

## 2) 지구단위계획구역 변경사유서

| 구분 | 변경내용                                                                                                        | 변경사유                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 변경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 수락구역 지구단위계획구역 → 수락지구중심 지구단위계획구역</li> <li>· 구역면적 815㎡ 감소</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2030 생활권계획에 의해 지구중심으로 위계상향 반영하여 구역명칭 변경</li> <li>· 구역내 비오름 1등급 제척</li> </ul> |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

## 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

## 가. 용도지역

## 1) 용도지역 결정조서

| 구분   |            | 면적(㎡)  |       |        | 구성비(%) | 비고      |
|------|------------|--------|-------|--------|--------|---------|
|      |            | 기정     | 변경    | 변경후    |        |         |
| 합계   |            | 70,083 | 감)815 | 69,268 | 100.0  | 구역면적 감소 |
| 주거지역 | 소 계        | 56,468 | -     | 56,468 | 81.5   |         |
|      | 제1종 일반주거지역 | 8,916  | -     | 8,916  | 12.9   |         |
|      | 제2종 일반주거지역 | 1,794  | -     | 1,794  | 2.6    |         |
|      | 제3종 일반주거지역 | 15,577 | -     | 15,577 | 22.5   |         |
|      | 준주거지역      | 30,181 | -     | 30,181 | 43.5   |         |
| 녹지지역 | 자연녹지지역     | 13,615 | 감)815 | 12,800 | 18.5   |         |

※ 특별계획구역의 용도지역 변경(자연녹지지역→제23종일반주거지역, 준주거지역)은 세부개발계획 수립시 결정

## 2) 용도지역 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치               | 용도지역       |            | 면적<br>(㎡) | 결정(변경)사유         |
|----------------|------------------|------------|------------|-----------|------------------|
|                |                  | 기정         | 변경         |           |                  |
| ①              | 상계동<br>산44-106일대 | 자연녹지<br>지역 | 자연녹지<br>지역 | 감)815     | · 지구단위계획구역 변경 반영 |

## 2. 기반시설에 관한 결정(변경)조서

## 가. 교통시설

## 1) 도로 : 변경 없음

## 가) 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능   | 연장<br>(m)       | 기점               | 종점              | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일                | 비고          |
|----|----|----|----|-----------|------|-----------------|------------------|-----------------|----------|--------------------------|-------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |      |                 |                  |                 |          |                          |             |
| 기정 | 대로 | 1  | 18 | 35        | 간선도로 | 10,950<br>(303) | 상계동<br>(대1-15교점) | 상계동시계           | 일반<br>도로 | 건고시 제53<br>(1969.8.27)   | 동일로         |
| 기정 | 중로 | 2  | 1  | 15        | 집산도로 | 292             | 상계동<br>1118-48   | 상계동<br>1132-40  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    | 동일로<br>241길 |
| 기정 | 중로 | 1  | 76 | 20        | 집산도로 | 470<br>(146)    | 도봉로<br>(광로17)    | 도봉로<br>(대1-18)  | 일반<br>도로 | 건고시 제3875<br>(1970.8.7)  | 동일로<br>243길 |
| 기정 | 소로 | 3  | A  | 6         | 국지도로 | 557<br>(42)     | 상계동<br>1116-1    | 상계동<br>1000     | 일반<br>도로 | 서고시 제60<br>(1974.5.17)   |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 1  | 6         | 국지도로 | 180<br>(42)     | 상계동<br>1117-54   | 상계동<br>1117-90  | 일반<br>도로 | 노원구고시 제42<br>(1994.9.26) |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 2  | 6         | 국지도로 | 105             | 상계동<br>1116-101  | 상계동<br>산44-91   | 일반<br>도로 | 노원구고시 제42<br>(1994.9.26) |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 3  | 6         | 국지도로 | 27              | 상계동<br>1115-18   | 상계동<br>1115-4   | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 4  | 4         | 국지도로 | 98              | 상계동<br>1132-144  | 상계동<br>1132-28  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 5  | 4         | 국지도로 | 48              | 상계동<br>1119-99   | 상계동<br>1119-17  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | B  | 6         | 국지도로 | 760             | 상계동<br>1115-1    | 상계동<br>1163-9   | 일반<br>도로 | 서고시 제185<br>(1973.12.11) |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 6  | 4         | 국지도로 | 64              | 상계동<br>1117-14   | 상계동<br>1117-9   | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 7  | 4         | 국지도로 | 25              | 상계동<br>1117-11   | 상계동<br>1117-45  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 8  | 4         | 국지도로 | 74              | 상계동<br>1117-13   | 상계동<br>1117-16  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 9  | 4         | 국지도로 | 27              | 상계동<br>1119-14   | 상계동<br>1132-35  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 10 | 4         | 국지도로 | 27              | 상계동<br>1115-3    | 상계동<br>1132-101 | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 11 | 4         | 국지도로 | 36              | 상계동<br>1132-9    | 상계동<br>1118-80  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |
| 기정 | 소로 | 2  | 2  | 8         | 국지도로 | 242             | 상계동<br>1119-9    | 상계동<br>1131-37  | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |             |

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능   | 연장<br>(m)   | 기점             | 종점              | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일                | 비고 |
|----|----|----|----|-----------|------|-------------|----------------|-----------------|----------|--------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |      |             |                |                 |          |                          |    |
| 기정 | 소로 | 2  | 3  | 8         | 국지도로 | 27          | 상계동<br>1117-86 | 상계동<br>1132-113 | 일반<br>도로 | 서고시 제68<br>(2000.4.4)    |    |
| 기정 | 소로 | 2  | 4  | 8         | 국지도로 | 621<br>(56) | 상계동<br>1119-5  | 상계동<br>1001     | 일반<br>도로 | 서고시 제185<br>(1973.12.11) |    |
| 기정 | 소로 | 2  | B  | 8         | 구획도로 | 44          | 상계동<br>1119-16 | 상계동<br>1119-69  | 일반<br>도로 | 노원구고시 제42<br>(1994.9.26) |    |
| 기정 | 소로 | 2  | C  | 8         | 국지도로 | 36          | 상계동<br>1146-6  | 상계동<br>1146-13  | 일반<br>도로 | 노원구고시 제79<br>(2000.7.6)  |    |
| 기정 | 소로 | 1  | A  | 10        | 국지도로 | 31          | 상계동<br>1132-16 | 상계동<br>1132-16  | 일반<br>도로 | 노원구고시 제27<br>(2003.5.15) |    |

주) 괄호내용은 수락지구중심 지구단위계획구역의 해당사항임

## 2) 자동차정류장 : 변경없음

### 가) 자동차정류장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명        | 시설의<br>세분 | 위치             | 면적(㎡) |    |       | 최초<br>결정일                        | 비고 |
|----|------------|------------|-----------|----------------|-------|----|-------|----------------------------------|----|
|    |            |            |           |                | 기정    | 변경 | 변경후   |                                  |    |
| 기정 | ①          | 자동차<br>정류장 | -         | 상계동<br>1132-57 | 2,756 | -  | 2,756 | 서울특별시<br>고시 제278호<br>(1979.6.29) |    |

## 3) 철도 : 변경없음

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치              | 면적(㎡) | 최초<br>결정일                       | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-----------------|-------|---------------------------------|----|
| 기정 | ①          | 철도  | 도시<br>철도  | 노원구 상계동 1115 일대 | 5,750 | 서울특별시<br>고시 제363호<br>(95.12.23) |    |

## 나. 공간시설

### 1) 공공공지 : 변경없음

#### 가) 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명      | 위치            | 면적(㎡) |    |     | 최초결정일                          | 비고 |
|----|------------|----------|---------------|-------|----|-----|--------------------------------|----|
|    |            |          |               | 기정    | 변경 | 변경후 |                                |    |
| 기정 | ①          | 공공<br>공지 | 상계동 1119-12일대 | 256   | -  | 256 | 서울특별시<br>고시 제68호<br>(2000.4.4) |    |

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

## 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

## 가. 가구 규모

| 구분 | 가구번호                           |                                | 비고       |
|----|--------------------------------|--------------------------------|----------|
|    | 기정                             | 변경                             |          |
| 가구 | ①, ②, ③, ④, ⑤<br>⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩ | ①, ②, ③, ④, ⑤<br>⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩ | 변경<br>없음 |

## 나. 획지계획

## 1) 획지계획(변경)조서

| 구분 | 획지번호                                                                           |    | 비고             |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
|    | 기정                                                                             | 변경 |                |
| 획지 | ①-1, ①-2, ①-3, ①-4, ①-5, ①-6, ①-7, ①-8, ②-1,<br>②-2, ②-3, ②-4<br>③-1, ③-2, ③-3 | -  | 획지<br>계획<br>폐지 |

## 2) 획지계획 세부 결정(변경)조서

| 기정   |       |                                                                 | 변경   |       |    |
|------|-------|-----------------------------------------------------------------|------|-------|----|
| 획지번호 | 면적(㎡) | 위치(상계동)                                                         | 획지번호 | 면적(㎡) | 위치 |
| ①-4  | 1,953 | 1132-1                                                          | -    |       |    |
| ①-3  | 343   | 1132-59                                                         | -    |       |    |
| ①-1  | 931   | 1132-74, 1132-28, 1132-166, 1118-95                             | -    |       |    |
| ①-2  | 443   | 1132-71, 1132-63                                                | -    |       |    |
| ①-5  | 857   | 1118-96, 1132-162, 1132-23                                      | -    |       |    |
| ①-6  | 1,810 | 1118-93, 1132-144, 1132-148, 1132-149                           | -    |       |    |
| ①-7  | 673   | 1132-73, 1118-97, 1118-99, 1132-170                             | -    |       |    |
| ①-8  | 839   | 1132-34, 1118-100                                               | -    |       |    |
| ②-1  | 385   | 1115-5, 1119-141, 1132-143                                      | -    |       |    |
| ②-2  | 515   | 1115-3, 1115-13, 1132-101, 1119-142, 1132-171                   | -    |       |    |
| ②-3  | 742   | 1115-14, 1132-102, 1119-119, 1115-4                             | -    |       |    |
| ②-4  | 487   | 1115-6, 1115-17, 1119-119, 1132-105                             | -    |       |    |
| ③-1  | 591   | 1117-4, 1117-8, 1117-86, 1117-92, 1119-121,<br>1132-2, 1132-107 | -    |       |    |
| ③-2  | 834   | 1119-4                                                          | -    |       |    |
| ③-3  | 301   | 1119-95                                                         | -    |       |    |

☐ 획지계획 변경 사유서

| 변경 내용                                                       | 변경 사유                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지계획 폐지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동개발 활성화 유도 및 동일소유자(기공동개발 포함) 대지의 과도한 규제에 대한 완화</li> </ul> |

## 다. 공동개발

## ■ 지정

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 위치            | 면적(㎡)           | 비고                                                                                                                |
|----------|----------|---------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①        | ①        | 상계동 1132-66대  | 891.0           | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공동개발 지정 : 1132-75, 112</li> <li>◦공동개발 권장 : 1132-66, 75</li> </ul>         |
|          |          | 상계동 1132-75대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1132-112대 |                 |                                                                                                                   |
| ②        |          | 상계동 1132-61전  | 1,067.0         | ◦공동개발 권장                                                                                                          |
|          |          | 상계동 1132-14대  |                 |                                                                                                                   |
| ①        | ②        | 상계동 1115-2대   | 594.0           | ◦공동개발 지정                                                                                                          |
|          |          | 상계동 1115-10대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1119-140대 |                 |                                                                                                                   |
| ②        |          | 상계동 1132-35대  | 965.0           | ◦공동개발 지정<br>(1119-14는 1132-35로 합필)                                                                                |
|          |          | 상계동 1119-146도 |                 |                                                                                                                   |
| ③        | ③        | 상계동 1132-35대  | 1,380.0         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공동개발 지정 : 1118-1, 1119-66</li> <li>◦공동개발 권장 : 1132-35, 1119-66</li> </ul> |
|          |          | 상계동 1118-1대   |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1119-66대  |                 |                                                                                                                   |
| ①        |          | 상계동 1119-116도 | 759.0           | ◦공동개발 지정                                                                                                          |
|          |          | 상계동 1131-13대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1131-37대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1131-104대 |                 |                                                                                                                   |
| ②        |          | 상계동 1131-14대  | 238.0           | ◦공동개발 지정                                                                                                          |
|          |          | 상계동 1131-78대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1131-81대  |                 |                                                                                                                   |
| ③        | ④        | 상계동 1115-7대   | 552.0<br>(구적면적) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공동개발 지정</li> <li>※ 1115-7, 1119-28 획지분할 가능선 (도면참조)</li> </ul>             |
|          |          | 상계동 1115-8대   |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1115-27대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1119-28도  |                 |                                                                                                                   |
| ④        |          | 상계동 1115-7대   | 282.0<br>(구적면적) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공동개발 지정</li> <li>※ 1115-7, 1119-28 획지분할 가능선 (도면참조)</li> </ul>             |
|          |          | 상계동 1115-21전  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1115-23대  |                 |                                                                                                                   |
|          |          | 상계동 1119-28도  |                 |                                                                                                                   |
| ①        | ⑥        | 상계동 1117-9대   | 255.0           | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공동개발 지정 : 1117-10, 45, 46</li> <li>◦공동개발 권장 : 1117-9, 10</li> </ul>       |
|          |          | 상계동 1117-10대  |                 |                                                                                                                   |

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 위치            | 면적(㎡) | 비고                           |
|----------|----------|---------------|-------|------------------------------|
|          |          | 상계동 1117-45대  |       |                              |
|          |          | 상계동 1117-46대  |       |                              |
| ②        |          | 상계동 1117-9대   | 220.0 | ◦공동개발 지정                     |
|          |          | 상계동 1117-11대  |       |                              |
| ③        |          | 상계동 1117-22대  | 169.0 | ◦공동개발 지정                     |
|          |          | 상계동 1117-48대  |       |                              |
| ④        |          | 상계동 1119-17대  | 310.0 | ◦공동개발 권장                     |
|          |          | 상계동 1119-22대  |       |                              |
| ⑤        |          | 상계동 1119-16대  | 483.0 | ◦공동개발 권장<br>※ 대지교환 가능성(도면참조) |
|          |          | 상계동 1119-26대  |       |                              |
| ⑥        |          | 상계동 1119-9전   | 276.0 | ◦공동개발 지정                     |
|          |          | 상계동 1119-107전 |       |                              |

■ 변경

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 위치            | 면적(㎡)   | 비고                                                                      |
|----------|----------|---------------|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| ①        |          | 상계동 1132-66대  | 891.0   | ◦공동개발 지정 : 1132-75, 112<br>◦공동개발 권장 : 1132-66, 75                       |
|          |          | 상계동 1132-75대  |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-112대 |         |                                                                         |
| ②        |          | 상계동 1118-95전  | 931.0   | ◦공동개발 지정 : 1132-28, 74<br>◦공동개발 권장 :<br>1132-28, 1118-95 / 1132-28, 166 |
|          |          | 상계동 1132-28대  |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-74대  |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-166대 |         |                                                                         |
| ③        |          | 상계동 1132-63대  | 443.0   | ◦공동개발 지정                                                                |
|          |          | 상계동 1132-71대  |         |                                                                         |
| ④        | ①        | 상계동 1132-61전  | 1,067.0 | ◦공동개발 지정 : 1132-14, 61<br>◦공동개발 권장 : 1132-14, 59                        |
|          |          | 상계동 1132-14대  |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-59대  |         |                                                                         |
| ⑤        |          | 상계동 1118-96전  | 857.0   | ◦공동개발 권장 : 1132-23, 162 /<br>1132-23, 1118-96                           |
|          |          | 상계동 1132-23대  |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-162대 |         |                                                                         |
| ⑥        |          | 상계동 1118-93대  | 1,787.0 | ◦공동개발 지정                                                                |
|          |          | 상계동 1132-144대 |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-148대 |         |                                                                         |
|          |          | 상계동 1132-149대 |         |                                                                         |

| 도면<br>번호      | 가구<br>번호      | 위치            | 면적(㎡)           | 비고                                                                                                       |
|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑦             |               | 상계동 1118-97대  | 673.0           | ◦공동개발 지정                                                                                                 |
|               |               | 상계동 1118-99대  |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1132-73대  |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1132-170대 |                 |                                                                                                          |
| ①             | ②             | 상계동 1115-2대   | 594.0           | ◦공동개발 지정 : 1115-10, 1119-140<br>◦공동개발 권장 :1115-2, 10                                                     |
| 상계동 1115-10대  |               |               |                 |                                                                                                          |
| 상계동 1119-140대 |               |               |                 |                                                                                                          |
| ②             |               | 상계동 1115-5대   | 385.0           | ◦공동개발 지정                                                                                                 |
|               |               | 상계동 1119-141대 |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1132-143전 |                 |                                                                                                          |
| ③             |               | 상계동 1115-3전   | 515.0           | ◦공동개발 지정 : 1115-3, 13 /<br>1132-171, 1132-101<br>◦공동개발 권장 :<br>1119-142, 1132-171 /<br>1119-142, 1115-13 |
|               |               | 상계동 1115-13전  |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1119-142대 |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1132-101전 |                 |                                                                                                          |
| ④             |               | 상계동 1132-171전 | 742.0<br>(구적면적) | ◦공동개발 권장<br>※ 1119-119 획지분할 가능성<br>(도면참조)                                                                |
|               |               | 상계동 1115-4대   |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1115-14도  |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1119-119도 |                 |                                                                                                          |
| ⑤             |               | 상계동 1132-102대 | 487.0<br>(구적면적) | ◦공동개발 권장<br>※ 1119-119 획지분할 가능성<br>(도면참조)                                                                |
|               |               | 상계동 1115-6대   |                 |                                                                                                          |
|               |               | 상계동 1119-119도 |                 |                                                                                                          |
| ①             |               | ③             | 상계동 1132-105대   | 662.0                                                                                                    |
|               | 상계동 1117-4도   |               |                 |                                                                                                          |
|               | 상계동 1117-8대   |               |                 |                                                                                                          |
|               | 상계동 1117-86도  |               |                 |                                                                                                          |
|               | 상계동 1117-92도  |               |                 |                                                                                                          |
|               | 상계동 1119-121대 |               |                 |                                                                                                          |
|               | 상계동 1132-2대   |               |                 |                                                                                                          |
| ②             | 상계동 1132-107대 | 965.0         | ◦공동개발 권장        |                                                                                                          |
|               | 상계동 1132-35대  |               |                 |                                                                                                          |
|               | 상계동 1119-146도 |               |                 |                                                                                                          |
| ③             |               | 상계동 1118-1대   | 1,380.0         | ◦공동개발 지정                                                                                                 |

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 위치            | 면적(㎡) | 비고                                                |
|----------|----------|---------------|-------|---------------------------------------------------|
|          |          | 상계동 1119-66대  |       |                                                   |
| ①        | ④        | 상계동 1131-13대  | 403.0 | *공동개발 지정                                          |
|          |          | 상계동 1131-37대  |       |                                                   |
|          |          | 상계동 1131-104대 |       |                                                   |
| ②        |          | 상계동 1131-14대  | 238.0 | *공동개발 지정                                          |
|          |          | 상계동 1131-78대  |       |                                                   |
|          |          | 상계동 1131-81대  |       |                                                   |
| ③        |          | 상계동 1115-7대   | 471.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1115-8대   |       |                                                   |
|          |          | 상계동 1115-27대  |       |                                                   |
| ④        |          | 상계동 1115-21전  | 179.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1115-23대  |       |                                                   |
| ①        | ⑤        | 상계동 1115-18대  | 901.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1115-31대  |       |                                                   |
| ①        | ⑥        | 상계동 1117-9대   | 255.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1117-10대  |       |                                                   |
| ②        |          | 상계동 1117-9대   | 220.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1117-11대  |       |                                                   |
| ③        |          | 상계동 1117-22대  | 169.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1117-48대  |       |                                                   |
| ④        |          | 상계동 1117-16대  | 925.0 | *공동개발 지정                                          |
|          |          | 상계동 1117-17대  |       |                                                   |
| ⑤        |          | 상계동 1119-17대  | 330.0 | *공동개발 지정 : 1119-22, 147<br>*공동개발 권장 : 1119-17, 22 |
|          |          | 상계동 1119-22대  |       |                                                   |
|          |          | 상계동 1119-147대 |       |                                                   |
| ⑥        |          | 상계동 1119-16대  | 483.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1119-26대  |       |                                                   |
| ⑦        |          | 상계동 1119-9전   | 276.0 | *공동개발 권장                                          |
|          |          | 상계동 1119-107전 |       |                                                   |
| ⑧        |          | 상계동 1117-6    | 601.0 | *공동개발 지정                                          |
|          |          | 상계동 1117-57   |       |                                                   |

## 2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

### 가. 불허용도

| 구분       | 기정                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                      | 변경                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고 |
|----------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|          | A                                                        | B                                                                                                                                                                                                                                                    | A                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
| 불허<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장</li> <li>• 정신병원 및 요양소</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련시설 (세차장, 주차장제외)</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택</li> <li>• 공동주택 (주거복합 제외)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장</li> <li>• 정신병원</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련시설 (주차장제외)</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 옥외에 철타이 있는골프연습장</li> <li>• 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점)</li> </ul> |    |

#### □ 변경 사유서

| 변경 내용                                                                                                                             | 변경 사유                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 불허(주거복합 제외)</li> <li>• 옥외에 철타이 있는골프연습장 불허</li> <li>• 요양소, 장례식장 불허용도에서 제외</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일로변 상업가로 조성을 위해 공동주택 제한 및 도시경관 관리를 위해 세차장, 옥외에 철타이 있는골프연습장 불허</li> <li>• 생활지원기능으로 요양소, 장례식장 허용</li> </ul> |

### 나. 권장용도

#### ■ 기정

| 구분       | 가                                                                                   | 나                                                                                                                             | 1(1층권장)                                                                                              | 비고 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 권장<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의원, 치과의원, 한의원</li> <li>• 아동관련시설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소매시장(쇼핑센터)</li> <li>• 병원</li> <li>• 학원</li> <li>• 일반업무시설 (금융업소(2층이상),사무소)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의원, 치과의원, 한의원</li> <li>• 제2종근린생활시설</li> <li>• 상점</li> </ul> |    |

주) 권장용도는 건축물의 연면적의 20%이상(1층권장은 바닥면적의 40%) 권장용도를 수용해야 권장용도가 수용된 것으로 봄

#### ■ 변경

| 구분       | 가                                                                                                                 | 나                                                                                                                             | 1(1층권장)                                                                        | 비고 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 권장<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설</li> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소매시장(쇼핑센터)</li> <li>• 병원</li> <li>• 학원</li> <li>• 일반업무시설 (금융업소(2층이상),사무소)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1·2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점</li> </ul> |    |

주) 권장용도는 건축물의 연면적의 20%이상(1층권장은 바닥면적의 40%) 권장용도를 수용해야 권장용도가 수용된 것으로 봄

## □ 변경 사유서

| 변경 내용                                                                                                                      | 변경 사유                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 권장용도 일반 및 휴게음식점으로 제한</li> <li>판매, 업무, 문화시설(공연장, 전시장)</li> <li>권장용도 계획</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>생활권 계획 변경 및 가로변 가로활성화를 위해 동일로변으로 1층 권장용도 조정 및 정비</li> <li>지구중심 활성화를 위해 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설 권장용도 도입</li> </ul> |

## 다. 건축물 밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## 1) 건폐율 : 변경 없음

| 구분    | 적 용 기 준 |        | 비고                |
|-------|---------|--------|-------------------|
|       | 기정      | 변경     |                   |
| 준주거지역 | 60% 이하  | 60% 이하 | 서울특별시 도시계획조례 제54조 |

## 2) 용적률 : 변경 없음

| 구분    | 기 정  |      |      | 변 경  |      |      | 비고 |
|-------|------|------|------|------|------|------|----|
|       | 기준   | 허용   | 상한   | 기준   | 허용   | 상한   |    |
| 준주거지역 | 300% | 360% | 400% | 300% | 360% | 400% |    |

주) 준주거지역(변경시점:1991.5.11이후)의 주거부분의 용적률은 250%이하 적용

## 3) 용적률 완화항목 및 내용

## ■ 기정

## 가) 용적률 완화 항목 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ② 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의50이내에서 적용하도록 한다.
- ④ 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.

| 기준용적률         | 허용용적률               |                         |                        | 상한용적률         |
|---------------|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
|               | 의무형 인센티브            | 유도형 인센티브                | 규제형 인센티브               |               |
| 용도지역 용적률 범위이내 | 친환경계획<br>준수시(20%이상) | 특정목적 유도계획<br>준수시(30%이상) | 규제성격의 계획<br>준수시(50%이내) | 공공시설부지<br>제공시 |

- ⑤ 권장용도의 면적은
  - 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
  - 1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적 40% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ⑥ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑦ 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.  
(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정 시 제외)
- ⑧ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

## 나) 용적률 완화 항목 - 지역별 적용사항

## &lt; 환경친화적 건축물 항목(의무형) &gt;

| 항목          | 조건  | 완화기준                     |                          |
|-------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|             |     | 제1종일반주거지역                | 준주거지역                    |
| 자연지반보존      | 보존시 | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×1      | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2    |
| 옥상녹화        | 준수시 | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×1      | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2    |
| 녹색주차장       | 준수시 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.12이내 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.02이내 |
| 중수도시설 설치    | 준수시 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |
| 빗물이용시설 설치   | 준수시 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |
| 신재생에너지 사용   | 준수시 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |
| 에너지 절약계획 도입 | 1등급 | 기준용적률×0.24               | 기준용적률×0.04               |
|             | 2등급 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |

## 다) 용적률 인센티브 적용 유형

| 구분(위치)                 | 유형 | 비고 |
|------------------------|----|----|
| 특별계획구역                 | A1 |    |
| 특별계획구역(자동차경류장 시설부지)    | A2 |    |
| 준주거지역 ①(동일로 간선부)       | A3 |    |
| 준주거지역 ②,③(동일로 간선부+이면부) | A4 |    |
| 준주거지역 ④,⑤,⑥(동일로 이면부)   | A5 |    |

## ① 인센티브 유형 A1

| 구분       | 계획내용                                  | 비고 |
|----------|---------------------------------------|----|
| 위치       | 특별계획구역                                |    |
| 용도지역     | 자연녹지지역<br>(세부개발계획수립시 제1종일반주거지역 변경 예정) |    |
| 위치특성     | 간선도로변                                 |    |
| 기준/허용용적률 | 50/110                                |    |

| 구분     |           | 계획내용                                                                                                                                  | 비고                                           |
|--------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 중점계획목표 |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지내공지 확보를 통한 보행환경 개선 및 녹지축 형성</li> <li>공동개발을 통한 적정개발 규모 확보</li> <li>지하철출입구 대지내 이전유도</li> </ul> |                                              |
| 항목     | 세분        | 완화기준                                                                                                                                  |                                              |
| 규제     | 획지계획      | 획지단위개발                                                                                                                                | 기준용적률×0.3                                    |
|        |           | 획지분할개발                                                                                                                                | 기준용적률×0.2                                    |
|        | 대지내 공지    | 건축한계선                                                                                                                                 | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3                          |
|        | 도시경관개선    | 지하철출입구                                                                                                                                | 기준용적률×0.3                                    |
| 유도     | 획지계획      | 필지교환                                                                                                                                  | 기준용적률×0.4                                    |
|        | 건축물<br>용도 | 권장용도                                                                                                                                  | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외 건축면적)×3<br>• 건축면적의 20%이상 |

## ② 인센티브 유형 A2

| 구분       |           | 계획내용                                  | 비고                                         |
|----------|-----------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| 위치       |           | 특별계획구역2                               |                                            |
| 용도지역     |           | 자연녹지지역<br>(세부개발계획수립시 제1종일반주거지역 변경 예정) |                                            |
| 위치특성     |           | 간선도로변, 자동차정류장                         |                                            |
| 기준/허용용적률 |           | 50/110                                |                                            |
| 중점계획목표   |           | • 자동차정류장 시설의 활성화                      |                                            |
| 항목       | 세분        | 완화기준                                  |                                            |
| 규제       | 획지계획      | 획지단위개발                                | 기준용적률×0.3                                  |
|          | 대지내 공지    | 건축한계선                                 | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3                        |
| 유도       | 획지계획      | 필지교환                                  | 기준용적률×0.5                                  |
|          | 건축물<br>용도 | 특정층개방<br>(휴게공간)                       | 기준용적률×(설치면적÷해당층바닥면적)×1.2<br>• 건축바닥면적 50%이상 |

## ③ 인센티브 유형 A3

| 구분       |  | 계획내용          | 비고 |
|----------|--|---------------|----|
| 위치       |  | Ⅰ             |    |
| 용도지역     |  | 준주거지역         |    |
| 위치특성     |  | 동일로 간선부, 철쪽길변 |    |
| 기준/허용용적률 |  | 300/360       |    |

| 구분     |        | 계획내용                                                                                                                                              | 비고                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중점계획목표 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화 및 주변지역을 고려한 완충적인 용도 필요로 인한 권장용도 유도</li> <li>보행환경개선을 위한 건축한계선, 쌈지형공지, 공개공지, 공동주차출입구 조성유도</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 항목     | 세분     | 완화기준                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 규제     | 획지계획   | 획지단위개발                                                                                                                                            | 기준용적률×0.06                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | 대지내 공지 | 건축한계선                                                                                                                                             | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.5                                                                                                                                                                                                                                 |
|        | 주차계획   | 공동주차출입구                                                                                                                                           | 기준용적률×0.1                                                                                                                                                                                                                                             |
|        | 공동개발   | 지정                                                                                                                                                | 기준용적률×0.1                                                                                                                                                                                                                                             |
| 유도     | 공동개발   | 권장                                                                                                                                                | 기준용적률×0.1                                                                                                                                                                                                                                             |
|        |        | 자율                                                                                                                                                | 기준용적률× $\alpha$ <ul style="list-style-type: none"> <li>자율공동개발통합</li> <li>토지소유자(<math>\alpha</math>)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2인 0.06</li> <li>- 3인 0.07</li> <li>- 4인 0.08</li> <li>- 5인 이상 0.10</li> </ul> </li> </ul> |
|        | 건축물 용도 | 권장용도                                                                                                                                              | 기준용적률×{(권장용도면적÷주차장제외 건축면적)}×0.3                                                                                                                                                                                                                       |
|        | 대지내 공지 | 쌈지형공지                                                                                                                                             | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)× $\alpha$                                                                                                                                                                                                                           |
|        |        | 공개공지                                                                                                                                              | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적}× $\alpha$                                                                                                                                                                                                                    |
|        | 대지내 통로 | 공공보행통로                                                                                                                                            | 기준용적률×(조성면적/대지면적)× $\alpha$                                                                                                                                                                                                                           |
|        |        |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                       |

## ④ 인센티브 유형 A4

| 구분       | 계획내용                                                                                                                                     | 비고 |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 위치       | ②,③                                                                                                                                      |    |
| 용도지역     | 준주거지역                                                                                                                                    |    |
| 위치특성     | 동일로 간선부, 이면부                                                                                                                             |    |
| 기준/허용용적률 | 300/360                                                                                                                                  |    |
| 중점계획목표   | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화 및 주변지역을 고려한 완충적인 용도 필요로 인한 권장용도 유도</li> <li>보행환경개선을 위한 건축한계선, 쌈지형공지, 공개공지 조성유도</li> </ul> |    |

| 구분 |        |         | 계획내용                            | 비고                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--------|---------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 항목 | 세분     |         | 완화기준                            |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 규제 | 획지계획   | 획지단위개발  | 기준용적률×0.06                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | 대지내 공지 | 건축한계선   | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.5           |                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | 공동개발   | 공동개발 지정 | 기준용적률×0.06                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 유도 | 공동개발   | 권장      | 기준용적률×0.06                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
|    |        | 자율      | 기준용적률× $a$                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>자율공동개발통합</li> <li>토지소유자(<math>a</math>)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2인 0.06</li> <li>- 3인 0.07</li> <li>- 4인 0.08</li> <li>- 5인 이상 0.10</li> </ul> </li> </ul> |
|    | 건축물 용도 | 권장용도    | 기준용적률×{(권장용도면적÷주차장제외 건축면적)×0.3} | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축면적의 20%이상</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
|    |        | 1층권장    | 기준용적률×(권장용도면적÷해당층 바닥면적)×0.15    | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축바닥면적의 40%이상</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
|    | 대지내 공지 | 쌈지형 공지  | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)× $a$          | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5 / 침상형=0.8/개방형=1</li> </ul>                                                                                                                                                        |
|    |        | 공개공지    | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적}× $a$   | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5 / 침상형=0.8/개방형=1</li> </ul>                                                                                                                                                        |

## ⑤ 인센티브 유형 A5

| 구분       |    | 계획내용                                                                                                                        | 비고 |
|----------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 위치       |    | ④, ⑤, ⑥                                                                                                                     |    |
| 용도지역     |    | 준주거지역                                                                                                                       |    |
| 위치특성     |    | 동일로 이면부                                                                                                                     |    |
| 기준/허용용적률 |    | 300/360                                                                                                                     |    |
| 중점계획목표   |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화 및 주변지역을 고려한 원충적인 용도 필요로 인한 권장용도 유도</li> <li>보행환경개선을 위한 건축한계선 조성유도</li> </ul> |    |
| 항목       | 세분 | 완화기준                                                                                                                        |    |

| 구분 |        |           | 계획내용                        | 비고                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------|-----------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 규제 | 획지계획   | 획지단위 개발   | 기준용적률×0.06                  |                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |        | 필지분할      | 기준용적률×0.08                  |                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | 대지내 공지 | 건축<br>한계선 | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×2         |                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | 공동개발   | 공동개발 지정   | 기준용적률×0.06                  |                                                                                                                                                                                                                                          |
| 유도 | 공동개발   | 권장        | 기준용적률×0.06                  |                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |        | 자율        | 기준용적률× $\alpha$             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자율공동개발통합</li> <li>• 토지소유자(<math>\alpha</math>)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2인 0.07</li> <li>- 3인 0.08</li> <li>- 4인 0.09</li> <li>- 5인이상 0.10</li> </ul> </li> </ul> |
|    | 획지계획   | 필지교환      | 기준용적률×0.06                  |                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | 건축물용도  | 1층권장      | 기준용적률×(권장용도면적÷해당층 바닥면적)×0.3 | • 건축바닥면적의40%이상                                                                                                                                                                                                                           |
|    |        |           |                             |                                                                                                                                                                                                                                          |

## ■ 변경

### 가) 용적률 완화 항목 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 계획용적률은 친환경 인센티브 항목의 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 항목의 인센티브는 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ② 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하고 100분의 30 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 할 수 없다.
- ③ 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능하다.
- ④ 권장용도의 면적은
  - 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
  - 1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적 40% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ⑤ 획지계획에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑥ 건축법에 의한 건축선으로 조성된 대지내 공지 면적은 인센티브를 부여하지 않는다.
- ⑦ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

## 나) 용적률 인센티브 적용 유형

| 구분(위치)             | 유형 | 대상범위 |
|--------------------|----|------|
| 준주거지역 (동일로 서측)     | A1 |      |
| 준주거지역 (동일로 동측 간선부) | A2 |      |
| 준주거지역 (동일로 이면부)    | A3 |      |

## ① 인센티브 유형 A1

| 항목        | 세분         | 계획내용                                                                     | 비고                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공동개발      | 지정         | 기준용적률 $\times 0.1$                                                       |                                                                                                                                                                                                       |
|           | 권장         | 기준용적률 $\times 0.1$                                                       |                                                                                                                                                                                                       |
|           | 자율         | 기준용적률 $\times a$                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>자율공동개발통합</li> <li>토지소유자(a) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2인 0.06</li> <li>- 3인 0.07</li> <li>- 4인 0.08</li> <li>- 5인 이상 0.10</li> </ul> </li> </ul> |
| 건축물<br>용도 | 권장용도       | 기준용적률 $\times \{(\text{권장용도면적} \div \text{주차장제외 건축면적}) \times 0.3\}$     | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축면적의 20% 이상</li> </ul>                                                                                                                                        |
|           | 1층권장       | 기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} \div \text{해당층 바닥면적}) \times 0.15$          | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축바닥면적의 40% 이상</li> </ul>                                                                                                                                      |
| 대지내<br>공지 | 건축한계선      | 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 0.5$                 |                                                                                                                                                                                                       |
|           | 쌈지형공지      | 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times a$                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5</li> <li>침상형=0.8</li> <li>개방형=1</li> </ul>                                                                                                             |
|           | 공개공지       | 기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times a$ | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5</li> <li>침상형=0.8</li> <li>개방형=1</li> </ul>                                                                                                             |
| 대지내 통로    | 공공보행<br>통로 | 기준용적률 $\times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times a$                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5</li> <li>개방형구조=1</li> </ul>                                                                                                                            |
| 주차계획      | 공동주차 출입구   | 기준용적률 $\times 0.1$                                                       |                                                                                                                                                                                                       |
|           | 화물 조업주차    | 기준용적률 $\times 0.05$                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시</li> </ul>                                                                                                                        |

## ② 인센티브 유형 A2

| 항목        | 세분         | 계획내용                                                                          | 비고                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공동개발      | 지정         | 기준용적률 $\times 0.06$                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
|           | 권장         | 기준용적률 $\times 0.06$                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
|           | 자율         | 기준용적률 $\times \alpha$                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>자율공동개발통합</li> <li>토지소유자(<math>\alpha</math>)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2인 0.06</li> <li>- 3인 0.07</li> <li>- 4인 0.08</li> <li>- 5인 이상 0.10</li> </ul> </li> </ul> |
| 건축물<br>용도 | 권장용도       | 기준용적률 $\times \{(\text{권장용도면적} \div \text{주차장제외 건축면적}) \times 0.3\}$          | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축면적의 20% 이상</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
|           | 1층권장       | 기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} \div \text{해당층 바닥면적}) \times 0.15$               | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축바닥면적의 40% 이상</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
| 대지내<br>공지 | 건축한계선      | 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 0.5$                      |                                                                                                                                                                                                                                       |
|           | 쌈지형공지      | 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5</li> <li>침상형=0.8</li> <li>개방형=1</li> </ul>                                                                                                                                             |
|           | 공개공지       | 기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$ | <ul style="list-style-type: none"> <li>피로티=0.5</li> <li>침상형=0.8</li> <li>개방형=1</li> </ul>                                                                                                                                             |
| 주차계획      | 화물조업<br>주차 | 기준용적률 $\times 0.05$                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시</li> </ul>                                                                                                                                                        |

## ③ 인센티브 유형 A3

| 항목     | 세분         | 완화기준                                                   | 비고                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공동개발   | 지정         | 기준용적률 $\times 0.06$                                    |                                                                                                                                                                                                                                       |
|        | 권장         | 기준용적률 $\times 0.06$                                    |                                                                                                                                                                                                                                       |
|        | 자율         | 기준용적률 $\times \alpha$                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>자율공동개발통합</li> <li>토지소유자(<math>\alpha</math>)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2인 0.07</li> <li>- 3인 0.08</li> <li>- 4인 0.09</li> <li>- 5인 이상 0.10</li> </ul> </li> </ul> |
| 대지내 공지 | 건축한계선      | 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 3$ |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 주차계획   | 화물조업<br>주차 | 기준용적률 $\times 0.05$                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시</li> </ul>                                                                                                                                                        |

## 다) 친환경 인센티브 항목 - 공통사항

| 구분                     | 세 분                    | 계획내용                                                                                                       |                                   | 비 고                                                                                          |             |
|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 환경<br>친화<br>에너지<br>효율화 | 녹색<br>건축<br>인증         | 최우수등급 : 기준용적률 × 0.12<br>우수등급 : 기준용적률 × 0.08<br>우량등급 : 기준용적률 × 0.04                                         | 세기준 모두<br>1등급 만족시<br>:기준용적률 × 0.4 | ※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른<br>기준, 건축물<br>에너지효율등급 인증 기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에<br>따른 의무대상 준수        | 녹색건축물 인증    |
|                        | 에너지<br>효율<br>등급<br>인증  | 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>3등급 : 기준용적률 × 0.04                                             |                                   |                                                                                              |             |
|                        | 신재생<br>에너지<br>보급<br>확대 | 1등급 : 기준용적률 × 0.12<br>2등급 : 기준용적률 × 0.10<br>3등급 : 기준용적률 × 0.08<br>4등급 : 기준용적률 × 0.06<br>5등급 : 기준용적률 × 0.04 |                                   | ※ 「신재생에너지 설비의 지원 등에<br>관한 규정」 별표 2. 신재생에너지<br>의 산정기준 및<br>방법을 준용<br>※ 신재생에너지 공급 비율 3%<br>초과시 | 공급의무 비율     |
|                        | 중수도<br>시설<br>설치        | 기준용적률 x 0.02                                                                                               |                                   | - 총 사용량의 10% 이상 처리시설<br>- 관련법상 의무 시설인 경우 제외                                                  | 설치시 적용      |
|                        | 빗물<br>관리<br>시설<br>설치   | 기준용적률 x 0.02                                                                                               |                                   | - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및<br>빗물침투시설<br>- 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적<br>지면적 × 0.02<br>이상이 되도록 설치        | × 0.05 또는 대 |
|                        | 옥상<br>녹화               | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.2                                                                                |                                   | - 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>- 녹화면적은 대지면적 30%까지만<br>허용                                             |             |
|                        | 자연<br>지반<br>보존         | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2                                                                                |                                   | - 자연토양 및 투수성 포장<br>- 지하구조물 미설치시                                                              |             |
|                        | 녹색<br>주차장              | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.02                                                                               |                                   | - 기준용적률 × 0.05 이내                                                                            |             |

## □ 변경 사유서

| 변경 내용                       | 변경 사유                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| • 용적률 완화 적용 기준, 항목 및 완화량 조정 | • 교통영향평가 반영 및 지구단위계획 수립지침 개정에 따른 용적률 완화 계획 수립 |

## 4) 최고높이 결정에 관한 변경(변경)조서

| 구분             | 적용기준    |       | 비고 |
|----------------|---------|-------|----|
|                | 기정      | 변경    |    |
| 동일로 243길(노원교길) | 45m이하   | 45m이하 |    |
| 동일로(간선부)       | 55m이하   | 55m이하 |    |
| 동일로(이면부)       | 35m1)이하 | 30m이하 |    |

- 1) 구 도시계획위원회 심의(대지면적 약 500㎡ 이상 및 정형화)에 의해 최고높이적용(‘가로구역별 최고높이 산정식’ 적용 배제)하며 그 외는 개별필지별로 ‘가로구역별 최고높이 산정식’ 적용

■ “가로구역별 최고높이 산정식”

$$\triangleright H = (W + L/2) \times A$$

※ H : 건축물의 높이

W : 대지가 접한 전면(前面)도로의 너비

－ 대상대지가 2개 이상 도로에 접한 경우

· 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로 중에서 가장 넓은 도로의 너비를 적용

· 대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접한 도로의 너비

를 적용

－ 막다른 도로의 경우 막다른 도로의 너비를 전면도로로 정함

－ 폭이 변경되는 도로의 경우 전면도로의 너비 = 대상대지의 전면도로 면적/대지와 접한 전면도로 길이

L : 가로구역 내 당해 대지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 종심(縱深) 길이

－ 주변 필지와와의 조화를 위해 대상대지와 같은 전면도로에 접한 좌우 필지의 깊이 반영

A : 대지가 접한 전면도로의 너비별 높이 계수

| 용도지역         | 전면도로 너비별 계수                     |
|--------------|---------------------------------|
| 전용일반주거지역     | 6m 이하 1.8 / 6m 초과 1.5           |
| 준주거·상업·준공업지역 | 4m 이하 2 / 6m 이하 1.8 / 6m 초과 1.5 |

□ 변경 사유서

| 변경 내용                                                                   | 변경 사유                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>동일로 이면부 가로구역별 최고높이 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>지구중심 위계 상향 및 용도지역(준주거지역) 현황을 고려하여 동일로 이면부 최고높이계획 변경</li> </ul> |

## 3. 건축물의 배치 · 형태 · 외관에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 배치계획 : 변경없음

| 구분    | 적용지역      | 기정 | 변경 | 비고         |
|-------|-----------|----|----|------------|
| 건축한계선 | 동일로변(간선부) | 3m | 3m | 결정도면<br>참고 |
|       | 동일로243길   | 2m | 2m |            |
|       | 동일로241길   | 2m | 2m |            |
|       | 동일로변(이면부) | 1m | 1m |            |
|       | 공공보행통로    | 3m | 3m |            |

## 4. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가. 차량동선 및 주차계획

| 구분   | 기정          | 변경               | 비고         |
|------|-------------|------------------|------------|
| 계획내용 | 공동주차 출입구    | 인접필지간 공동조성       | 결정도면<br>참고 |
|      | 차량출입 불허구간   | 동일로 간선부(243길 일부) |            |
|      | 차량출입 허용가능구간 | -                |            |

## □ 변경 사유서

| 변경 내용                                                                            | 변경 사유                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입 불허구간</li> <li>차량출입 허용가능구간</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>주요도로 원활한 교통소통 유도를 위해 확대</li> <li>공동개발 미이행시 간선변 차량진출입 불가피한 경우 차량출입 허용</li> </ul> |

## 나. 대지내 공지 및 통로

| 구분 | 기정                                                   | 변경                                            | 비고         |
|----|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|
| 공지 | 쌈지형공지                                                | 3개소                                           | 결정도면<br>참고 |
|    | 공개공지                                                 | 4개소                                           |            |
| 통로 | 공공<br>보행통로<br><br>(24시간 일반인이<br>통로로 이용할 수 있도록<br>조성) | 1개소<br><br>(24시간 일반인이<br>통로로 이용할 수 있도록<br>조성) |            |

## □ 변경 사유서

| 변경 내용   | 변경 사유                                          |
|---------|------------------------------------------------|
| • 대지내공지 | • 주요 결절부 공지 확보 및 개발규모를 고려하여 기존 공지계획 조정 및 추가 신설 |

다. 생태면적률: 변경 없음

| 건축유형                                                | 생태면적률 기준 | 비고 |
|-----------------------------------------------------|----------|----|
| 일반주택(개발면적 660㎡미만)                                   | 20%이상    |    |
| 일반주택(개발면적 660㎡이상)                                   | 30%이상    |    |
| 일반건축물(업무판매·공장 등)                                    | 20%이상    |    |
| 유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설, 교통시설<br>(주차장, 자동차정류장, 운전학원) | 20%이상    |    |
| 공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물                     | 30%이상    |    |

## 5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

## 가. 특별계획구역 총괄

| 구분 | 도면표시번호  | 위치               | 면적(㎡) |       |       | 비고 |
|----|---------|------------------|-------|-------|-------|----|
|    |         |                  | 기정    | 변경    | 변경후   |    |
| 기정 | 특별계획구역1 | • 상계동 1146-26 일대 | 4,470 | -     | 4,470 |    |
| 기정 | 특별계획구역2 | • 상계동 1138-5 일대  | 3,229 | -     | 3,229 |    |
| 기정 | 특별계획구역3 | • 상계동 1132-11 일대 | 1,499 | -     | 1,499 |    |
| 기정 | 특별계획구역4 | • 상계동 1131-4 일대  | 2,546 | -     | 2,546 |    |
| 변경 | 특별계획구역5 | • 상계동 산44-90 일대  | 1,871 | 감)815 | 1,056 |    |

주) 세부개발계획 결정시 지적측량 성과에 따른 면적은 변경될 수 있음

## □ 변경 사유서

| 변경 내용                                                                      | 변경 사유                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>구역면적 감소</li> <li>개발지침 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>비오톱 1등급 제척</li> <li>용도지역 세분 조정계획으로 개발지침 변경</li> </ul> |

## 나. 특별계획구역 계획지침

## 1) 특별계획구역 1

가) 구역 : 변경 없음

| 구역명      | 위치             | 면적(㎡) | 비고 |
|----------|----------------|-------|----|
| 특별계획구역 1 | 상계동 1146-26 일원 | 4,470 |    |

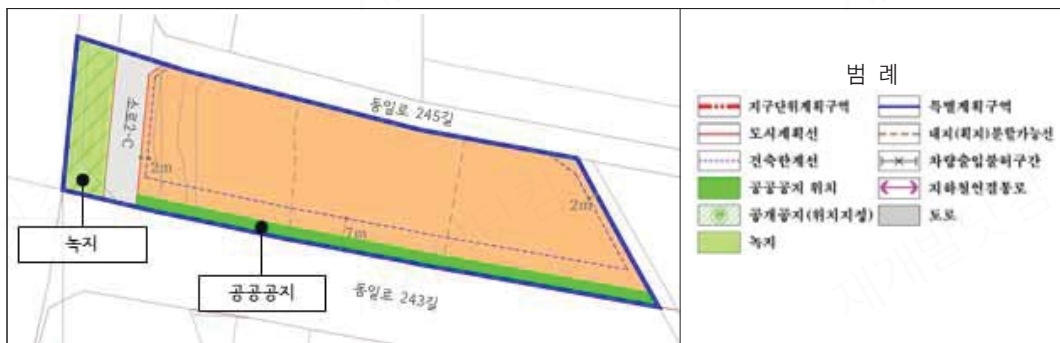
## 나) 계획지침

## ■ 지정

| 구분        | 계획지침                                                                                               | 비고                                                                                                                                                                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 용도지역/지구   | <ul style="list-style-type: none"> <li>자연녹지지역</li> <li>- 세부개발계획 수립시 제1종일반주거지역으로 변경</li> </ul>      |                                                                                                                                                                    |
| 도시기반시설    | <ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납(공공공지, 녹지, 도로) 위치지정</li> <li>- 세부개발계획 수립시 결정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●순부담: 10%이상 기부채납</li> </ul>                                                                                                 |
| 획지<br>계획  | <ul style="list-style-type: none"> <li>획지분할<br/>가능선</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1146-13, 1141-18, 1141 사이에 획지분할가능선</li> </ul>                                                                             |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가)                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 의원, 치과의원, 한의원, 전시장, 아동관련시설</li> </ul>                                                                                     |
|           | 불허용도<br>(B)                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 공장, 정신병원 및 요양소, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(세차장, 주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점)</li> </ul> |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 60% 이하</li> </ul>                                                                                                         |
|           | 용적률                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 기준 50% 이하 / 허용 110% 이하 / 상한 150% 이하</li> </ul>                                                                            |
|           | 최고높이                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 4층 이하</li> </ul>                                                                                                          |
| 기타<br>사항  | 건축<br>한계선                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 동일로 243길변: 4m</li> <li>● 소로2-C번: 2m</li> </ul>                                                                            |

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경 가능

## &lt;특별계획구역1 계획도&gt;



## ■ 변경 : 통합개발

| 구 분       |              | 개 발 지 침                                                                                                                     | 비고            |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 면적        |              | 4,470㎡                                                                                                                      |               |
| 용도지역      |              | • 자연녹지지역 (세부개발계획수립시 제3종일반주거지역)                                                                                              | 시 도시계획 위원회 심의 |
| 공공기여 주)   |              | • 순부담30%이상 도시기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설(건축물)<br>- 세부개발계획 수립시결정                                                                   |               |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가)  | • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화시설 중 공연장, 전시장                                                                                      |               |
|           | 1층 권장용도      | • 제1·2층 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점                                                                                               |               |
|           | 불허용도<br>(B)  | • 공장, 정신병원, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설,<br>자동차관련시설 (주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및<br>군사시설, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 제2층근린생활시설<br>(안마시술소, 단란주점) |               |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율          | • 50% 이하                                                                                                                    |               |
|           | 용적률          | • 기준 50% 이하 / 허용 180% 이하 / 상한 250% 이하                                                                                       |               |
|           | 최고높이         | • 45m 이하                                                                                                                    |               |
| 기타<br>사항  | 건축한계선        | • 동일로 243길변 3m, 동일로 245길변 2m<br>• 소로2-C변 및 보행자전용도로변 2m                                                                      |               |
|           | 건축물 형태       | • 고층부(3층 이상) 건축선 후퇴(대지경계선에서 9m)                                                                                             |               |
|           | 차량출입<br>불허구간 | • 동일로243길변 차량진출입불허구간 지정                                                                                                     |               |
|           | 공공<br>보행통로   | • 공공보행통로(4m) 조성                                                                                                             |               |
|           | 대지내공지        | • 공개공지: 설치의무면적 + 5%                                                                                                         |               |
|           | 정차공간         | • 세부개발계획수립시 동일로 245길 일방도로 통행 불편을<br>최소화하기 위한 서비스차량 정차공간 등 조성 방안 검토                                                          | 시행지침 예시 참조    |

주) 세부개발계획수립시 전면공지, 건축선 후퇴, 공개공지 추가 설치 등 건축계획 관련지침과 건축디자인 개선 등이 도시건축·공동위원회에서 인정되는 경우 5%p 이내에서 완화 가능

## &lt;특별계획구역1 계획도&gt;

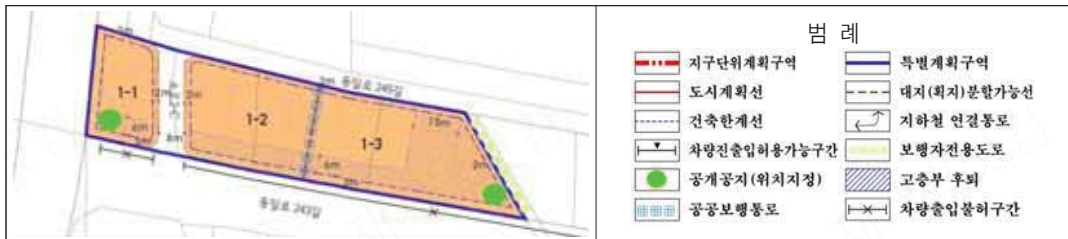


■ 변경 : 분할시행

| 구 분       |              | 개 발 지 침                                                                                                                                     | 비고            |
|-----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 면적        |              | 1-1 : 801㎡                                                                                                                                  |               |
|           |              | 1-2 : 1,404㎡                                                                                                                                | 3,355㎡        |
|           |              | 1-3 : 1,951㎡                                                                                                                                |               |
| 용도지역      |              | • 자연녹지지역 (세부개발계획수립시 제3종일반주거지역)                                                                                                              | 시 도시계획위원회 심의  |
| 공공기여 주)   |              | • 순부담30%이상 도시기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설(건축물)<br>- 세부개발계획 수립시결정                                                                                   |               |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가)  | • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화시설 중 공연장, 전시장                                                                                                      |               |
|           | 1층 권장용도      | • 제1·2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점                                                                                                               |               |
|           | 불허용도<br>(B)  | • 공장, 정신병원, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설<br>(주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 옥외 철타이<br>설(안마시설소, 단란주점) 있는 골프연습장, 제2종근린생활시<br>설(안마시설소, 단란주점) |               |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율          | • 50% 이하                                                                                                                                    |               |
|           | 용적률          | • 기준 50% 이하 / 허용 180% 이하 / 상한 250% 이하                                                                                                       |               |
|           | 최고높이         | • 45m 이하                                                                                                                                    |               |
| 기타<br>사항  | 건축<br>한계선    | • 동일로 243길변 3m, 동일로 245길변 2m<br>• 소로2-C변 및 보행자전용도로변 2m                                                                                      |               |
|           | 건축물<br>형태    | • 고층부(3층 이상) 건축선 후퇴(대지경계선에서 9m)                                                                                                             |               |
|           | 차량출입<br>불허구간 | • 동일로243길변 차량진출입불허구간 지정                                                                                                                     |               |
|           | 공공<br>보행통로   | • 1-2 및 1-3 사이 공공보행통로(4m) 조성                                                                                                                |               |
|           | 대지내<br>공지    | • 공개공지: 설치의무면적 + 5%(분할시행시 시행지구별로 확보)                                                                                                        |               |
|           | 정차공간         | • 세부개발계획수립시 동일로 245길 일방도로 통행 불편을 최소화하기<br>위한 서비스차량 정차공간 등 조성 방안 검토                                                                          | 시행지침<br>예시 참조 |

주) 세부개발계획수립시 전면공지, 건축선 후퇴, 공개공지 추가 설치 등 건축계획 관련지침과 건축디자인 개선  
등이 도시건축·공동위원회에서 인정되는 경우 5%p 이내에서 완화 가능

<특별계획구역1 계획도>



## 2) 특별계획구역 2

가) 구역 : 변경 없음

| 구역명      | 위치            | 면적(㎡) | 비고     |
|----------|---------------|-------|--------|
| 특별계획구역 2 | 상계동 1138-5 일원 | 3,229 | 자동차정류장 |

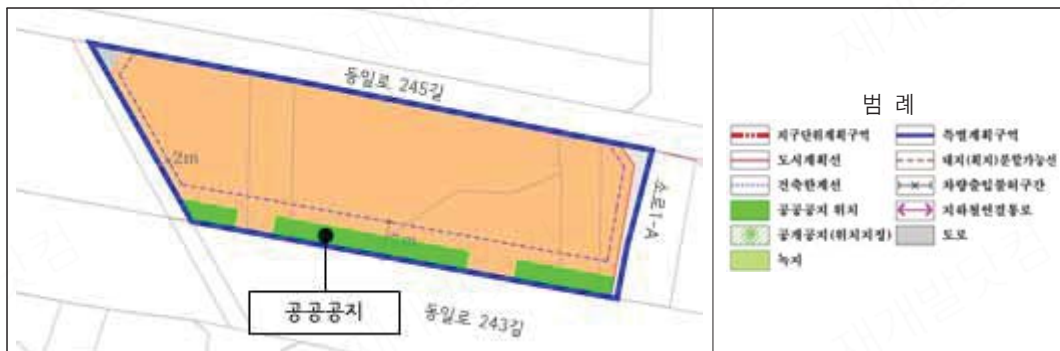
## 나) 계획지침

## ■ 기정

| 구분        | 계획지침                                                                                           | 비고                                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 용도지역/지구   | <ul style="list-style-type: none"> <li>자연녹지지역</li> <li>- 세부개발계획 수립시 제1종일반주거지역으로 변경</li> </ul>  |                                                                                                                                                                   |
| 도시기반시설    | <ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납(도로, 공공공지) 위치지정</li> <li>- 세부개발계획 수립시 결정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 : 10%이상 기부채납</li> </ul>                                                                                                |
| 건축물<br>용도 | 관장용도<br>(가)                                                                                    | -                                                                                                                                                                 |
|           | 불허용도<br>(B)                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공장, 정신병원 및 요양소, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(세차장, 주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점),</li> </ul> |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율                                                                                            | • 60% 이하                                                                                                                                                          |
|           | 용적률                                                                                            | • 기준 50% 이하 / 허용 110% 이하 / 상한 150% 이하                                                                                                                             |
|           | 최고높이                                                                                           | • 4층 이하                                                                                                                                                           |
| 기타<br>사항  | 건축한계선                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>동일로 243길변 : 4m, 3m</li> <li>소로 1-A변 : 2m</li> </ul>                                                                        |

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경 가능

## &lt;특별계획구역2 계획도&gt;

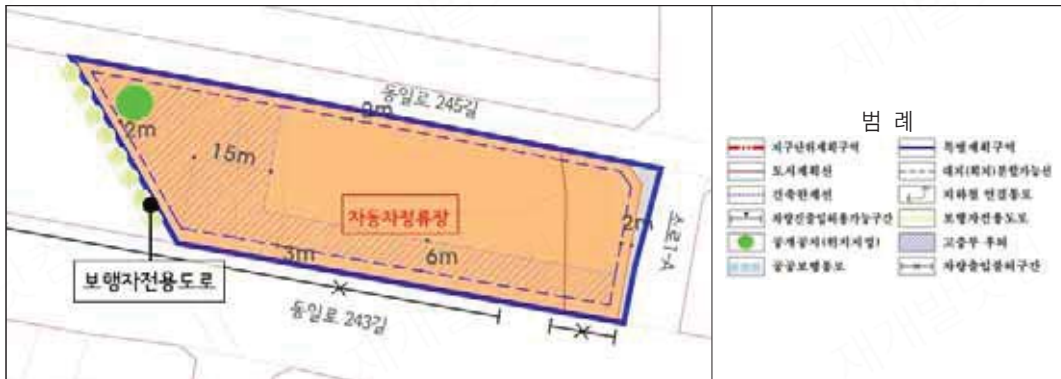


■ 변경

| 구 분       |              | 개 발 지 침                                                                                                                     | 비고               |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 용도지역      |              | • 자연녹지지역 (세부개발계획수립시 제3종일반주거지역)                                                                                              | 시 도시계획 위원회<br>심의 |
| 공공기여 주)   |              | • 순부담30%이상 도시기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설(건축물)<br>- 세부개발계획 수립시 결정<br>- 버스터미널 공간적 범위결정                                              |                  |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가)  | • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화시설 중 공연장, 전시장                                                                                      |                  |
|           | 1층 권장용도      | -                                                                                                                           |                  |
|           | 불허용도<br>(B)  | • 공장, 정신병원, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설,<br>자동차관련시설 (주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및<br>군사시설, 옥의 철탑이 있는 골프연습장, 제2종근린생활시설<br>(안마시술소, 단란주점) |                  |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율          | • 50% 이하                                                                                                                    |                  |
|           | 용적률          | • 기준 50% 이하 / 허용180% 이하 / 상한 250% 이하                                                                                        |                  |
|           | 최고높이         | • 45m 이하                                                                                                                    |                  |
| 기타<br>사항  | 건축한계선        | • 동일로 243길변 3m, 동일로 245길변 2m<br>• 소로1-A변 및 보행자전용도로변 2m                                                                      |                  |
|           | 건축물형태        | • 고층부(3층 이상) 건축선 후퇴(대지경계선에서 9m)                                                                                             |                  |
|           | 차량출입<br>불허구간 | • 동일로243길변 차량진출입불허구간 지정                                                                                                     |                  |
|           | 대지내공지        | • 공개공지: 설치의무면적 + 5%                                                                                                         |                  |
|           | 정차공간         | • 세부개발계획수립시 동일로 245길 일방도로 통행 불편을<br>최소화하기 위한 서비스차량 정차공간 등 조성 방안 검토                                                          | 시행지침 예시 참조       |

주) 세부개발계획수립시 전면공지, 건축선 후퇴, 공개공지 추가 설치 등 건축계획 관련지침과 건축디자인 개선 등이 도시건축·공동위원회에서 인정되는 경우 5%p 이내에서 완화 가능

<특별계획구역2 계획도>



## 3) 특별계획구역 3

가) 구역 : 변경 없음

| 구역명      | 위치             | 면적(㎡) | 비고 |
|----------|----------------|-------|----|
| 특별계획구역 3 | 상계동 1132-11 일원 | 1,499 |    |

## 나) 계획지침

## ■ 기정

| 구분        |              | 계획지침                                                                                                                                                               | 비고                                                                 |
|-----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 용도지역/지구   |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>자연녹지지역</li> <li>- 세부개발계획 수립시 제1종일반주거지역으로 변경</li> </ul>                                                                      |                                                                    |
| 도시기반시설    |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납(도로, 공공공지) 위치지정</li> <li>- 세부개발계획 수립시 결정</li> </ul>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•순부담 :10%이상 기부채납</li> </ul> |
| 획지계획      | 획지분할 가능성     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1132-11,1132-12,1132-13,1132-15사이에 획지분할가능</li> </ul>                                                                      |                                                                    |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의원, 치과의원, 한의원, 전시장, 아동관련시설</li> </ul>                                                                                     |                                                                    |
|           | 불허용도<br>(B)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장, 정신병원 및 요양소, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(세차장, 주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점)</li> </ul> |                                                                    |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하</li> </ul>                                                                                                         |                                                                    |
|           | 용적률          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준 50% 이하 / 허용 110% 이하 / 상한 150% 이하</li> </ul>                                                                            |                                                                    |
|           | 최고높이         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4층 이하</li> </ul>                                                                                                          |                                                                    |
| 기타<br>사항  | 건축한계선        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일로 243길변 : 4m</li> <li>• 동일로변: 3m</li> <li>• 소로 1-A변: 2m</li> </ul>                                                      |                                                                    |
|           | 차량출입<br>불허구간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일로변 차량출입불허구간 지정</li> </ul>                                                                                               |                                                                    |

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경 가능

## &lt;특별계획구역3 계획도&gt;

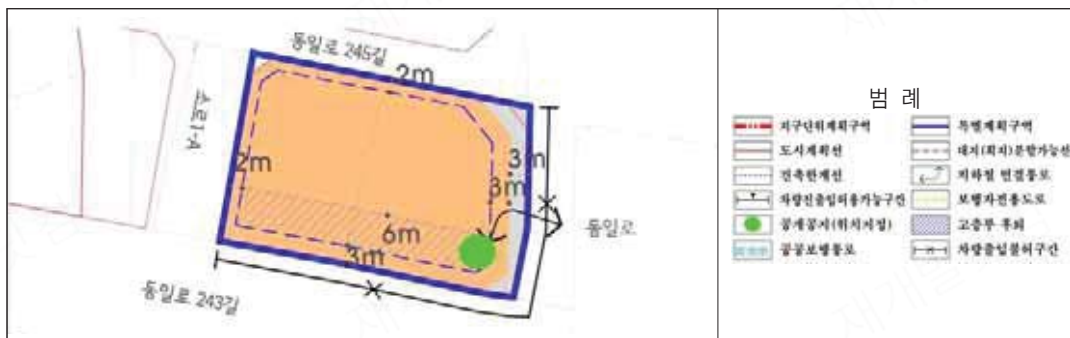


## ■ 변경

| 구 분       |               | 개 발 지 침                                                                                                                                            | 비고           |
|-----------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 용도지역      |               | • 자연녹지지역 (세부개발계획수립시준거지역)                                                                                                                           | 시 도시계획위원회 심의 |
| 공공기여 주)   |               | • 순부담40%이상 도시기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설(건축물)<br>- 세부개발계획 수립시 결정                                                                                         |              |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가)   | • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화시설 중 공연장,<br>전시장                                                                                                          |              |
|           | 1층 권장용도       | • 제1·2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점                                                                                                                      |              |
|           | 불허용도<br>(A,B) | • 단독주택, 공동주택(주거복합 제외), 공장, 정신병원,<br>창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장<br>제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 옥외<br>철타이 있는 골프연습장, 제2종근린생활시설(안마시술소,<br>단란주점) |              |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율           | • 60% 이하                                                                                                                                           |              |
|           | 용적률           | • 기준 50% 이하 / 허용 280% 이하 / 상한 400% 이하                                                                                                              |              |
|           | 최고높이          | • 55m 이하                                                                                                                                           |              |
| 기타<br>사항  | 건축한계선         | • 동일로변 및 동일로 243길변 3m, 동일로 245길변 2m<br>• 소로1-A변 2m                                                                                                 |              |
|           | 건축물형태         | • 고층부(3층 이상) 건축선 후퇴(대지경계선에서 9m)                                                                                                                    |              |
|           | 차량출입<br>불허구간  | • 동일로 및 동일로243길변 차량진출입불허구간 지정                                                                                                                      |              |
|           | 지하철 연결통로      | • 지하철출입구와 연계한 지하철 연결통로 설치(권장)                                                                                                                      |              |
|           | 대지내공지         | • 공개공지: 설치의무면적 + 5%                                                                                                                                |              |

주) 세부개발계획수립시 전면공지, 건축선 후퇴, 공개공지 추가 설치 등 건축계획 관련지침과 건축디자인 개선 등이  
도시건축·공동위원회에서 인정되는 경우 5%p 이내에서 완화 가능

## &lt;특별계획구역3 계획도&gt;



## 4) 특별계획구역 4

가) 구역: 변경 없음

| 구역명      | 위치            | 면적(㎡) | 비고 |
|----------|---------------|-------|----|
| 특별계획구역 4 | 상계동 1131-4 일원 | 2,546 |    |

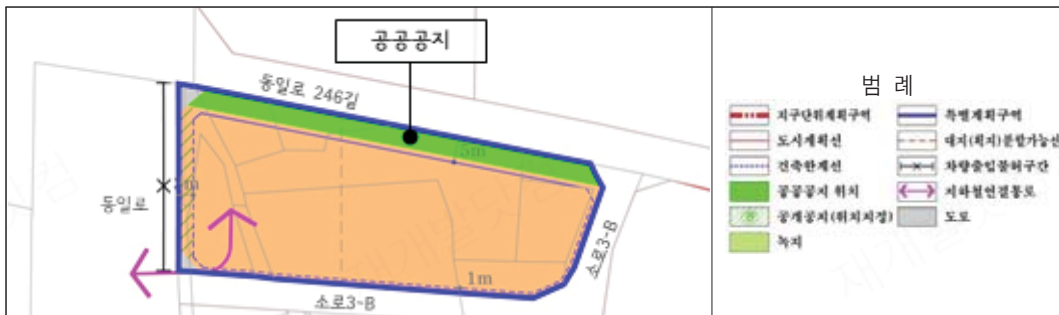
## 나) 계획지침

## ■ 기정

| 구분        |           | 계획지침                                                                                                                                                               | 비고                                                                  |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 용도지역/지구   |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>자연녹지지역</li> <li>- 세부개발계획 수립시 제1종일반주거지역으로 변경</li> </ul>                                                                      |                                                                     |
| 도시기반시설    |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납(도로, 공공공지) 위치지정</li> <li>- 세부개발계획 수립시 결정</li> </ul>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•순부담 : 10%이상 기부채납</li> </ul> |
| 획지 계획     | 획지분할 가능선  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1131-5, 1131-6, 1131-40사이에 획지분할가능선</li> </ul>                                                                             |                                                                     |
| 건축물<br>용도 | 권장용도 (가)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의원, 치과의원, 한의원, 전시장, 아동관련시설</li> </ul>                                                                                     |                                                                     |
|           | 불허용도 (B)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장, 정신병원 및 요양소, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(세차장, 주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점)</li> </ul> |                                                                     |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하</li> </ul>                                                                                                         |                                                                     |
|           | 용적률       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준 50% 이하 / 허용 110% 이하 / 상한 50% 이하</li> </ul>                                                                             |                                                                     |
|           | 최고높이      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4층 이하</li> </ul>                                                                                                          |                                                                     |
| 기타<br>사항  | 건축한계선     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일로변 3m</li> <li>• 소로3-B 및 동일로 246길변 1m</li> </ul>                                                                        |                                                                     |
|           | 차량출입 불허구간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일로변 차량출입불허구간 지정</li> </ul>                                                                                               |                                                                     |
|           | 지하철 연결통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하철출입구와 연계한 지하철 연결통로 설치</li> </ul>                                                                                        |                                                                     |

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주제)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경 가능

## &lt;특별계획구역4 계획도&gt;

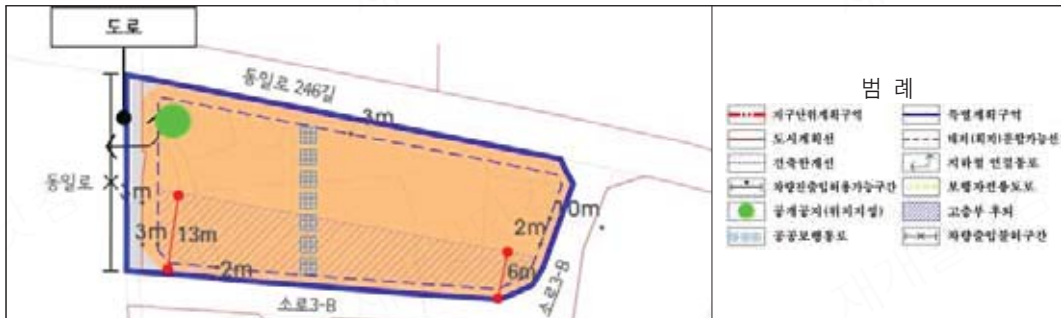


■ 변경

| 구 분       |               | 개 발 지 침                                                                                                                               | 비고            |
|-----------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 용도지역      |               | • 자연녹지지역 (세부개발계획수립시준주거지역)                                                                                                             | 시 도시계획 위원회 심의 |
| 공공기여 주)   |               | • 순부담40%이상 도시기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설(건축물)<br>- 세부개발계획 수립시 결정                                                                            |               |
| 건축물<br>용도 | 권장용도          | • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화시설 중 공연장, 전시장, 운동시설                                                                                          |               |
|           | 1층 권장용도       | • 제1·2층 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점                                                                                                         |               |
|           | 불허용도<br>(A,B) | • 단독주택, 공동주택(주거복합제외), 공장, 정신병원, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 제2층근린생활시설(안마시술소, 단란주점) |               |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율           | • 60% 이하                                                                                                                              |               |
|           | 용적률           | • 기준 50% 이하 / 허용 280% 이하 / 상한 400% 이하                                                                                                 |               |
|           | 최고높이          | • 55m 이하                                                                                                                              |               |
| 기타<br>사항  | 건축한계선         | • 동일로 및 동일로 246길변 3m, 소로3-B변 2m                                                                                                       |               |
|           | 건축물형태         | • 고층부(3층 이상) 건축선 후퇴(대지경계선에서 6~13m)                                                                                                    |               |
|           | 차량출입<br>불허구간  | • 동일로 차량진출입불허구간 지정                                                                                                                    |               |
|           | 지하철 연결통로      | • 지하철출입구와 연계한 지하철 연결통로 설치(권장)                                                                                                         |               |
|           | 공공보행통로        | • 대지내 폭 4m, 건축배치에 따라 출구 위치 조정 가능                                                                                                      |               |
|           | 대지내공지         | • 공개공지: 설치의무면적 + 5%                                                                                                                   |               |

주) 세부개발계획수립시 전면공지, 건축선 후퇴, 공개공지 추가 설치 등 건축계획 관련지침과 건축디자인 개선 등이 도시건축·공동위원회에서 인정되는 경우 5%p 이내에서 완화 가능

<특별계획구역4 계획도>



## 5) 특별계획구역 5

가) 구역 : 변경

| 구역명      | 위치            | 면적(㎡) |       | 비고 |
|----------|---------------|-------|-------|----|
|          |               | 기정    | 변경    |    |
| 특별계획구역 5 | 상계동 산44-90 일원 | 1,871 | 1,056 |    |

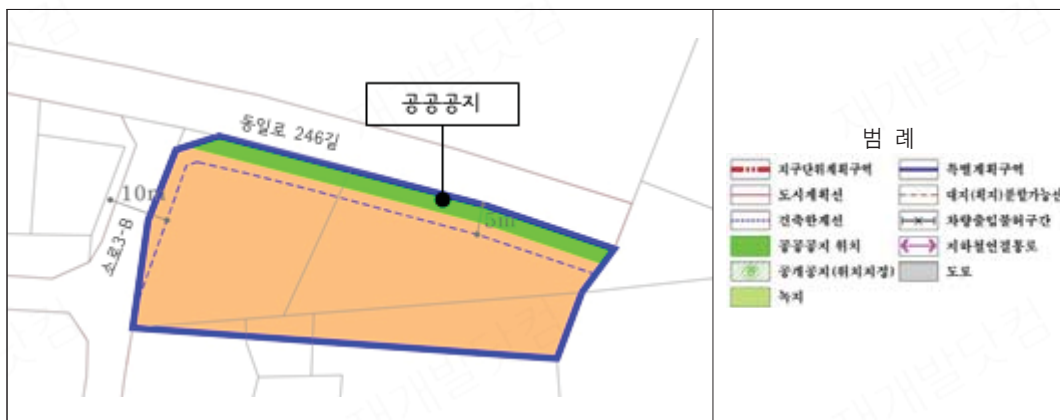
## 나) 계획지침

## ■ 기정

| 구분        |             | 계획지침                                                                                                                                                             | 비고                                                                 |
|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 용도지역/지구   |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>자연녹지지역</li> <li>- 세부개발계획 수립시 제1종일반주거지역으로 변경</li> </ul>                                                                    |                                                                    |
| 도시기반시설    |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납(도로, 공공공지) 위치지정</li> <li>- 세부개발계획 수립시 결정</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 : 10%이상 기부채납</li> </ul> |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가) | <ul style="list-style-type: none"> <li>의원, 치과의원, 한의원, 전시장, 아동관련시설</li> </ul>                                                                                     |                                                                    |
|           | 불허용도<br>(B) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공장, 정신병원 및 요양소, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(세차장, 주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점)</li> </ul> |                                                                    |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율         | <ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>                                                                                                         |                                                                    |
|           | 용적률         | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준 50% 이하 / 허용 110% 이하 / 상한 150% 이하</li> </ul>                                                                            |                                                                    |
|           | 최고높이        | <ul style="list-style-type: none"> <li>4층 이하</li> </ul>                                                                                                          |                                                                    |
| 기타사항      | 건축한계선       | <ul style="list-style-type: none"> <li>소로3-B변 맞은편 대지경계선에서 10m 확보</li> <li>동일로 246길변 2m</li> </ul>                                                                |                                                                    |

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경 가능

## &lt;특별계획구역5 계획도&gt;

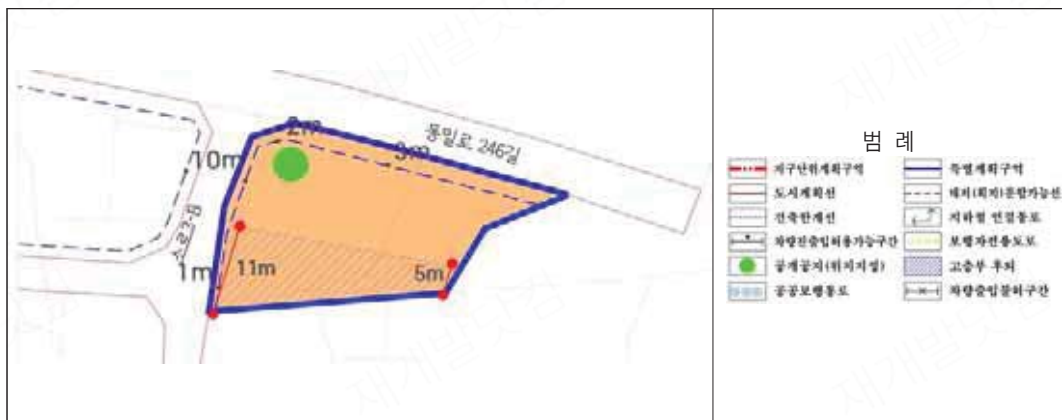


## ■ 변경

| 구 분       |             | 개 발 지 침                                                                                                                     | 비고            |
|-----------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 용도지역      |             | • 자연녹지지역 (세부개발계획수립시 제2종일반주거지역)                                                                                              | 시 도시계획 위원회 심의 |
| 공공기여주)    |             | • 순부담 25%이상 도시기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설(건축물)<br>- 세부개발계획 수립시 결정                                                                 |               |
| 건축물<br>용도 | 권장용도<br>(가) | • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화시설 중 공연장, 전시장                                                                                      |               |
|           | 1층 권장용도     | • 제1·2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점                                                                                               |               |
|           | 불허용도<br>(B) | • 공장, 정신병원, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설,<br>자동차관련시설 (주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및<br>군사시설, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 제2종근린생활시설<br>(안마사술소, 단란주점) |               |
| 건축물<br>밀도 | 건폐율         | • 60% 이하                                                                                                                    |               |
|           | 용적률         | • 기준 50% 이하 / 허용150% 이하 / 상한 200% 이하                                                                                        |               |
|           | 최고높이        | • 20m 이하                                                                                                                    |               |
| 기타<br>사항  | 건축한계선       | • 소로3-B변 맞은편 건축한계선에서 10m 확보<br>• 동일로 246길변 3m                                                                               |               |
|           | 건축물형태       | • 고층부(3층 이상) 건축선 후퇴(대지경계선에서 5~11m)                                                                                          |               |
|           | 대지내공지       | • 공개공지: 설치의무면적 + 5%                                                                                                         |               |

주) 세부개발계획수립시 전면공지, 건축선 후퇴, 공개공지 추가 설치 등 건축계획 관련지침과 건축디자인 개선 등이 도시건축·공동위원회에서 인정되는 경우 5%p 이내에서 완화 가능

## &lt;특별계획구역5 계획도&gt;



## 6) 용적률 인센티브

## ■ 기정

## 가) 용적률 완화 항목 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ② 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의50이내에서 적용하도록 한다.
- ④ 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.

| 기준용적률        | 허용용적률               |                         |                        | 상한용적률         |
|--------------|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
|              | 의무형 인센티브            | 유도형 인센티브                | 규제형 인센티브               |               |
| 용도지역 용적률 범위내 | 친환경계획<br>준수시(20%이상) | 특정목적 유도계획<br>준수시(30%이상) | 규제성격의 계획<br>준수시(50%이내) | 공공시설부지<br>제공시 |

## ⑤ 권장용도의 면적은

- 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
- 1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적 40% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

- ⑥ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑦ 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정 시 제외)
- 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.

## 나) 용적률 완화 항목 - 지역별 적용사항

## 환경친화적 건축물 항목(의무형)

| 항목          | 조건  | 완화기준                     |                          |
|-------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|             |     | 제1종일반주거지역                | 준주거지역                    |
| 자연지반보존      | 보존시 | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×1      | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2    |
| 옥상녹화        | 준수시 | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×1      | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.2    |
| 녹색주차장       | 준수시 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.12이내 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.02이내 |
| 중수도시설 설치    | 준수시 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |
| 빗물이용시설 설치   | 준수시 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |
| 신재생에너지 사용   | 준수시 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |
| 에너지 절약계획 도입 | 1등급 | 기준용적률×0.24               | 기준용적률×0.04               |
|             | 2등급 | 기준용적률×0.12               | 기준용적률×0.02               |

## 다) 용적률 인센티브 적용 유형

| 구분(위치)                 | 유형 | 비고                                                                                   |
|------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 특별계획구역                 | A1 |  |
| 특별계획구역(자동차정류장 시설부지)    | A2 |                                                                                      |
| 준주거지역 ①(동일로 간선부)       | A3 |                                                                                      |
| 준주거지역 ②,③(동일로 간선부+이면부) | A4 |                                                                                      |
| 준주거지역 ④,⑤,⑥(동일로 이면부)   | A5 |                                                                                      |

## ① 인센티브 유형 A1

| 구분       |        | 계획내용                                                                                                                                  | 비고                                           |
|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 위치       |        | 특별계획구역                                                                                                                                |                                              |
| 용도지역     |        | 자연녹지지역(세부개발계획수립시 제1종일반주거지역 변경 예정)                                                                                                     |                                              |
| 위치특성     |        | 간선도로변                                                                                                                                 |                                              |
| 기준/허용용적률 |        | 50/110                                                                                                                                |                                              |
| 중점계획목표   |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지내공지 확보를 통한 보행환경 개선 및 녹지축 형성</li> <li>공동개발을 통한 적정개발 규모 확보</li> <li>지하철출입구 대지내 이전유도</li> </ul> |                                              |
| 항목       | 세분     | 완화기준                                                                                                                                  |                                              |
| 규제       | 획지계획   | 획지단위개발                                                                                                                                | 기준용적률×0.3                                    |
|          |        | 획지분할개발                                                                                                                                | 기준용적률×0.2                                    |
|          | 대지내 공지 | 건축한계선                                                                                                                                 | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3                          |
|          | 도시경관개선 | 지하철출입구                                                                                                                                | 기준용적률×0.3                                    |
| 유도       | 획지계획   | 필지교환                                                                                                                                  | 기준용적률×0.4                                    |
|          | 건축물용도  | 권장용도                                                                                                                                  | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외 건축면적)×3<br>• 건축면적의 20%이상 |

## ② 인센티브 유형 A2

| 구분       |        | 계획내용                                  | 비고                                           |
|----------|--------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| 위치       |        | 특별계획구역2                               |                                              |
| 용도지역     |        | 자연녹지지역<br>(세부개발계획수립시 제1종일반주거지역 변경 예정) |                                              |
| 위치특성     |        | 간선도로변, 자동차정류장                         |                                              |
| 기준/허용용적률 |        | 50/110                                |                                              |
| 중점계획목표   |        | • 자동차정류장 시설의 활성화                      |                                              |
| 항목       | 세분     | 완화기준                                  |                                              |
| 규제       | 획지계획   | 획지단위개발                                | 기준용적률×0.3                                    |
|          | 대지내 공지 | 건축한계선                                 | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3                          |
| 유도       | 획지계획   | 필지교환                                  | 기준용적률×0.5                                    |
|          | 건축물용도  | 특정층개방<br>(휴게공간)                       | 기준용적률×(설치면적÷해당층바닥면적)×1.2<br>• 건축바닥 면적 50% 이상 |

# 변경

## 가) 용적률 완화 항목 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 계획용적률은 친환경 인센티브 항목의 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 항목의 인센티브는 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ② 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하고 100분의 30 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 할 수 없다.
- ③ 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능하다.
- ④ 권장용도의 면적은
  - 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
  - 1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적 40% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ⑤ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑥ 건축법에 의해 지정된 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.
- ⑦ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

## 나) 용적률 인센티브 적용 유형

| 구분(위치)       | 유형 | 대상범위 |
|--------------|----|------|
| 특별계획구역 1,2,5 | S1 |      |
| 특별계획구역 3,4   | S2 |      |

## ① 인센티브 유형 S1

## &lt; 계획항목 &gt;

| 항목         | 세분                | 완화기준                         | 비고                             |
|------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 획지<br>계획   | 획지단위개발            | 기준용적률×0.4                    |                                |
|            | 획지분할개발            | 기준용적률×0.4                    |                                |
| 건축물<br>용도  | 권장용도              | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외 건축면적)×1  | • 건축면적의 20%이상                  |
|            | 1층권장              | 기준용적률×(권장용도면적÷해당층 바닥면적)×1.5  | • 건축바닥면적의 40%이상                |
| 대지내 공지     | 섬지형공지, 공개공지       | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적}×3 |                                |
|            | 건축한계선, 공공보행통로     | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3          |                                |
| 도시경관<br>개선 | 옥상정원, 옥외계단, 고층부후퇴 | 기준용적률×0.3                    | • 옥상정원 공공개방시                   |
| 주차계획       | 화물조업주차            | 기준용적률×0.3                    | • 서울특별시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준 준수시 |
| 인센티브 패키지   |                   | 50%(권장용도 30%이상인 경우 추가로 제공)   | 1층권장용도 포함                      |

## &lt; 친환경항목 &gt;

| 구분                     | 세분                     | 계획내용                                                                                                       | 비고                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 환경<br>친화<br>에너지<br>효율화 | 녹색<br>건축<br>인증         | 최우수등급 : 기준용적률 × 0.12<br>우수등급 : 기준용적률 × 0.08<br>우량등급 : 기준용적률 × 0.04                                         | ※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른<br>녹색 건축물 인증 기준, 건축물<br>에너지효율 등급 인증 기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에<br>따른 의무 대상 준수                                                           |
|                        | 에너지<br>효율<br>등급<br>인증  | 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>3등급 : 기준용적률 × 0.04                                             |                                                                                                                                                             |
|                        | 신재생<br>에너지<br>보급<br>확대 | 1등급 : 기준용적률 × 0.12<br>2등급 : 기준용적률 × 0.10<br>3등급 : 기준용적률 × 0.08<br>4등급 : 기준용적률 × 0.06<br>5등급 : 기준용적률 × 0.04 |                                                                                                                                                             |
|                        | 중수도<br>시설<br>설치        | 기준용적률 × 0.02                                                                                               | ※ 「산재생에너지 설비의 지원 등에<br>관한 규정」 별표 2.<br>산재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및<br>방법을 준용<br>※ 산재생에너지 공급 비율 3% 초과시                                                            |
|                        | 빗물<br>관리<br>시설<br>설치   | 기준용적률 × 0.02                                                                                               | - 총 사용량의 10% 이상 처리시설<br>설치시 적용<br>- 관련법상 의무 시설인 경우 제외<br>- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시<br>설<br>- 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적<br>× 0.05 또는 대지면적 × 0.02<br>이상이 되도록 설치 |
|                        | 옥상<br>녹화               | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1                                                                                | - 법정 조정으로 산입된 면적 제외<br>- 녹화면적은 대지면적 30%까지만<br>허용                                                                                                            |
|                        |                        |                                                                                                            |                                                                                                                                                             |

| 구분       | 세 분            | 계획내용                              | 비 고                             |
|----------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|          | 자연<br>지반<br>보존 | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2       | - 자연토양 및 투수성 포장<br>- 지하구조물 미설치시 |
|          | 녹색<br>주차장      | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2       | - 기준용적률 × 0.05 이내               |
| 인센티브 패키지 |                | 30%(친환경 인센티브 항목 3개 이상 계획시 추가로 제공) |                                 |

## ② 인센티브 유형 S2

## &lt; 계획항목 &gt;

| 항목             | 세분                   | 완화기준                                                 | 비고                                       |
|----------------|----------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 획지<br>계획       | 획지단위개발               | 기준용적률×0.4                                            |                                          |
|                | 획지분할개발               | 기준용적률×0.4                                            |                                          |
| 건축물<br>용도      | 권장용도                 | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외 건축면적)×1                          | • 건축면적의 20% 이상                           |
|                | 1층권장                 | 기준용적률×(권장용도면적÷해당층 바닥면적)×1.5                          | • 건축바닥면적의 40% 이상                         |
| 대지내<br>공지      | 쌈지형공지, 공개공지          | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적}×3                         |                                          |
|                | 건축한계선, 공공보행통로        | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×3                                  |                                          |
| 도시<br>경관<br>개선 | 옥상정원, 옥외계단<br>고층부 후퇴 | 기준용적률×0.3                                            | • 옥상정원<br>공공개방시                          |
|                | 지하철출입구               | 기준용적률×(제공면적÷대지면적)                                    |                                          |
| 주차<br>계획       | 화물조업주차               | 기준용적률×0.3                                            | • 서울특별시<br>건축물내<br>화물조업주차구획 설치기<br>준 준수시 |
| 인센티브 패키지       |                      | 100% (권장용도 30%이상, 차하철출입구 설치, 공개공지(쌈지형공지) 설치시 추가로 제공) | 1층권장용도 포함                                |

## &lt; 친환경항목 &gt;

| 구분                     | 세 분                    | 계획내용                                                                                                       | 비 고                                                                                                |
|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 환경<br>친화<br>에너지<br>효율화 | 녹색<br>건축<br>인증         | 최우수등급 : 기준용적률 × 0.12<br>우수등급 : 기준용적률 × 0.08<br>우량등급 : 기준용적률 × 0.04                                         | ※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른<br>녹색건축물 인증 기준, 건축물<br>에너지효율등급 인증 기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에<br>따른 의무 대상 준수    |
|                        | 에너지<br>효율<br>등급<br>인증  | 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>3등급 : 기준용적률 × 0.04                                             |                                                                                                    |
|                        | 신재생<br>에너지<br>보급<br>확대 | 1등급 : 기준용적률 × 0.12<br>2등급 : 기준용적률 × 0.10<br>3등급 : 기준용적률 × 0.08<br>4등급 : 기준용적률 × 0.06<br>5등급 : 기준용적률 × 0.04 | ※ 「신재생에너지 설비의 지원 등에<br>관한 규정」 별표 2. 신재생에너지<br>공급의무 비율의 산정 기준 및<br>방법을 준용<br>※ 신·재생에너지 공급 비율 3% 초과시 |

| 구분       | 세 분                  | 계획내용                              | 비 고                                                                                               |
|----------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 중수도<br>시설<br>설치      | 기준용적률 × 0.02                      | - 총 사용량의 10% 이상 처리시설<br>설치시 적용<br>- 관련법상 의무 시설인 경우 제외                                             |
|          | 빗물<br>관리<br>시설<br>설치 | 기준용적률 × 0.02                      | - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및<br>빗물침투 시설<br>- 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×<br>0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이<br>되도록 설치 |
|          | 옥상<br>녹화             | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1       | - 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>- 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용                                                     |
|          | 자연<br>지반<br>보존       | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2       | - 자연토양 및 투수성 포장<br>- 지하구조물 미설치시                                                                   |
|          | 녹색<br>주차장            | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2       | - 기준용적률 × 0.05 이내                                                                                 |
| 인센티브 패키지 |                      | 60%(친환경 인센티브 항목 3개 이상 계획시 추가로 제공) |                                                                                                   |

## 5. 경미한 사항에 관한 계획

가. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항 : 변경없음

1. 필지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

## III. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

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

## IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과 (☎02-2133-8388) 및 노원구 도시관리과 (☎02-2116-3868)에 관계도면을 비치하고 있습니다.

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

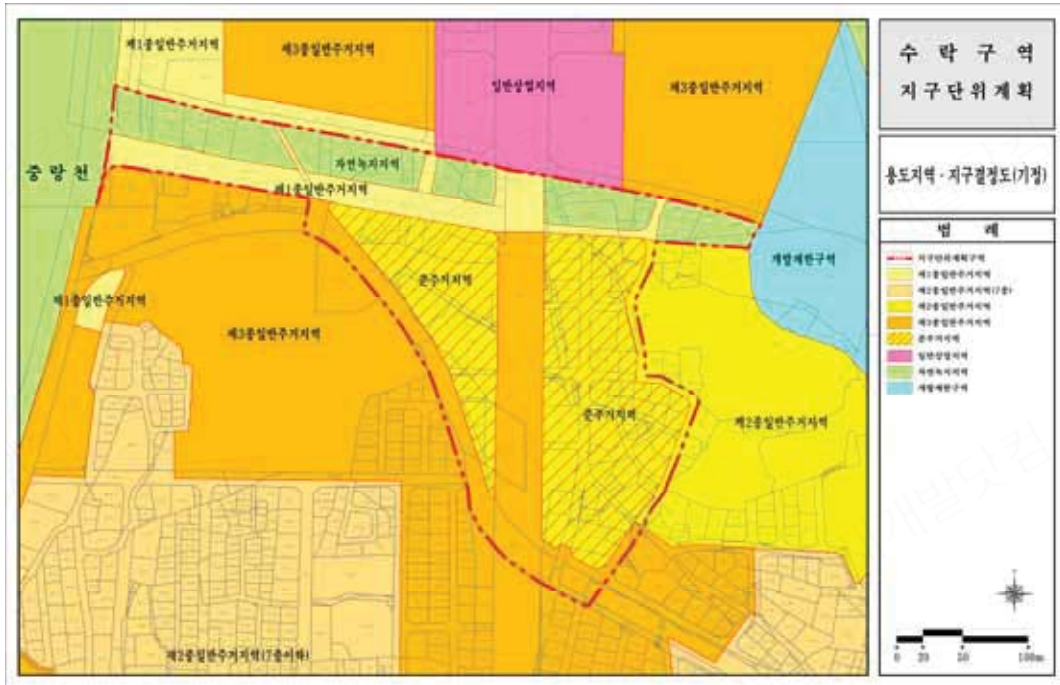
<지구단위계획구역 결정도(기정)>



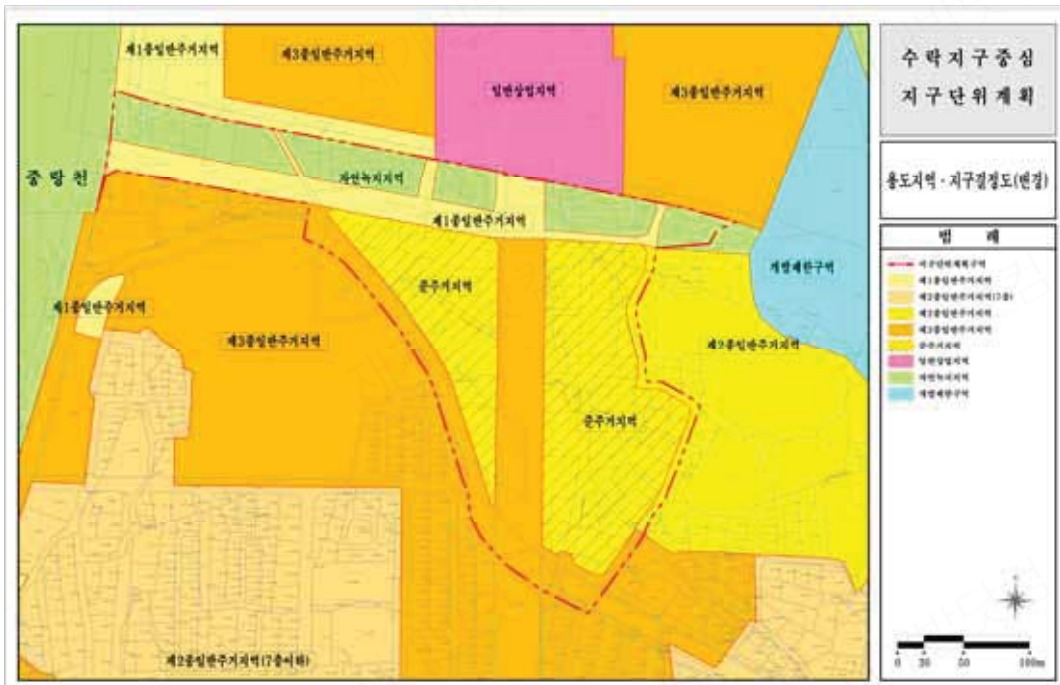
<지구단위계획구역 결정도(변경)>



<용도지역 결정도(기정)>



<용도지역 결정도(변경)>



<도시기반시설 결정도(기정)>



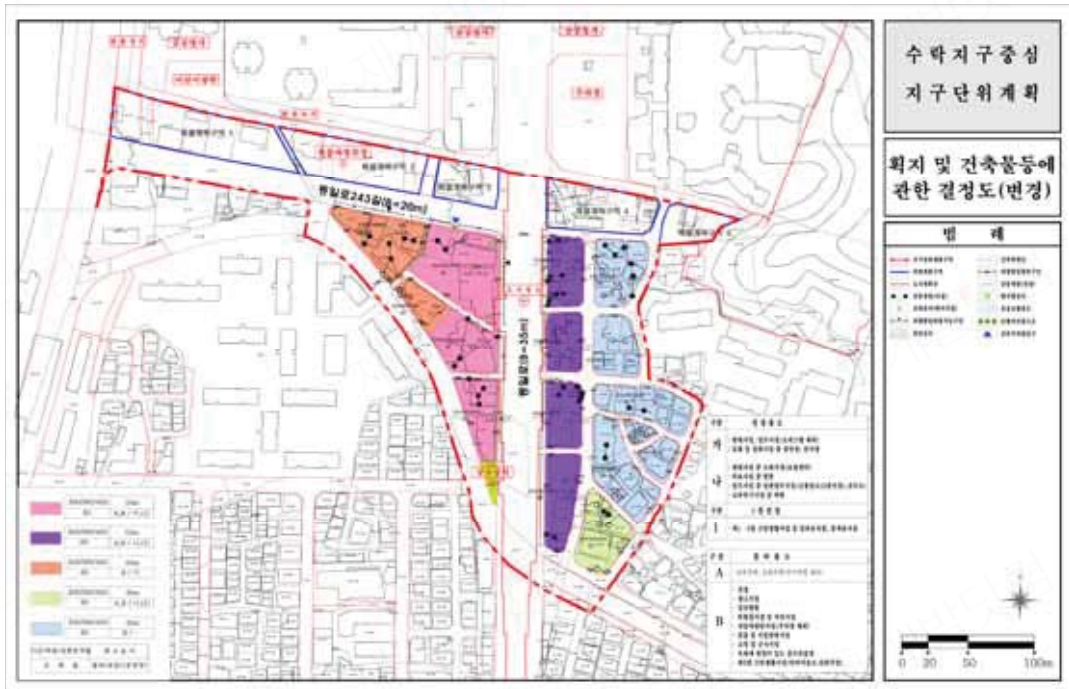
<도시기반시설 결정도(변경)>



### <획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)>



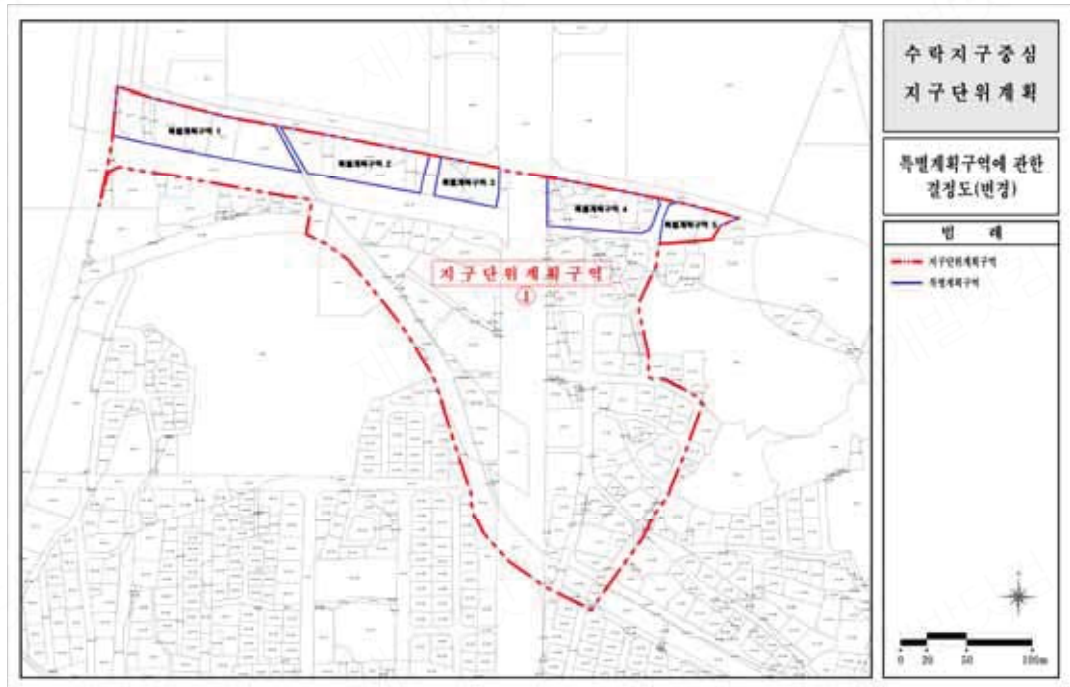
### 〈획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)〉



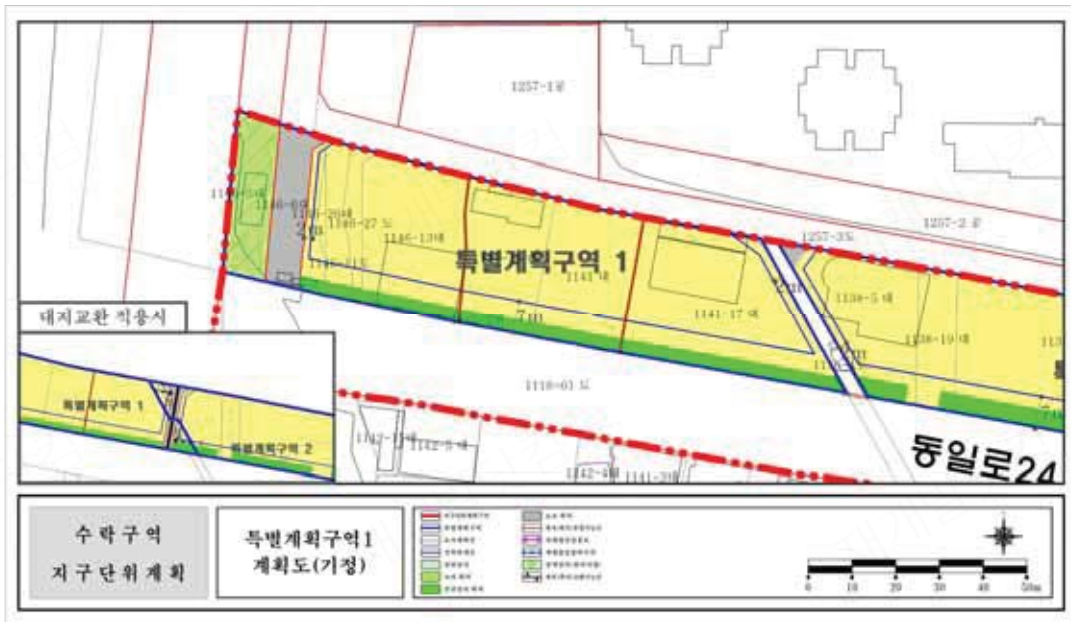
<특별계획구역에 관한 결정도(기정)>



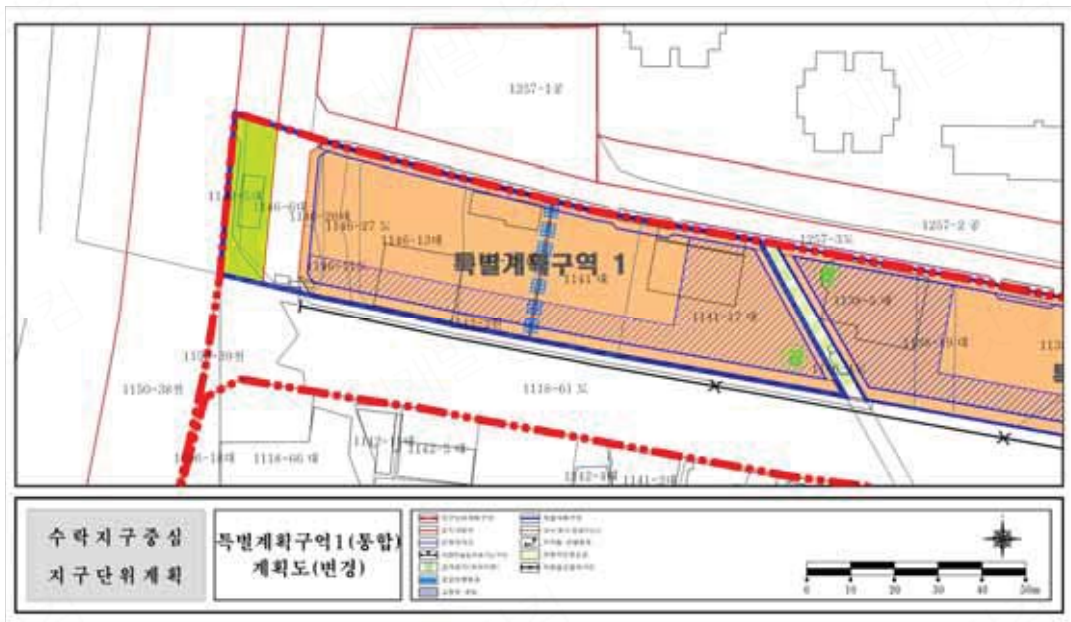
<특별계획구역에 관한 결정도(변경)>



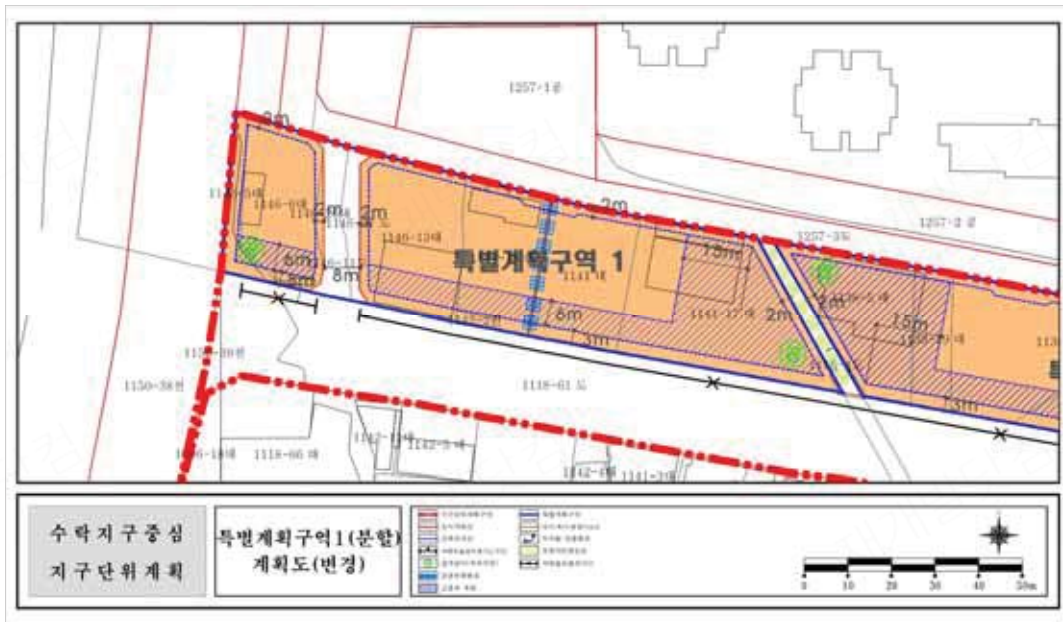
<특별계획구역1 계획도(기정)>



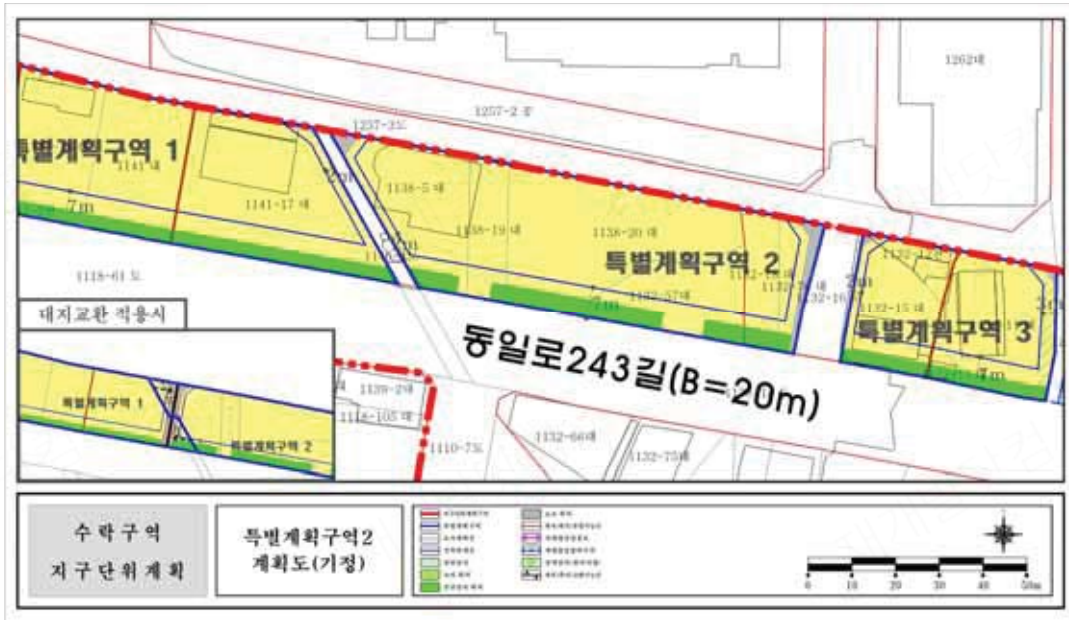
<특별계획구역1 계획도(변경)-통합개발>



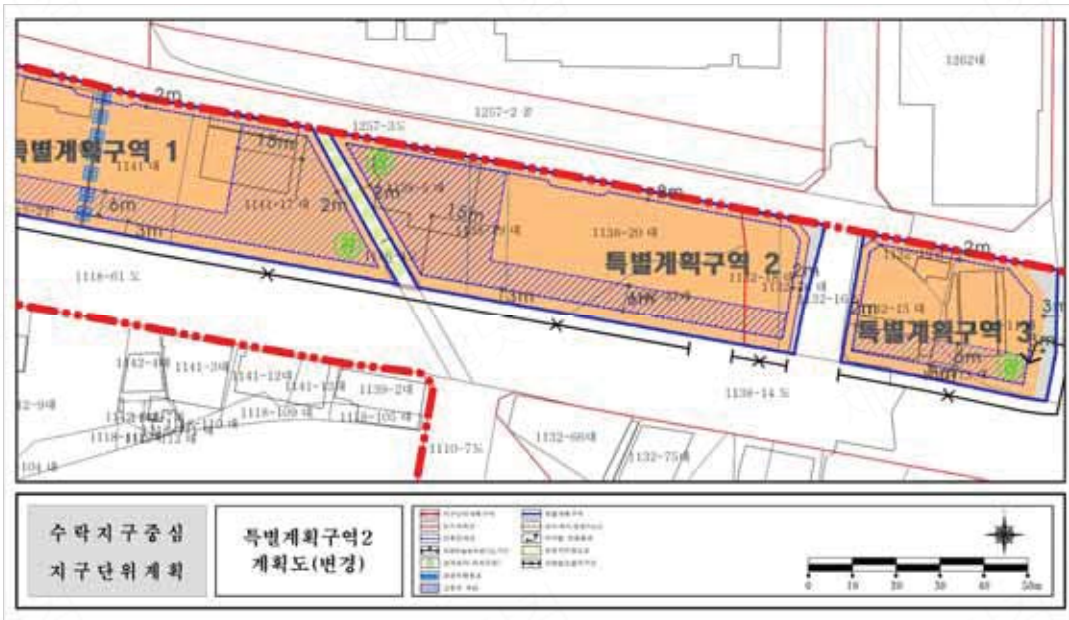
〈특별계획구역1 계획도(변경)-분할시행〉



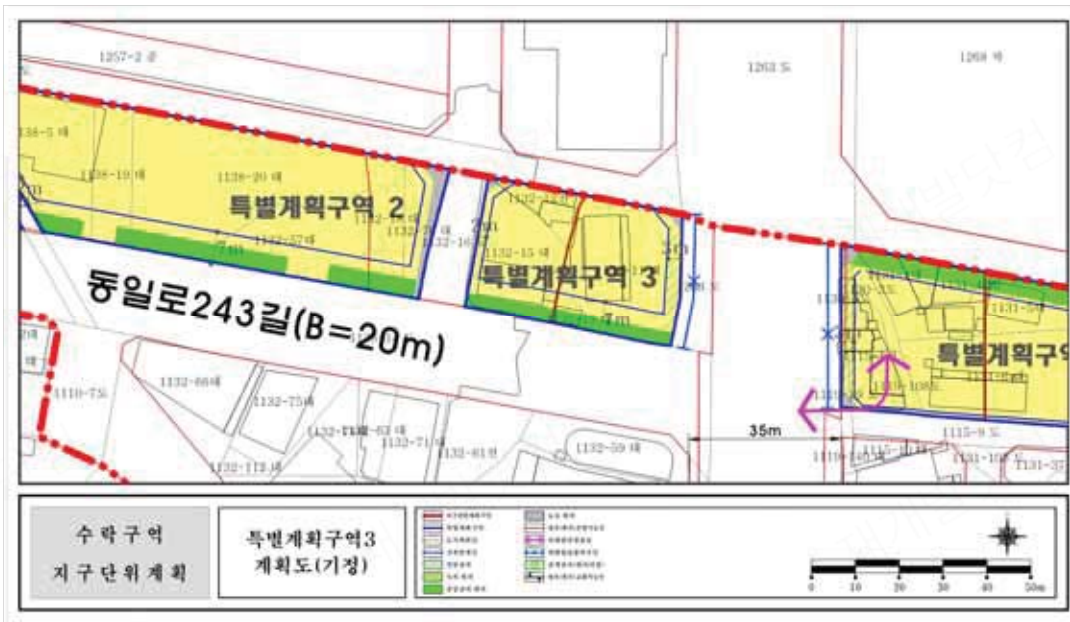
<특별계획구역2 계획도(기정)>



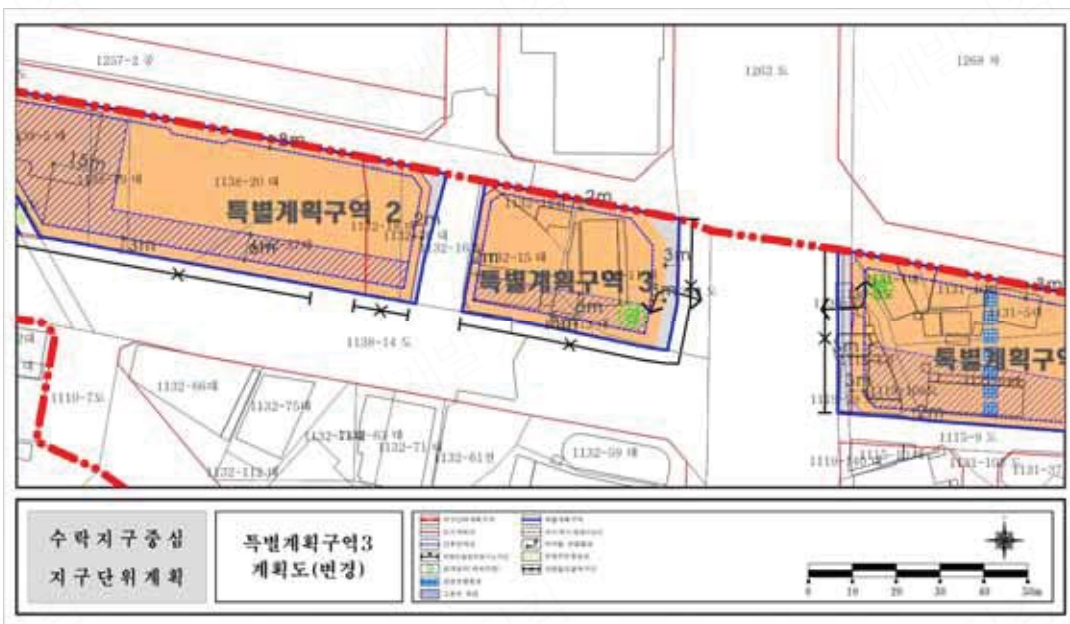
<특별계획구역2 계획도(변경)>



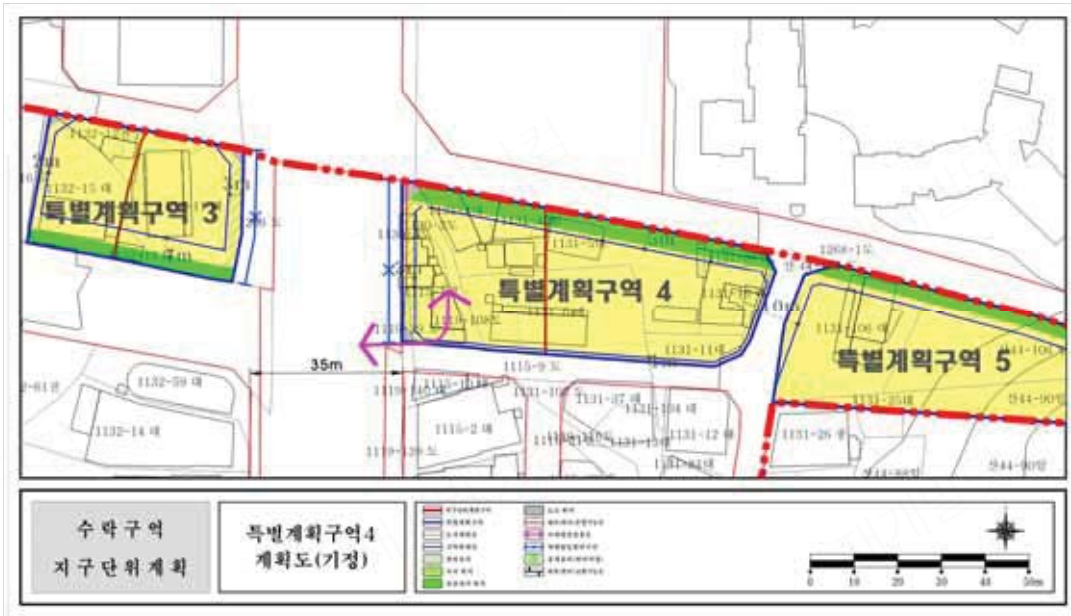
〈특별계획구역3 계획도(기정)〉



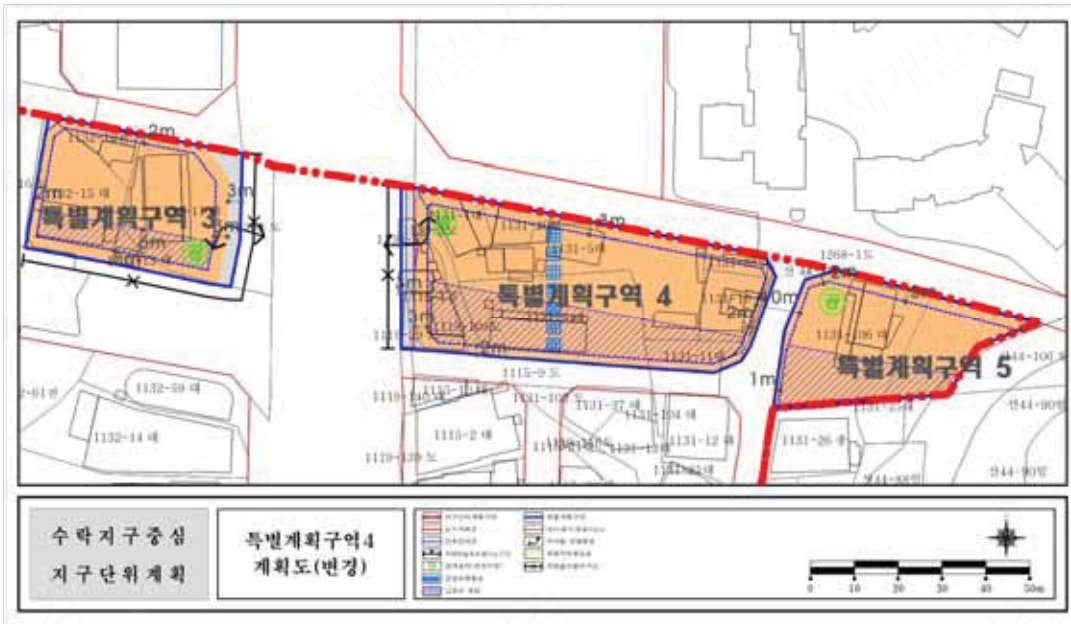
### 〈특별계획구역3 계획도(변경)〉



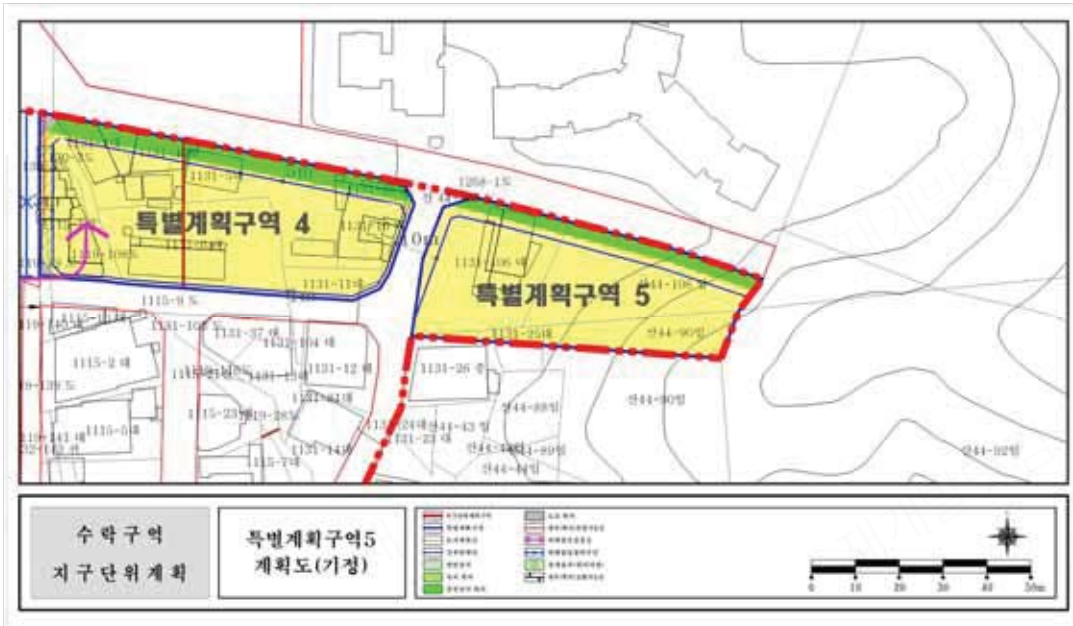
<특별계획구역4 계획도(기정)>



<특별계획구역4 계획도(변경)>



<특별계획구역5 계획도(기정)>



<특별계획구역5 계획도(변경)>

