959
대 로	3	1,652	50,150	1	572	17,535	2	1,080	32,615	-	-	-
중 로	2	259	3,819	-	-	-	-	-	-	2	259	3,819
소 로	21	3,039	21,532	1	260	2,719	4	594	4,673	16	2,185	14,140

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정 대로	1	45	35~43	주간선도로	572	능동18-22호	화양동2-49호	일반도로	-	-	-	능동로
기정 대로	2	23	30	주간선도로	333	군자동355번지	화양동23-40호	일반도로	-	-	-	동일로
기정 대로	2	25	30~33	주간선도로	747	화양동21-6호	화양동199-4호	일반도로	-	-	-	광나루로
변경 대로	2	25	30~34	주간선도로	747	화양동21-6호	화양동199-4호	일반도로	-	-	-	일부구간 확폭
기정 중로	2	1	15	집산도로	374	화양동17-70호	화양동2-49호	일반도로	-	-	-	
변경 소로	3	15	6	국지도로	374	화양동17-70호	화양동2-49호	일반도로	-	-	-	현황도로쪽 으로 축소
기정 중로	3	1	11~12	집산도로	145	화양동18-27호	화양동17-70호	일반도로	-	-	-	
변경 중로	3	1	11~15	집산도로	145	화양동18-27호	화양동17-70호	일반도로	-	-	-	일부구간 확폭
기정 중로	3	57	15~21	주간선도로	114	군자동361-1호	군자동360-24호	일반도로	-	-	-	
기정 소로	2	1	8	국지도로	40	군자동361-23호	군자동360-30호	일반도로	-	-	-	
기정 소로	2	2	10	국지도로	260	능동18-11호 (광나루로)	능동18-11호 (능동로)	일반도로	-	2000.2.3	-	
변경 소로	1	1	10	국지도로	260	능동18-11호 (광나루로)	능동18-11호 (능동로)	일반도로	-	-	-	잘못 분류된 도로번호 단순수정
기정 소로	2	3	8	국지도로	162	군자동373-8호	군자동98-21호	일반도로	-	2002.5.8	-	
기정 소로	2	4	8	국지도로	95	화양동121-9호	화양동113-2호	일반도로	-	2002.5.8	-	
기정 소로	2	5	8~10	국지도로	297	화양동111-204 호	화양동132-6호	일반도로	-	-	-	
기정 소로	3	58	6~9	국지도로	111	군자동361-8호	군자동361-14호	일반도로	-	-	-	
기정 소로	3	1	6~10	국지도로	140	화양동132-64호	화양동111-40호	일반도로	-	1993.8.2 1	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	2	6~8	국지도로	57	화양동111-94호	화양동111-11호	일반도로	-		
기정	소로	3	3	4~6	국지도로	273	화양동199-4호	화양동93-2호	일반도로	-		
기정	소로	3	4	6	국지도로	116	화양동192번지	화양동111-139호	일반도로	-	1993.8.2 1	
기정	소로	3	5	6	국지도로	138	화양동111-206 호	화양동111-139호	일반도로	-	1993.5.4	
기정	소로	3	6	4	국지도로	33	군자동361-14호	군자동361-15호	일반도로	-		
기정	소로	3	7	7	국지도로	56	화양동111-72호	화양동111-180호	일반도로	-		
기정	소로	3	8	6	국지도로	180	화양동67-2호	화양동110-29호	일반도로	-		
변경	소로	3	8	6	국지도로	189	화양동67-2호	화양동110-29호	일반도로	-		중로2-1 시설 변경에 따른 연장 확대
기정	소로	3	9	6	국지도로	150	화양동2-9호	화양동1-20호	일반도로	-		
변경	소로	3	9	6	국지도로	159	화양동2-9호	화양동1-20호	일반도로	-		중로2-1 시설 변경에 따른 연장 확대
기정	소로	3	10	6	국지도로	85	화양동2-1호	화양동2-31호	일반도로	-		
변경	소로	3	10	6	국지도로	96	화양동2-1호	화양동2-30호	일반도로	-		중로2-1 시설 변경에 따른 연장 확대
기정	소로	3	11	6	국지도로	75	화양동39-4호	화양동93-2호	일반도로	-		
기정	소로	3	12	6	국지도로	47	화양동111-84호	화양동111-13호	일반도로	-		
기정	소로	3	13	6	국지도로	54	화양동21-1호	화양동21-26호	일반도로	-		
기정	소로	3	14	6	국지도로	267	화양동21-15호	화양동18-26호	일반도로	-		

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유 서
대로 2-25	대로 2-25	•구역내 도로 일부구간 확폭 - 폭원 30~33m → 30~34m	•필지분할선에 의해 분할된 도로 도시계획도로로 결정
중로 2-1	소로 3-15	•폭원 변경 : 15m → 6m	•장기미집행 도시계획도로로 기존 현황도로에 맞게 축소
중로 3-1	중로 3-1	•구역내 도로 일부구간 확폭 - 폭원 11~12m → 11~15m	•필지분할선에 의해 분할된 도로 도시계획도로로 결정
소로 2-2	소로 1-1	•도로번호 변경	•잘못 분류된 도로번호 폭원에 맞게 재분류
소로 3-8	소로 3-8	•연장 확대 - 연장 : 180m → 189m	•중로2-1이 소로3-15로 시설 변경함에 따라 연결한 도시계획도로선형 변경
소로 3-9	소로 3-9	•연장 확대 - 연장 : 150m → 159m	•중로2-1이 소로3-15로 시설 변경함에 따라 연결한 도시계획도로선형 변경
소로 3-10	소로 3-10	•연장 확대 - 연장 : 85m → 96m	•중로2-1이 소로3-15로 시설 변경함에 따라 연결한 도시계획도로선형 변경

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	군자동 374-5호 일대	1,516	-	1,516	1997.7.9 (서고시제163호)	
변경	②	주차장	화양동 110-67호 일대	657	증)471	1,128	2004.10.24 (서고시제336호)	
기정	③	주차장	화양동 63-2호 일대	664	-	664	1996.7.9	

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유 서
②	주차장	•면적 증가 (657㎡ → 1,128㎡, 증 471㎡)	•화양8지구 해제에 따라 현재 토지 소유(국공유지) 및 이용형태를 고려하여 주차장 시설 확대

3) 철도

■ 철도 결정 조서 (변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	철도 (7호선)	어린이대공원 정거장 (도시철도)	성동구 모진동 3일대(광진구 군자동 374일대)	6,374.7	-	6,374.7	'92.12.12 (서고 제420호)	광장 중복결정 (331㎡)

(2) 공간시설

1) 광장

■ 광장 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	광장	일반 광장	군자동 374번지 일대	4,052	-	4,052	2003.10.24 (서고시 제319호)	

2) 공공공지

■ 공공공지 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	공공공지	군자동 360-30호	58	-	58	2003.12.10 (서고시 제2003-396호)	

3) 공원

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	공원	소공원	화양동 110-34호 일대	2,382	-	2,382	2010.5.13 (서고시 제180호)	

(3) 공공문화시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	화양동 122번지 일대	901	-	901	2002.6.24 (서고시 제2002-230호)	

- 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
공공청사	50%이하	250%이하	4층 이하	

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유 서
-	공공청사	•건축물의 범위 신설 - 건폐율 50% 이하 - 용적률 250% 이하 - 높이 4층 이하	•기 조성된 공공청사(화양동 주민센터)로 현 용도 지역 및 건축현황을 고려하여 건축물의 범위 결정

2) 청소년 수련시설

■ 청소년수련시설 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	청소년 수련시설	능동 18-11호 일대	3,966	-	3,966	2000.2.3 (서고시 제2000-27호)	

3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)

(1) 최대개발규모 계획 결정(변경) 조서

적 용 지 역		계 획 내 용			비고
		기 정	변 경	변 경 후	
간선도로변		2,000㎡ 이하	-	2,000㎡ 이하	
이면도로변	화양지구	800㎡ 이하	-	800㎡ 이하	기준단일화
	능동로지구	500㎡ 이하	증)300㎡	800㎡ 이하	

주) 1. 기존 대지규모가 최대개발규모 이상인 경우 예외

주) 2. 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우 공공시설 면적을 제외한 면적을 최대개발규모로 한다.

주) 3. 건축협정에 의해 건축되는 부지의 경우 건축협정을 체결한 부지 전체를 최대개발규모 이하로 개발하는 것을 원칙으로 한다.

주) 4. 특별계획구역, 공동개발로 계획된 경우를 제외하고 최대개발규모를 초과하고자 하는 경우에는 도시관리계획 변경절차를 득하여야 한다.

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•이면도로변 최대개발규모 변경	•구역내 형평성 및 평균대지규모를 고려하여 이면도로변에 동일한 기준 적용

(2) 공동개발 계획 결정(변경) 조서

구 분		계 획 기 준		비고
		기정	변경	
공동 개발	지정	① 동일인 소유의 인접한 필지 ② 토지소유자간의 합의가 있는 경우 ③ 간선부에 입지한 필지로서 공공시설 설치에 따라 필지의 규모가 작아짐으로서 단독개발이 곤란한 경우	① 동일인 소유의 인접한 필지 ② 과소필지 또는 맹지 ③ 도로의 확폭에 따라 발생하는 과소필지 ④ 간선변에 입지한 필지로서 차량출입이 불가한 필지	
	권장	① 입지여건상 잠재력이 큰 지역(교차로변, 역사인접지역, 간선도로변등)의 소규모 필지 ② 공공시설 설치에 따라 필지의 규모가 작아진 경우 인접필지와 공동개발 권장 ③ 접근성이 특히 불량한 필지 및 전면도로 진출입 불허가 필요한 필지	-	폐지
건축협정 (권장)		-	① 간선변, 능동로19길, 동일로30길, 군자로변 필지	

※ 지구단위계획지침에 의해 공동개발이 지정 또는 권장된 필지 이외의 필지들에 있어서 공동개발에 의한 건축은 최대개발규모를 초과하지 않는 범위내에서 정형화하여 건축한계선, 필지분할선 등 해당 필지의 지구단위계획 지침 사항을 준수하고, 도로등 기반시설에 지장이 없는 경우 도시관리계획 변경 절차를 거치지 아니하고 허가할 수 있다.

※ 가로연속성 증대를 위해 건축협정을 통한 맞벽건축시 용적률 인센티브를 적용한다. 단, 간선변의 경우 건축협정을 통해 이면부 차량진출입이 가능한 경우에만 개별건축이 가능하며 이 경우 공동개발 변경 등 별도의 도시관리계획 변경 절차를 거치지 아니하고 허가할 수 있다.

■ 획지계획 : 없음

(3) 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정			군자동	355호	339	
기정			군자동	355-1호	690	•공동개발(권장)
			군자동	355-2호	119	
기정			군자동	355-3호	522	
변경			군자동	355-1호	690	•공동개발(권장) 폐지
변경			군자동	355-2호	119	•공동개발(지정)
			군자동	355-3호	522	
기정			군자동	355-5호	792	
기정			군자동	355-13호	20	
기정			군자동	355-14호	387	
기정			군자동	355-6호	46	•공동개발(권장)
			군자동	355-10호	357	
			군자동	355-11호	298	
			군자동	355-12호	585	
			군자동	355-29호	165	
변경			군자동	355-6호	46	•공동개발(지정)
			군자동	355-10호	357	
			군자동	355-11호	298	
			군자동	355-12호	585	
			군자동	355-29호	165	
기정			군자동	355-16호	126	
기정			군자동	355-18호	122	
기정			군자동	355-19호	145	
변경			군자동	355-16호	126	•공동개발(지정)
			군자동	355-18호	122	
			군자동	355-19호	145	
기정			군자동	355-20호	162	
기정			군자동	355-21호	443	
기정			군자동	355-22호	169	
기정			군자동	355-23호	188	
기정			군자동	355-24호	159	
			군자동	355-25호	129	
변경			군자동	355-24호	159	•공동개발(지정)
			군자동	355-25호	129	
기정			군자동	355-26호	167	
기정			군자동	355-27호	171	
기정			군자동	355-28호	191	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	B	3,692	군자동	356호	197	
기정			군자동	356-1호	145	
기정			군자동	356-2호	149	
기정			군자동	356-3호	145	
기정			군자동	356-4호	228	
기정			군자동	356-5호	231	
기정			군자동	356-6호	413	
기정			군자동	356-7호	56	•공동개발(지정)
			군자동	356-8호	247	
			군자동	356-9호	15	
변경			군자동	356-6호	413	•공동개발(지정)
			군자동	356-7호	56	
			군자동	356-8호	247	•공동개발(지정)
			군자동	356-9호	15	
기정			군자동	356-10호	372	
기정			군자동	356-12호	185	
기정			군자동	356-13호	179	
기정			군자동	356-14호	177	
기정			군자동	356-15호	179	
기정			군자동	356-16호	183	
기정			군자동	356-17호	173	
기정			군자동	356-18호	203	
기정			군자동	356-19호	215	
기정			C	2,321	군자동	357호
기정	군자동	357-1호			167	
기정	군자동	357-2호			171	
기정	군자동	357-3호			215	
기정	군자동	357-4호			167	
기정	군자동	357-5호			215	
기정	군자동	357-6호			179	
기정	군자동	357-7호			179	
기정	군자동	357-8호			356	
기정	군자동	357-9호			167	
기정	군자동	357-10호			167	
기정	군자동	357-11호			171	
기정	D	8,182	군자동	358-4호	179	
기정			군자동	358-5호	179	
기정			군자동	358-6호	179	
기정			군자동	358-7호	179	
기정			군자동	358-8호	179	
기정			군자동	358-9호	1,461	
기정			군자동	358-10호	89	
기정			군자동	358-11호	89	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	D	8,182	군자동	358-12호	89	
기정			군자동	358-13호	89	
기정			군자동	358-14호	96	
기정			군자동	358-15호	96	
기정			군자동	360호	96	
기정			군자동	360-1호	96	
기정			군자동	360-2호	89	
기정			군자동	360-3호	89	
기정			군자동	360-4호	89	
기정			군자동	360-5호	89	
기정			군자동	360-20호	3,397	•2 특별계획구역 : 4,184㎡ (기반시설 면적 미포함)
기정			군자동	360-23호	132	•공동개발(권장)
			군자동	360-24호	152	
			군자동	360-25호	99	
			군자동	360-26호	116	
변경			군자동	360-23호	132	•공동개발(권장) 폐지
변경			군자동	360-24호	152	•공동개발(권장) 폐지
변경			군자동	360-25호	99	•공동개발(지정)
			군자동	360-26호	116	
기정			군자동	360-27호	112	•공동개발(권장)
			군자동	360-28호	99	
			군자동	360-29호	89	
변경			군자동	360-27호	112	•공동개발(권장) 폐지
변경			군자동	360-28호	99	•공동개발(지정)
			군자동	360-29호	89	
기정			군자동	360-35호	89	
기정			군자동	360-37호	89	
기정			군자동	360-38호	89	
기정			군자동	360-39호	89	
기정			군자동	360-40호	89	
기정			군자동	360-41호	89	
기정	E	10,760	군자동	503호	4,608	•1 특별계획구역 : 5,374㎡ (기반시설 면적 미포함)
기정			군자동	361-13호	136	•공동개발(권장)
			군자동	361-14호	132	
변경			군자동	361-13호	136	•공동개발(권장) 폐지
변경			군자동	361-14호	132	•공동개발(권장) 폐지
기정			군자동	361-15호	321	
기정			군자동	361-16호	155	
기정			군자동	361-17호	162	
기정			군자동	361-18호	155	
기정			군자동	361-19호	119	
기정			군자동	361-20호	145	

구분	가구 번호	가구 면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	E	10,760	군자동	361-21호	159	•공동개발(지정)
			군자동	361-24호	149	
변경			군자동	361-21호	159	•공동개발(지정) 폐지
변경			군자동	361-24호	149	
기정			군자동	361-22호	142	•공동개발(지정)
			군자동	361-23호	129	
변경			군자동	361-22호	142	•공동개발(지정) 폐지
변경			군자동	361-23호	129	
기정			군자동	361-25호	182	
기정			군자동	361-26호	331	
기정			군자동	361-27호	684	
기정			군자동	361-28호	383	
기정			군자동	361-29호	1,540	•361-29, 361-42 공동개발(지정) •361-29, 361-31 공동개발(권장) •361-30, 361-31 공동개발(권장) •361-30, 361-42 공동개발(권장)
			군자동	361-30호	142	
			군자동	361-31호	189	
			군자동	361-42호	172	
변경			군자동	361-29호	1,540	•공동개발(지정)
			군자동	361-30호	142	
			군자동	361-31호	189	
			군자동	361-42호	172	
기정			군자동	361-32호	625	
기정	F	4,660	군자동	98-8호	53	•98번지 필지분할 후 공동개발(지정)
기정			군자동	98호	2,390	
			군자동	211호	318	
			군자동	212호	228	
			군자동	213호	182	
			군자동	217호	291	
			군자동	218호	215	
			군자동	220호	17	
기정			군자동	215호	936	•공동개발(지정)
			군자동	221호	30	
기정	G	76,284	능동	18-41호	3,966	•7 특별계획구역 : 3,966㎡
기정			능동	18-42호	2,648	•6 특별계획구역 : 15,937㎡
기정			능동	18-43호	13,289	
기정			능동	18-10호	2,939	
기정			능동	18-11호	53,442	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	H	9,761.6	화양동	111-72호	592	•3 특별계획구역 : 1,674㎡
			화양동	111-182호	195	
			화양동	111-183호	188	
			화양동	111-184호	188	
			화양동	111-185호	130	
			화양동	111-186호	175	
			화양동	111-196호	178	
			화양동	111-256호	28	
기정			화양동	111-15호	1,083	•공동개발(지정)
			화양동	111-16호	152	
			화양동	111-175호	145	
			화양동	111-176호	73	
			화양동	111-177호	93	
			화양동	111-178호	122	
			화양동	111-179호	155	
			화양동	111-180호	129	
			화양동	111-188호	13	
			화양동	111-193호	3	
			화양동	111-194호	3	
			화양동	111-195호	73	
화양동			111-199호	94		
화양동			111-200호	109		
기정			화양동	111-117호	708	
기정			화양동	111-11호	6	•4 특별계획구역 : 2,532㎡
			화양동	111-12호	129	
			화양동	111-13호	811	
			화양동	111-81호	126	
			화양동	111-82호	172	
	화양동	111-84호	83			
	화양동	111-85호	281			
	화양동	111-86호	79			
	화양동	111-93호	190			
	화양동	111-94호	107			
	화양동	111-95호	129			
	화양동	111-96호	129			
	화양동	111-99호	99			
	화양동	111-143호	8			
	화양동	111-255호	183			
기정	화양동	527호	2,600.6	•5 특별계획구역 : 2,600.6㎡ (기반시설 면적 미포함)		

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	I	4,405	화양동	111-105호	185	•111-105, 111-107, 196, 197 공동개발(지정) •111-106, 203, 204, 205 공동개발(지정) •192, 193 공동개발(지정) •192, 196 공동개발(권장) •111-106, 111-107 공동개발(권장)
			화양동	111-107호	115	
			화양동	196호	172	
			화양동	197호	136	
			화양동	111-106호	112	
			화양동	203호	162	
			화양동	204호	53	
			화양동	205호	149	
			화양동	192호	136	
변경			화양동	193호	282	•공동개발(지정)
			화양동	111-105호	185	
			화양동	111-107호	115	
			화양동	196호	172	
			화양동	197호	136	
			화양동	111-106호	112	
			화양동	203호	162	
			화양동	204호	53	
			화양동	205호	149	
기정			화양동	202호	403	
기정			화양동	112-20호	1	
기정			화양동	111-124호	170	•공동개발(권장)
			화양동	225호	238	
			화양동	227호	33	
			화양동	228호	96	
			화양동	229호	33	
	화양동	230호	73			
	화양동	233호	41			
변경	화양동	111-124호	170	•공동개발(지정)		
	화양동	225호	238			
	화양동	227호	33			
	화양동	228호	96			
	화양동	229호	33			
	화양동	230호	73			
	화양동	233호	41			
기정	화양동	206호	364	•공동개발(권장)		
	화양동	207호	96			
	화양동	210호	94			
기정	화양동	212호	380	•공동개발(권장)		
	화양동	213호	100			
변경	화양동	206호	364	•공동개발(지정)		
	화양동	207호	96			
	화양동	210호	94			
	화양동	212호	380			
	화양동	213호	100			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고	
			동	위 치	면적(㎡)		
기정	I	4,405	화양동	216호	165	•216, 220, 221 공동개발(지정) •217, 221 공동개발(권장)	
			화양동	217호	98		
			화양동	220호	221		
			화양동	221호	99		
기정 변경				화양동	226호	198	•공동개발(권장) 폐지
			화양동	217호	98		
변경				화양동	216호	165	•공동개발(지정)
				화양동	220호	221	
		화양동	221호	99			
		화양동	226호	198			
기정	J	9,938	화양동	111-18호	122	•공동개발(권장)	
			화양동	111-79호	126		
			화양동	111-80호	83		
			화양동	111-118호	218		
변경				화양동	111-18호	122	•공동개발(지정)
				화양동	111-79호	126	
				화양동	111-80호	83	
				화양동	111-118호	218	
기정				화양동	111-22호	367	
기정				화양동	111-235호	114	
변경				화양동	111-22호	367	•공동개발(지정)
				화양동	111-235호	114	
기정				화양동	111-23호	115	
기정				화양동	111-24호	138	
기정				화양동	111-237호	106	
변경				화양동	111-24호	138	•공동개발(지정)
				화양동	111-237호	106	
기정				화양동	111-25호	331	
기정				화양동	111-172호	7	
변경				화양동	111-25호	331	•공동개발(지정)
				화양동	111-172호	7	
기정				화양동	111-26호	31	•공동개발(지정)
				화양동	111-132호	172	
기정				화양동	111-27호	318	•111-27, 111-108, 112-17, 112-18(일부) 공동개발(권장)
				화양동	111-108호	10	
				화양동	112-17호	96	
				화양동	112-18호	27	
변경				화양동	111-27호	318	•111-27, 111-108, 112-17, 112-18(일부) 공동개발(지정)
		화양동	111-108호	10			
		화양동	112-17호	96			
		화양동	112-18호	27			
기정		화양동	111-28호	232			
기정		화양동	111-29호	169			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	J	9,938	화양동	111-34호	86	•공동개발(권장)
			화양동	111-73호	291	
변경			화양동	111-34호	86	•공동개발(지정)
			화양동	111-73호	291	
기정			화양동	111-35호	198	
기정			화양동	111-36호	149	
기정			화양동	111-37호	132	•공동개발(지정)
			화양동	111-97호	165	
기정			화양동	111-126호	9	
기정			화양동	111-38호	99	•공동개발(지정)
			화양동	111-63호	70	
변경			화양동	111-126호	9	•공동개발(지정)
			화양동	111-38호	99	
			화양동	111-63호	70	
기정			화양동	111-50호	298	
			화양동	111-163호	83	
			화양동	111-164호	93	
			화양동	111-171호	13	
			화양동	111-189호	13	
변경			화양동	111-50호	298	•공동개발(지정)
			화양동	111-163호	83	
			화양동	111-164호	93	
			화양동	111-171호	13	
			화양동	111-189호	13	
기정			화양동	111-51호	93	•공동개발(권장)
			화양동	111-165호	99	
			화양동	111-166호	119	
기정			화양동	111-162호	23	•공동개발(지정)
변경			화양동	111-51호	93	
			화양동	111-162호	23	
변경			화양동	111-165호	99	•공동개발(지정)
			화양동	111-166호	119	
기정			화양동	111-62호	108	•공동개발(지정)
			화양동	114-9호	13	
기정			화양동	111-64호	51	•공동개발(지정)
			화양동	111-98호	122	
기정			화양동	111-67호	156	•공동개발(권장)
			화양동	111-78호	165	
			화양동	111-159호	205	
변경			화양동	111-67호	156	•공동개발(지정)
			화양동	111-78호	165	
			화양동	111-159호	205	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	J	9,938	화양동	111-75호	198	•공동개발(권장)
			화양동	111-76호	185	
			화양동	111-119호	393	
			화양동	111-121호	215	
			화양동	111-206호	218	
변경			화양동	111-75호	198	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	111-76호	185	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	111-119호	393	•공동개발(지정)
			화양동	111-121호	215	
			화양동	111-206호	218	
기정			화양동	111-114호	159	•111-128, 111-204 공동개발(지정) •111-114, 111-127 공동개발(권장) •111-127, 111-128 공동개발(권장) •111-204, 111-131 공동개발(권장) •111-130, 111-131 공동개발(권장) •111-129, 111-130 공동개발(권장) •111-114, 111-129 공동개발(권장)
			화양동	111-127호	102	
			화양동	111-128호	99	
			화양동	111-129호	159	
			화양동	111-130호	106	
			화양동	111-131호	169	
			화양동	111-204호	76	
변경			화양동	111-114호	159	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	111-127호	102	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	111-128호	99	•공동개발(지정)
	화양동	111-131호	169			
	화양동	111-204호	76			
변경	화양동	111-129호	159	•공동개발(지정)		
	화양동	111-130호	106			
기정	화양동	111-133호	122			
기정	화양동	111-134호	122			
기정	화양동	111-135호	145			
기정	화양동	111-136호	136			
기정	화양동	111-137호	122			
기정	화양동	111-138호	136			
변경	화양동	111-137호	122	•공동개발(지정)		
	화양동	111-138호	136			
기정	화양동	111-139호	165			
기정	화양동	111-203호	387			
기정	화양동	111-238호	7			
기정	화양동	112-3호	231			
기정	화양동	112-12호	235			
기정	화양동	112-14호	265			
기정	화양동	112-16호	209			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정			화양동	119-5호	372.2	
기정			화양동	110-17호	175	•공동개발(권장)
			화양동	116-2호	420	
			화양동	116-3호	190	
			화양동	116-16호	225	
변경			화양동	110-17호	175	•공동개발(지정)
			화양동	116-2호	420	
			화양동	116-3호	190	
			화양동	116-16호	225	
기정			화양동	111-5호	106	•111-5, 111-161 공동개발(권장) •111-5, 186 공동개발(지정)
			화양동	111-161호	446	
			화양동	186호	195	
			화양동	111-5호	106	
변경			화양동	111-161호	446	•공동개발(지정)
			화양동	186호	195	
			화양동	111-47호	79	
			화양동	111-59호	89	
기정			화양동	182호	33	•공동개발(지정)
			화양동	184호	50	
			화양동	111-49호	133	
			화양동	115-6호	189	
기정			화양동	116-5호	89	•공동개발(권장)
			화양동	174호	53	
			화양동	111-49호	133	
			화양동	115-6호	189	
변경			화양동	116-5호	89	•공동개발(지정)
			화양동	174호	53	
			화양동	111-60호	165	
			화양동	111-61호	165	
기정			화양동	111-70호	152	•공동개발(지정)
			화양동	116-1호	397	
			화양동	111-102호	933	
			화양동	115-7호	231	
기정			화양동	115-8호	149	•공동개발(권장)
			화양동	116-9호	277	
			화양동	115-8호	149	
			화양동	116-9호	277	
변경			화양동	116-7호	198	•117-1, 119-4 공동개발(권장) •119-4, 118-5 공동개발(권장) •118-5, 117-1 공동개발(지정)
			화양동	117-1호	179	
			화양동	118-5호	125	
			화양동	119-4호	417	
기정			화양동	132-102호	8	•공동개발(지정)
			화양동	117-1호	179	
			화양동	118-5호	125	
			화양동	119-4호	417	
변경			화양동	132-102호	8	
			화양동	132-102호	8	
			화양동	132-102호	8	
			화양동	132-102호	8	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	L	1,867	화양동	113-1호	1,513	
기정			화양동	114-5호	338	
기정	M	6,323	화양동	110-37호	2,724	
기정			화양동	110-40호	230	
기정			화양동	119-3호	70	•공동개발(권장)
			화양동	119-6호	36	
			화양동	132-7호	101	
			화양동	132-22호	132	
변경			화양동	119-3호	70	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	119-6호	36	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	132-7호	101	•공동개발(지정)
			화양동	132-22호	132	
기정			화양동	121-9호	317	
기정			화양동	132-27호	130	•공동개발(권장)
			화양동	132-34호	56	
			화양동	132-35호	201	
			화양동	132-91호	145	
변경			화양동	132-27호	130	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	132-91호	145	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	132-34호	56	•공동개발(지정)
			화양동	132-35호	201	
기정			화양동	132-36호	148	
기정			화양동	132-37호	174	•공동개발(권장)
			화양동	132-74호	152	
변경			화양동	132-37호	174	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	132-74호	152	•공동개발(권장) 폐지
기정			화양동	132-63호	229	•132-93, 132-69 공동개발(지정) •132-63, 132-93 공동개발(권장) •132-69, 132-63 공동개발(권장)
			화양동	132-69호	187	
			화양동	132-93호	145	
변경			화양동	132-63호	229	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	132-69호	187	•공동개발(지정)
			화양동	132-93호	145	
기정			화양동	132-73호	2	
기정			화양동	132-6호	284	
기정			화양동	132-75호	338	
기정			화양동	132-115호	39	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	N	5,831.1	화양동	18-1호	64.0	•18-1, 18-2 공동개발(지정) •18-2, 18-3 공동개발(권장)
			화양동	18-2호	310.8	
			화양동	18-3호	407.9	
변경			화양동	18-1호	64.0	•공동개발(지정)
			화양동	18-2호	310.8	
			화양동	18-3호	407.9	
기정			화양동	18-5호	552.7	•공동개발(권장)
			화양동	18-6호	362.7	
변경			화양동	18-5호	552.7	•공동개발(지정)
			화양동	18-6호	362.7	
기정			화양동	18-9호	924.6	
기정			화양동	18-23호	129.9	
기정			화양동	18-10호	505.5	
기정			화양동	18-11호	330.6	
기정			화양동	18-12호	493.9	•공동개발(지정)
			화양동	18-14호	243.0	
기정			화양동	18-16호	469.1	
기정			화양동	18-21호	125.6	
기정			화양동	18-24호	132.6	
기정			화양동	18-25호	131.6	
기정			화양동	18-26호	182.8	
기정			화양동	18-32호	463.8	
기정	O	2,926.3	화양동	17-1호	116.5	•공동개발(지정)
			화양동	17-2호	125.6	
기정			화양동	17-4호	234.7	•공동개발(권장)
			화양동	17-5호	208.3	
변경			화양동	17-4호	234.7	•공동개발(권장) 폐지
			화양동	17-5호	208.3	
기정			화양동	17-6호	71.9	•17-6, 17-7 공동개발(지정) •17-7, 17-8 공동개발(권장)
			화양동	17-7호	96.9	
			화양동	17-8호	104.5	
변경			화양동	17-6호	71.9	•공동개발(지정)
			화양동	17-7호	96.9	
변경			화양동	17-8호	104.5	•공동개발(권장) 폐지

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고	
			동	위 치	면적(㎡)		
기정	O	2,926.3	화양동	17-10호	175.5	•공동개발(권장)	
			화양동	17-11호	154.7		
변경			화양동	17-10호	175.5	•공동개발(지정)	
			화양동	17-11호	154.7		
기정			화양동	17-16호	208.2	•17-80, 17-82 공동개발(지정) •17-16, 17-80 공동개발(권장) •17-16, 17-82 공동개발(권장)	
			화양동	17-80호	222.5		
			화양동	17-82호	214.8		
변경			화양동	17-16호	208.2	•공동개발(지정)	
			화양동	17-80호	222.5		
			화양동	17-82호	214.8		
기정				화양동	17-17호	279.1	
기정				화양동	17-19호	122.6	
기정			화양동	17-34호	217.0	•공동개발(지정)	
			화양동	17-79호	200.7		
			화양동	17-83호	140.0		
기정	P	1,581	화양동	19-1호	180		
기정			화양동	19-2호	220.6		
기정			화양동	19-7호	166	•공동개발(권장)	
			화양동	19-34호	120		
변경			화양동	19-7호	166	•공동개발(권장) 폐지	
변경			화양동	19-34호	120	•공동개발(권장) 폐지	
기정			화양동	19-33호	136		
기정			화양동	19-38호	226		
기정			화양동	19-39호	206		
기정			화양동	19-47호	169		
기정			화양동	19-48호	138		
기정	Q	6,731.8	화양동	21-1호	600		
기정			화양동	21-2호	355.4		
기정			화양동	21-3호	10.4		
기정			화양동	21-4호	316.8		
기정			화양동	21-5호	301.4		
기정			화양동	21-21호	112		
기정			화양동	21-39호	105		
기정			화양동	21-40호	106		
변경			화양동	21-2호	355.4	•공동개발(지정)	
			화양동	21-3호	10.4		
			화양동	21-4호	316.8		
	화양동	21-5호	301.4				
	화양동	21-21호	112				
		화양동	21-39호	105			
		화양동	21-40호	106			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고	
			동	위 치	면적(㎡)		
기정	Q	6,731.8	화양동	21-6호	866	•공동개발(권장)	
			화양동	21-49호	472		
변경				화양동	21-6호	866	•공동개발(지정)
				화양동	21-49호	472	
기정				화양동	21-7호	89	•공동개발(지정)
				화양동	21-8호	114	
				화양동	21-14호	134	
				화양동	21-15호	403	
				화양동	21-20호	966	
				화양동	21-46호	216	
				화양동	21-61호	38	
기정				화양동	21-22호	122.8	
기정				화양동	21-26호	104.6	
기정				화양동	21-34호	111	•공동개발(지정)
				화양동	21-35호	132	
변경				화양동	21-22호	122.8	•공동개발(지정)
				화양동	21-26호	104.6	
				화양동	21-34호	111	
				화양동	21-35호	132	
기정				화양동	21-23호	469	
기정				화양동	21-38호	272	
기정				화양동	21-41호	260	
기정	R	1,281	화양동	20-1호	205		
기정				화양동	20-2호	118	•공동개발(권장)
				화양동	20-29호	253	
				화양동	20-30호	205	
				화양동	20-2호	118	
변경				화양동	20-29호	253	•공동개발(권장) 폐지
변경				화양동	20-30호	205	•공동개발(권장) 폐지
기정				화양동	20-31호	186	
기정				화양동	20-35호	157	•공동개발(권장)
				화양동	20-37호	157	
변경				화양동	20-35호	157	•공동개발(권장) 폐지
변경				화양동	20-37호	157	•공동개발(권장) 폐지

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	S	3,768	화양동	23-1호	135	•공동개발(권장)
			화양동	23-2호	115	
			화양동	23-3호	118	
			화양동	23-4호	134	
			화양동	23-10호	110	
			화양동	23-11호	106	
변경			화양동	23-1호	135	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	23-2호	115	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	23-3호	118	•공동개발(지정)
			화양동	23-4호	134	
변경			화양동	23-10호	110	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	23-11호	106	•공동개발(권장) 폐지
기정			화양동	23-5호	165	•공동개발(권장)
			화양동	23-6호	139	
			화양동	23-7호	220	
			화양동	23-8호	99	
			화양동	23-9호	135	
변경			화양동	23-5호	165	•공동개발(지정)
			화양동	23-6호	139	
			화양동	23-7호	220	
			화양동	23-8호	99	
	화양동	23-9호	135			
기정	화양동	23-15호	110	•공동개발(권장)		
	화양동	23-16호	102			
	화양동	23-17호	120			
	화양동	23-18호	123			
	화양동	23-19호	108			
	화양동	23-20호	111			
변경	화양동	23-15호	110	•공동개발(지정)		
	화양동	23-16호	102			
	화양동	23-17호	120			
	화양동	23-18호	123			
	화양동	23-19호	108			
	화양동	23-20호	111			
기정	화양동	23-26호	111	•공동개발(권장)		
	화양동	23-27호	110			
	화양동	23-28호	125			
	화양동	23-29호	125			
	화양동	23-30호	106			
	화양동	23-31호	110			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
변경	S	3,768	화양동	23-26호	111	•공동개발(지정)
			화양동	23-27호	110	
			화양동	23-28호	125	
			화양동	23-29호	125	
			화양동	23-30호	106	
			화양동	23-31호	110	
기정			화양동	23-37호	133	
기정			화양동	23-38호	136	•공동개발(권장)
			화양동	23-39호	152	
변경			화양동	23-38호	136	•공동개발(지정)
			화양동	23-39호	152	
기정			화양동	23-40호	510	
기정	T	38,842.1	화양동	110-33호	468	•8 특별계획구역 : 8,997㎡ (기반시설 면적 미포함)
			화양동	123호	132	
			화양동	123-1호	176	
			화양동	124-1호	122	
			화양동	124-2호	165	
			화양동	125-2호	38	
			화양동	125-3호	275	
			화양동	125호	282	
			화양동	127-3호	382	
			화양동	131호	1,501	
			화양동	131-3호	200	
			화양동	132-101호	169	
			화양동	132-106호	30	
			화양동	132-10호	136	
			화양동	132-12호	192	
			화양동	132-13호	106	
			화양동	132-14호	17	
			화양동	132-15호	159	
			화양동	132-29호	93	
			화양동	132-31호	361	
			화양동	132-3호	636	
			화양동	132-45호	241	
			화양동	132-49호	202	
			화양동	132-4호	202	
			화양동	132-50호	40	
			화양동	132-53호	221	
			화양동	132-54호	30	
			화양동	132-56호	3	
			화양동	132-64호	215	
			화양동	132-65호	317	
			화양동	132-66호	93	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	T	38,842.1	화양동	132-68호	708	•8 특별계획구역 : 8,997㎡ (기반시설 면적 미포함)
			화양동	132-89호	52	
			화양동	132-8호	769	
			화양동	132-94호	128	
			화양동	132-9호	136	
			화양동	132-112호	7	
			화양동	132-113호	14	
변경			화양동	110-33호	468	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	123호	132	•8 특별계획구역 폐지
			화양동	123-1호	176	•공동개발(지정)
변경			화양동	124-1호	122	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	124-2호	165	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	125-2호	38	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	125-3호	275	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	125호	282	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	127-3호	382	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	131호	1,501	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	131-3호	200	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	132-101호	169	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	132-106호	30	•8 특별계획구역 폐지 •공동개발(지정)
			화양동	132-45호	241	
			화양동	132-66호	93	
			화양동	132-112호	7	
			화양동	132-113호	14	
변경			화양동	132-10호	136	•8 특별계획구역 폐지
			화양동	132-50호	40	•공동개발(지정)
변경			화양동	132-12호	192	•8 특별계획구역 폐지
변경			화양동	132-13호	106	•8 특별계획구역 폐지 •공동개발(지정)
	화양동	132-14호	17			
	화양동	132-9호	136			
변경	화양동	132-15호	159	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-29호	93	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-31호	361	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-3호	636	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-49호	202	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-4호	202	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-53호	221	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-54호	30	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-56호	3	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-64호	215	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-65호	317	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-68호	708	•8 특별계획구역 폐지		
변경	화양동	132-89호	52	•8 특별계획구역 폐지		
	화양동	132-8호	769	•공동개발(지정)		
변경	화양동	132-94호	128	•8 특별계획구역 폐지		

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정			화양동	1-1호	194.5	
기정			화양동	1-2호	89	
기정			화양동	1-3호	130	
기정			화양동	1-6호	100	
기정			화양동	1-7호	115	
기정			화양동	1-10호	116	
기정			화양동	1-8호	138	•공동개발(지정)
			화양동	1-9호	121	
			화양동	1-11호	132	
변경			화양동	1-8호	138	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	1-11호	132	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	1-9호	121	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	1-12호	140	•공동개발(지정)
			화양동	1-20호	153	
변경			화양동	1-12호	140	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	1-20호	153	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	1-13호	123	
기정			화양동	1-14호	114	•공동개발(지정)
			화양동	1-19호	149	
변경			화양동	1-14호	114	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	1-19호	149	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	1-15호	133	•공동개발(지정)
			화양동	1-16호	137	
			화양동	1-17호	138	
변경			화양동	1-15호	133	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	1-16호	137	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	1-17호	138	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	1-21호	127.1	
기정			화양동	1-22호	127.3	
기정			화양동	1-23호	123	
기정			화양동	1-24호	95	
기정			화양동	1-26호	114	
기정			화양동	1-27호	103	
기정			화양동	1-30호	101	
기정			화양동	1-31호	102	
기정			화양동	1-32호	112	
기정			화양동	1-33호	122.9	
기정			화양동	2-1호	210	
기정			화양동	2-3호	178.7	
기정			화양동	2-5호	150	
기정			화양동	2-6호	108.6	
기정			화양동	2-7호	114	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	T	38,842.1	화양동	2-8호	130	•공동개발(지정)
			화양동	2-9호	143	
기정			화양동	2-10호	104	•공동개발(지정)
			화양동	2-11호	66	
			화양동	2-12호	169	
			화양동	2-56호	196	
변경			화양동	2-8호	130	•공동개발(지정)
			화양동	2-9호	143	
			화양동	2-10호	104	
변경			화양동	2-11호	66	•공동개발(지정)
			화양동	2-12호	169	
변경			화양동	2-56호	196	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	2-14호	90	
기정			화양동	2-61호	105	
변경			화양동	2-14호	90	•공동개발(지정)
			화양동	2-61호	105	
기정			화양동	2-15호	179	
기정			화양동	2-18호	157	
기정			화양동	2-19호	142	
기정			화양동	2-20호	187	
기정			화양동	2-21호	164	
기정			화양동	2-22호	283	•공동개발(지정)
			화양동	2-23호	156	
			화양동	2-24호	134	
변경			화양동	2-22호	283	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-23호	156	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-24호	134	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	2-25호	168	
기정			화양동	2-26호	12	•공동개발(지정)
			화양동	2-27호	95	
			화양동	2-25호	168	
변경			화양동	2-26호	12	•공동개발(지정)
			화양동	2-27호	95	
변경			화양동	2-27호	95	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	2-28호	205	
기정			화양동	2-29호	162	•공동개발(지정)
			화양동	2-32호	129	
			화양동	2-29호	162	
변경			화양동	2-29호	162	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-32호	129	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	2-30호	206	
기정			화양동	2-35호	100	•공동개발(지정)
			화양동	2-36호	73	
			화양동	2-37호	113	
	화양동	2-39호	210			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	T	38,842.1	화양동	2-47호	459	•공동개발(지정)
			화양동	2-48호	144	
			화양동	2-49호	355	
기정			화양동	2-42호	143	•공동개발(지정)
			화양동	2-43호	148	
			화양동	2-44호	246	
			화양동	2-45호	230	
			화양동	2-46호	271	
변경			화양동	2-35호	100	•공동개발(지정)
			화양동	2-36호	73	
변경			화양동	2-37호	113	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-39호	210	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-46호	271	•공동개발(지정)
			화양동	2-47호	459	
			화양동	2-48호	144	
변경			화양동	2-49호	355	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-42호	143	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-43호	148	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	2-44호	246	•공동개발(지정)
			화양동	2-45호	230	
기정			화양동	2-57호	132	
기정			화양동	2-58호	151	
기정			화양동	2-60호	191	
기정			화양동	22-3호	116	•공동개발(지정)
			화양동	22-5호	208	
			화양동	60-2호	89	
기정			화양동	61-2호	139	
변경			화양동	22-5호	208	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	22-3호	116	•공동개발(지정)
			화양동	61-2호	139	
			화양동	60-2호	89	
기정			화양동	53-2호	36	•공동개발(지정)
			화양동	54-2호	164	
			화양동	55호	139	
변경			화양동	54-2호	164	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	53-2호	36	•공동개발(지정)
			화양동	55호	139	
기정			화양동	56호	100	•공동개발(지정)
			화양동	56-1호	148	
기정			화양동	57호	273	
기정			화양동	58-10호	166	
기정			화양동	58-13호	166	
기정			화양동	529호	607.6	
기정			화양동	51-1호	152	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정			화양동	51-3호	83	
기정			화양동	51-5호	63	
기정			화양동	51-6호	129	
기정			화양동	77호	144	
기정			화양동	78-1호	248	
기정			화양동	80호	89	
변경			화양동	78-1호	248	•공동개발(지정)
			화양동	80호	89	
기정			화양동	81호	132	
기정			화양동	82호	225	
기정			화양동	83-1호	223	
기정			화양동	83-5호	253	
기정			화양동	64-2호	248	•64-2, 68-2 공동개발(지정) •68-2, 68-3 공동개발(권장)
			화양동	68-2호	189	
			화양동	68-3호	178	
변경			화양동	64-2호	248	•공동개발(지정) 폐지
			화양동	68-2호	189	•공동개발(지정,권장) 폐지
			화양동	68-3호	178	•공동개발(권장) 폐지
기정			화양동	66-2호	175	•공동개발(지정)
			화양동	66-5호	132	
			화양동	67-2호	50	
변경			화양동	67-3호	145	•공동개발(지정)
			화양동	66-2호	175	
			화양동	66-5호	132	
변경			화양동	67-2호	50	
변경			화양동	67-3호	145	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	67-1호	113	
기정			화양동	68-1호	393	
기정			화양동	68-4호	123	
기정			화양동	69호	136	
기정			화양동	70호	241	
기정			화양동	71호	407	
기정			화양동	72호	311	
기정			화양동	74-1호	135	•공동개발(권장)
			화양동	74-3호	147	
변경			화양동	74-1호	135	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	74-3호	147	•공동개발(권장) 폐지
기정			화양동	74-2호	231	
기정			화양동	75-1호	147	
기정			화양동	75-2호	186	
기정			화양동	75-3호	187	
기정			화양동	75-6호	105	
기정			화양동	75-7호	100	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	T	38,842.1	화양동	106호	83	•공동개발(지정)
			화양동	106-1호	109	
기정			화양동	107호	251	
기정			화양동	107-1호	222	•공동개발(지정)
			화양동	108호	192	
변경			화양동	107-1호	222	•공동개발(지정) 폐지
변경			화양동	108호	192	•공동개발(지정) 폐지
기정			화양동	109-7호	99	
기정			화양동	109-8호	82	
변경			화양동	109-7호	99	•공동개발(지정)
			화양동	109-8호	82	
기정			화양동	84-1호	132	
기정			화양동	84-2호	172	•공동개발(권장)
			화양동	84-3호	116	
변경			화양동	84-2호	172	•공동개발(권장) 폐지
변경			화양동	84-3호	116	•공동개발(권장) 폐지
기정			화양동	86-1호	86	
기정			화양동	86-2호	76	
기정			화양동	86-3호	72	
기정			화양동	86-4호	76	•공동개발(지정)
			화양동	87-2호	26	
기정			화양동	88호	182	•공동개발(지정)
			화양동	89-2호	218	
			화양동	90-3호	218	
			화양동	90-4호	377	
변경			화양동	86-3호	72	•공동개발(지정)
			화양동	86-4호	76	
변경			화양동	87-2호	26	•공동개발(지정)
			화양동	88호	182	
			화양동	89-2호	218	
			화양동	90-3호	218	
			화양동	90-4호	377	
기정			화양동	94-1호	278	
기정			화양동	94-4호	162	•공동개발(지정)
			화양동	94-7호	340	
			화양동	94-59호	70	
			화양동	94-82호	102	
			화양동	94-6호	324	
기정			화양동	94-11호	271	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	T	38,842.1	화양동	94-9호	241	•공동개발(지정)
			화양동	94-10호	162	
			화양동	94-31호	63	
			화양동	94-60호	112	
			화양동	94-61호	241	
			화양동	94-75호	89	
변경			화양동	94-76호	89	•공동개발(지정)
			화양동	94-9호	241	
			화양동	94-10호	162	
			화양동	94-31호	63	
변경			화양동	94-75호	89	•공동개발(지정)
			화양동	94-76호	89	
기정			화양동	94-60호	112	•공동개발(지정)
			화양동	94-61호	241	
			화양동	94-12호	83	
기정			화양동	94-77호	17	
			화양동	96-1호	66	
기정			화양동	94-39호	2	•공동개발(지정)
			화양동	94-44호	89	
기정			화양동	94-78호	96	•공동개발(지정)
			화양동	95-1호	146	
기정			화양동	95-5호	152	•공동개발(지정)
기정			화양동	95-3호	205	
기정			화양동	96-2호	165	
기정	화양동	97호	188			
기정	화양동	98-1호	299			
기정	화양동	99호	315			
기정	화양동	100호	207			
기정	화양동	101-1호	298			
기정	화양동	101-2호	185			
기정	화양동	101-3호	246			
	화양동	102-5호	12	•공동개발(지정)		
기정	화양동	102-1호	165	•공동개발(지정)		
기정	화양동	102-2호	13			
	화양동	102-4호	99			
변경	화양동	102-1호	165	•공동개발(지정)		
	화양동	102-2호	13			
	화양동	102-4호	99			
기정	화양동	102-3호	99			
기정	화양동	103-1호	146			
기정	화양동	103호	161			
기정	화양동	104호	331			
기정	화양동	105호	348			

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고	
			동	위 치	면적(㎡)		
기정	T	38,842.1	화양동	109-1호	99		
기정			화양동	109-2호	104		
기정			화양동	109-3호	111		
기정			화양동	109-4호	100		
			화양동	109-5호	83		
변경			화양동	109-4호	100	•공동개발(지정)	
			화양동	109-5호	83		
기정			화양동	110-11호	126		
기정			화양동	110-21호	175		
기정			화양동	110-22호	139		
기정			화양동	110-23호	112		
기정			화양동	110-48호	140		
			화양동	110-49호	146		
			화양동	110-8호	161		
			변경	화양동	110-48호	140	•공동개발(지정)
				화양동	110-49호	146	
화양동				110-8호	161		
U	7,017	화양동	29-22호	184	•29-22, 29-33 공동개발(지정) •29-33, 29-34 공동개발(권장)		
		화양동	29-33호	208			
		화양동	29-34호	218			
		변경	화양동	29-22호	184	•공동개발(지정)	
			화양동	29-33호	208		
			화양동	29-34호	218		
		기정	화양동	29-29호	185	•공동개발(지정)	
			화양동	38-2호	53		
		기정	화양동	29-26호	172		
		기정	화양동	29-10호	360		
			화양동	29-25호	314	•공동개발(지정)	
			화양동	393-20호	40		
		기정	화양동	29-24호	212		
		기정	화양동	93-1호	286	•공동개발(지정)	
			화양동	94-15호	13		
			화양동	499-66호	20		
		기정	화양동	93-2호	246	•공동개발(지정)	
			화양동	93-14호	31		
		변경	화양동	93-2호	246	•공동개발(지정) 폐지	
		변경	화양동	93-14호	31	•공동개발(지정) 폐지	
		기정	화양동	111-41호	166	•공동개발(지정)	
			화양동	499-85호	28		
		기정	화양동	111-42호	182		
		기정	화양동	111-89호	601		

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	U	7,017	화양동	93-3호	281	•공동개발(지정)
기정			화양동	93-4호	163	
변경			화양동	93-3호	281	
			화양동	93-4호	163	
기정			화양동	111-40호	116	•공동개발(지정)
			화양동	499-117호	7	
변경			화양동	111-40호	116	
			화양동	499-117호	7	
기정			화양동	94-73호	49	•공동개발(권장)
			화양동	94-74호	28	
			화양동	111-100호	156	
			화양동	111-43호	20	
			화양동	111-57호	40	
변경			화양동	94-73호	49	•공동개발(지정)
			화양동	94-74호	28	
			화양동	111-100호	156	
			화양동	111-43호	20	
			화양동	111-57호	40	
기정			화양동	111-146호	20	•공동개발(권장)
			화양동	111-168호	36	
			화양동	111-170호	13	
			화양동	111-88호	413	
			화양동	111-90호	3	
변경			화양동	111-258호	12	•공동개발(지정)
			화양동	111-146호	20	
			화양동	111-168호	36	
			화양동	111-170호	13	
			화양동	111-88호	413	
기정			화양동	111-90호	3	•공동개발(권장)
			화양동	111-258호	12	
			화양동	94-46호	20	
			화양동	94-45호	26	
			화양동	94-56호	199	
			화양동	94-40호	1	
			화양동	94-66호	1	
			화양동	94-25호	227	
			화양동	94-41호	63	
화양동			94-52호	79		
화양동			94-47호	20		
화양동			94-24호	3		

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
기정	U	7,017	화양동	94-73호	49	•공동개발(권장)
			화양동	94-74호	28	
			화양동	111-100호	156	
			화양동	111-43호	20	
			화양동	111-57호	40	
변경			화양동	94-73호	49	•공동개발(지정)
			화양동	94-74호	28	
			화양동	111-100호	156	
			화양동	111-43호	20	
			화양동	111-57호	40	
기정			화양동	111-146호	20	•공동개발(권장)
			화양동	111-168호	36	
			화양동	111-170호	13	
			화양동	111-88호	413	
			화양동	111-90호	3	
변경			화양동	111-258호	12	•공동개발(지정)
			화양동	111-146호	20	
			화양동	111-168호	36	
			화양동	111-170호	13	
			화양동	111-88호	413	
기정	화양동	111-90호	3	•공동개발(권장)		
	화양동	111-258호	12			
	화양동	94-46호	20			
	화양동	94-45호	26			
	화양동	94-56호	199			
	화양동	94-40호	1			
	화양동	94-66호	1			
	화양동	94-25호	227			
	화양동	94-41호	63			
	화양동	94-52호	79			
기정	화양동	94-47호	20	•94-13 필지분할 후 공동개발(권장)		
	화양동	94-24호	3			
	화양동	94-23호	198			
	화양동	111-58호	159			
기정	화양동	94-20호	194	•공동개발(권장)		
	화양동	94-13호	256			
	화양동	39-2호	159			
	화양동	39-4호	86			
변경	화양동	92-2호	229	•공동개발(지정)		
	화양동	92-3호	104			
	화양동	39-2호	159			
변경	화양동	39-4호	86	•공동개발(지정)		
	화양동	92-2호	229			
	화양동	92-3호	104			
			화양동	94-46호	20	

구분	가구 번호	면적(㎡)	필 지			비 고
			동	위 치	면적(㎡)	
변경	U	7,017	화양동	94-45호	26	•공동개발(지정)
			화양동	94-56호	199	
			화양동	94-40호	1	
			화양동	94-66호	1	
			화양동	94-25호	227	
			화양동	94-41호	63	
변경			화양동	94-52호	79	•94-13 필지분할 후 공동개발(지정)
				94-47호	20	
				94-24호	3	
				94-23호	198	
				111-58호	159	
				94-20호	194	
		화양동	94-13호	256		

나. 건축물에 관한 결정(변경)

(1) 불허용도 계획 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용		
	기 정		변 경
준주거 지역 (A)	간선 (A1)	건축법시행령 별표1 중 •제1호의 단독주택 •제3,4호의 제1·2종근린생활시설 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 •제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) •제21호의 동물 및 식물관련시설 •제23호의 교정 및 군사시설 •제25호의 발전시설중 발전소 •제28호의 장례식장 ※ 화양6특별계획구역에 한하여 공동주택, 업무시설 중 오피스텔 불허	건축법시행령 별표1 중 •제1호의 단독주택(간선변에 한함) •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 •제20호의 자동차관련시설 -간선변 : 주차장 제외 -이면부 : 주차장 및 세차장 제외 •제21호의 동물 및 식물관련시설 •제23호의 교정 및 군사시설 •제25호의 발전시설중 발전소 •제28호의 장례식장
	이면 (E1)	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	※ 화양6특별계획구역에 한하여 공동주택, 업무시설 중 오피스텔 불허

구 분		계 획 내 용	
		기 정	변 경
일반 상업 지역 (B)	간선 (A2)	건축법시행령 별표1 중 •제3,4호의 제1·2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제5호의 문화 및 집회시설 중 등·식물원 •제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 •제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) •제16호의 위락시설 •제17호의 공장 •제18호의 창고시설 •제19호의 위험물저장 및 처리시설 •제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) •제21호의 동물 및 식물관련시설 •제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 •제23호의 교정 및 군사시설 •제25호의 발전시설 •제28호의 장례식장 ※ 일반주거지역→일반상업지역으로 용도지역 상향된 지역은 주거복합 불허	건축법시행령 별표1 중 •제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제5호의 문화 및 집회시설 중 등·식물원, 마권장외발매소 및 마권전화투표소 •제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 •제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) •제16호의 위락시설 •제17호의 공장 •제18호의 창고시설 •제19호의 위험물저장 및 처리시설 •제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외) •제21호의 동물 및 식물관련시설 •제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 •제23호의 교정 및 군사시설 •제25호의 발전시설 •제28호의 장례식장
	이면 (E2)	건축법시행령 별표1 중 •제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 •제5호의 문화 및 집회시설 중 등·식물원 •제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 •제13호의 운동시설중 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 ※ 일반주거지역→일반상업지역으로 용도지역 상향된 지역은 주거복합 불허 주1)	

주 1) 용적률체계가 기준300%이하, 허용630%이하 지역은 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역으로 주거복합을 불허함

구 분		계 획 내 용	
		기 정	변 경
제3종 일반 주거 지역 (C)	이면 (E3)	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화 및 집회시설중 동·식물원 •제17호의 공장 •제18호의 창고시설 •제19호의 위험물저장 및 처리시설 •제20호의 자동차관련시설 •제21호의 동물 및 식물관련시설 •제23호의 교정 및 군사시설 •제24호의 방송통신시설 •제25호의 발전시설 중 발전소	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화 및 집회시설중 동·식물원 •제17호의 공장 •제18호의 창고시설 •제19호의 위험물저장 및 처리시설 •제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) •제21호의 동물 및 식물관련시설 •제23호의 교정 및 군사시설 •제24호의 방송통신시설 •제25호의 발전시설 중 발전소

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•관계법령에 따른 불허용도 재설정 및 도시미관 저해용도 설정	•관련법령에 따른 제한된 건축용도의 불필요한 명시 삭제 및 용도지역별 불허용도 분류 단순화 •저이용 상업지역의 활성화 유도 •이면주거지를 고려한 주거환경저해요소 불허 •특별계획구역 개발활성화 유도

(2) 권장용도 계획 결정(변경) 조서

구 분	권 장 용 도		비 고
	기정	변경	
일반상업지역 이면부 및 준주거지역 이면부 (H1)	건축법시행령 별표1 중 •제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 •제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호의 판매시설 중 상점	건축법시행령 별표1 중 •제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 •제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호의 판매시설 중 상점	먹자골목
준주거지역 간선도로변 (H2)	건축법시행령 별표1 중 •제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 전시장, 공연장 •제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호의 판매시설 중 상점 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 •제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 전시장, 공연장 •제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호의 판매시설 중 상점 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외)	세종대 인근지역
일반상업지역 (H4)	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼펍센터 •제9호의 의료시설 중 종합병원 •제10호의 교육연구시설 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외) •제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화및집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼펍센터 •제9호의 의료시설 중 종합병원 •제10호의 교육연구시설 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외) •제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	역세권

구 분	권 장 용 도		비 고
	기정	변경	
일반상업지역 (H5)	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화및집회시설 (단, 동·식물원제외) •제7호의 판매시설 •제9호의 의료시설 (단, 불허용도 제외) •제10호의 교육연구시설 •제13호의 운동시설 (단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외) •제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	건축법시행령 별표1 중 •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) •제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	광나루로 능동로변
준주거지역 (H6)	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화및집회시설 중 극장, 영화관, 음악당, 전시장 •제10호의 교육연구시설 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 •제5호의 문화및집회시설 중 극장, 영화관, 음악당, 전시장 •제10호의 교육연구시설 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외)	특별계획구 역
준주거지역 (H7)	건축법시행령 별표1 중 •제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제5호의 문화 및 집회시설 (단, 동·식물원제외) •제9호의 의료시설 (단, 불허용도 제외) •제10호의 교육연구시설 •제11호의 노유자시설 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외)	건축법시행령 별표1 중 •제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •제9호의 의료시설 (단, 불허용도 제외) •제10호의 교육연구시설 •제11호의 노유자시설 •제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소 (1층) 제외)	
제3종 일반주거지역 (H8)	-	•1층 권장용도 - 비주거용도(준주택, 주차장 제외) - 6m이상 도로에 접한 대지에 한함	

※ 전층 권장용도는 건축연면적(주차장 제외)의 20% 이상인 경우 준수된 것으로 봄

※ 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 제외)의 20% 이상인 경우 준수된 것으로 봄

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•용도지역별 허용가능한 권장용도 추가 지정 및 일반 주거지역내 1층 권장용도 신설	•관련 정책 및 가로특성을 반영한 권장용도의 추가 지정 •일반주거지역내 가로환경보호를 위해 1층이 전부 주차장이 되지 않도록 저층에 비주거용도 유도

(3) 건폐율 계획 결정 조서

구 분	건폐율	비고
제1종전용주거지역	50% 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	
화양7 특별계획구역	30% 이하	자연경관지구내 건폐율 적용

주) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조 제1항에 따라 도시계획시설 사업시 용도지역·지구내 건축제한 예외 적용으로 건폐율 완화 가능

(4) 용적률 계획 결정(변경) 조서

구 분	기정			변경			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종전용주거지역	100% 이하	100% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	100% 이하	100% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하		200% 이하	200% 이하		
제1종전용주거지역 → 준주거지역	100% 이하	250% 이하	400% 이하	100% 이하	250% 이하	400% 이하	
일반주거지역 → 제3종일반주거지역	200% 이하	250% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	230% 이하	250% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	
일반주거지역 → 준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
일반주거지역 → 일반상업지역	300% 이하	630% 이하	800% 이하	300% 이하	630% 이하	800% 이하	
준주거지역 → 일반상업지역	400% 이하	660% 이하	800% 이하	400% 이하	660% 이하	800% 이하	
기존 준주거지역	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	
상한용적률	• 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - α : 기부채납면적/기부채납후 대지면적 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률						

※ 장기전세주택, 역세권 청년주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.

※ 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.

※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.

※ 상업지역내 주거복합건물을 건축할 시 용적률 및 용도제한은 『서울시 도시계획조례 별표3』을 적용한다.

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 제3종일반주거지역내 200% → 230%로 기준용적률 상향	• 구역외 지역과의 형평성 제고 및 허용용적률 달성이 가능 토록 기준용적률 상향

■ 일반상업지역으로 상향된 지역내 주거복합건축물의 용도제한 기준

구분	내용	비고
•일반주거지역 또는 준주거지역에서 일반상업지역으로 상향된 경우	•공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용	

※ 서울시 지구단위계획 수립기준 개정시 개정된 지침 준수

■ 일반주거지역 → 준주거지역으로 상향된 지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

구분	용적률 적용기준	비고
•일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 준주거지역	•용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균

※ 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함

■ 주거복합 건축물 건축시 주거 대 비주거 용적률 배분기준

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

■ 상업지역 및 준주거지역내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준

•상업지역 및 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 도시계획위원회(자치구 포함)를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능
--

※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 도시계획위원회(자치구포함)에서 인정한 경우 제외

※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미

■ 공개공지 의무면적 이상 추가 확보시 용적률 완화

구 분	산 식	비 고
공개공지 의무면적 추가확보시	• 「건축법」 및 「서울시 건축조례」에 따른 완화산식 적용 • $[1 + \{ \text{공개공지 면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5\%}) \} / \text{대지면적}] \times \text{허용용적률}$	허용용적률의 1.2배 이하
공개공지 의무면적 추가확보 후 지하철출입구, 환기구 등 지장물 설치시	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 수립지침에 따른 완화 산식 적용 • 건축법에 따라 완화된 용적률 + (허용용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 면적의 절반 / 대지면적) 이내	

※ 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거지역에 한하여 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우 적용 가능

(5) 높이 계획 결정(변경) 조서

구 분			기 정	변경	비고
일반 상업지역	간선부	광나루로, 능동로변	•최고높이 90m이하	•최고높이 90m이하	
		동일로변	•최고높이 70m이하	•최고높이 70m이하	
		전후면 통합개발시	•최고높이 100m이하	•최고높이 100m이하	
	이면부		•최고높이 60~48m이하	•최고높이 60~48m이하	
준주거 지역	간선부	광나루로, 능동로변	•최고높이 70m이하	•최고높이 70m이하	
	특별 계획구역	화양1,2특별계획구역	•최고높이 80m이하	•최고높이 80m이하	
		화양5특별계획구역	•최고높이 55m이하	•최고높이 55m이하	
		화양6특별계획구역	•최고높이 40m이하	•최고높이 40m이하	
	이면부		•최고높이 40m이하	•최고높이 40m이하	
제3종 일반주거지역	화양8특별계획구역		•최고높이 50m이하	•삭제	
	이면부		•최고높이 30m이하	•최고높이 30m이하	
제2종 일반주거지역	화양7특별계획구역		•최고높이 12m이하	•최고높이 12m이하	

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배제

※ 화양동 110-34번지 일대 서울시기념물 제2호 화양동 느티나무 문화재 주변 인근지역은 문화재보호법에 근거하여 문화재보호구역 경계에서 50m 이내 지역에 대하여는 건축물의 높이가 문화재보호구역 경계 지표면에서 7.5m를 기준으로 하여 양각 27°선 이내로 건축하여야 한다.

※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•화양8특별계획구역의 높이기준 삭제	•특별계획구역 해제에 따른 높이계획 변경

(6) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치 계획 결정(변경) 조서

구 분	적용지역	적용기준		비고
		기정	변경	
필지분할선	간선도로변	3m	3m	광나루로 차로확폭구간만 유지
	이면도로변	1 ~ 4m	-	건축한계선으로 변경
건축한계선	간선도로변	3m ~ 10m	3m ~ 10m	
	이면도로변	1m ~ 7.5m	0.5m ~ 7.5m	건축한계선 재조정
벽면한계선	동일로변	3m	-	건축한계선으로 변경
	간선가로변	4m	-	주차통로변 벽면한계선 폐지
건축지정선	광진광장변	2m	2m	

■ 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유 서
필지분할선	광나루로 차로확폭구간을 제외한 구간 및 동일로, 능동로변 필지분할선 3m 폐지	•교통체계 및 용량, 연계성 및 실현성 여부 등을 검토하여 간선변내 과도한 필지분할선 일부 폐지
	이면부 필지분할선 건축한계선으로 변경	•이면부 과도한 필지분할선에 따른 주민부담 및 실현성 여부 등을 고려하여 필지분할선 건축한계선으로 변경 & 재조정
건축한계선	이면부 주거지역내 6m이상 도로변 건축한계선 폐지 및 일부 조정	•주거지역내 접도조건 및 가로연속성과 상관없이 과도하게 지정된 건축한계선 재조정
벽면한계선	동일로변 벽면한계선 → 건축한계선으로 변경	•건축법에 의한 건축선이 지정된 도로로 저층 벽면한계선의 목적 달성이 불가하여 건축한계선으로 변경
	능동로변 벽면한계선 폐지	•주차통로에 지정된 건축선으로 능동로변 주차출입구 변경에 따라 벽면한계선 폐지

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정(변경) 조서

구 분	적용지역	기정	변경
건축물 형태	광나루로변, 동일로 등 간선변, 특별계획구역	•1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장) •1층 층고제한 4.5m이상	•1층 전면부 투시형처리 70% 이상(권장) •1층 층고제한 4.5m이상
	군자로변	-	•필로티구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태 권장 •단, 전면부 필로티 노출 지양을 위해 1층 부 시설 전면부 배치 권장

※ 건축물의 형태 중 벽면, 외벽, 외관, 1층 서터, 1층 바다 마감높이와 건축물의 색채는 시행지침으로 정하여 운영

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•군자로변 1층 건축물형태 신설	•군자로변 가로환경개선을 위해 과도한 필로티 설치 방지

(7) 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

구분		기정	변경	비고
전면공지		•1~10m	•1~10m	건축한계선 및 건축지정선에 의한 대지내공지
섬지형공지		•7개소	•3개소	주요 보행결절점
공개공지	섬지형	•6개소	•6개소	
	침상형	•2개소	•4개소	

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유서
•섬지형공지 7개소 → 3개소	•능동로변으로 과도하게 지정되어 규제에 적용될 수 있음을 감안, 계획적 유도가 필요한 대지에 한하여 지정 최소화
•공개공지(침상형) 2개 추가 지정	•화양삼거리 교차로 부근 휴게공간 및 지하연결통로 조성 등을 위한 공개공지(침상형) 위치 추가지정

2) 대지내 통로 계획 결정(변경) 조서

구분	기정	변경	비고
공공보행통로	•3개소	•2개소	
보차혼용통로	•11개소	•12개소	1개소 폐지, 2개소 신설
입체보행통로	•3개소	•3개소	
보행자전용도로	•1개소	-	폐지

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유서
공공보행통로	1개소 폐지	•짧은 구간내 불필요하게 지정된 공공보행통로 폐지
보차혼용통로	1개소 폐지, 2개소 신설	•지형(경사) 고려시 보차혼용통로 조성이 불가한 구간 폐지 및 건축한계선에 의해 통로로 조성이 필요한 구간 신설
보행자전용도로	폐지	•현황상 보행자전용도로가 불필요한 구간이며, 제한적 금지 및 시간제 허용에 따른 비효율적 이용으로 폐지

(8) 차량동선 및 주차계획 결정(변경) 조서

구 분	기정	변경	비 고
차량출입 불허구간	•광나루로변 •능동로변	•광나루로변 •능동로변 •동일로변	•일부구간 차량출입 허용
주차출입구	•13개소 (임시허용 2개소 포함)	•4개소 (임시허용 2개소 포함)	
공동주차 출입구	-	•4개소	•신설
주차통로	•1개소(폭4m)	-	

주1) 화양동 111-117호는 화양4특별계획구역 내 북측 6m 도로개설 전까지 간선도로(능동로)에서 출입을 한시적 허용
 주2) 화양동 111-199 ~ 111-179호간 보차혼용통로는 이면도로 여건이 개선(소로3-7호선 유효폭원 6m이상 확보 또는 화양3특별계획구역 이면부 전면공지 2m 차도형으로 조성 등) 될 때까지 간선도로(능동로)에서 출입을 한시적으로 허용

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•동일로변 차량출입불허구간 추가지정 및 일부구간 차량출입 허용	•조서상 누락된 동일로변 추가기재 •차량출입불허구간 지정에 따른 막다른 도로 형성을 최소화하고자 일부 도로에서의 차량출입불허구간 조정
•주차출입구 9개 폐지	•공동개발 완료에 따라 불필요한 주차출입구 폐지 •간선변 차량출입 최소화
•공동주차출입구 신설 및 주차통로 삭제	•공동개발계획 변경에 따라 주차통로 폐지, 공동주차출입구 신설 •간선변 차량출입 최소화를 위한 공동주차출입구 신설

(9) 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서

1) 용적률 인센티브 (기정)

- 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) 미관지구내에서 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구 이후부터 후퇴한 건축한계선 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.
- 8) 조정면적 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.
- 9) 지하철 출입구 및 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시 공개공지 면적에 산입할 수 있다.
(단, 인센티브 산정을 위한 공개공지 면적에서는 제외)

항 목		내 용	완화기준	비 고	
규제형 인센티브	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05 2필지 : 0.05 5필지 : 0.08 3필지 : 0.1 3필지 : 0.06 6필지 : 0.09 4필지 이상 : 0.15 4필지 : 0.07 7필지 이상 : 0.1	
	대지내 공지	건축한계선/ 벽면한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	(일반상업지역) 피로티구조 : a=1.25 개방형구조 : a=2.5 (준주거지역) 피로티구조 : a=0.25 개방형구조 : a=0.5	
	대지내 통로	(보차혼용도로/ 공공보행도로)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	(일반주거지역) 피로티구조 : a=0.75 개방형구조 : a=1.5	
	공동개발	공동개발 (지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05 2필지 : 0.05 5필지 : 0.08 3필지 : 0.1 3필지 : 0.06 6필지 : 0.09 4필지 이상 : 0.15 4필지 : 0.07 7필지 이상 : 0.1	
유도형 인센티브	공동개발	공동개발 (권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05 2필지 : 0.05 5필지 : 0.08 3필지 : 0.1 3필지 : 0.06 6필지 : 0.09 4필지 이상 : 0.15 4필지 : 0.07 7필지 이상 : 0.1	
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × a	(일반상업지역 간선부) 침상형구조 : a=2.5~3 피로티구조 : a=1.25~1.5 개방형구조 : a=2.5~3 (일반상업지역 이면부) 피로티구조 : a=1.5~2 개방형구조 : a=3~4 (일반상업지역 역세권) 침상형구조 : a=2 (준주거지역 간선부) 피로티구조 : a=0.3 개방형구조 : a=0.6 (준주거지역 이면부, 역세권) 침상형구조 : a=1 피로티구조 : a=0.4~0.5 개방형구조 : a=0.8~1 (일반주거지역) 피로티구조 : a=0.25 개방형구조 : a=0.5	
		쌈지형, 침상형 공지			
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × a	(일반상업지역) 간선부 : a=0.35~0.4 이면부 : a=0.4~0.5 역세권 : a=0.4 (준주거지역) 간선부 : a=0.15 이면부 : a=0.2~0.25 역세권 : a=0.8	
		특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 0.3	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함	
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3~0.8	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지 내 설치시	
		건축물 등 형태	기준용적률 × 0.05 ~ 0.15	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시	
	주차계획	공동주차장	기준용적률 × 0.2		
	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.3	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권 등)으로 제공 할 경우	

항 목		내 용	완화기준	비 고																	
의무규정 인센티브	환경친화	자연지반보존	$\text{기준용적률} \times (\text{자연지반보존/대지면적}) \times 0.2$																		
		옥상녹화	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적/대지면적}) \times 0.1$	녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 법적 조경으로 산입된 면적 제외																	
		녹색주차장 (투수성 포장)	$\text{기준용적률} \times 0.05$																		
		중수도 설치	$\text{기준용적률} \times 0.04$	총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 관련법상 의무시설인 경우 제외																	
		빗물이용시설 설치	$\text{기준용적률} \times 0.04$	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.5$ 또는 대지 면적 $\times 0.2$ 이상 설치																	
		신재생에너지 사용	$\text{기준용적률} \times 0.05$	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>$\text{기준용적률} \times 0.08$이내</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>$\text{기준용적률} \times 0.05$이내</td></tr></table>					구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	$\text{기준용적률} \times 0.08$ 이내	2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만
	구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량																
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	$\text{기준용적률} \times 0.08$ 이내																	
2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	$\text{기준용적률} \times 0.05$ 이내																	

■ 일반상업지역 역세권

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3특별계획 구역	화양동 111-72호 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 40%이상 준수시 인정
				침상형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 2.0	위치준수
				지하철 및 지중화시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
				건축물 형태	기준용적률 × 0.2	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
			규제형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 일반상업지역 간선부

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4특별계획 구역	화양동 111-13호 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 3.0	위치준수
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
			규제형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
H-③	화양동 111-15호 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 ×a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
I-①	화양동 192번지 일대			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)×0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
J-②	화양동 111-114호 일대			공개공지 및 쌈지형공지 (침상형공지)	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.0	위치준수
				지하철 및 지중화시설 건축물내 설치	기준용적률 ×0.8	지하철출입구, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
J-③	화양동 111-118호 일대		규제형	공동개발(지정)	기준용적률 ×2a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
				건축한계선 (보차혼용통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축 한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
K-①	화양동 118-5호 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 ×a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
K-②	화양동 116-1호 일대			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)×0.35	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
N-①	화양동 18-32호 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 2.5	위치준수
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
Q-①	화양동 21-6호 일대		규제형	공동개발(지정)	기준용적률 ×2a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
S-①	화양동 23-7호 일대			건축한계선 (보차혼용통로/ 공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 일반상업지역 이면부

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
J-①	화양동 111-36호 일대	•적정개발규모 유도	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 $\times a$	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
				권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.5$	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
I-②	화양동 205번지 일대	•지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •휴게공간 조성	규제형	공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적 /대지면적) $\times 4.0$	위치준수
				공동개발(지정)	기준용적률 $\times 2a$	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
			의무형	건축한계선 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ (제공면적 /대지면적) $\times 2.5$	
				자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
K-③	화양동 119-5호 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수 (a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
L-①	화양동 114-5호 일대			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
N-②	화양동 18-12호 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적 -의무면적 /대지면적) × 3.0	위치준수
			규제형	공동개발(지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수 (a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.1 4필지이상 : 0.15
Q-②	화양동 21-26호 일대			의무형	건축한계선 (보차혼용통로/ 공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5
				자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 준주거지역 역세권

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
6특별계획구역	능동 18-43호 일대	•지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.8	주차장을 제외한 총면적의 40%이상 준수시 인정
				침상형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 0.8	위치준수
				지하철 및 지중화시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.8	지하철출입구, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
			규제형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 준주거지역 간선부

도면번호	위치	계획목표		항목	완화기준	비고	
A-①	군자동 355번지 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 ×a	공동개발에 따른 적용계수 (a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1	
B-①	군자동 356-6호 일대			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)×0.15	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정	
D-① (2특별계획구역 포함)	군자동 360-20호 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 0.6	위치준수	
E-① (1특별계획구역)	군자동 503번지 일대			건축물 형태	기준용적률 × 0.05	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시	
E-②	군자동 631-32호 일대		규제형	공동개발(지정)	기준용적률 ×2a	공동개발에 따른 적용계수 (a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1	
F	군자동 215번지 일대			건축한계선/ 벽면한계선 (보차혼용통로/ 공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 0.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외	
5특별계획구역	화양동 527번지 일대						
T-①	화양동 94-59호 일대						
U-①	화양동 111-88호 일대			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 준주거지역 이면부

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
E-③	군자동 631-32호 일대	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
J-④	화양동 111-25호 일대			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
J-⑤	화양동 111-63호 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 0.8	위치준수
T-②	화양동 105번지 일대		규제형	공동개발(지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
U-②	화양동 111-89호 일대			건축한계선 (보차혼용도로/ 공공보행도로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 0.5	
				의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등	

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
L-②	화양동 113-2호	•적정개발규모 유도 •지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 •휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
S-②	화양동 23-1호 일대			권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.25	주차장을 제외한 총면적의 20%이상 준수시 인정
M-①	화양동 132-6호 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적/대지면적) × 1.0	위치준수
M-②	화양동 110-37호 일대		규제형	공동개발(지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
O	화양동 17-2호 일대					
P	화양동 19-1호 일대					
R	화양동 20-1호 일대		의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 제3종일반주거지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-②	군자동 355-28호 일대	적정개발규모 유도 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 휴게공간 조성	유도형	공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 0.5	위치준수
B-②	군자동 356-12호 일대		규제형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 1.5	
C	군자동 357-8호 일대		의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
D-②	군자동 358-4 일대	적정개발규모 유도 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 휴게공간 조성	유도형	공동개발(권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
T-③	화양동 67-2 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 0.5	위치준수
T-④	화양동 122 일대		규제형	공동개발(지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) 2필지 : 0.05 3필지 : 0.06 4필지 : 0.07 5필지 : 0.08 6필지 : 0.09 7필지이상 : 0.1
8특별계획 구역	화양동 132-64 일대			건축한계선 (보차혼용통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 1.5	
			의무형	자연지반보존, 중수도, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

2) 용적률 인센티브 (변경)

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기 개발된 동일소유자의 경우에는 인센티브를 적용하지 아니한다.
4. 건축협정시 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 건축협정을 체결한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다. 단, 건축협정이 권장된 대지에 한하며, 간선변의 경우 이면부로의 차량진출입이 가능한 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며, 1층 권장용도의 경우 1층 바닥면적 합계(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
6. 장기일반민간임대주택의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 민간임대주택을 지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성할 경우 인센티브를 부여한다. 단, 장기일반민간임대주택 건립시 주택규모, 임대대상, 임대료 등 조성·관리에 대한 사항은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 준용하고 대지 전체를 역세권 청년주택으로 사업할 경우에는 관련 조례를 우선 적용한다.
7. 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
8. 건축법 제46조 제2항 및 동법시행령 제31조제2항에 의거하여 지정고시된 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (광나루로, 동일로, 능동로 도로경계선에서 3m 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
9. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 중복하여 계산할 수 없다.
10. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계산할 수 있다.
11. 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로폭이 넓은 도로에 면하거나 동일 도로에 면할 경우 면적이 큰 필지의 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 한다.
12. 건축물 내 공식시설이라 함은 캠퍼스타운연계시설, 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우에 한하며, 설치시 건축물 개발의 목적에 부합할 수 있도록 저층부(3층 이하)에 설치하여야 하고, 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조에 따라 기부채납하여 상한용적률에 적용될 경우 중복하여 인센티브를 적용하지 아니한다.
13. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	
	신재생 에너지 공급률	· 공급률 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 · 공급률 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 · 공급률 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 · 공급률 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 · 공급률 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04	※건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투 시설 · 침투량(ton/hr)의 함이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	· 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	· 법정 조경으로 산입된 면적 제외 · 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	· 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	· 자연토양 및 투수성 포장 · 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	· 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	· 기준용적률 x 0.05 이내

가) 용적률 인센티브 적용유형

구 분	건폐율	용적률		유형	계획방향
		기준	허용		
일반상업지역	60%	400%	660%	C1	•간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도 - 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 건축물형태
				C2	•이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 - 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 공익시설
	300%	630%		C3	•지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 및 지하철 출입구 유도 - 지하철 출입구 건축물내 설치, 장기일반민간임대주택
				C4	•지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 유도 - 장기일반민간임대주택, 공지 확보
				C5	•역세권 기능 강화 및 이면 차량출입 유도 - 장기일반민간임대주택, 공동개발, 권장용도, 공익시설
				C6	•이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 - 장기일반민간임대주택, 공동개발, 권장용도
				C7	•이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 - 장기일반민간임대주택, 공동개발, 공지 확보
준주거지역	60%	300%	400%	S1	•이면부 개발규모 확대 및 권장용도 유도 - 공동개발, 권장용도, 공익시설
				S2	•이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 - 공동개발, 공지 확보, 공익시설
		300%	360%	S3	•간선변 가로활성화 & 이면 차량출입 유도 - 공동개발, 공지 확보, 권장용도, 공익시설, 건축물형태
				S4	•역세권 기능 강화 및 학교와 연계 - 공동개발, 권장용도, 공익시설, 입체보행통로
				S5	•이면부 개발규모 확대 및 공지 확보 - 공동개발, 공지 확보, 공익시설, 건축물 형태
	50%	200%	330%	S6	•지역여건을 감안한 특별계획구역 개발 활성화 유도 - 공지 확보, 권장용도, 공익시설
		200%	300%		
제3종 일반주거지역	60%	100%	250%	S7	•역세권 기능 강화 및 지하철출입구 유도 - 지하철 출입구 건축물내 설치, 공익시설
	50%	230%	250%	R1	•가로환경 보호를 위해 6m 이상 도로변 1층 비주거 및 가로 활성화 유도 - 1층 권장용도, 공익시설, 건축물 형태
				R2	•이면부 개발규모 확대 - 공동개발, 공익시설

나) 용적률 인센티브 유형

■ 일반상업지역(C1)

구 분		계획내용		
용도지역		•일반상업지역		
위치		•간선변(광나루로, 동일로)		
건폐율		•60%		
기준/허용용적률		•400%/660%		
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 건축물 형태, 가로지장물 이전 설치		
항목	세분	•완화기준		비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$	•2필지 $\alpha=0.15$ •3필지 $\alpha=0.18$ •4필지 이상 $\alpha=0.2$
	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적) $\times \alpha$	•개방형 $\alpha=1.5$ •침상형 $\alpha=1.5$ •필로티 $\alpha=0.75$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.6$	
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.15$	
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.1$	•1층 전면부 투시형 처 리 70% 이상 계획시
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등		

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 일반상업지역(C2)

구 분		계획내용		
용도지역		•일반상업지역		
위치		•이면부		
건폐율		•60%		
기준/허용용적률		•400%/660%		
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전 설치		
항목	세분	•완화기준		비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$	•2필지 $\alpha=0.15$ •3필지 $\alpha=0.18$ •4필지 이상 $\alpha=0.2$
	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적) $\times \alpha$	•개방형 $\alpha=1.5$ •필로티 $\alpha=0.75$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.6$	
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.2$	
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등		

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 일반상업지역(C3)

구 분		계획내용		
용도지역		•일반상업지역		
위치		•화양3특별계획구역		
건폐율		•60%		
기준/허용용적률		•300%/630%		
인센티브 유도계획		•장기일반민간임대주택, 지하철출입구 이전 설치, 대지내공지, 건축물용도, 건축물 형태		
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)× α	•개방형 $\alpha=2.0$ •침상형 $\alpha=2.0$ •필로티 $\alpha=1.0$
		건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×0.7	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.8	
	청년주거 공간지원	장기일반민간 임대주택	기준용적률×(제공면적/전체 연면적)×3.5	•지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성시
	보행 개선	지하철출입구 설치	기준용적률×0.35	•건물 내부 또는 대지내 설치시
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률×0.05	•1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

■ 일반상업지역(C4)

구 분			계획내용	
용도지역			•일반상업지역	
위치			•화양4특별계획구역	
건폐율			•60%	
기준/허용용적률			•300%/630%	
인센티브 유도계획			•장기일반민간임대주택, 대지내공지, 건축물용도, 건축물 형태	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)× α	•개방형 $\alpha=2.0$ •침상형 $\alpha=2.0$ •필로티 $\alpha=1.0$
		건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.8	
	청년주거 공간지원	장기일반민간 임대주택	기준용적률×(제공면적/전체 연면적)×3.5	•지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성시
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률×0.05	•1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

■ 일반상업지역(C5)

구 분		계획내용		
용도지역		•일반상업지역		
위치		•역세권(반경 250m이내)내 간선변		
건폐율		•60%		
기준/허용용적률		•300%/630%		
인센티브 유도계획		•장기일반민간임대주택, 공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 공익시설, 건축물 형태		
항목	세분	완화기준		비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$	•2필지 $\alpha=0.15$ •3필지 $\alpha=0.2$ •4필지 이상 $\alpha=0.25$
	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times \alpha$	•개방형 $\alpha=1.0$ •침상형 $\alpha=1.0$ •필로티 $\alpha=0.5$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.5$	
	청년주거 공간지원	장기일반 민간임대주택	기준용적률 $\times$ (제공면적/전체 연면적) $\times 3.5$	•지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성시
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.1$	
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.05$	•1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times 3.5$	
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등		

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 일반상업지역(C6)

구 분			계획내용	
용도지역			•일반상업지역	
위치			•역세권(반경 250m이내)내 이면부	
건폐율			•60%	
기준/허용용적률			•300%/630%	
인센티브 유도계획			•장기일반민간임대주택, 공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.15$ •3필지 $\alpha=0.2$ •4필지 이상 $\alpha=0.25$
	대지내 공지	공개공지 및 섬지형 공지	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)× α	•개방형 $\alpha=2.0$ •필로티 $\alpha=1.0$
		건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.8	
	청년주거 공간지원	장기일반 민간임대주택	기준용적률×(제공면적/전체 연면적)×3.5	•지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성시
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.15	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 일반상업지역(C7)

구 분			계 획 내 용	
용도지역			•일반상업지역	
위치			•역세권(반경 250m이내)내 이면부	
건폐율			•60%	
기준/허용용적률			•300%/630%	
인센티브 유도계획			•장기일반민간임대주택, 공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전	
항목		세분	완화기준	비고
계 획 유 도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.15$ •3필지 $\alpha=0.2$ •4필지 이상 $\alpha=0.25$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.8	
	청년주거 공간지원	장기일반 민간임대주택	기준용적률×(제공면적/전체 연면적)×3.5	•지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성시
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.15	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 준주거지역(S1)

구 분		계획내용	
용도지역		•준주거지역	
위치		•이면부 먹자골목 및 군자로변	
건폐율		•60%	
기준/허용용적률		•300%/400%	
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 공익시설	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$ •2필지 $\alpha=0.05$ •3필지 $\alpha=0.1$ •4필지 이상 $\alpha=0.15$
	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times \alpha$ •개방형 $\alpha=1.0$ •필로티 $\alpha=0.5$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적)
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.4$
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.06$
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times 1.5$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 준주거지역(S2)

구 분		계획내용	
용도지역		•준주거지역	
위치		•이면부	
건폐율		•60%	
기준/허용용적률		•300%/400%	
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 공익시설	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$ •2필지 $\alpha=0.15$ •3필지 $\alpha=0.2$ •4필지 이상 $\alpha=0.25$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적)
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적)
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.7$
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.06$
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times 1.5$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 준주거지역(S3)

구 분		계획내용	
용도지역		•준주거지역	
위치		•간선변(광나루로, 동일로, 능동로)	
건폐율		•60%	
기준/허용용적률		•300%/360%	
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 건축물형태, 공익시설	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$ •2필지 $\alpha=0.05$ •3필지 $\alpha=0.1$ •4필지 이상 $\alpha=0.15$
	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times \alpha$ •개방형 $\alpha=0.4$ •필로티 $\alpha=0.2$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times 0.3$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.3$
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.04$
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.03$ •1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적)
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 준주거지역(S4)

구 분		계획내용	
용도지역		•준주거지역	
위치		•역세권(반경 250m이내)내 간선변	
건폐율		•60%	
기준/허용용적률		•300%/360%	
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 건축물 형태, 공익시설	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$ •2필지 이상 $\alpha=0.05$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적-의무면적/대지면적) $\times 0.3$
		입체보행통로	기준용적률 $\times 0.03$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.2$
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.03$ •1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적)
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 준주거지역(S5)

구 분		계획내용	
용도지역		•준주거지역	
위치		•이면부	
건폐율		•60%	
기준/허용용적률		•300%/360%	
인센티브 유도계획		•공동개발, 대지내공지, 건축물용도, 가로지장물 이전, 공익시설, 건축물 형태	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률 $\times \alpha$ •2필지 $\alpha=0.1$ •3필지 $\alpha=0.15$ •4필지 이상 $\alpha=0.2$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적) $\times 0.3$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.2$
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 $\times 0.04$
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적)
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.02$ •필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상(군자로변에 한함)
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 준주거지역(S6)

구 분		계획내용	
용도지역		•준주거지역	
위치		•화양1,2,5 특별계획구역	
건폐율		•50%	
기준/허용용적률		•200%/330%, 200%/300%	
인센티브 유도계획		•대지내공지, 건축물용도, 건축물형태, 공익시설	
항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적) $\times \alpha$ •개방형 $\alpha=1.5$ •침상형 $\alpha=1.5$ •필로티 $\alpha=0.75$
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적 - 의무면적/대지면적)
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.5$
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.05$ •1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times 3.5$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

■ 준주거지역(S7)

구 분		계획내용		
용도지역		•준주거지역		
위치		•화양6 특별계획구역		
건폐율		•60%		
기준/허용용적률		•100%/250%		
인센티브 유도계획		•지하철출입구 이전 설치, 대지내공지, 건축물용도, 공익시설, 건축물형태		
항목	세분	완화기준		비고
계획 유도	대지내 공지	공개공지 및 쌈지형 공지	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)× α	•개방형 $\alpha=4.0$ •침상형 $\alpha=4.0$ •필로티 $\alpha=2.0$
		건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×3	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)	
	보행 개선	지하철출입구설 치	기준용적률×0.5	•건물 내부 또는 대지내 설 치시
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률×0.1	•1층 전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×4	
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등		

■ 제3종일반주거지역(R1)

구 분			계획내용	
용도지역			•제3종일반주거지역	
위치			•6m 이상 도로변	
건폐율			•50%	
기준/허용용적률			•230%/250%	
인센티브 유도계획			•공동개발, 대지내공지, 1층 권장용도, 가로시설물 이전 설치, 건축물 형태	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.04$ •3필지 $\alpha=0.08$ •4필지 이상 $\alpha=0.12$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×0.2	
	건축물 용도	1층 권장	기준용적률×(권장용도면적/1층 바닥면적)×0.05	•6m 이상 도로변
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.02	
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.5	
	경관 개선	건축물 형태	기준용적률×0.02	•필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상(군자로변에 한함)
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

■ 제3종일반주거지역(R2)

구 분			계획내용	
용도지역			•제3종일반주거지역	
위치			•이면부(6m 이상 도로변 제외)	
건폐율			•50%	
기준/허용용적률			•230%/250%	
인센티브 유도계획			•공동개발, 대지내공지, 가로시설물 이전 설치	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발1)	기준용적률× α	•2필지 $\alpha=0.04$ •3필지 $\alpha=0.08$ •4필지 이상 $\alpha=0.12$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적/대지면적)×0.3	
	보행 개선	가로지장물 이전설치	기준용적률×0.03	
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.6	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수도 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 자율적 공동개발을 말하며, 공동개발로 이면부 주차출입 가능시 이면도로변 주차 출입구 설치

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	화양1특별계획구역	군자동 361-1호 일대	5,374	-	5,374	
기정	②	화양2특별계획구역	군자동 360-20호 일대	4,184	-	4,184	
기정	③	화양3특별계획구역	화양동 111-72호 일대	1,674	-	1,674	
기정	④	화양4특별계획구역	화양동 111-85호 일대	2,532	-	2,532	
기정	⑤	화양5특별계획구역	화양동 227번지 일대	3,472.3	-	3,472.3	
기정	⑥	화양6특별계획구역	능동 18-43호 일대	15,937	-	15,937	
기정	⑦	화양7특별계획구역	능동 18-41호 일대	3,966	-	3,966	
폐지	-	화양8특별계획구역	화양동 131번지 일대	10,135	감) 10,135	-	구역 해제

■ 변경 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
폐지	화양8특별계획구역	화양동 131번지 일대	10,135	•주택재건축 정비예정구역 해제에 따라 특별계획구역 해제

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 화양1 특별계획구역(변경없음)

구분		계 획 지 침		비 고	
		기 정	세부개발계획 서고시 제2005-52호(2005.2.24) 광진구고시 제2005-31호(2005.5.26)		
위치		•군자동 361-1호 일대	•군자동 361-1호 일대		
면적		•5,341.3㎡	•5,374㎡	측량결과	
용도지역		•준주거지역	•준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 동·식물원 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •공공용시설중 군사시설, 발전소	•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 동·식물원 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •공공용시설중 군사시설, 발전소		
		권장용도	•판매 및 영업시설 중 소매시장	•판매 및 영업시설 중 소매시장	
	용 도	-		•공동주택(아파트), 판매 및 영업시설(소매시장)	
	건폐율		•50% 이하	•50% 이하	
	용 적 률	기준	•200% 이하	•200% 이하	
		허용	•333% 이하	•333% 이하	
		상한	•400% 이하	•400% 이하	
	높 이		•최고높이 80m 이하	•최고높이 80m 이하	
	배 치	건축 한계선	•광나루로변 : 13m •이면도로변(서측) : 8m •이면도로변(북측) : 5m	•광나루로변 : 10m •면목동길변 : 5m •북측 이면도로변 : 2m •동측 인접대지경계부 : 6m	
필지 분할선		-			
교통처리계획		•광나루로, 면목동길 차량출입불허 구간 지정			
기타에 관한사항	전면공지	•광나루로변 : 10m •이면도로변(서측) : 5m •이면도로변(북측) : 2m	•광나루로변 : 10m •면목동길변 : 5m •북측 이면도로변 : 2m •동측 인접대지경계부 : 6m(공공보행통로)		
	공개공지	•전면 공개공지(최소폭10m) 설치	•광나루로, 면목동길 결절부 109.98㎡ (침상형 쌈지공원)		
	공공보행통로	•동측 인접대지경계부 확보	•남측 광나루로와 북측 이면도로를 연결하는 6m 확보 (동측인접대지부)		
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 12.6%이상 (지하보 도 설치-침상형 공개공지, 육교를 지 하보도로 변경 시설) - 측면 및 이면도로 확장	- 기부채납율: 12.7% - 공공시설(도로)면적 : 683㎡		

■ 화양2 특별계획구역(변경없음)

구분		계 획 지 침		비 고	
		기 정	세부개발계획 서고시 제2003-396호(2003.12.10) 광진구고시 제2007-43호(2007.12.6) 광진구고시 제2008-3호(2008.1.24)		
위치		•군자동 360-20호 일대	•군자동 360-20호 일대		
면적		•4,183.4㎡	•4,184㎡	측량 결과	
용도지역		•준주거지역	•준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 동·식물원 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •공공용시설중 군사시설, 발전소	•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 동·식물원 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •공공용시설중 군사시설, 발전소		
	지정용도	-	•공동주택 및 근린생활시설 (공동주택비율 80%이하)		
	건폐율	•50% 이하	•50% 이하		
	용 적 률	기준	•200% 이하	•200% 이하	
		허용	•333% 이하	•333% 이하	
		상한	•400% 이하	•400% 이하	
	높 이	•최고높이 80m이하	•최고높이 80m이하		
	배 치	건축 한계선	•광나루로변 : 13m •면목동길변 : 6m •이면도로변(북측) : 10m •이면도로변(서측) : 1m	•광나루로변 : 10m •동측도로변 : 3m •이면도로변(북측) : 2m •이면도로변(서측) : 1m	
필지 분할선		-	-		
교통처리계획		•광나루로, 면목동길 차량출입불허구간 지정	•광나루로, 동측도로 차량출입불허구간 지정		
기타에 관한사항	전면공지	•광나루로변 : 10m •면목동길변 : 3m •이면도로변(북측) : 2m •이면도로변(서측) : 1m	•광나루로변 : 10m •동측도로변 : 3m •이면도로변(북측) : 2m •이면도로변(서측) : 1m		
	공개공지	•전면 공개공지(최소폭10m) 설치	•침상형 공개공지 조성(119.6㎡)		
	보행동선	•서측 보차혼용통로 조성	•서측 보차혼용통로 6m 설치(56.4㎡) •서측 부지경계 부분에 남북으로 연결되는 공공보행통로 4m 설치		
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 15%이상 (지하보도 설치-침상형 공개공지) - 이면도로 설치 8m - 측면 및 전면도로 확장 3m	•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 18.81%(787㎡)		

■ 화양3 특별계획구역(변경)

구분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
위치		•화양동 111-72호 일대		
면적		•1,674㎡		
용도지역		•일반상업지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	•불허용도 A2 ※ 주거복합 불허	•불허용도 B ※ 주거복합 허용	
	권장용도	•권장용도 H4		
	건폐율	•60% 이하		
	용 적 률	기준	•300% 이하	
		허용	•630% 이하	
		상한	•800% 이하	
	높 이		•최고높이 90m 이하	
	배 치	건축 한계선	•광나루로 대로 2-25 : 3m •능동로 대로 1-45 : 3m •소로 3-7 : 2m	남측 성당 부지내 보차혼용통로 불규칙형태 조정
		필지 분할선	•광나루로 대로 2-25 : 3m	
	형 태		•1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상 (유도형 인센티브 권장사항) •1층 층고제한 4.5m 이상	
교통처리계획		•간선변 차랑출입불허구간 지정		
기타에 관한사항	전면공지	•광나루로 대로 2-25 : 3m •능동로 대로 1-45 : 3m •소로 3-7 : 2m	•광나루로 대로 2-25 : 3m •능동로 대로 1-45 : 3m •소로 3-7 : 2m •남측 : 0.5~3m	
	공개공지	•위치 권장(침상형 공개공지)		
	기 타	•지하철과 연계개발		
청년주거공간지원1)		-	•장기일반민간임대주택 설치 권장 - 인근 대학생 거주공간으로 활 용 - 지상층 연면적의 10% 이상	
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치 •조성후 기부채납 •기부채납면적 : 20%이상 •지하철 출입구 이설등 포함	•구역내 도로 및 건축물내 공공시설 등을 사업계획에 포함하여 설치 •조성후 기부채납 (ex : 캠퍼스타운연계시설 등) •기부채납면적 : 20%이상 •지하철 출입구 이설등 포함	

주1) 장기일반민간임대주택 건립시 주택규모, 임대대상 및 임대료 등 조성·관리에 대한 사항은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 준수한다.

주2) 건축물내 공공시설 관련사항에 대해서는 구 관련부서 및 시 「기부채납 공공시설 통합관리」 부서와 사전협의를 통해 결정하고 구체적 조성계획을 포함하여야 한다.

※ 전체를 장기일반민간임대주택으로 사업할 경우에는 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 우선 적용한다.

■ 화양4 특별계획구역(변경없음)

구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	세부개발계획 서고시 제2018-364호(2018.11.8)	
위치		•화양동 111-85호 일대	•화양동 111-85호 일대	
면적		•2,532㎡	•2,532㎡	
용도지역		•일반상업지역	•일반상업지역	
건축물에 관한 사항	불허용도	•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 •문화 및 집회시설 중 동·식물원 •의료시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) •위락시설, 공장, 창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(단, 주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •분뇨 및 쓰레기처리시설 •교정 및 군사시설, 발전시설, 장례식장 ※ 주거복합 불허	•좌동	
	권장용도	•문화및집회시설(동·식물원 제외) •판매시설 •의료시설(불허용도 제외) •교육연구시설 •운동시설(옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) •업무시설[오피스텔과 금융업소(1층) 제외] •숙박시설 중 관광숙박시설	•좌동	
	건폐율	•60% 이하	•좌동	
	용적률	기준	•300% 이하	•좌동
		허용	•630% 이하	•좌동
		상한	•800% 이하	•좌동
	높 이		•최고높이 90m이하	•좌동
	배치	건축 한계선	•광나루로변 : 3m •소로 3-2 : 2m •소로 3-3 : 2m •북측 : 1m	•좌동
		필지 분할선	•소로 3-2 : 2m •소로 3-3 : 도시계획시설 도로 폭 6m 확보 •북측 : 6m	•좌동

보도
조성

도시
계획
도로

구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	세부개발계획 서고시 제2018-364호(2018.11.8)	
건축물의 형태		•1층 전면부 투시형처리 70% 이상 (유도형 인센티브 권장사항) •1층 층고제한 4.5m 이상	•지하1층~지상1층 전면도로변 전체 벽면적의 70% 이상 투시형 처리 •지하1층~지상1층 층고제한 4.5m 이상 •능동로변의 지상1층 벽면은 인접 건축물과 조화롭게 배치 •저층부(지상3층이하)와 고층부의 입면은 입체적 분절 •건축물의 입면 및 색채는 주변과 조화되게 계획 •능동로와 공개공지 연계한 보행동선의 연속성을 유지하기 위해 지하1층~지상1층을 일반인에게 상시 개방할 수 있는 건축물 내 보행통로 설정 (폭2m, 유효높이 3m이상)	
기타사항	전면공지	•능동로 대로 1-45 : 3m •소로 3-2 : 2m •소로 3-3 : 2m •북측 : 1m	•좌동	
	공개공지	•위치권장 •공개공지 위치 : 대지 남서측	•공개공지 최소 폭 5m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보 •대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반인의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성 •공개공지-1은 보행동선을 고려하여 능동로변 보도와 남측 소로3-2호선을 연계하는 250㎡이상 규모(가로 40m X 세로 5m)로 계획하며, 청년특화거리 조성을 위한 미술장식품 설치 •공개공지-2는 배후 주거지의 휴식공간 제공을 위해 북측 이면부 100㎡이상 규모(가로 14m X 세로 9m)로 계획 ※ 공개공지 면적은 개방형 · 필로티형 면적을 합한 면적임	
교통처리계획		•간선변 차량출입불허구간 지정	•간선변(능동로변) 차량진출입불허구간 지정 •차량진출입구 도로 중심선은 능동로변 차도로부터 15m이상 이격하여 설치 •차량진출입구로 인한 보행동선 단절 최소화 및 보행안전을 위해 주변보도와 높이차이가 없도록 조성하고 반사경 등 안전시설 설치	
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로 · 공원 및 공공공지등을 사업계획에 포함하여 설치 · 조성후 기부채납 •기부채납면적 : 20% 이상	•기부채납 : 690㎡ (27.26%) - 도로 : 482㎡ - 구역외 기부채납 : 208㎡	

주1) 구역외 기부채납은 미집행 도시계획시설 확보를 목적으로 화양동 111-91, 111-225, 111-226, 111-227, 111-255 (일부) 총 5필지(208㎡)를 기부채납한 것으로 추후 측량결과에 따라 면적 변경 가능(구역외 기부채납에 따른 구역계 면적 증가 없음)

■ 화양5 특별계획구역(변경없음)

구분		계 획 지 침		비 고
		기 정	세부개발계획 서고시 제2002-477호(2003.1.6) 광진구고시 제2004-69호(2004.12.20)	
위치		•화양동 227번지 일대	•화양동 227번지 일대	
면적		•3,580㎡	•3,472.3㎡	측량 결과
용도지역		•준주거지역	•준주거지역	
건축물에 관한 사항	불허용도		•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 등식물원 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •공공용시설중 군사시설, 발전소	•해당 미관지구 불허용도 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 등식물원 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •공공용시설중 군사시설, 발전소
	지정용도		-	•업무시설 및 근린생활시설
	건폐율		•50% 이하	•50% 이하
	용 적 률	기준	•200% 이하	•200% 이하
		허용	•300% 이하 (2003년6월30일 이전까지 350%이하)	•300% 이하 (2003년6월30일 이전까지 350% 이하)
		상한	•완화조건 이행에 따른 별도의 산식에 의하여 결정	•400% 이하 (2003년6월30일 이전까지 518.5% 이하)
	높 이		•최고높이 55m 이하	•최고높이 55m 이하
	배 치	건축 한계선	•광나루로 : 6m •이면도로변(남,동측) : 3m •이면도로변(서측) : 2m	•광나루로 : 3m •이면도로변(동측) : 3m •이면도로변(서측) : 2m
필지 분할선		-		
교통처리계획		-	•이면도로(구역동측)에 주차진출입구 설치	
기타에 관한사항	전면공지	•광나룻길 : 3m •이면도로변(남,동측) : 3m •이면도로변(서측) : 2m	•광나룻길 : 3m •이면도로변(남,동측) : 3m •이면도로변(서측) : 2m	
	공개공지	•위치 지정	•1개소 설치(196.89㎡)	
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업 계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 •기부채납면적 : 15% 이상 •이면도로 설치	•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 •기부채납면적 : 19.41%(672.02㎡)	

■ 화양6 특별계획구역(변경)

구분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
위치		•능동 18-43호 일대		
면적		•15,937㎡		
용도지역		•준주거지역		
건축물에 관한 사항	불허용도	•불허용도 A1	•불허용도 A	
	권장용도	•권장용도 H6		
	건폐율	•60% 이하		
	용 적 률	기준	•100% 이하	
		허용	•250% 이하	
		상한	•400% 이하	
	높 이	•최고높이 40m 이하 (10층 이하)		
	배 치	건축 한계선	•광나루로 대로 2-25 : 5m •능동로 대로 1-45 : 5m	
		필지 분할선	-	
	형 태	•1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상 (유도형 인센티브 권장사항) •1층 층고제한 4.5m 이상		
교통처리계획		•간선변 차량출입불허구간 지정		
기타에 관한사항	전면공지	•광나루로 대로 2-25 : 5m •능동로 대로 1-45 : 5m		
	공개공지	•위치 권장 (침상형 공개공지)		
	기 타	•지하철과 연계개발		
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 •기부채납면적 : 15%이상 •지하철 출입구 이설 등 포함 •녹지율 20% 이상 확보(기존 우수 비오통 유형의 훼손 최소화)	•구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 •기부채납면적 : 15%이상 •지하철 출입구 이설, 건축물내 공공시설 등 포함 •녹지율 20% 이상 확보(기존 우수 비오통 유형의 훼손 최소화)	

■ 화양7 특별계획구역(변경없음)

구분		계 획 지 침	비 고
		기정	
위치		•능동 18-41호 일대	
면적		•3,966㎡	
용도지역		•제2종일반주거지역(7층이하)	
건축물에 관한 사항	불허용도	-	
	용 도	•청소년수련시설	
	건폐율	•30% 이하	
	용 적 률	기준 •200% 이하	
		허용 •200% 이하	
	상한	-	
	높 이	•최고높이 12m 이하 (3층 이하)	
	배 치	-	
형 태		-	
교통처리계획		-	
기타에 관한사항	전면공지	-	
	공개공지	-	
공공시설 조성 및 제공		-	

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조 제1항에 따라 도시계획시설 사업시 용도지역·지구내 건축제한 예외 적용으로 건폐율 완화 가능

5. 경미한 변경에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울시 도시계획 조례」 제18조 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호」 규정에 의한 지구단위 계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법의 변경(신설·폐지 포함)
3. 공동개발 변경시 차량출입불허구간의 변경
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
5. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
6. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
7. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
8. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
9. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

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

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

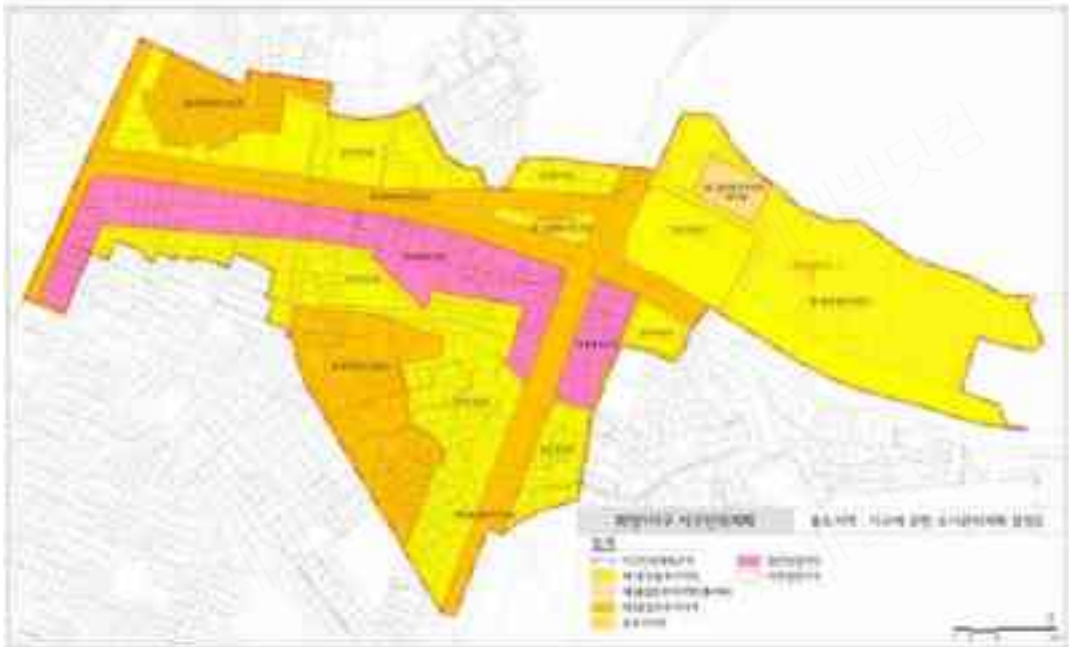
Ⅳ. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎2133-8382) 및
광진구 도시계획과 (☎450-1385)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

「화양1지구 지구단위계획」 결정(변경) 및 지형도면

■ 화양1지구 지구단위계획구역에 관한 결정도



■ 화양1지구 용도지역·지구에 관한 결정도



■ 화양1지구 도시기본시설에 관한 결정(기정)도



■ 화양1지구 도시기본시설에 관한 결정(변경)도



■ 화양1지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 화양1지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

