

◆ 서울특별시고시 제2022-400호

**도시관리계획(방학역세권 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)
및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2000-21호(2000.1.31)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2006-140호(2006.4.27.)로 변경결정 된 “방학역세권 지구단위계획”에 대하여, 2022년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2022. 5. 25.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「같은 법 시행령」 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「같은 법 시행령」 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 「같은 법 시행령」 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 9월 29일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

우이신설 경전철 연장 및 방학역세권 일대 여건변화를 고려한 중심기능 강화를 통해 개발여건을 마련하고자 지구단위계획 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최최결정일	비고
			기 정	변 경	변경 후		
변경	방학역세권 지구단위계획구역	도봉구 방학동 720번지 일대	259,250	증) 116,669	375,919	서고제244호 1997.8.1.	-

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

도면번호	구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	방학역세권 지구단위계획구역	·구역변경(116,669㎡ 증가) - 면적 : 259,250㎡→375,919㎡	·우이신설 경전철 연장 및 방학역세권 일대 여건변화를 고려하여 중심지 기능 강화를 위한 구역확장

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
계		375,919	-	375,919	100.0	-
주거 지역	소 계	205,034	-	205,034	54.5	-
	제1종일반주거지역	3,278	-	3,278	0.9	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	30,123	-	30,123	8.0	-
	제3종일반주거지역	120,248	-	120,248	32.0	-
	준주거지역	51,385	-	51,385	13.6	-
상업 지역	근린상업지역	19,155	-	19,155	5.1	-
공업 지역	준공업지역	151,730	-	151,730	40.4	-

나. 용도지구에 관한 결정 조서

■ 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	②	경관지구	조망가로 특화 경관지구	연신군묘 ~ 방학사거리	43,613 (1,705)	1.7 (0.1)	양측 15	서고제129호 2019.4.18.	방학로

※ () : 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임.

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설 결정(변경)조서

1) 도로

■ 도로총괄표

류별	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	25	5,293	88,238	10	1,400	16,690	1	138	1,104	14	3,755	70,444
광로	1	925	37,000	-	-	-	-	-	-	1	925	37,000
대로	2	679	19,770	-	-	-	-	-	-	2	679	19,770
중로	3	397	6,916	2	269	5,380	-	-	-	1	128	1,536
소로	19	3,292	24,552	8	1,131	11,310	1	138	1,104	10	2,023	12,138

도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	17	40	주간선도로	6,250 (925)	수유동	도봉동 시계	일반 도로	-	건고제198호 1971.4.7	확장구역
기정	대로	3	60	25 ~30	주간선도로	9,250 (559)	묵동	도봉동 시계	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
신설	대로	3	1	15~25	집산도로	120	방학동 717-3	방학동 726-73	일반 도로	-		
기정	중로	1	77	20	보조간선 및 집산도로	1,250 (184)	방학동 (광로3-17)	방학동 (중로1-78)	일반 도로	-	건고제198호 1971.4.7	확장구역
변경	중로	1	77	20	보조간선 및 집산도로	1,250 (184)	방학동 726-65	쌍문동 20-5	일반 도로	-		
신설	중로	1	1	20	보조간선 및 집산도로	85	방학동 726-65	방학동 707-20	일반 도로	-		
기정	중로	3	2	12	국지도로	128	방학동 718-15	방학동 718-17	일반 도로	-	서고제21호 2000.2.7	
변경	중로	3	2	12	국지도로	128	방학동 718-15	방학동 718-16				
기정	소로	1	3	10	국지도로	441 (161)	도봉동 619	방학동 656-8	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
변경	소로	1	3	10	국지도로	441 (161)	도봉동 619	방학동 656-6	일반 도로	-		
기정	소로	1	4	10	국지도로	422 (162)	도봉동 612	방학동 657-14	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
변경	소로	1	4	10	국지도로	422 (162)	도봉동 612	방학동 657-12	일반 도로	-		
기정	소로	1	6	10	국지도로	177	방학동 704	방학동 704-42	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
기정	소로	1	7	10	국지도로	520 (48)	방학동 700	방학동 703-21	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
변경	소로	1	7	10	국지도로	520 (48)	방학동 700	방학동 703-65	일반 도로	-		
기정	소로	1	8	10	국지도로	68	방학동 680-25	방학동 680-30	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
변경	소로	1	8	10	국지도로	133	방학동 680-25	방학동 680-30	일반 도로	-		
기정	소로	1	9	10	국지도로	470 (189)	방학동 701-35	방학동 680-25	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
기정	소로	1	49	10	국지도로	120	방학동 707-9	방학동 707-11	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
기정	소로	1	50	10	국지도로	141	방학동 717-5	방학동 717-6	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
변경	소로	1	50	10	국지도로	141	방학동 713	방학동 713-13	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8	국지도로	138	방학동 718-7	방학동 719-3	일반 도로	-	서고제21호 2000.1.31	
기정	소로	3	1	6	국지도로	143	방학동 720-10	방학동 720-10	일반 도로	-	서고제21호 2000.1.31	
변경	소로	3	1	6	국지도로	143	방학동 720	방학동 720	일반 도로	-		
기정	소로	3	66	6	국지도로	1,069 (56)	방학동 618-2	방학동 653	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
변경	소로	3	66	6	국지도로	1,069 (56)	방학동 618-2	방학동 653-14	일반 도로	-		

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	70	6	국지도로	675 (198)	방학동 638	방학동 653-5	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
기정	소로	3	76	6	국지도로	280 (126)	방학동 648-3	방학동 655-31	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
기정	소로	3	97	6	국지도로	448	방학동 619-44	방학동 654-19	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
변경	소로	3	97	6	국지도로	448	도봉동 619-44	방학동 654-19	일반 도로	-		
기정	소로	3	98	6	국지도로	56	방학동 703	방학동 702-9	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	확장구역
기정	소로	3	100	6	국지도로	132	방학동 708-1	방학동 788-2	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
변경	소로	3	100	6	국지도로	132	방학동 708	방학동 708-2	일반 도로	-		
기정	소로	3	102	6	국지도로	516 (366)	방학동 703-4	방학동 689	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
변경	소로	3	102	6	국지도로	516 (366)	방학동 703-4	방학동 689	일반 도로	-		확장구역
기정	소로	3	109	6	국지도로	132	도봉동 636-16	도봉동 636-16	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
변경	소로	3	109	6	국지도로	132	도봉동 636-12	도봉동 636-22	일반 도로	-		
기정	소로	3	110	6~12	국지도로	884 (366)	도봉동 636-16	방학동 722-30	일반 도로	-	건공제8호 1968.1.23	
변경	소로	3	110	6~12	국지도로	884 (366)	방학동 722-27	도봉동 636-22	일반 도로	-		

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 3-1	• 도로신설	• 장기미집행 도시계획시설 실효(20.7.1)에 따른 실효된 도로 관리를 위한 신설
-	중로 1-1	• 도로신설	• 장기미집행 도시계획시설 실효(20.7.1)에 따른 실효된 도로 관리를 위한 신설
중로 1-77	중로 1-77	• 기점명, 종점명 정정	• 기점, 종점 오기 정정
중로 3-2	중로 3-2	• 종점명 정정	• 종점명 오기 정정
소로 1-3	소로 1-3	• 종점명 변경	• 최초 결정 시 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 1-4	소로 1-4	• 종점명 변경	• 최초 결정 시 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 1-7	소로 1-7	• 종점명 변경	• 최초 결정 시 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 1-8	소로 1-8	• 도로 연장변경 - 연장 : 68m → 133m	• 기개설 된 도로에 정합하도록 연장 오기 정정
소로 1-50	소로 1-50	• 기점명, 종점명 변경	• 최초 결정 시 기점, 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 3-1	소로 3-1	• 기점명, 종점명 변경	• 최초 결정 시 기점, 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-66	소로 3-66	• 종점명 변경	• 최초 결정 시 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 3-97	소로 3-97	• 기점명 변경	• 기점명 오기 정정
소로 3-100	소로 3-100	• 기점명, 종점명 변경	• 최초 결정 시 기점, 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 3-102	소로 3-102	• 선형변경	• 장기미집행 도시계획시설 실효(20.7.1)에 따른 선형변경
소로 3-109	소로 3-109	• 기점명, 종점명 변경	• 최초 결정 시 기점, 종점의 지번변경으로 현황에 맞게 조서표기 정정
소로 3-110	소로 3-110	• 기점명, 종점명 변경	• 기점, 종점 오기 정정

2) 주차장

■ 주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	22	주차장	방학동 653-15	369.5	-	369.5	도고45호 2002.8.2	-

나. 공간시설 결정(변경)조서

1) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
변경	2	공공공지	공공공지	방학동 714-15	640	-	640	서고제21호 2000.1.31	지번 정정
기정	3	공공공지	공공공지	방학동 705-19, 706-1번지 일대	1,581	-	1,581	서고제140호 2006.4.27	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
2	공공공지	• 위치 지번 정정 - 방학동 714-8 → 방학동 714-15	• 지적분할 시행을 반영하여 지번 정정

2) 공원

■ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	생활권공원	어린이공원	방학동 717-1	1,289	-	1,289	서고제140호 2006.4.27	-

3) 광장

■ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	광장	교통광장	방학동 679	40,458 (10,020.5)	-	40,458 (10,020.5)	서고제226 1993.7.24	-

※ () : 지구단위계획구역 내 면적임.

다. 공공·문화체육시설 결정(변경)조서

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	구청사	공공청사	방학동 720-10번지 일대	14,118.5	-	14,118.5	서고제378호 1999.11.26	-
변경	2	도봉소방서	공공청사	방학동 708	11,624	감) 740.2	10,883.8	서고제400호 1979.09.11	전체 공공청사 (10,883.8㎡) 중 일부구간 (6,722.8㎡) 공간적 범위 결정

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	도봉소방서	· 위치 오류 정정 - 방학동 42-2 → 방학동 708 · 면적 오류 정정 - 11,624㎡ → 10,883.8㎡ (740.2㎡ 감소) · 도시계획시설(공공청사) 공간적 범위 결정	· 기계설 된 시설에 정합하도록 위치, 면적 오류 정정 · 도시계획시설(공공청사)에 대한 공간적 범위 결정으로 지역필요시설 및 공공주택 등을 조성하여 토지 이용의 효율화 및 지역활성화에 기여하고자 함

■ 공공청사 공간적 범위 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	공간적 범위			최초 결정일	비고
				구분	기정	변경		
변경	2	도봉소방서	방학동 708	면적(㎡)	-	6,722.8㎡ 이하	6,722.8㎡ 이하	서고 제400호 1979. 09.11
				높이	-	기준지표면으로부터 -6.0m 이하 (지하2층)	기준지표면으로부터 -6.0m 이하 (지하2층)	

전체 공공청사 (10,883.8㎡) 중 일부구간(6,722.8㎡)에 대한 공간적 범위 결정
 ※ 상부 비도시계획시설 설치 는 세부내용, 결정도면 및 공간적 범위 결정도 참조

■ 공공청사 공간적 범위 결정 사유서

구분	변경사유	공공청사 상부 비도시계획시설
내용	토지이용의 효율화 및 지역활성화에 기여하기 위해 도시계획시설 (공공청사)를 비도시계획시설 (지역필요시설 및 공공주택)과 함께 공간적 범위 결정	- 용도: 업무시설, 교육연구시설, 공동주택 등 - 면적: 6,722.8㎡ 이하 - 높이: -6.0m이상(지하1층)~70m이하

2) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	문화 시설	도서관	방학동 713-13번지 일대	-	증) 3,096.1	3,096.1	-	-

■ 건축물 범위 설정

구분	도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
신설	1	60% 이하	400% 이하	70m 이하	지구단위계획에 맞춰 건축물 범위 설정

■ 문화시설 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	문화시설	문화시설 신설	동북권 서울시립도서관 건립 계획에 따라 문화시설 결정

3. 공공기여계획 결정조서

가. 공공기여 결정조서

■ 제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 근린상업지역 상향시

구 분	계 획 내 용		비 고
공공 기여량	• 구역면적의 35% 이상 설치(제3종일반주거지역 → 근린상업지역) ※ 제2종일반주거지역(7층이하) → 근린상업지역 시 공공기여율은 부지면적의 40%이상 적용 (공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되 증가용적률의 60%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용)		• 용도지역 상향조건 - 적정규모 개발 1,500㎡이상 (도봉로 및 이면부 포함하여 계획) - 중심기능 전체 바닥면적의 20%이상 - 공공기여율 부지면적의 35%이상 (제3종일반주거지역 → 근린상업지역) ※ 제2종일반주거지역(7층이하) → 근린상업지 역 시 공공기여율은 부지면적의 40%이상 적 용
공공기여 내용	건축물 기부채납	• 공공기여는 시, 구 사전협의를 통해 시설용도 및 의무확보사항을 결정 하도록 함	
세부기준	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」, 「공공시설 등 기부 채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용		
기타사항	• 간선부(도봉로변) 차량출입 원칙적 불허		

③ 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발 규모 결정(변경)조서

■ 최대개발 규모 결정(변경)조서

구 분	최대개발규모(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
간선부	2,500 이하	-	2,500 이하	-
이면부 (준주거지역, 근린상업지역, 준공업지역)	1,500 이하	-	1,500 이하	
이면부 (제2종일반주거지역(7층이하))	-	1,000 이하	1,000 이하	

※ 적용제외 : ① 기존 대지 규모가 상기최대 개발규모를 초과한 경우에는 예외로 함
 ② 최대개발규모를 초과하고자 할 경우에는 도시관리계획 변경절차를 득하여야 함
 ③ 용도지역 상향 가능구역은 상기 규정에도 불구하고 별도 지침을 따름

나. 가구 결정(변경)조서

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
A	1	A-1	도봉로 동측
	2	A-2	
	3	A-3	
	4	A-4	
	5	A-5	
	6	A-6	
	7	A-7	
	8	A-8	
	9	A-9	
	10	A-10	
	11	A-11	
	12	A-12	
	13	A-13	
	14	A-14	
	15	A-15	
	16	A-16	
	17	A-17	
	18	A-18	
	19	A-19	

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
B	-	B-1	도봉로 서측
	-	B-2	
	-	B-3	
	-	B-4	
	-	B-5	
	-	B-6	
	-	B-7	
	-	B-8	
	-	B-9	
	-	B-10	
	-	B-11	

■ 변경 사유서

구 분	변경사유	비고
도봉로 서측	• 구역 확장에 따른 가구 추가 지정	

다. 획지 결정(변경)조서

1) 획지단위개발 : 폐지

■ 획지단위개발 결정(기정)조서

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
1	방학동 705-2, 705-3	541.4	획지계획	폐지	-
	방학동 705-4, 705-6	887.8			
	방학동 705-7	700.6			
	방학동 705-9, 705-10	739.4			
2	방학동 718-3	834.9			
	방학동 718-30, 718-5	303.5			
	방학동 718-6	1,102.6			
	방학동 718-2	60.5			
	방학동 719-2, 718-40	1,014.7			
3	방학동 718-7	8,420.6			
	방학동 719-3, 719-6, 719-29	1,325.5			

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
4	방학동 705-12, 705-24, 705-11	1,160.2	획지계획	폐지	-
	방학동 705-13, 705-23	492.4			
	방학동 705-14	1,002.0			
	방학동 705-15	1,142.0			
	방학동 705-17, 705-33, 705-32, 705-34, 705-27, 705-26, 705-35	1,233.4			
	방학동 705-36, 705-19, 705-40, 705-20, 705-37, 705-38	781.5			
5	방학동 717-2, 717-25	1,520.7			
	방학동 717-24, 717-3	293.6			
	방학동 717-4	358.3			
6	방학동 717-14, 717-11, 717-13, 717-12, 717-15, 717-9, 717-26, 717-7, 717-10, 717-6, 717-8	7,924.5			
7	방학동 706, 706-1	811.1			
	방학동 706-4, 706-3, 706-2, 706-8, 706-5	4,154.3			
	방학동 706-9, 706-7	1,224.3			
8	방학동 716-1, 716-16, 716-3	2,150.4			
	방학동 716-2	221.1			
9	방학동 716-5	5,350.1			
10	방학동 707-2, 707	2,756.5			
	방학동 707-1	574.2			
	방학동 707-3	1,090.3			
	방학동 707-6, 707-14	3,312.3			
	방학동 707-10, 707-7, 707-17, 707-12, 707-8, 707-9	8,451.3			
	방학동 707-11	394.6			
11	방학동 715, 715-1, 715-16	511.6			
	방학동 715-7	282.3			
	방학동 715-20, 715-19	337.7			
12	방학동 715-1	3,614.1			
13	방학동 715-15	630.5			
	방학동 715-9	603.9			
	방학동 715-12	13,142.8			
14	방학동 708	10,869.3			
	방학동 708-2	5,663.5			

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
15	방학동 713-38, 713-1, 713-3, 713, 713-18, 713-2, 713-37	6,292.3	획지계획	폐지	-
	방학동 713-4, 713-5	217.5			
	방학동 713-7, 713-6	222.3			
16	방학동 713-12	2,998.1			
	방학동 713-13	1,036.0			
18	방학동 720	14,118.5			
19	방학동 720-18	35,312.1			
	방학동 720-33	4,892.3			

■ 변경사유서

구 분	변경내용(개소)			변경사유	비고
	기정	변경	변경후		
획지계획	50개소	감) 50개소	-	• 과도한 도시관리계획 변경을 야기하고, 필지간의 자율적인 공동개발을 권장하기 위하여 획지단위 공동개발 전면 폐지	-

2) 대지의 분할 : 신설

■ 대지의 분할 결정조서

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	분할면적(㎡)	비고
신설	A-8	방학동 716	612.0	409.1	필지분할가능선 지정
				202.9	
		방학동 716-14	595.0	482.7	
				112.3	

- ※ 필지분할가능선에 따라 분할된 각 필지들의 면적을 나타낸 것으로 구역면적임
 ※ 분할된 필지는 도시계획시설(도로)로 결정(변경)하여야 함
 ※ 분할된 필지의 기반시설 제공 시 기부채납에 따른 상한용적률 인센티브를 적용함

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유	비고
필지분할가능선 지정	• 민간개발에 따른 도시계획시설(도로)의 확보를 위해 필지분할 가능선 지정	-

3) 공동개발 : 변경

■ 공동개발 결정(기정)조서

가구번호	지번	면적(㎡)		계획내용	비고
2	방학동 718-2	60.5	1,075.2	획지간 공동개발 권장	-
	방학동 719-2	1,014.7			-
	방학동 718-40				-
	방학동 718-13	172.0	346.3	공동개발 권장	-
	방학동 718-12	174.3			-
	방학동 718-14	174.9	346.9	공동개발 권장	-
	방학동 718-15	172.0			-
3	방학동 719-11	391.9	868.0	공동개발 권장	-
	방학동 719-12	168.5			-
	방학동 719-14	159.6			-
	방학동 719-13	148.0			-
4	방학동 705-14	1,002.0	2,235.4	획지간 공동개발 권장	-
	방학동 705-17	1,233.4			-
	방학동 705-33				-
	방학동 705-32				-
	방학동 705-34				-
	방학동 705-27				-
	방학동 705-26				-
	방학동 705-35				-
5	방학동 717-20	396.6	1,135.9	공동개발 지정	-
	방학동 717-21	401.3			-
	방학동 717	338.0			-
	방학동 717-24	293.6	651.9	획지간 공동개발 권장	-
	방학동 717-3				-
	방학동 717-4				-
8	방학동 716	273.7	664.2	공동개발 권장	-
	방학동 716-14	390.5			-
11	방학동 715-7	282.3	620.0	획지간 공동개발 권장	-
	방학동 715-20	337.7			-
	방학동 715-19				-
12	방학동 714	236.2	522.7	공동개발 권장	-
	방학동 714-11	286.5			-
	방학동 714-12	278.5	556.0	공동개발 권장	-
	방학동 714-13	287.5			-
15	방학동 713-4	217.5	439.8	획지간 공동개발 권장	-
	방학동 713-5				-
	방학동 713-7	222.3			-
	방학동 713-6				-
16	방학동 713-14	1,917.3	2,033.7	공동개발 지정	-
	방학동 713-15	116.4			-
	방학동 713-17	200.0	882.6	공동개발 권장	-
	방학동 713-30	241.3			-
	방학동 713-31	241.3			-
	방학동 713-32	200.0			-
	방학동 713-33	200.0	1,008.5	공동개발 권장	-
	방학동 713-34	241.3			-
	방학동 713-35	319.0	1,008.5	공동개발 권장	-
	방학동 713-36	248.2			-

■ 공동개발 결정(변경)조서

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
A-1	방학동 705	186.0	886.0	공동개발 권장	-
	방학동 705-1	159.0			-
	방학동 705-2	280.0			-
	방학동 705-3	261.0			-
	방학동 705-4	852.0	888.0	공동개발 권장	-
	방학동 705-6	36.0			-
	방학동 705-7	701.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-9	737.0	754.0	공동개발 권장	방학동 705-49, -50 (A-4) 공동개발 권장
A-2	방학동 718-40	12.0	122.0	공동개발 권장	-
	방학동 718-2	110.0			-
	방학동 718-3	628.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-6	1,090.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-12	176.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-13	176.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-14	174.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-15	173.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-5	231.0	460.0	공동개발 권장	-
	방학동 718-30	229.0			-
A-3	방학동 719-2	3,208.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 718-7	8,421.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 719-3	1,326.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 719-7	185.0	557.0	공동개발 권장	-
	방학동 719-8	150.0			-
	방학동 719-9	141.0			-
	방학동 719-10	81.0			-
	방학동 719-11	392.0	936.0	공동개발 권장	-
	방학동 719-12	204.0			-
	방학동 719-13	165.0			-
	방학동 719-14	175.0			-
A-4	방학동 705-14	1,002.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-15	1,142.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-17	373.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-26	89.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-32	172.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-33	174.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-34	170.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-35	171.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-27	85.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-19	366.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-20	493.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-36	111.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-37	170.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-38	170.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-40	118.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-13	406.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-23	86.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 705-49	9.0	754.0	공동개발 권장	방학동 705-9(A-1) 공동개발 권장
	방학동 705-50	8.0			

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
A-4	방학동 705-51	90.0	1,490.0	공동개발 지정	-
	방학동 705-52	224.0			-
	방학동 705-53	2.0			-
	방학동 705-24	329.0			-
	방학동 705-12	439.0			-
	방학동 705-11	406.0			-
A-5	방학동 717	463.0	1261.0	공동개발 권장	-
	방학동 717-20	397.0			-
	방학동 717-21	401.0			-
	방학동 717-1	1430.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-2	1,859.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-3	224.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-24	394.0	-	-	자율적 공동개발
A-6	방학동 717-6	866.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-7	1,454.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-8	637.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-9	1,320.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-10	298.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-11	494.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-12	352.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-13	1,737.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-14	417.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-15	74.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 717-26	277.0	-	-	자율적 공동개발
A-7	방학동 706	646.0	1,501.0	공동개발 권장	-
	방학동 706-1	855.0			-
	방학동 706-2	4,137.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 706-9	701.0	1,225.0	공동개발 권장	-
	방학동 706-7	524.0			-
A-8	방학동 716	612.0	1,207.0	공동개발 권장	필지분할가 능선
	방학동 716-14	595.0			
	방학동 716-1	826.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 716-3	518.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 716-16	822.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 716-2	396.0	-	-	자율적 공동개발
A-9	방학동 716-5	5,350.0	-	-	자율적 공동개발
A-10	방학동 707-17	207.0	8,408.0	공동개발 지정	-
	방학동 707-8	271.0			-
	방학동 707-12	260.0			-
	방학동 707-7	6,695.0			-
	방학동 707-9	410.0			-
	방학동 707-10	565.0			-
	방학동 707	324.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 707-2	3,082.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 707-1	574.0	-	-	자율적 공동개발

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
A-10	방학동 707-3	1,116.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 707-14	3,105.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 707-6	208.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 707-11	395.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 707-25	44.0	-	-	자율적 공동개발
A-11	방학동 715	616.0	627.0	공동개발 권장	-
	방학동 715-1	11.0			-
	방학동 715-3	980.0			자율적 공동개발
	방학동 715-5	630.0	1,260.0	공동개발 권장	-
	방학동 715-21	630.0			-
	방학동 715-18	30.0			자율적 공동개발
	방학동 715-19	200.0	857.0	공동개발 권장	-
	방학동 715-20	258.0			-
	방학동 715-7	367.0			-
	방학동 715-6	32.0			-
	방학동 715-2	272.0	780.7	공동개발 권장	-
	방학동 715-22	276.0			-
	방학동 715-23	281.0			-
A-12	방학동 714-1	3,612.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 714	273.0	590.0	공동개발 권장	-
	방학동 714-11	317.0			-
	방학동 714-12	312.0		공동개발 권장	-
	방학동 714-13	318.0	630.0		-
A-13	방학동 715-9	728.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 715-12	13,143.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 714-15	631.0	-	-	자율적 공동개발
A-14	방학동 708	10,884.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 708-2	5,677.0	-	-	자율적 공동개발
A-15	방학동 713	2,114.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-1	200.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-2	1,327.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-3	1,254.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-18	946.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-37	199.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-38	558.0	-	-	자율적 공동개발
A-15	방학동 713-4	128.0	439.0	공동개발 권장	-
	방학동 713-5	89.0			-
	방학동 713-6	89.0			-
	방학동 713-7	133.0			-
A-16	방학동 713-12	2,998.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-13	1,042.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-14	1,944.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-15	116.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-11	228.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-40	231.0	-	-	자율적 공동개발

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
A-16	방학동 713-41	230.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-42	353.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-17	200.0	882.0	공동개발 권장	-
	방학동 713-30	241.0			-
	방학동 713-31	241.0			-
	방학동 713-32	200.0			-
	방학동 713-33	200.0	1,008.0	공동개발 권장	-
	방학동 713-34	241.0			-
	방학동 713-35	319.0			-
	방학동 713-36	254.0			-
A-17	방학동 713-10	1,445.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-44	211.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-45	209.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-26	200.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-27	200.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-28	200.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 713-29	225.0	-	-	자율적 공동개발
A-18	방학동 720	14,119.0	-	-	자율적 공동개발
A-19	방학동 720-18	35,312.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 720-33	4,892.0	-	-	자율적 공동개발
B-1	방학동 620	152.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-1	170.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-2	197.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-3	116.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-4	106.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-5	37.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-6	115.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-7	112.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-8	395.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-15	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-22	496.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-23	1,353.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-24	331.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-25	811.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-29	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-32	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-30	518.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-31	428.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-34	73.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-33	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-17	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-28	70.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-27	166.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-18	174.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-35	174.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 620-19	544.0	-	-	자율적 공동개발

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
B-2	방학동 653	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-1	460.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-2	169.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-3	514.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-4	535.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-5	1,347.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-6	550.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-7	201.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-9	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-10	204.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-11	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-12	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-13	215.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-14	358.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-15	370.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-17	366.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-18	232.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-19	77.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 653-20	556.0	-	-	자율적 공동개발
B-3	방학동 654	399.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-1	166.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-4	260.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-5	128.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-6	124.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-8	128.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-9	134.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-10	129.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-11	122.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-13	142.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-14	131.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-18	188.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-17	4.0	554.0	공동개발 권장	-
	방학동 654-21	550.0			-
	방학동 654-19	535.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-20	563.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-22	1,217.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-23	167.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-24	631.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-25	543.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-27	258.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-28	203.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-30	203.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-31	167.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-32	336.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 654-12	40.0	-	-	자율적 공동개발

가구번호	위치	면적 (㎡)		계획내용		비고
B-3	방학동 654-29	70.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 654-7	38.0	-	-		자율적 공동개발
B-4	방학동 704-28	258.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-30	117.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-31	120.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-32	175.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-33	169.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-34	169.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-44	830.0	833.0	공동개발 지정		-
	방학동 704-45	1.0				
	방학동 704-46	2.0				
	방학동 704-49	863.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-50	331.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-51	556.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-35	168.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-36	171.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 704-37	181.0	412.0	공동개발 지정	공동개발 권장	-
	방학동 704-38	2.0				
	방학동 704-39	122.0		-		
	방학동 704-42	207.0		-		
B-5	방학동 703-12	67.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-13	179.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-14	2,950.0	3,697.0	공동개발 권장		-
	방학동 703-15	289.0				
	방학동 703-52	458.0				
	방학동 703-50	216.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-51	184.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-53	169.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-54	165.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-55	198.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-56	312.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-57	62.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-16	244.0	802.0	공동개발 권장		-
	방학동 703-60	261.0				
	방학동 703-61	297.0				
B-6	방학동 703-59	311.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-64	344.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-17	1,168.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-21	275.0	-	-		자율적 공동개발
	방학동 703-65	550.0	-	-		자율적 공동개발
B-7	방학동 680	149.0	464.0	-	공동개발 권장	-
	방학동 680-2	22.0		공동개발 지정		
	방학동 680-3	293.0				

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용		비고
B-7	방학동 680-1	18.0	1,402.0	공동개발 지정	공동개발 권장	-
	방학동 680-4	14.0				
	방학동 680-7	1,037.0				
	방학동 680-5	14.0				
	방학동 680-6	319.0				
	방학동 680-10	250.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-8	672.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-13	123.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-12	186.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-30	720.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-14	1,421.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-17	134.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-18	132.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-19	158.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-20	272.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-22	248.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-24	191.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-25	1,262.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-27	172.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-31	172.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-32	172.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-33	175.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-34	215.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-36	179.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-37	219.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-38	215.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-39	172.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-40	172.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-42	219.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-35	89.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-41	65.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 680-45	20.0	-	-	-	자율적 공동개발
B-8	방학동 657	128.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-1	128.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-2	356.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-10	119.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-4	168.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-5	161.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-6	175.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-7	169.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-8	160.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-9	165.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-11	172.0	-	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-12	765.0	-	-	-	자율적 공동개발

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
B-8	방학동 657-16	212.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 657-17	427.0	-	-	자율적 공동개발
B-9	방학동 656	220.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-1	120.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-2	133.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-3	139.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-4	177.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-5	206.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-6	348.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 656-9	850.0	862.0	공동개발 지정	-
	방학동 656-10	12.0			
B-10	방학동 702	306.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-1	437.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-21	50.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-22	50.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-15	288.0	-	-	자율적 공동개발
B-10	방학동 702-16	325.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-6	46.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-2	316.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-3	165.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-4	128.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-5	112.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-7	94.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-23	190.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-8	129.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-9	123.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-10	121.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-11	143.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-12	271.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 702-13	140.0	-	-	자율적 공동개발
B-11	방학동 704	165.0	571.0	공동개발 권장	-
	방학동 704-1	150.0			
	방학동 704-9	117.0			
	방학동 704-10	139.0			
	방학동 704-2	148.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-3	153.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-7	117.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-8	118.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-11	314.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-12	238.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-14	117.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-15	234.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-17	115.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-18	187.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-19	175.0	-	-	자율적 공동개발

가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
B-11	방학동 704-20	120.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-21	121.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-22	120.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-23	121.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-24	120.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-25	120.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-26	138.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-4	168.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-5	172.0	-	-	자율적 공동개발
	방학동 704-6	118.0	-	-	자율적 공동개발

■ 변경 사유서

구 분	변 경 내 용			변경사유	비고
	기정	변경	변경후		
공동개발(지정)	2개소	증)6개소	8개소	• 맹지 및 연접된 동일소유자 필지에 한하여 지정	-
공동개발(권장)	13개소	증)14개소	27개소	• 과소필지, 부정형 필지, 계획적 개발 유도(적정규모 개발유도)	-
자율적공동개발	-	-	구역전체	• 지구중심 위상 강화를 위해 규모있는 계획적 개발 유도	-

2. 건축물 용도 결정(변경)조서

가. 불허용도

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)조서

도면표시	1층불허	전층불허
공 통	-	-
불허용도1	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 주택, 공장	• 「서울시도시계획조례」 44조에 의한 일반미관지구내 불허용도 • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설 • 「학교보건법」 6조에 의한 학교 정화구역 내 불허용도
불허용도2	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 주택, 공장, 숙박시설	• 「서울시도시계획조례」 44조에 의한 일반미관지구내 불허용도 • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설
불허용도3	-	• 「서울시도시계획조례」 44조에 의한 일반미관지구내 불허용도 • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설 (단 주유소제외)
불허용도4	-	• 「서울시도시계획조례」 44조에 의한 일반미관지구내 불허용도 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설 • 「학교보건법」 6조에 의한 학교정화구역내 불허용도
불허용도5	-	• 「학교보건법」 6조에 의한 학교정화구역내 불허용도 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)
불허용도6	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 주택, 공장, 숙박시설	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)
불허용도7	-	• 「건축법시행령」 별표1에 의한 위험물 저장 및 처리시설 • 「건축법시행령」 별표1에 의한 자동차 관련시설(단, 주차장 제외)

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

도면표시	1층불허	전층불허
공 통	-	- 제4호의 제2종근린생활시설중 총포판매소, 장의사, 사행성 성인 오락실, 고시원, 옥외철담 이설처된 골프연습장 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장의 발매소, 마권 전화투표소 및 이와 비슷한 시설) - 제8호의 운수시설(철도시설은 제외) - 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원, 부대시설 장례식장 - 제13호의 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 - 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 및 기존에 사용중인 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고 및 주차장은 제외) - 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 제22호의 자원순환 관련 시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제26호의 묘지관련시설 - 제28호의 장례식장 - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 의한 교육환경보호구역의 불허용도 (해당구역에 한함)
불허용도1	- 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택	- 제4호의 제2종근린생활시설중 자동차영업소, 제조업소, 수리점(자동차정비관련) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설
불허용도2	- 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택	- 제4호의 제2종근린생활시설중 자동차영업소, 제조업소, 수리점(자동차정비관련) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 및 액화석유가스 충전소 제외(기계식 세차설비 포함))
불허용도3	- 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택	- 제17호의 공장(단, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호 지식산업센터 제외) - 제18호의 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설
불허용도4	-	- 제17호의 공장(단, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호 지식산업센터 제외) - 제19호 위험물저장 및 처리시설
불허용도5	-	- 제4호의 제2종근린생활시설중 자동차영업소, 제조업소, 수리점(자동차정비관련) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설

※ 「건축법시행령」 별표 1의 용도 참조

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
법령 변경에 따른 조정	• 미관지구 폐지에 따라 불허용도계획 구체화
가로활성화 및 주거환경 저해 용도 불허	• 가로활성화 및 주거환경을 저해하는 공장, 창고시설 등을 불허하여 가로활성화 유도 및 주거환경 보호
간선부 주거전용 건축물 불허	• 도봉로변에 주거전용 건축물을 불허하여 중심기능 입지 유도

나. 권장 및 지정용도

■ 건축물의 권장 및 지정용도 결정(기정)조서

도면표시	계 획 내 용
권장용도 A	「건축법 시행령」 별표1에 의한 판매 및 영업시설의 소매시장 및 상점 「건축법 시행령」 별표1에 의한 문화 및 집회시설 중 공연장 「건축법 시행령」 별표1에 의한 운동시설
권장용도 B	「건축법 시행령」 별표1에 의한 제2종근린생활시설중 게임제공업소, 멀티미디어 문화콘텐츠설비제공업소, 비디오품 감상실 등에 준하는 청소년 위락시설
권장용도 C	「건축법 시행령」 별표1에 의한 제2종근린생활시설 및 업무시설 중 업무시설
지정용도 1	「건축법 시행령」 별표1에 의한 문화 및 집회시설 중 공연장 또는 운동시설 (당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적(주차장 면적 제외) 20% 이상 확보)

■ 건축물의 권장 및 지정용도 결정(변경)조서

도면표시	1~2층 (가로활성화 용도)	전층
권장용도 A	- 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 사무소 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사무소	- 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 중 병원 - 제10호 연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소 - 제13호 운동시설
권장용도 B	- 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 사무소 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사무소	- 제3호의 제1종근린생활시설중 미용원, 의원, 치과의원, 한의원 - 제4호의 제2종근린생활시설중 공연장, 사진관, 학원, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제10호 교육연구시설 중 학원, 연구소 - 제14호 업무시설 중 사무소
권장용도 C	-	- 제14호의 나목의 일반업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 지식산업센터
지정용도 1	-	- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 또는 운동시설 - 제12호 생활권수련시설 ※ 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)20% 이상 확보)

※ 「건축법시행령」 별표 1의 용도 참조

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유서
권장용도	중심지 활성화용도 도입	• 역세권 기능강화를 위한 상업·업무 기능 유치를 위해 소매시장, 상점, 업무시설 등 용도 도입
	역세권 가로의 활성화를 위한 가로활성화 용도 추가	• 가로변 보행활동 지원 및 상업가로 활성화를 유도하기 위해 1~2층 가로활성화 용도 도입
	주공혼재지 내 용도 변경	• 지역경제 활성화, 업무기능 강화 위해 준공업 지역 미개발지 내 지식산업센터, 연구 및 업무용도 도입
지정용도	지정용도 용도 추가	• 생활권 내 부족한 시설 공급을 위해 지정 용도 항목 추가

■ 용도지역 상향시 (제3종일반주거지역 → 근린상업지역)

도면표시	1~2층 (가로활성화 용도)	전층
권장용도 A'	- 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 사무소 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사무소	- 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 제9호 의료시설 중 병원 - 제10호 연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소 - 제12호 수련시설 중 생활권 수련시설 - 제13호 운동시설 - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 (단, 교육환경보호구역에 포함되지 않는 근린상업지역에 한한다)

※ 「건축법시행령」 별표 1의 용도 참조

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율

■ 건축물의 건폐율(결정)변경조서

적용지역	건 폐 율			비 고
	기정	변경	변경후	
제2종일반주거지역(7층이하)	-	60% 이하	60% 이하	추가구역
제3종일반주거지역	50% 이하	-	50% 이하	추가구역
준주거지역	60% 이하	-	60% 이하	
근린상업지역	60% 이하	-	60% 이하	
준공업지역	60% 이하	-	60% 이하	

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

■ 건축물 개발조건에 따라 용도지역 상향 시 건폐율 적용기준

구 분				건폐율	비고
적용지역	개발조건	변경전 용도지역	변경후 용도지역		
B-2, B-3, B-4, B-5	• 적정규모 개발(1,500㎡ 이상) • 중심기능 전체 바닥면적 20% 이상 의무화 (주차장면적 제외) • 공공기여 35% 이상 (도로 기부채납 포함) ※제2종일반주거지역(7층이하)의 지역은 공공기여 40% 적용	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	60%	도봉로 서측 변
		제3종일반주거지역	근린상업지역	60%	

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

나. 용적률

■ 건축물의 용적률 결정(기정)조서

구 분		기준용적률	허용용적률	비 고
일반 주거지역	→ 준주거지역	300%	360%	
	→ 근린상업지역	300%	500%	
준공업 지역	→ 제3종일반주거지역	200%	250%	
	→ 준주거지역	300%	400%	
	→ 준공업지역	300% (200%)	400% (250%)	()는 공동주택(아파트 및 주상복합) 건축시
		200%	250%	기존특별계획구역 3지구 내
	→ 근린상업지역	400%	530%	

※ 주거용도의 용적률 제한 적용: 준주거지역 내 공동주택(아파트 및 주상복합)의 주거용도는 250% 이하로 제한하며 나머지 용적률은 주거 이외의 용도로 사용

■ 건축물의 용적률 결정(변경)조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
일반 주거지역	→ 준주거지역	300%	360%	400%	
	→ 근린상업지역	300%	500%	600%	
준공업 지역	→ 제3종일반주거지역	200%	250%	법적용적률 2배이하	
	→ 준주거지역	300%	400%	법적용적률 2배이하	
	→ 준공업지역	300%	400%	-	공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설 (그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)
		200%	250%		
	→ 근린상업지역	400%	530%	600%	
제3종일반주거지역		230%	250%	법적용적률 2배이하	추가구역
제2종일반주거지역(7층이하)		190%	200%	법적용적률 2배이하	추가구역

- ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제 55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 근린상업지역(일반주거지역→근린상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
 - 근린상업지역(준공업지역→근린상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 353.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 441.5%이하 (허용용적률의 83.3%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
- ※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설 그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정적용
- ※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5)」 II -3-4-2-(3)-2에 따라 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획
- ※ 준공업지역 내 산업재생활 및 주거재생활 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표2의2 및 「2030 준공업지역종합발전계획」에 따름

■ 건축물 개발조건에 따라 용도지역 상향시 용적률 적용기준

구 분				기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
적용지역	개발조건	변경전 용도지역	변경후 용도지역				
B-2, B-3, B-4, B-5	• 적정규모 개발(1,500㎡ 이상) • 중심기능 전체 바닥면적 20% 이상 의무화 (주차장면적 제외) • 공공기여 35% 이상 (도로 기부채납 포함) ※ 제2종일반주거지역(7층이하)의 지역은 공공기여 40% 적용 ※ 도봉로, 도당로 교차 필지 내 지하철 출입구 조성시 상한용적률 적용	제2종 일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	200%	450%	600%	도봉로 서측변
		제3종 일반주거지역	근린상업지역	250%	480%	600%	

- ※ 상업지역 상향 시 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 근린상업지역으로 상향되는 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 변경전 용도지역이 제2종(7층)일반주거지역 / 제3종일반주거지역 일때 각각 300%/320% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 변경전 용도지역이 제2종(7층)일반주거지역 / 제3종일반주거지역 일때 각각 374.85% 이하/399.84%이하 (허용용적률의 83.3%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

다. 건축물의 높이

■ 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분	적용지역		최고높이		비고
			기정	변경	
높이 계획	도봉구청		90m 이하	90m 이하	-
	간선가로 및 철도변	준주거, 준공업, 제3종일반	70m 이하	70m 이하	기정구역
		근린상업	70m 이하	80m 이하	기정구역
	도봉로변 (제3종일반주거지역)		-	50m 이하	근린상업지역 변경 시 80m
	도당로변 (제2종일반주거지역(7층이하))		-	25m 이하	-

- ※ 최고높이 적용에 대한 건축물 높이 산정방법 등 세부사항은 건축법, 건축조례 등 관련 법규에 따름

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
간선가로 및 철도변 근린상업지역	• 최고높이 변경 (70m → 80m)	• 중심지기능 강화를 위한 상업지역 최고높이 변경
도봉로변 (제3종일반주거지역)	• 최고높이 지정 (50m) ※ 근린상업지역 변경 시 80m	• 구역확장에 따라 방학역세권 여건변화를 고려하여 최고높이 지정
도당로변 (제2종일반주거지역 (7층이하))	• 최고높이 지정 (25m)	• 구역확장에 따라 방학역세권 여건변화를 고려하여 최고높이 지정

4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서

가. 건축선 결정(변경)조서

■ 건축물의 건축선 결정(변경)조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	적용기준	비고
기정	건축 한계선	도봉로, 방학로 변	• 조망가로 조성을 위한 건축선 후퇴	• 건축한계선 3m
		신도봉로 변	• 행정·문화의 거리 조성을 위한 건축선 후퇴	• 건축한계선 1~5m
		구청사 남측	• 구청사부지와 인접블록간 선적 공개공지 조성	• 건축한계선 5m
		상업 복합용지	• 보행소핑몰 조성 및 보행공간 확보	• 건축한계선 3m
		이면부	• 차량 및 보행의 서비스활동 제고	• 건축한계선 1~2m
변경	건축 지정선	도봉로	• 가로활성화를 위한 건축지정선 지정	• 저층부(1~3층) 건축지정선 3m
	건축 한계선	방학로, 마들로	• 보행편의를 위해 건축선 후퇴	• 건축한계선 3~5m
		구청사 남측	• 구청사부지와 인접블록간 선적 공개공지 조성	• 건축한계선 5m
		이면부	• 차량 및 보행의 서비스 활동 제고	• 건축한계선 1~4m
		보차혼용통로 지정구역	• 보차혼용통로 공간 확보	• 건축한계선 6m

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
건축지정선	• 도봉로 변 건축한계선을 건축지정선으로 변경 및 신규 지정	• 간선변 가로활성화 유도를 위해 건축지정선 지정
건축한계선	• 도시계획시설 실효에 따른 도로기능 유지, 이면부 차량 및 보행안전 확보를 위한 건축한계선 지정	• 차량 및 보행의 서비스활동 제고

나. 대지 내 공지 및 가로 통로에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지

■ 대지 내 공지 계획 결정(변경)조서

구 분			계획내용	적용구역	비 고
기정	변경	-	• 건축한계선에 의한 전면공지	• 지구단위계획구역 내	-
		간선 도로변 (도봉로)	• 건축지정선에 의한 전면공지 • 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 • 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 • 통행방해물의 설치 금지	• 지구단위계획구역 내	건축지정선 3m 보도부속형으로 조성
		그 외	• 건축한계선에 의한 전면공지 • 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지	• 지구단위계획구역 내	보도부속형으로 조성
			• 건축한계선에 의한 전면공지 • 차량통행이 원활한 구조로 설치	• 방학동 713-10, 713-44, 713-11번지 도봉로150바길 변 • 방학동 716-2번지 도봉로150다길 변	차도부속형으로 조성
			• 건축한계선에 의한 전면공지 • 차량 및 보행자 통행이 원활한 구조로 설치	• 방학동 715-9번지 도봉로150바길 변 • 방학동 717, 718-30, 718-5번지 도봉로 150다길 변	건축한계선 4m 중 도로변으로 2m 차도부속형, 나머지 2m는 보도부속형으로 조성
기정	공개 공지	-	• 폭원 5m 이상, 45㎡ 이상	• 각각부 대형필지 7개소	-
변경		-	• 폭원 5m 이상, 45㎡ 이상	• 기존 적용구역 외 도봉로 변 2개소 추가	총 9개소
기정	쌈지형 공지	-	• 폭원 4m 이상, 25㎡ 이상	-	-

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
전면공지	• 전면공지 확보면적 변경	• 건축지정선 지정으로 인한 변경
공개공지	• 공개공지 추가	• 경전철 출입구 조성 시 여유공간 확보를 위해 공개공지 위치 지정

2) 대지 내 통로

■ 대지 내 통로 결정(변경)조서

구 분		계 획 내 용	적용구역	비 고
기정	공공보행통로	• 폭원 20m 1개소	• 이전적지 내 1개소	총 2개소
		• 폭원 6m 1개소	• 방학동 717-6 외 10필지 내	
신설	보차혼용통로	• 폭원 6m 3개소	• 방학동 713-25번지 일대 • 방학동 703-58번지 • 방학동 703-14번지	총 4개소
		• 폭원 8m 1개소	• 방학동 705-52번지 일대	

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
보차혼용통로	• 보차혼용통로 4개소 신설	- 장기미집행 도로 실효에 따른 보차혼용통로 3개소 신설 - 방학동 713-25번지일대, 703-58번지, 705-52번지 일대 - 보행 연결성 확보를 위해 1개소 지정 - 방학동 703-14번지

5. 용도지역 상향 가능지에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 상향가능지에 대한 계획 기준

■ 근린상업지역 상향가능지 계획지침

구 분	계획내용	비고
명칭	• 용도지역 상향가능지(근린상업지역)	
지정 기준	• 특별계획구역은 구역지정 예시도 경계를 적용하거나 예시도를 참고로 하여 정형화된 형태로 다음의 지정요건을 동시에 만족시키는 경우에 지정 - 최소개발규모 1,500㎡ 이상(구역 지정 이후 블록의 잔여면적 최소 1,500㎡ 이상) - 중심기능 확충을 위해 전층 권장용도를 전체 바닥면적의 20% 이상 설치 의무화 (주차장면적 제외) - 도봉로변 차량출입 불허를 위해 간선부와 이면부의 필지를 통합하여 개발 - 부정형, 돌출형 개발 불허 - 개발규모 예시대로 개발 시 면적이 1,500㎡ 이하일 경우에도 면적조건 충족으로 간주	
용도지역	• 제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 근린상업지역 - 특별계획구역 세부개발계획(공공기여 포함) 수립시 용도지역 변경	
공공시설계획	• 구역면적의 35% 이상 설치 (제3종일반주거지역 → 근린상업지역) - 지역 내 필요시설, 공공임대주택, 공공임대상가 등 우선 도입 - 건축물 주용도에 따라 공공기여량의 30%이상 공공임대주택, 공공임대상가, 공공임대산업시설 등 의무설치 - 공공기여는 시, 구 사전협의를 통해 시설용도 및 의무확보 사항을 결정하도록 함 • 제2종일반주거지역(7층이하)은 공공기여 40% 적용	

구 분		계획내용	비고
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용 도	• 불허용도 1
		권장용 도	• 권장용도 A'
	건폐율 (%)		• 60% 이하
	용적 률 (%)	기준	• 제3종일반주거지역→근린상업지역 : 250% 이하 (제2종(7층)일반주거지역 → 근린상업지역 : 200% 이하)
		허용	• 제3종일반주거지역→근린상업지역 : 480% 이하 (제2종(7층)일반주거지역 → 근린상업지역 : 450% 이하) • 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 320%(300%) 이하 적용 ※ 상업지역 상향 시 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 - 근린상업지역으로 상향되는 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 320%(300%) 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 399.84%(374.85%) 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.) - 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다. • 근린상업지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 - 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안하여 도시·건축공동위원회(자치구 포함)를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능 - 용적률 10% 이상 설치하는 지상부 설치를 의미
		상한	• 600% 이하
	건축물 높이		• 80m 이하
배치	건축지정선	• 도봉로변 저층부(1~3층) 건축지정선 3m	
	건축한계선	• 도당로변 건축한계선 3m • 이면부 건축한계선 2m (보차혼용도로 지정 필지(방학동 703-14)는 폐지 후 6m 지정)	
인센티브계획		• 허용용적률 인센티브 : 유형 L • 상한용적률 인센티브 : 도당로변 경전철 출입구 조성 시, 공공시설 등 제공 시	
공개공지		• 도봉로 및 도당로 결절점에 공개공지 배치 • 이면부 건축한계선에 따른 전면공지 차도부속형으로 조성	
보차혼용도로		• 도로기부채납으로 보차혼용도로 폐지	
교통처리계획		• 도봉로 및 도당로변 차량진출입 불허	
기타		• 개발규모 예시대로 개발 시 면적이 1,500㎡ 이하일 경우에도 면적조건 충족으로 간주	

※ 기타 세부사항은 특별계획구역지정 및 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 결정내용에 따름

※ 타 사업시행(역세권 활성화사업, 역세권청년주택 등)시 해당 사업기준을 따름

※ 특별계획가능구역 효력 상실 시 용도지역상향가능지로 환원

[용도지역 상향가능지 계획지침 예시도]



6. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획가능구역 결정(변경)조서

■ 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신 설	1	도봉구 방학동 654-20 번지 일원	-	증) 1,840	1,840
신 설	2	도봉구 방학동 704-51 번지 일원	-	증) 2,245	2,245

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
특별계획가능구역1	• 특별계획가능구역 신설	• 우이신설경전철 연장선 계획과 연계하여 도봉로변 중심기능 강화를 도모하는 계획적 관리를 위해 특별계획가능구역 지정
특별계획가능구역2	• 특별계획가능구역 신설	

※ 특별계획가능구역의 효력은 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내특별계획구역 지정에 관 한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력상실

※ 특별계획가능구역 효력 상실 시 용도지역상향가능지로 환원

나. 특별계획가능구역 계획지침

■ 특별계획가능구역1 계획지침

구 분	특별계획가능구역1 계획내용 (세부개발계획 수립 시)		비고
구역면적	• 특별계획가능구역 1 ; 1,840㎡		
용도지역	• 제3종일반주거지역 → 근린상업지역 (세부개발계획 수립 시)		
공공시설 계획	• 구역면적 35% 이상 설치 (제3종일반→근린상업) - 지역 내 필요시설, 공공임대주택, 공공임대상가 등 우선 도입 - 건축물 주용도에 따라 공공기여량의 30%이상 공공임대주택, 공공임대상가, 공공임대산업시설 등 의무설치 - 공공기여는 시, 구 사전협의를 통해 시설용도 및 의무확보 사항을 결정하도록 함		
불허용도	• 불허용도 1		
권장용도	• 권장용도 A' ※ 특별계획가능구역 지정요건 : 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적 (주차장 면적 제외)20% 이상 확보		
건폐율	• 60%이하	용적률	• 기준 /허용 /상한 : 250/480/600% 이하 (3종)→근린상업)
용적률 인센티브	• 허용용적률 인센티브 : 유형 L • 상한용적률 인센티브 : 도당로변 경전철 출입구 조성 시, 공공시설 등 제공 시		
높이	• 80m 이하		
건축물 배치및형태	• 도봉로변 저층부 (1~3층) 건축지정선 3m 지정 • 도당로 전면부/이면부 건축한계선 3m / 2m 지정		
대지 내 공지	• 도봉로 및 도당로 결절점에 지하철 출입구 유도를 위한 공개공지 배치 • 이면부 건축한계선에 따른 전면공지 차도부속형으로 조성		
차량출입 등	• 도봉로 및 도당로변 차량 진출입 불허		

※ 특별계획가능구역의 효력은 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력상실

※ 특별계획가능구역 효력 상실 시 용도지역상향가능지로 환원

※ 타 사업시행(역세권 활성화사업, 역세권청년주택 등) 시 해당 사업기준을 따름

■ 특별계획가능구역2 계획지침

구 분	특별계획가능구역2 계획내용 (세부개발계획 수립 시)			비고
구역면적	• 특별계획가능구역 2 : 2,245㎡			
용도지역	• 제2종(7층), 제3종일반주거지역 → 근린상업지역 (세부개발계획 수립 시)			
공공시설 계획	• 구역면적 35% 이상 설치 (제3종일반→근린상업) - 지역 내 필요시설, 공공임대주택, 공공임대상가 등 우선 도입 - 건축물 주용도에 따라 공공기여량의 30%이상 공공임대주택, 공공임대상가, 공공임대산업시설 등 의무설치 - 공공기여는 시, 구 사전협의를 통해 시설용도 및 의무확보 사항을 결정하도록 함 • 제2종일반(7층)은 공공기여 40% 적용 (제2종(7층)→근린상업)			
불허용도	• 불허용도 1			
권장용도	• 권장용도 A' ※ 특별계획가능구역 지정요건 : 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적 (주차장 면적 제외)20% 이상 확보			
건폐율	• 60%이하	용적률	• 기준 /허용 /상한 : 250/480/600% 이하 (3종)→근린상업) • 기준 /허용 /상한 : 200/450/600% 이하 (2종 (7층)→근린상업)	
용적률 인센티브	• 허용용적률 인센티브 : 유형 L • 상한용적률 인센티브 : 도당로변 경전철 출입구 조성 시, 공공시설 등 제공 시			
높이	• 80m 이하			
건축물 배치및형태	• 도봉로변 저층부 (1~3층) 건축지정선 3m 지정 • 도당로 전면부/이면부 건축한계선 3m / 2m 지정			
대지 내 공지	• 도봉로 및 도당로 결절점에 지하철 출입구 유도를 위한 공개공지 배치 • 이면부 건축한계선에 따른 전면공지 차도부속형으로 조성			
차량출입 등	• 도봉로 및 도당로변 차량 진출입 불허			

※ 특별계획가능구역의 효력은 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내 특별계획가능구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력상실

※ 특별계획가능구역 효력 상실 시 용도지역상향가능지로 환원

※ 타 사업시행(역세권 활성화사업, 역세권전년주택 등) 시 해당 사업기준을 따름

7. 인센티브계획 결정(변경)조서

가. 허용용적률 인센티브 계획

1) 허용용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브에 관한 결정(기정)조서

항 목		완 화 기 준		비 고
		완 화 조 건	완 화 내 용(%)	
획지 계획	획지단위 개발	• 획지단위 공동개발	기준용적률 x 0.15	• 2필지 이상 인센티브 부여
	획지간 공동개발	• 준수 시	기준용적률 x 0.15	
공동 개발	지정	• 공동개발 준수 시	기준용적률 x 0.5 x α	• 2필지 ~ : $\alpha=0.1$ • 3~4필지 : $\alpha=0.15$ • 5필지이상 : $\alpha=0.2$
	권장	• 공동개발 준수 시	기준용적률 x 0.5 x α	
건축물 용도	권장	• 건축연면적 20%이상 권장용도 준수 시 인정	기준용적률 x (권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축연면적) x 0.2	
대지 내 공지	공개 공지	• 위치 준수 시	기준용적률 x 0.1	• 위치 지정 시
		• 조성형태 및 규모 준수 시	기준용적률 x α x {(설치면적-의무면적)/대지면적}	• 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ - 개방형구조 : $\alpha = 1.2$
	쌈지형 공지	• 조성형태 및 규모 준수 시	기준용적률 x α x (제공면적/대지면적)	• 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ • 침상형구조 : $\alpha = 1.0$ • 개방형구조 : $\alpha = 1.2$
	건축 한계선	• 전면공지	기준용적률 x 1.2 x (제공면적/대지면적)	• 미관지구 내 건축선에 의한 인센티브는 인정하지 않음
대지 내 통로	공공보행 통로	• 지정된 위치에 일반에 상시 제공 시	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	• 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ • 개방형구조 : $\alpha = 1.0$

■ 허용용적률 인센티브 계획 결정(변경)조서

○ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분		건폐율(%)	용적률(%)		비고
			기준	허용	
유형A	도봉로변 제3종일반	50	230	250	
유형B	제2종(7층이하)일반	60	190	200	
유형C	준주거지역	60	300	360	
유형D	간선부 근린상업지역	60	300	500	
유형E	이면부 근린상업지역	60	400	530	
유형F	간선부 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형G	이면부 준주거지역, 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형H	기개발지 준주거지역, 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시
유형I	기개발지 제3종일반, 준공업지역	50	200	250	
유형J	기개발지 준주거지역	60	300	360	
유형K	이면부 준공업지역	60	300	400	
			200	250	준공업지역 내 공동주택 등 건축 시

※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 200%/250%(기준/허용용적률)로 산정

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시 용적률은 200%/300%(기준/허용용적률)로 산정

※ 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 산정시 제외

① 유형 A

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 230%, 허용용적률 250%) : $20\% \times 150/100 = 30\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (65%)	대지내 공지	보차혼용도로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	1.84	0.16
		공개공지 (쌍지형공지)	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	적용 시	1.15	0.1
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	1.15	0.005
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	3.91	0.017
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	3.91	0.34
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	3.91	0.34
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	3.79	0.055
합계					19.66	
중점 (35%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시	2.76	0.06
		가로활성화용도	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	2.76	0.012
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	2.53	0.11
	획지 계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 이상	2.53	0.011
합계					10.58	
총 합계					30.24	

② 유형 B

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 190%, 허용용적률 200%) : $10\% \times 130/100 = 13\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (60%)	대지 내 공지	공개공지 (쌍지형공지)	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	0.47	0.05
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 x α	적용 시	0.57	0.003
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	1.71	0.009
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.71	0.18
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.71	0.18
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.71	0.03
합계					7.88	-
중점 (40%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 x (권장용도바닥면적/전체바닥면적) x α	바닥면적 20% 이상 설치 시	1.33	0.035
		가로활성화용도	기준용적률 x α	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	1.33	0.007
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	1.33	0.07
	획지계획	공동개발	기준용적률 x α	2필지 이상	1.33	0.007
	합계					5.32
총 합계					13.20	-

③ 유형 C

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 360%) : $60\% \times 130/100 = 78\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	6	0.2
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	적용 시	6	0.4
		보차혼용도로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	6	0.4
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	9	0.03
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	9	0.6
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	9	0.6
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	9	0.1
					54	
중점 (30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시	6.9	0.115
		가로활성화용도	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	9	0.03
	획지계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 이상	8.1	0.027
합계					24	-
총 합계					78	-

④ 유형 D

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 500%) : $200\% \times 120/100 = 240\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times \{ \{ \text{조성면적} \} / \text{대지면적} \} \times \alpha$	적용 시	14.1	0.47
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times \{ \{ \text{설치면적} - \text{의무면적} \} / \text{대지면적} \} \times \alpha$	적용 시	14.1	0.94
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	34.5	0.115
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times \{ \text{조성면적} / \text{대지면적} \} \times \alpha$	적용 시	35.1	2.34
		녹색주차장	기준용적률 $\times \{ \text{조성면적} / \text{대지면적} \} \times \alpha$	적용 시	35.1	2.34
		옥상녹화	기준용적률 $\times \{ \text{조성면적} / \text{대지면적} \} \times \alpha$	적용 시	35.1	0.39
합계					168	
중점 (30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시	24	0.4
		가로활성화용도	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	24	0.08
	획지 계획	공동개발 (지정/권정/자율적)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 이상	24	0.08
합계					72	
총 합계					240	

⑤ 유형 E

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 400%, 허용용적률 530%) : $130\% \times 120/100 = 156\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (60%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	10	0.25
		공개공지 (쌓지형공지)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	적용 시	10	0.5
		공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	9	0.45
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	15.6	0.039
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	16.2	0.81
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	16.2	0.81
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	16.2	0.135
합계					93.2	
중점 (40%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시	20.8	0.26
		가로활성화용도	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	20.8	0.052
	획지 계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 이상	21.2	0.053
		합계				
총 합계					156	-

⑥ 유형 F

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%) : $100\% \times 120/100 = 120\%$
(준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%) : $50\% \times 120/100 = 60\%$)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(a)
계획 유도 (70%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	12 (5)	0.4 (0.25)
		공개공지 (쌓지형공지)	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x a	적용 시	9.9 (4)	0.66 (0.4)
	주차 계획	공동주차출입구	기준용적률 x a	적용 시	9.9 (4)	0.033 (0.02)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 x a	적용 시	12.6 (7.2)	0.042 (0.036)
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	13.2 (7.3)	0.88 (0.73)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	13.2 (7.3)	0.88 (0.73)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	13.23 (7.2)	0.147 (0.12)
합계					84.03(42)	
중점 (30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 x (권장용도바닥면적/전체바닥면적) x a	바닥면적 20% 이상 설치 시	12 (6)	0.2 (0.15)
		가로활성화용도	기준용적률 x a	1층 전면 벽면길이 및 바닥 면적 50% 이상 설치 시	12 (6)	0.04 (0.03)
	획지 계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x a	2필지 이상	12 (6)	0.04 (0.03)
	합계					36(18)
총 합계					120.0(60)	-

* 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%)유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑦ 유형 G

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%) : $100\% \times 120/100 = 120\%$
 (준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%) : $50\% \times 120/100 = 60\%$)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (70%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	14.1 (7)	0.47 (0.35)
		공개공지 (쌓지형공지)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	적용 시	13.8 (6)	0.92 (0.6)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times \alpha$	적용 시	13.8 (7)	0.046 (0.035)
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	14.1 (7.4)	0.94 (0.74)
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	14.1 (7.4)	0.94 (0.74)
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	적용 시	14.13 (7.2)	0.157 (0.12)
합계					84.03(42)	
중점 (30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times \alpha$	바닥면적 20% 이상 설치 시	12 (6)	0.2 (0.15)
		가로활성화용도	기준용적률 $\times \alpha$	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	12 (6)	0.04 (0.03)
	획지 계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 이상	12 (6)	0.04 (0.03)
합계					36(18)	-
총 합계					120.0(60)	-

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑧ 유형 H

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%) : $100\% \times 120/100 = 120\%$
 (준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%) : $50\% \times 120/100 = 60\%$)

구분			산정식	기준면적	배분	계수(α)
계획 유도 (100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	15 (7)	0.5 (0.35)
		공개공지 (쌓지형공지)	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α	적용 시	15 (7)	1 (0.7)
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x α	적용 시	15.9 (8)	0.053 (0.04)
		저공해 자동차	기준용적률 x α	적용 시	10.2 (6)	0.034 (0.03)
		빗물이용시설	기준용적률 x α	적용 시	15.6 (7.6)	0.052 (0.038)
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.05 (8)	1.07 (0.8)
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.05 (8)	1.07 (0.8)
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	적용 시	16.2 (8.4)	0.18 (0.14)
총 합계					120(60)	-

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

⑨ 유형 I

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 200%, 허용용적률 250%) : $50\% \times 120/100 = 60\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(a)
계획 유도 (100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	7	0.35
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times a$	적용 시	6	0.6
		공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	7	0.7
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 $\times a$	적용 시	6	0.03
		저공해 자동차	기준용적률 $\times a$	적용 시	6	0.03
		빗물이용시설	기준용적률 $\times a$	적용 시	7	0.035
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	7	0.7
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	7	0.7
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	7.2	0.12
	총 합계				60.2	-

⑩ 유형 J

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 360%) : $60\% \times 120/100 = 72\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(a)
계획 유도 (100%)	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	9	0.3
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times a$	적용 시	9	0.6
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 $\times a$	적용 시	9	0.03
		저공해 자동차	기준용적률 $\times a$	적용 시	9	0.03
		빗물이용시설	기준용적률 $\times a$	적용 시	9	0.03
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	9	0.6
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	9	0.6
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	9	0.1
	총 합계				72	-

⑪ 유형 K

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 300%, 허용용적률 400%) : $100\% \times 120/100 = 120\%$
 (준공업지역 내 공동주택 등 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 250%)) : $50\% \times 120/100 = 60\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(a)
계획 유도 (70%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	13.8 (6.8)	0.46 (0.34)
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times a$	적용 시	13.8 (6.8)	0.92 (0.68)
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times a$	적용 시	13.8 (6.8)	0.046 (0.034)
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	14.1 (7)	0.94 (0.7)
		녹색주차장	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	14.1 (7)	0.94 (0.7)
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	적용 시	14.4 (7.8)	0.16 (0.13)
	합계				84(42.2)	
중점 (30%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도바닥면적/전체바닥면적) $\times a$	바닥면적 20% 이상 설치 시	18 (9)	0.3 (0.225)
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 $\times a$	적용 시	18 (9)	0.06 (0.045)
합계					36(18)	-
총 합계					120(60.2)	-

※ 준공업지역 내 임대주택 건설시(기준용적률 200%, 허용용적률 300%) 유형별 일반계수 (준공업지역 내 공동주택 건립 시 계수 외) 적용

2) 용도지역 상향가능지 허용적용률 인센티브

■ 용도지역 상향가능지 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경)조서

○ 유형 L (근린상업지역 상향시)

인센티브 시뮬레이션(기준용적률 250%, 허용용적률 480%) : $230\% \times 120/100 = 276\%$

구분			산정식	기준면적	배분	계수(a)
계획 유도 (35%)	회지 계획	공동개발 (지정/권장/자율적)	기준용적률 x a	2필지 이상	42.5	0.17
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	10	0.4
		공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x a	적용 시	10	0.8
	친환경	에너지효율등급 또는 녹색건축물	기준용적률 x a	적용 시	12.5	0.05
		빗물이용시설	기준용적률 x a	적용 시	5.25	0.021
		자연지반보존/ 투수성포장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	5.25	0.42
		녹색주차장	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	5.25	0.42
		옥상녹화	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a	적용 시	5.25	0.07
	합계					96
중점 (65%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률 x (권장용도바닥면적/전체바닥면적) x a	바닥면적 20% 이상 설치 시	65	1.3
		가로활성화용도	기준용적률 x a	1층 전면 벽면길이 및 바닥면적 50% 이상 설치 시	115	0.46
합계					180	-
총 합계					276	-

나. 상한용적률 인센티브 계획

■ 상한 용적률

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 및 조례 시행규칙 제2조에 따라 지구단위계획을 통해 용적률 완화가 가능한 경우와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조, 도시계획조례 제55조에 따라 용적률의 완화가 가능한 경우
 - 공공시설 등 제공시
 - 지하철출입구 등을 건물 또는 대지 내 설치시

■ 상한 용적률 운용기준

① 기반시설 확보 시 인센티브

- 국토계획법 시행령 제85조제8항에 따라 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 인센티브 제공
 - 필지분할가능선에 의해 도로를 기부채납 하는 경우 / 용도지역 상향지역 내 이면도로 확보를 위해 기부채납 하는 경우
- 인센티브 완화량
 - 국토계획법 시행령 및 도시계획조례에 따른 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 다음의 산식에 따라 산정

구 분	산정식	비 고
도로 기부채납 시	허용용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 건축물)	

② 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

- 도시계획조례 제55조제18항에 따라 지하철출입구 · 환기구 · 배전함(지하철출입구 등)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
- 인센티브 완화량
 - 국토계획법 시행령 및 도시계획조례에 따른 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 다음의 산식에 따라 산정

구 분	산정식	비 고
대지에 설치시	허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적)	
건물에 설치시	허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적)	

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

가. 차량동선에 관한 결정(변경)조서

■ 차량동선에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
차량 진·출입 불허구간	간선변 (도봉로, 마들로변)	간선변 (도봉로, 마들로, 도당로 변)	간선도로 기능 저하 방지
공동주차 출입구	2개소	18개소	공동개발, 개발현황 등 정비여건 고려

※ 공공청사 중 도봉소방서의 경우 긴급차량 및 비상차량에 한해 차량 진·출입 허용

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
차량 진·출입 불허구간	• 확장된 구역 내 차량 진출입 불허구간 지정	• 간선가로변 및 교차부의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입 불허구간 설정
공동주차 출입구	• 확장된 구역 내 출입구 지정 • 방학동 719~14번지 일대 지정 • 방학동 713~30번지 일대 지정	• 공동개발, 개발현황 등 정비여건 고려하여 공동차량 출입구 지정

나. 보행동선에 관한 결정(변경)조서

■ 보행동선에 관한 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비 고
보행자 우선도로	도봉로 150바길, 빅마켓 남측변 마들로	-	보행자 우선도로 폐지

■ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
보행자 우선도로	• 보행자 우선도로 폐지	• 효용성이 떨어지는 보행자 우선도로 폐지

⑤ 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서

■ 법령에서 정한 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 삭제 <2019. 8. 6.>
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

■ 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 썬지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법의 변경(신설·폐지 포함)
3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
4. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
6. 필지면적의 20% 이내에서의 대지분할가능선의 변경

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

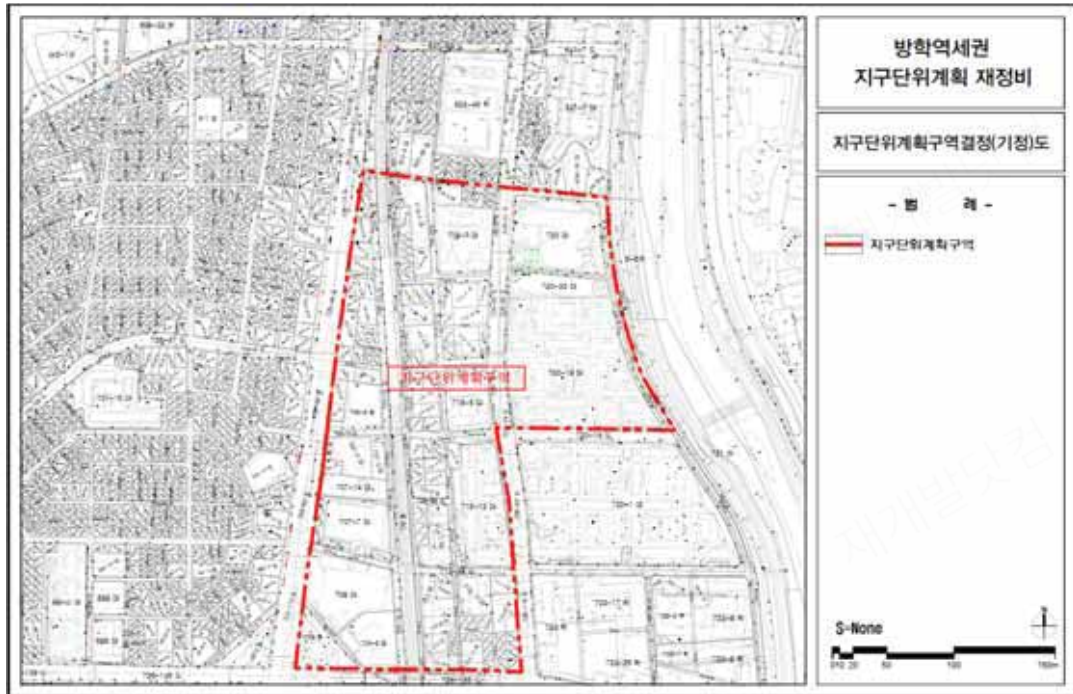
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

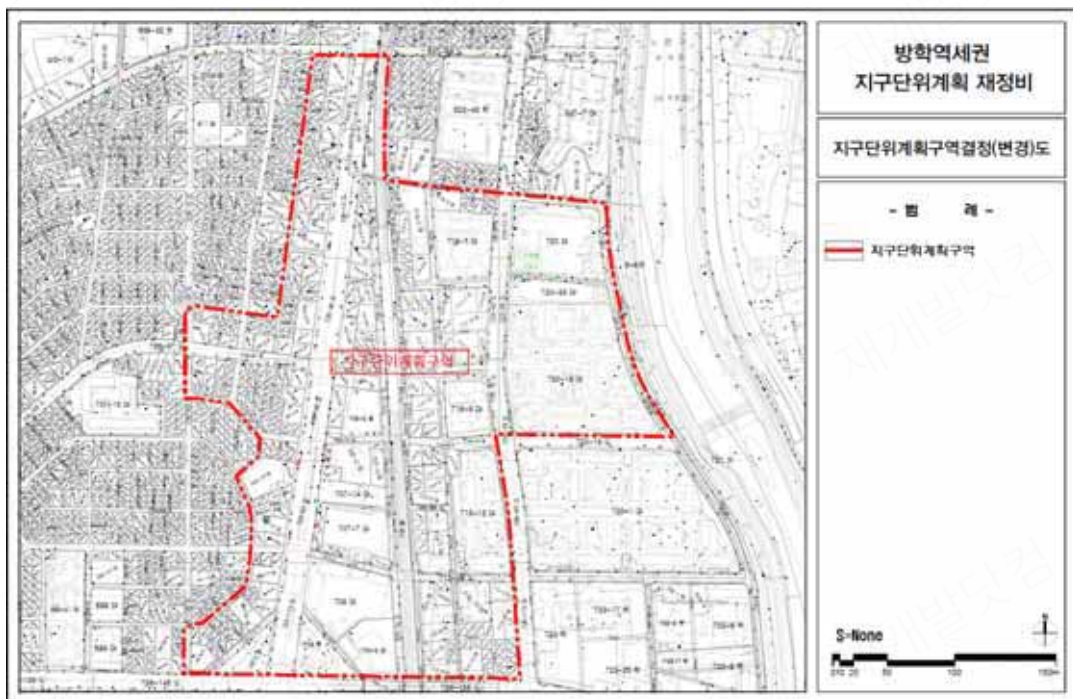
○ 서울특별시 도시관리과(☎2133-8388) 및 도봉구 도시계획과(☎2091-3563)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

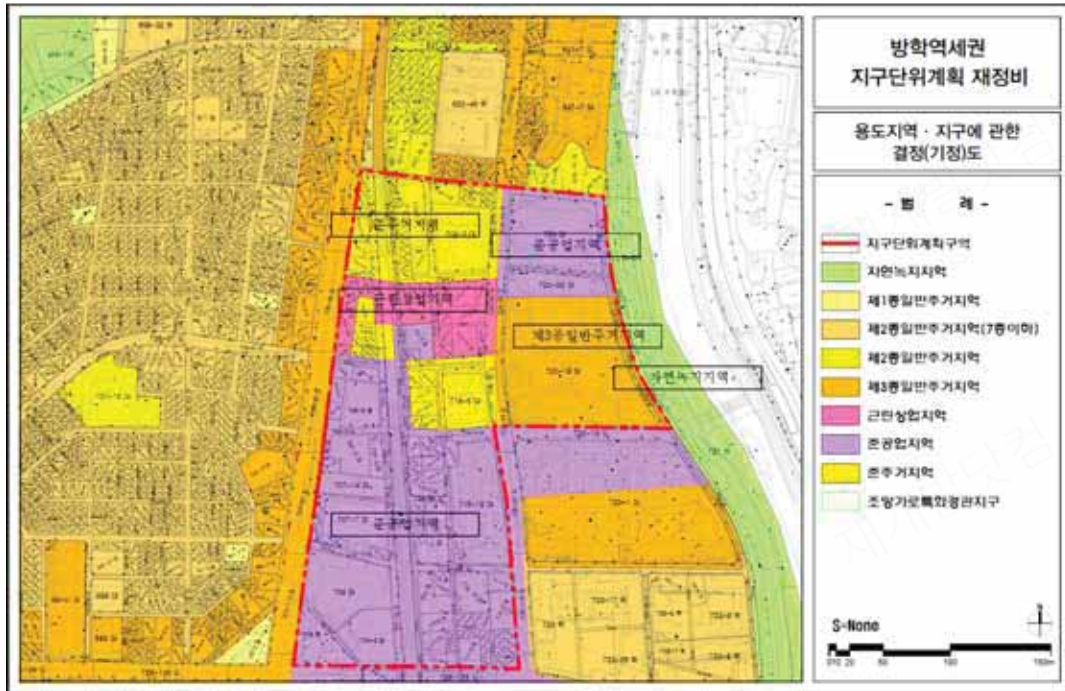
□ 지구단위계획구역 결정(기정)도



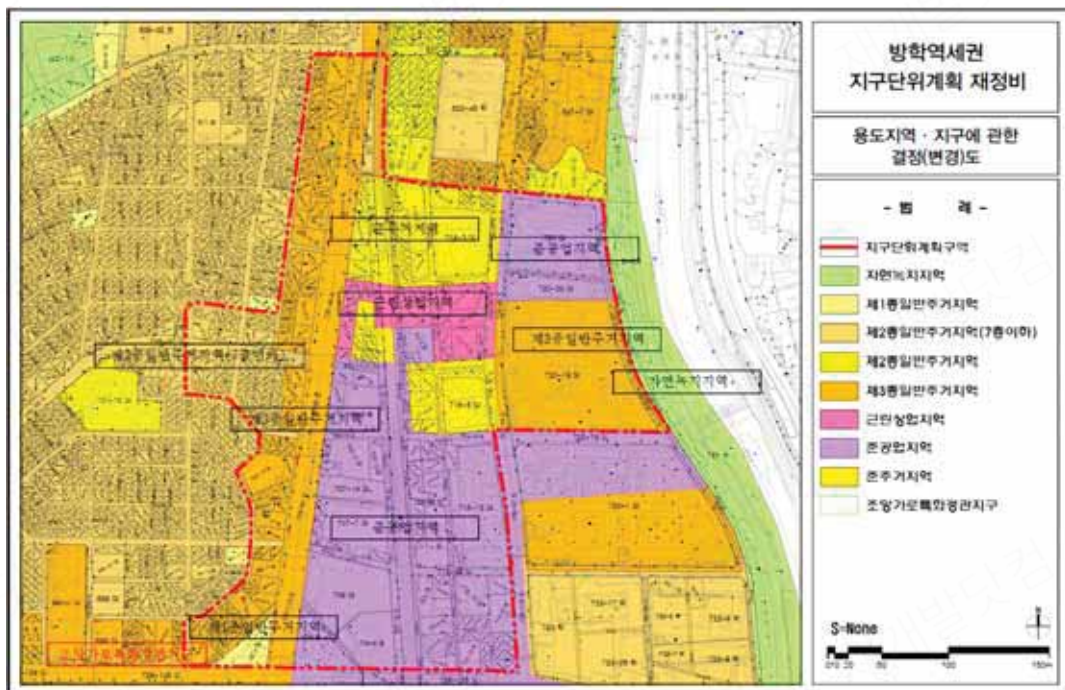
□ 지구단위계획구역 결정(변경)도



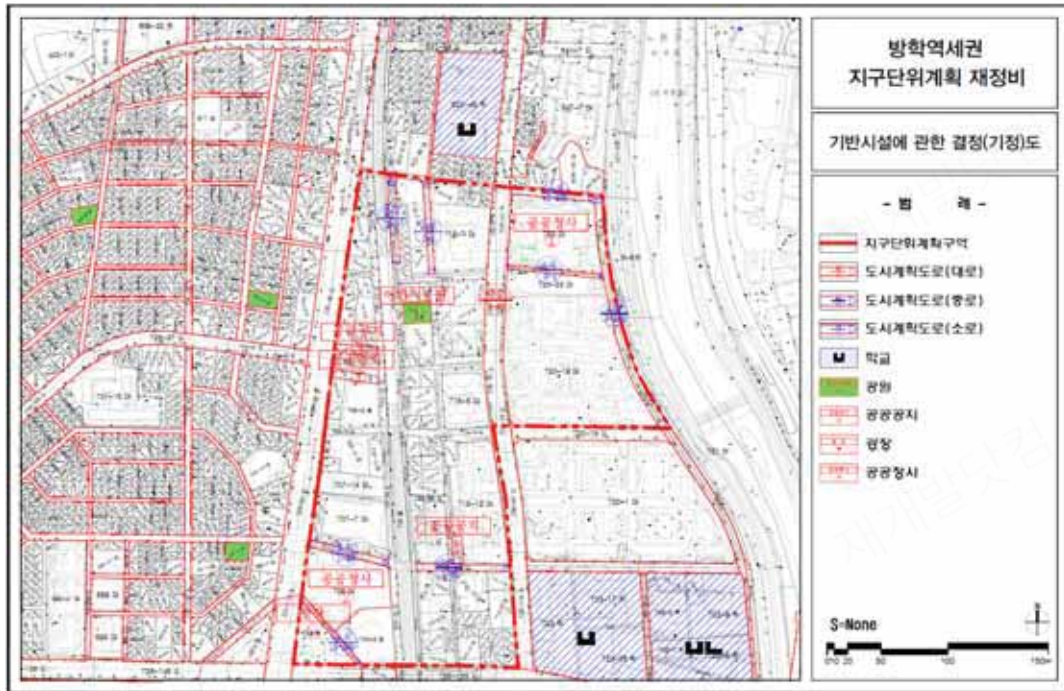
□ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



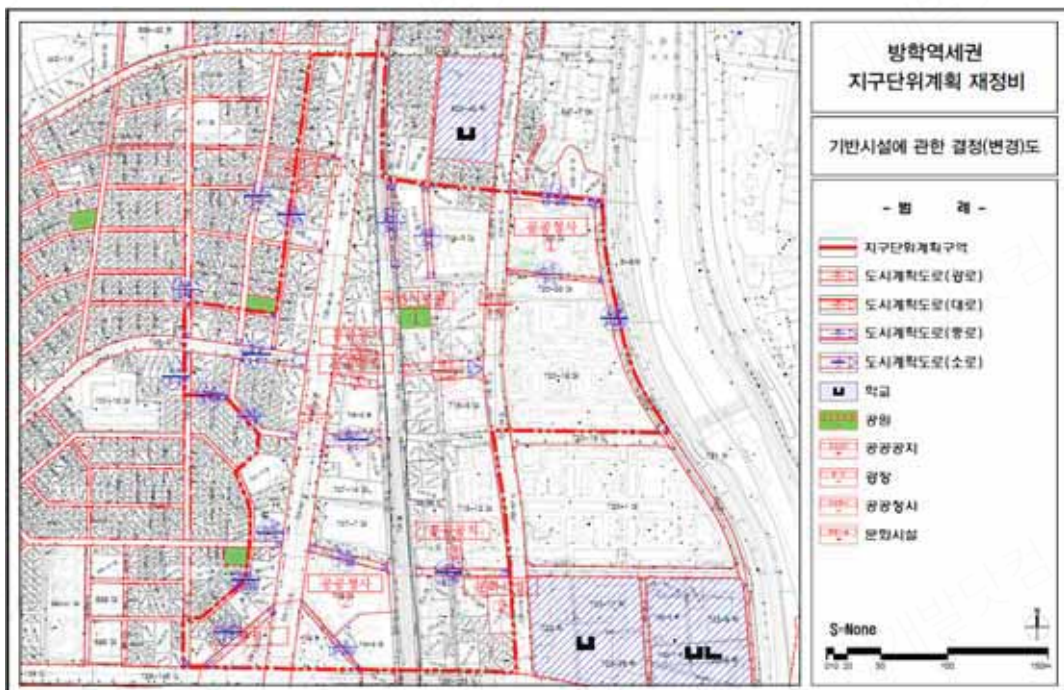
□ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



□ 기반시설에 관한 결정(기정)도



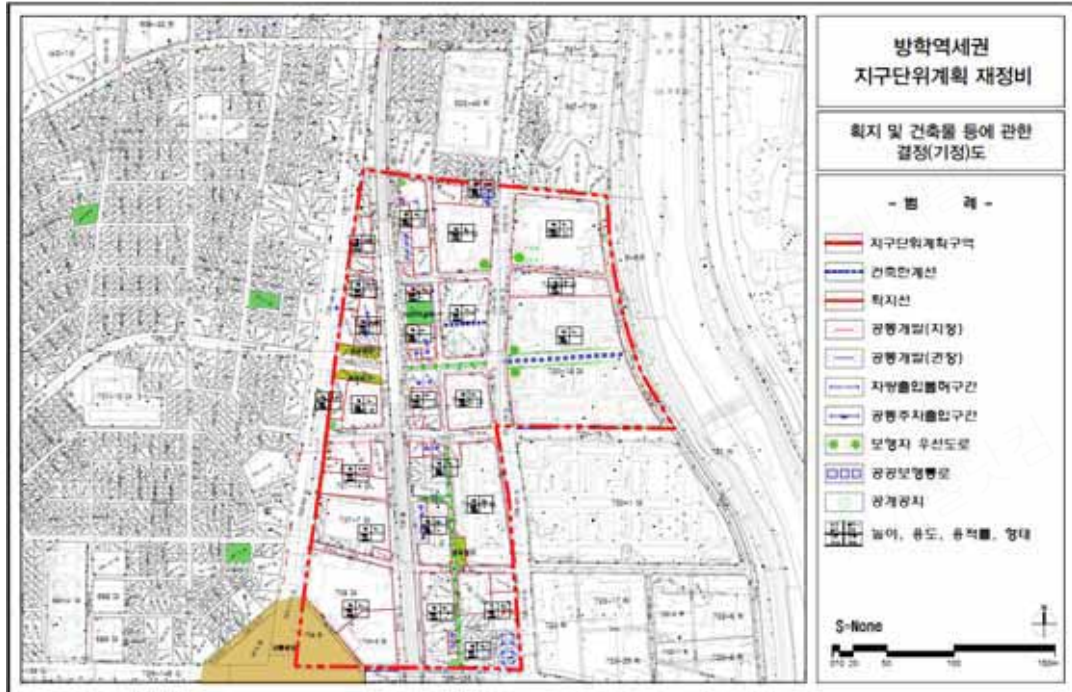
□ 기반시설에 관한 결정(변경)도



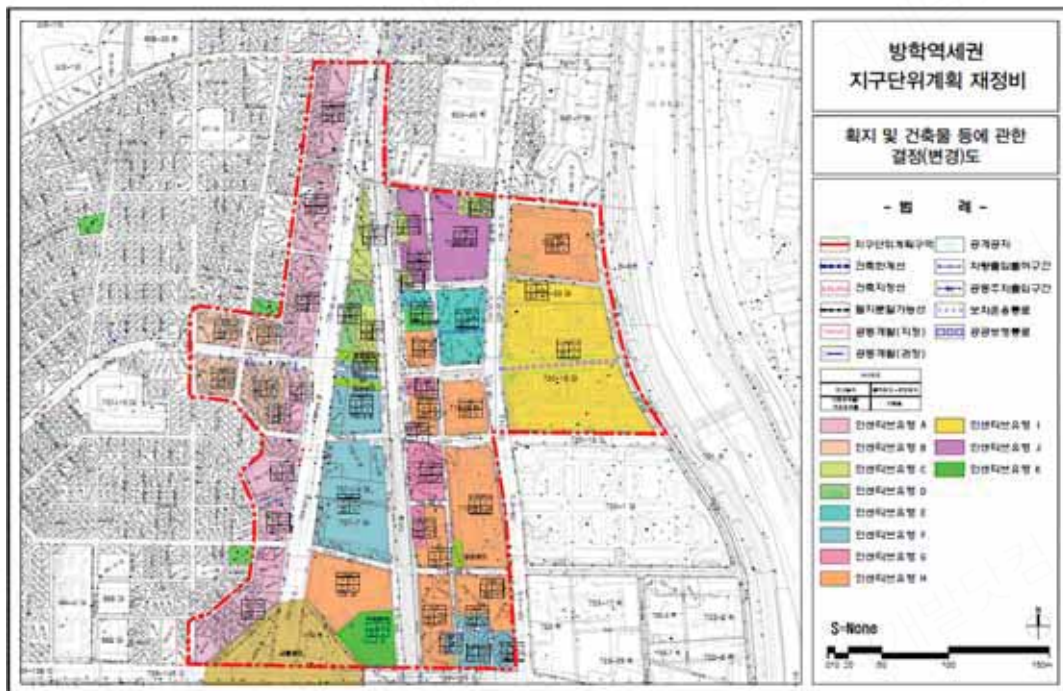
□ 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)도



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



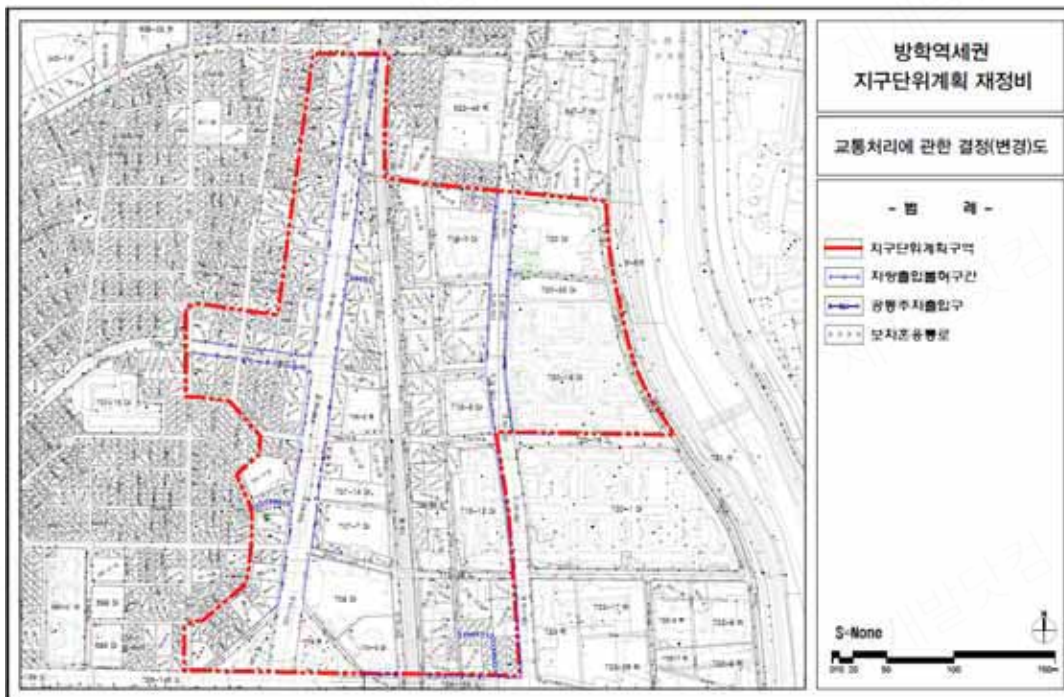
□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



□ 기타사항에 관한 결정(기정)도



□ 기타사항에 관한 결정(변경)도



방학역세권
지구단위계획 재정비

특별계획가능구역 결정도

- 범 려 -

지구단위계획구역
특별계획가능구역

도당로(20M) 도봉로(40M)

특별계획가능구역1
특별계획가능구역2

Scale: 0 10 20 50
S: None

**방학역세권
지구단위계획 재정비**

특별계획가능구역 지침도

- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 불이분할가능선
- 공가공지
- 광명주출입구
- 도로
- 건축한계선
- 전면공지(자도부속영)
- 자랑출입구
- 보차존용도로
- 도로(7m)~전면입장 상영 지

특별계획가능구역 1

80 30m 1-A' 250%/480% 60%

특별계획가능구역 2

80 30m 1-A' 250%/480% 60%

지침도

1. 목적: 본 지침은 방학역세권 지구단위계획 재정비 사업의 일환으로, 특별계획가능구역의 개발행위 시 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2. 적용범위: 본 지침은 방학역세권 지구단위계획 재정비 사업의 일환으로, 특별계획가능구역의 개발행위 시 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

3. 용도: 본 지침은 방학역세권 지구단위계획 재정비 사업의 일환으로, 특별계획가능구역의 개발행위 시 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

4. 개발행위 시 준수사항: 본 지침은 방학역세권 지구단위계획 재정비 사업의 일환으로, 특별계획가능구역의 개발행위 시 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

5. 기타: 본 지침은 방학역세권 지구단위계획 재정비 사업의 일환으로, 특별계획가능구역의 개발행위 시 준수하여야 할 사항을 규정함을 목적으로 한다.

Scale

0 10 20 30