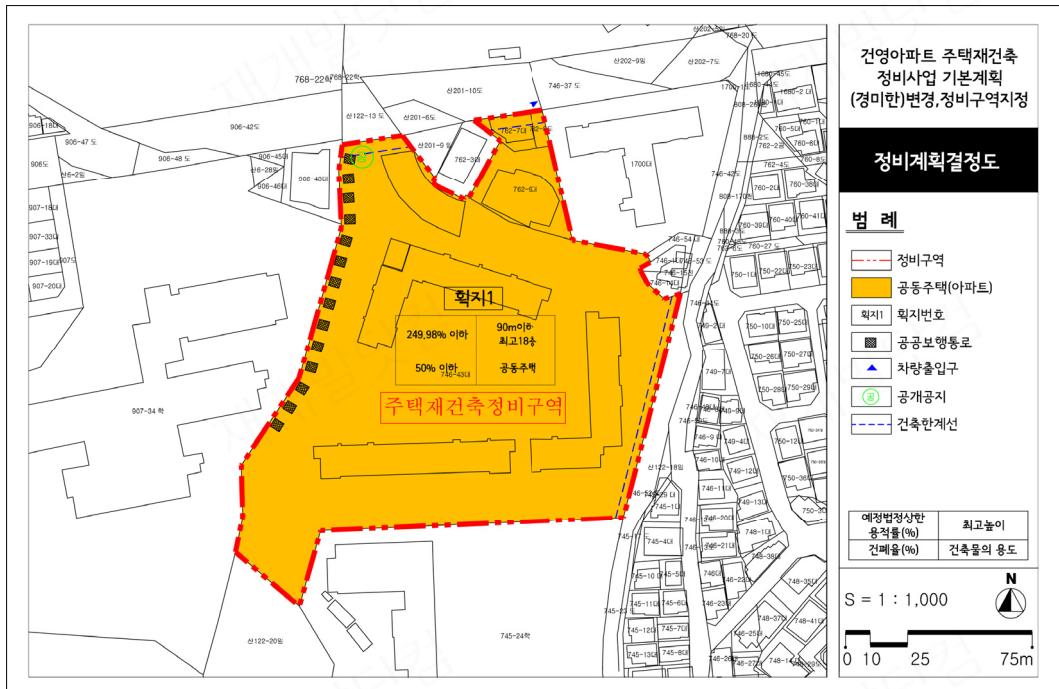


〈정비계획 결정도〉



◆ 서울특별시고시 제2018-364호

도시관리계획(화양1지구 지구단위계획 결정(변경) 및 화양4 특별계획구역 세부개발계획)결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-163호(2002.5.10)로 화양지구 지구단위계획 결정되고, 서울특별시고시 제2011-89호(2011.4.7.)로 변경 결정된 화양1지구 지구단위계획에 대하여 2018년 제14차 도시건축공동위원회 및 2018년 제2차 도시건축공동위원회 수권소위원회 심의를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(화양1지구 지구단위계획 결정(변경) 및 화양4 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조에 의거 이를 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 8일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

화양1지구 지구단위계획구역 내 화양4 특별계획구역에 대하여 주민의 개발의사를 반영하여 세부개발계획을 수립하기 위한 화양1지구 지구단위계획 결정(변경) 및 화양4 특별계획구역

세부개발계획에 대한 도시관리계획 결정 및 지형도면을 고시함.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경 없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
기정	화양1지구 지구단위계획구역	화양동18-1호 일대	306,559	-	306,559	서고 제1996-178호 (1996.6.27.)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 (변경 없음)

나. 용도지구 결정조서 (변경 없음)

2) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

■ 도로 총괄표

구분	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	26	4,921	77,737	1	572	17,535	8	2,308	45,288	17	2,041	14,914
대로	3	1,652	49,892	1	572	17,535	2	1,080	32,357	-	-	-
중로	3	633	9,224	-	-	-	1	374	5,539	2	259	3,685
소로	20	2,636	18,621	-	-	-	5	854	7,392	15	1,782	11,229

주) 상기사항은 화양1지구 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	23	25	주간선 도로	333	군자동355 번지	화양동23- 40호	일반 도로	-		
기정	대로	2	25	30~ 33	주간선 도로	747	화양동21- 6호	화양동199- 4호	일반 도로	-		
기정	대로	1	45	35~ 43	주간선 도로	572	능동18- 22호	화양동2- 49호	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	374	화양동17- 70호	화양동2- 49호	일반 도로	-		
기정	중로	3	1	11~1 2	집산 도로	145	화양동18- 27호	화양동17- 70호	일반 도로	-		
기정	중로	3	57	15~2 1	주간선 도로	114	군자동361- 1호	군자동360- 24호	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8	국지 도로	40	군자동361- 23호	군자동360- 30호	일반 도로			
기정	소로	2	2	10	국지 도로	260	능동18- 11호 (광나루로)	능동18- 11호 (능동로)	일반 도로	-		
기정	소로	2	3	8	국지 도로	162	군자동373- 8호	군자동98- 21호	일반 도로	-		
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	화양동121- 9호	화양동113- 2호	일반 도로	-		
기정	소로	2	5	8~10	국지 도로	297	화양동111- 204호	화양동132- 6호	일반 도로	-		
기정	소로	3	58	6~9	국지 도로	111	군자동361- 8호	군자동361- 14호	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	6~10	국지 도로	140	화양동132- 64호	화양동111- 40호	일반 도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지 도로	57	화양동111- 94호	화양동111- 11호	일반 도로	-		
변경	소로	3	2	6~8	국지 도로	57	화양동111- 94호	화양동111- 11호	일반 도로	-		일부구 간확폭
기정	소로	3	3	4~6 (4.5~ 5.5)	국지 도로	273 (54)	화양동199- 4호	화양동93- 2호	일반 도로	-		
변경	소로	3	3	4~6 (6)	국지 도로	273 (54)	화양동199- 4호	화양동93- 2호	일반 도로	-		일부구 간확폭
기정	소로	3	4	6	국지 도로	116	화양동192 번지	화양동111- 139호	일반 도로	-		
기정	소로	3	5	6	국지 도로	138	화양동111- 206호	화양동111- 139호	일반 도로	-		
기정	소로	3	6	4	국지 도로	33	군자동361- 14호	군자동361- 15호	일반 도로	-		
기정	소로	3	7	7	국지 도로	56	화양동111- 72호	화양동111- 180호	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	8	6	국지 도로	180	화양동67- 2호	화양동110- 29호	일반 도로	-		
기정	소로	3	9	6	국지 도로	150	화양동2- 9호	화양동1- 20호	일반 도로	-		
기정	소로	3	10	6	국지 도로	85	화양동2- 1호	화양동2- 31호	일반 도로	-		
기정	소로	3	11	6	국지 도로	75	화양동39- 4호	화양동93- 2호	일반 도로	-		
신설	소로	3	12	6	국지 도로	47	화양동111- 84호	화양동111- 13호	일반 도로			도로 신설
기정	소로	3	13	6	국지 도로	54	화양동21- 1호	화양동21- 26호	일반 도로	-		
기정	소로	3	14	6	국지 도로	267	화양동21- 15호	화양동18- 26호	일반 도로			

주) ()는 구역내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	소로 3-2	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 6m → 6~8m / 연장 57m	· 화양4 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 확폭
소로 3-3	소로 3-3	· 도로 폭원 확폭 (화양4 특별계획구역 내) - 폭원 : 4.5~5.5m → 6m / 연장 54m	· 화양4 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 확폭
-	소로 3-12	· 도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 47m	· 화양4 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 신설

(2) 주차장 (변경 없음)

나. 공간시설 (변경 없음)

다. 공공문화시설 (변경 없음)

3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 계획(변경)조서 (변경 없음)

나. 공동개발 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

다. 가구 및 공동개발에 관한 결정조서

■ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정		9,755.6	화양동 111-12호	129	◦ 화양4 특별계획구역 : 2,526㎡
			화양동 111-13호	811	
			화양동 111-81호	126	
			화양동 111-82호	172	
			화양동 111-84호	83	
			화양동 111-85호	286	
			화양동 111-86호	79	
			화양동 111-93호	185	
			화양동 111-94호	107	
			화양동 111-95호	129	
			화양동 111-96호	129	
			화양동 111-99호	99	
			화양동 111-143호	8	
			화양동 111-255호	183	
변경	H	9,761.6	화양동 111-11호	6	◦ 화양4 특별계획구역 : 2,532㎡
			화양동 111-12호	129	
			화양동 111-13호	811	
			화양동 111-81호	126	
			화양동 111-82호	172	
			화양동 111-84호	83	
			화양동 111-85호	286	
			화양동 111-86호	79	
			화양동 111-93호	185	
			화양동 111-94호	107	
			화양동 111-95호	129	
			화양동 111-96호	129	
			화양동 111-99호	99	
			화양동 111-143호	8	
			화양동 111-255호	183	

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)사유서

기 정	변 경	변경사유
· 화양4 특별계획구역 : 2,526㎡	· 화양4 특별계획구역 : 2,532㎡ (증) 6㎡)	· 합리적인 토지이용을 위한 화양동 111-11 대를 화양4 특별계획구역에 추가편입

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

- 가. 불허용도 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)
 나. 권장용도 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)
 다. 건폐율 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)
 라. 용적률 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)
 마. 높이 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)
 바. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 (변경 없음)

3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 계획 결정(변경)조서

■ 대지내 공지 계획

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
전면공지	· 건축선 지정에 의한 대지 내 공지	· 보행공간의 확보로 가로의 안전성 및 편리성 증진 · 차도의 일체 조성	
공개공지	쌈지형 · 광나루로 간선도로변 · 능동로변 특별계획구역 · 간선가로변 및 이면부의 보행 집중 지역	· 쌈지형 공개공지 위치지정	· 화양4특별계획구역 내 공개공지는 보행동선을 고려하여 효율적 이용 을 위해 공개공지 위치 변경 (“대지 북서측” → “대지 남서측”)
	침상형 · 어린이대공원역세권 특별 계획구역 - 3,6 특별계획구역	· 지하철 연결통로와 연계한 침상형 쌈지공원 위치권장	

나. 대지내 통로 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

다. 차량동선 및 주차 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

■ 차량동선 및 주차 계획

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간	· 광나루로변, 능동로변	· 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허 · 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위에서 진출입	
차량출입 허용구간	· 광나루로 일부구간	· 이면부 진출입이 불가능한 경우에 한하여 차량출입 허용	

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

라. 경관 및 환경 친화적 요소계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

4) 인센티브 운영계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

4. 특별계획구역에 관한 계획 (변경)

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	④	화양4특별계획구역	화양동 111-85호 일대	2,526㎡	
변경	④	화양4특별계획구역	화양동 111-85호 일대	2,532㎡	구역계 변경

※ 화양 1,2,3,5,6,7,8 특별계획구역은 변경없음

■ 특별계획구역 결정(변경)사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	변경사유
변경	화양4 특별계획구역	화양동 111-85호 일대	2,532㎡	· 합리적인 토지이용을 위한 화양동 111-11대를 화양4 특별계획구역에 추가편입

2) 특별계획구역 계획지침

■ 화양4 특별계획구역(변경)

구 분	계 획 지 침		비고
	기정	변경	
위치	◦ 화양동 111-85호 일대		
면적	◦ 2,526㎡	◦ 2,532㎡	
용도지역	◦ 일반상업지역		
건축물에 관한사항	불허용도	◦ 불허용도 A2 ※ 주거복합 불허 (일반주거지역 → 일반상업지역으로 용도지역 상향된 지역)	
	권장용도	◦ 권장용도 H5	
	건폐율	◦ 60% 이하	

구 분			계 획 지 침		비고
			기정	변경	
건축물에 관한사항	용 적 률	기준	◦ 300% 이하		
		허용	◦ 630% 이하		
		상한	◦ 800% 이하		
	높이		◦ 최고높이 90m 이하		
	배치	건축 한계선	◦ 능동로 대로 1-45 : 3m ◦ 소로 3-2 : 1m ◦ 소로 3-3 : 2m ◦ 북측 : 1m	◦ 능동로 대로 1-45 : 3m ◦ 소로 3-2 : 2m ◦ 소로 3-3 : 2m ◦ 북측 : 1m	
		필지 분할선	◦ 소로 3-2 : 4m ◦ 북측 : 6m	◦ 소로 3-2 : 2m ◦ 소로 3-3 : 도시계획시설 도로 폭 6m 확보 ◦ 북측 : 6m	
	형태		◦ 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상 (유도형 인센티브 권장사항) ◦ 1층 층고제한 4.5m 이상		
교통처리계획			◦ 간선변 차량출입불허구간 지정		
기타에 관한사항	전면공지		◦ 능동로 대로 1-45 : 3m ◦ 소로 3-2 : 1m ◦ 소로 3-3 : 2m ◦ 북측 : 1m	◦ 능동로 대로 1-45 : 3m ◦ 소로 3-2 : 2m ◦ 소로 3-3 : 2m ◦ 북측 : 1m	
	공개공지		◦ 위치권장 공개공지 위치 : 대지 북서측	◦ 위치권장 공개공지 위치 : 대지 남서측	
공공시설조성 및 제공			◦ 구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기 부채납 ◦ 기부채납면적 : 20% 이상		

※ 화양 1,2,3,5,6,7,8 특별계획구역은 변경없음

III. 4 특별계획구역 세부개발계획 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
변경	화양4 특별계획구역	화양동 111-85호 일대	2,526	증) 6	2,532	2002.05.10. (서고 2002-163호)

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	변 경 사 유
변 경	화양4 특별계획구역	화양동 111-85호 일대	2,532㎡	· 합리적인 토지이용을 위한 화양동 111-11대를 화양4특별계획구역에 추가편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서 (변경 없음)

■ 용도지역 결정(변경)조서

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,532	—	2,532	100.0	
주거지역	일반상업지역	2,532	—	2,532	100.0	

나. 용도지구 결정조서 (변경 없음)

■ 미관지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	—	미관지구	일반 미관지구	군자동98-8호 ~노유동74-14호	50,304 (101)	2,096 (52)	12	1982.4.22 (서고시 제164)	(구역내)

주) ()는 특별계획구역내 사항임

2) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	2	6	국지 도로	57	화양동111- 94호	화양동111- 11호	일반 도로	—		
변경	소로	3	2	6~8	국지 도로	57	화양동111- 94호	화양동111- 11호	일반 도로	—		일부구간 확폭
기정	소로	3	3	4~6 (4.5~5.5)	국지 도로	273 (54)	화양동199- 4호	화양동93- 2호	일반 도로	—		
변경	소로	3	3	4~6 (6)	국지 도로	273 (54)	화양동199- 4호	화양동93- 2호	일반 도로	—		일부구간 확폭
신설	소로	3	12	6	국지 도로	47	화양동111- 84호	화양동111- 13호	일반 도로			도로신설

주) ()는 구역내 사항임

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	소로 3-2	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 6m → 6~8m / 연장 57m	· 화양4 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 확폭
소로 3-3	소로 3-3	· 도로 폭원 확폭 (화양4 특별계획구역 내) - 폭원 : 4.5~5.5m → 6m / 연장 54m	· 화양4 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 확폭
-	소로 3-12	· 도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 47m	· 화양4 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 신설

3. 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 공동개발 결정(변경)조서

구분	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정		9,755.6	화양동 111-12호	129	◦ 4 특별계획구역 : 2,526㎡
			화양동 111-13호	811	
			화양동 111-81호	126	
			화양동 111-82호	172	
			화양동 111-84호	83	
			화양동 111-85호	286	
			화양동 111-86호	79	
			화양동 111-93호	185	
			화양동 111-94호	107	
			화양동 111-95호	129	
			화양동 111-96호	129	
			화양동 111-99호	99	
			화양동 111-143호	8	
			화양동 111-255호	183	
변경	H	9,761.6	화양동 111-11호	6	◦ 4 특별계획구역 : 2,532㎡
			화양동 111-12호	129	
			화양동 111-13호	811	
			화양동 111-81호	126	
			화양동 111-82호	172	
			화양동 111-84호	83	
			화양동 111-85호	286	

구분	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
			위치	면적(㎡)	
변경	H	9,761.6	화양동 111-86호	79	
			화양동 111-93호	185	
			화양동 111-94호	107	
			화양동 111-95호	129	
			화양동 111-96호	129	
			화양동 111-99호	99	
			화양동 111-143호	8	
			화양동 111-255호	183	

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)사유서

기 정	변 경	변경사유
· 화양4 특별계획구역 : 2,526㎡	· 화양4 특별계획구역 : 2,532㎡ (증 6㎡)	· 합리적인 토지이용을 위한 화양동 111-11대를 화양4 특별계획구역에 추가편입

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

■ 불허용도 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
일반상업 지역 간선부 (A2)	건축법시행령 별표1 중 (해당 미관지구 불허용도 포함) ◦ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ◦ 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 ◦ 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ◦ 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) ◦ 제16호의 위락시설 ◦ 제17호의 공장 ◦ 제18호의 창고시설 ◦ 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦ 제20호의 자동차관련시설 (단 주차장 제외) ◦ 제21호의 동물 및 식물관련시설 ◦ 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 ◦ 제23호의 교정 및 군사시설 ◦ 제25호의 발전시설 ◦ 제28호의 장례식장 ※ 일반주거지역→일반상업지역으로 용도지역 상향된 지역은 주거복합 불허	좌동

나. 권장용도 계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

■ 권장용도 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
일반 상업 지역 (H5)	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제5호의 문화및집회시설 (단, 동·식물원제외) ◦ 제7호의 판매시설 ◦ 제9호의 의료시설 (단, 불허용도 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제13호의 운동시설 (단, 옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) ◦ 제14호의 업무시설 (단, 오피스텔과 금융업소(1층) 제외) ◦ 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	좌동	

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이 계획 결정(변경) 조서 (변경 없음)

(1) 건폐율 결정(변경)조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	60% 이하	좌동	

(2) 용적률 결정(변경) 조서

구분	계획지침		세부개발계획	비고
일반상업지역 (일반주거지역 → 일반상업지역)	기준용적률	300%	좌동	
	허용용적률	630%		
	상한용적률	800%		

- 주1) 일반주거지역에서 상향된 준주거지역의 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 250%이하 적용
- 주2) 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다
- 주3) 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다
- 주4) 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 지정지침을 따른다
- 주5) 상업지역내 주거복합건물을 건축할 시 허용용적률은 『서울시 도시계획조례 별표3』의 용적률을 적용한다. 또한 일반상업지역의 건축물 용도는 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)을 건축하는 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔의 총면적은 전체 연면적의 70%이하로 적용한다.
- 주6) 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)
- α = [기부채납면적 / 기부채납후 대지면적]
 - 가중치란사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율

(3) 용적률 완화(인센티브)

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비 고
화양4 특별계획 구역	화양동 111-13호 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능 활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적/대지면적) × 0.3	위치준수
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
			규제형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

(4) 건축물 높이 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용		비 고
	계획지침	세부개발계획	
화양4 특별계획구역	90m 이하	좌동	

3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서 (변경 없음)

■ 건축물의 배치 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	◦ 능동로 대로 1-45 : 3m ◦ 소로 3-2 : 2m ◦ 소로 3-3 : 2m ◦ 북측 : 1m	좌동	보도조성
필지분할선	◦ 소로 3-2 : 2m ◦ 소로 3-3 : 도시계획시설 도로 폭 6m 확보 ◦ 북측 : 6m	좌동	도시계획시설 (도로)결정

나. 건축물의 형태·색채에 관한 결정(변경)조서

■ 건축물의 형태·색채 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
건축물의 형태	1층 전면부 투시형처리 70%이상 (유도형 인센티브 권장사항) 1층 층고제한 4.5m이상	- 지하1층~지상1층 전면도로변 전체 벽면적의 70% 이상 투시형 처리 - 지하1층~지상1층 층고제한 4.5m 이상 - 능동로변의 지상1층 벽면은 인접 건축물과 조화롭게 배치 - 저층부(지상3층이하)와 고층부의 입면은 입체적 분절 - 건축물의 입면 및 색채는 주변과 조화되게 계획 - 능동로와 공개공지 연계한 보행동선의 연속성을 유지하기 위해 지하1층~지상1층을 일반인에게 상시 개방할 수 있는 건축물 내 보행통로 설정 (폭2m, 유효높이 3m이상)

■ 건축물의 형태·색채 계획에 관한 결정(변경)사유서

변경내용	변경사유
· 일부 지침 추가	· 능동로변 가로 건축물 및 보행동선의 연속성을 위해 계획내용을 일부 추가

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 계획 결정(변경)조서

■ 대지내 공지 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
전면공지	- 능동로 대로 1-45 : 3m - 소로 3-2 : 2m - 소로 3-3 : 2m - 복측 : 1m	좌동
공개공지	위치권장 공개공지 위치 : 대지 남서측	- 공개공지 최소 폭 5m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보 - 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반인의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성 - 공개공지-1은 보행동선을 고려하여 능동로변 보도와 남측 소로3-2호선을 연계하는 250㎡이상 규모(가로 40m X 세로 5m)로 계획하며, 청년특화거리 조성을 위한 미술장식품 설치 - 공개공지-2는 배후 주거지의 휴식공간제공을 위해 북측 이면부 100㎡이상 규모(가로 14m X 세로 9m)로 계획 ※ 공개공지 면적은 개방형·필로티형 면적을 합한 면적임

■ 대지내 공지 계획에 관한 결정(변경)사유서

변경내용	변경사유
· 일부 지침 추가	· 능동로변 가로활성화(청년특화거리) 및 주변지역 보행동선을 고려하여 공개공지 일부 지침 추가

2) 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

■ 차량동선 및 주차 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
차량출입 금지구간	· 간선변 차량출입구불허구간 지정	· 간선변 (능동로변) 차량진출입불허구간 지정 · 차량진출입구 도로 중심선은 능동로변 차도로 부터 15m이상 이격하여 설치 · 차량진출입구로 인한 보행동선 단절 최소화 및 보행안전을 위해 주변보도와 높이차이가 없도록 조성하고 반사경 등 안전시설 설치

■ 차량동선 및 주차 계획에 관한 결정(변경)사유서

변경내용	변경사유
· 일부 지침 추가	· 원활한 차량흐름 및 보행안전을 위하여 일부 지침 추가

3) 공공시설 조성 및 제공 결정(변경)조서

■ 공공시설 조성 및 제공 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
공공시설 조성 및 제공	· 구역내 도로·공원 및 공공공지등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 · 기부채납면적 : 20% 이상	· 기부채납 : 690㎡(27.26%) - 도로 : 482㎡ - 구역외 기부채납 : 208㎡

주1) 특별계획구역은 공공기여 계획에 따라 기반시설을 설치·조성하여 기부채납하여야 함. 기부채납 비율은 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로 폭원 대한 면적은 이행하여야 함

주2) 구역면적 : 2,532㎡, 도시계획시설 기부채납면적 : 482㎡, 구역외 기부채납면적 : 208㎡ (미집행 도시계획시설 확보)

추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음 (구역외 기부채납에 따른 구역계 면적증가는 없음)

주3) 미집행도시계획시설 : 화양동 111-91, 111-225, 111-226, 111-227, 111-255(일부) 총 5개 필지

IV. 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

심 의 의 견
◦ 건축·교통 통합심의 시 다음 사항에 대해 검토 반영 - 버스정류장 위치, 첨두시간 차량 및 보행량 등을 고려하여 차량 진출입구의 위치 적정성 및 교통 운영방안 등에 대하여 면밀히 검토 - 공개공지(간선부, 이면부)는 면적 조정 등 효용성 제고방안 검토

V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

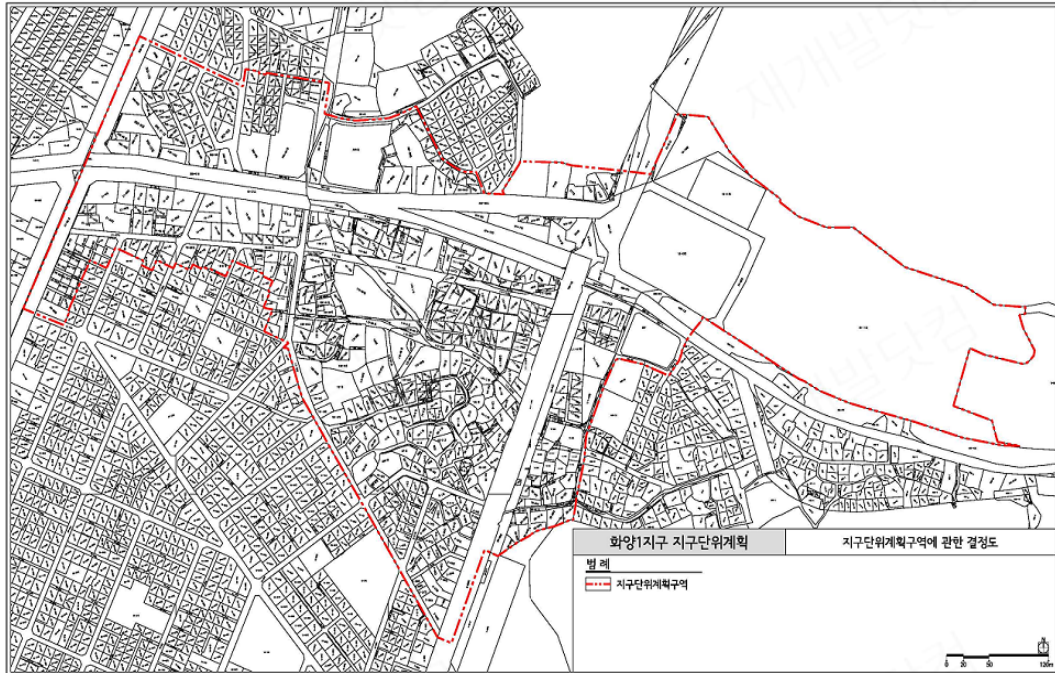
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없습니다.

VI. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

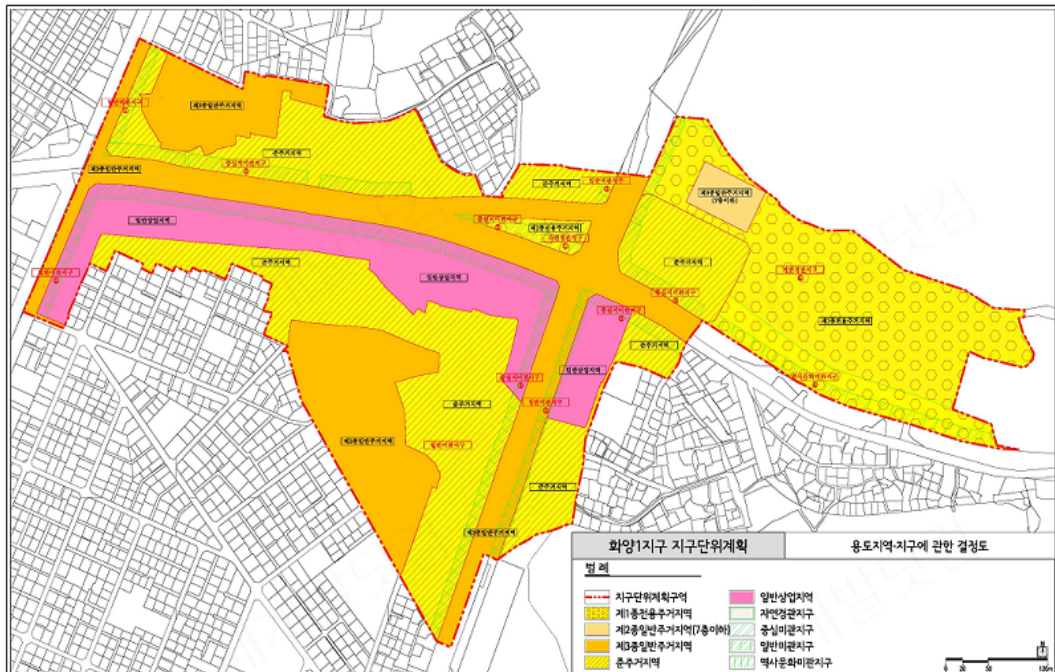
VII. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7682)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

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

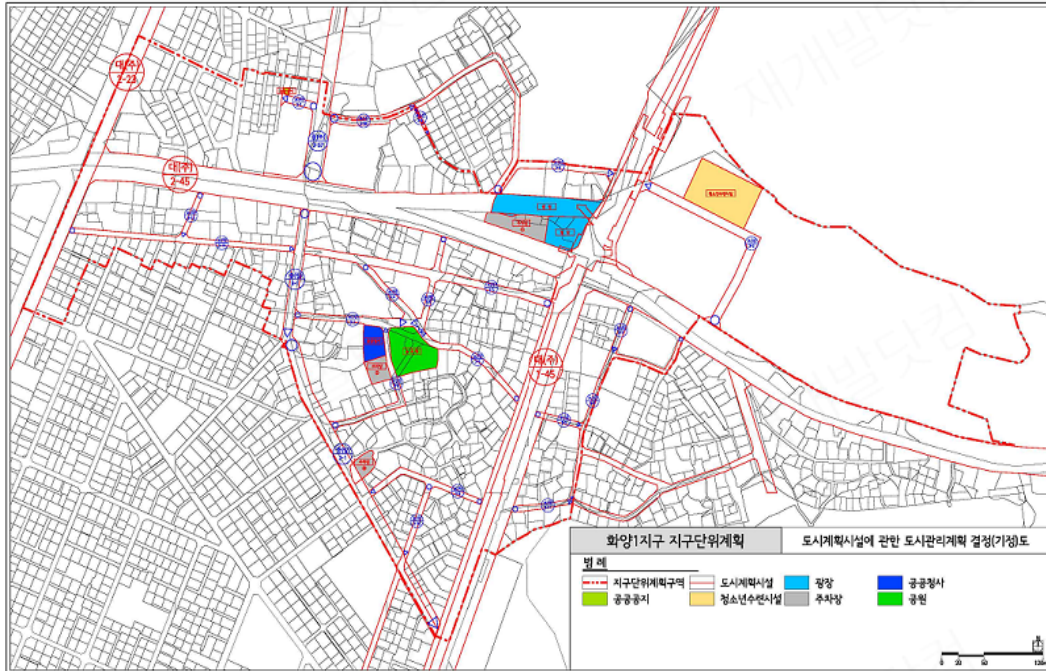
◆ 화양1지구 지구단위계획구역 결정도 [변경없음]



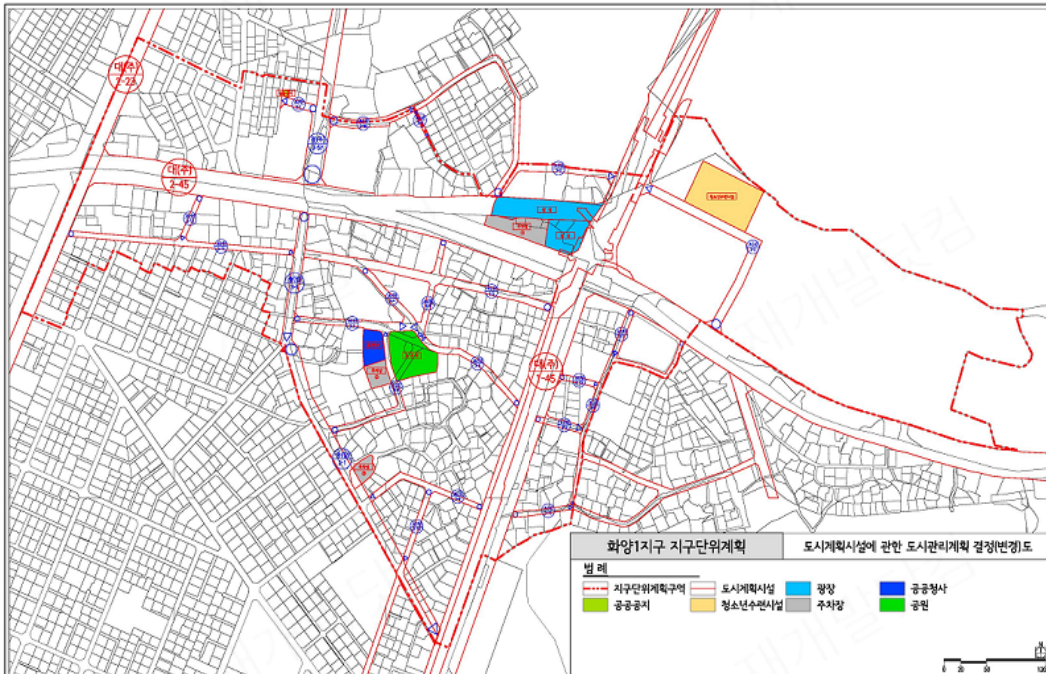
◆ 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정도 [변경없음]



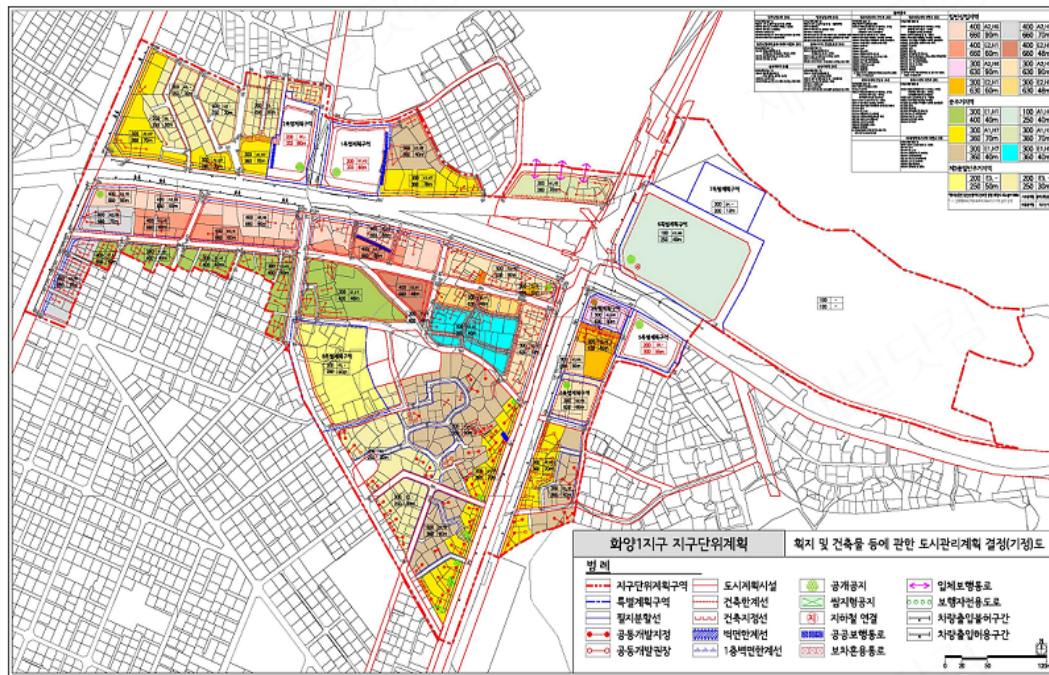
◆ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정도 [기정]



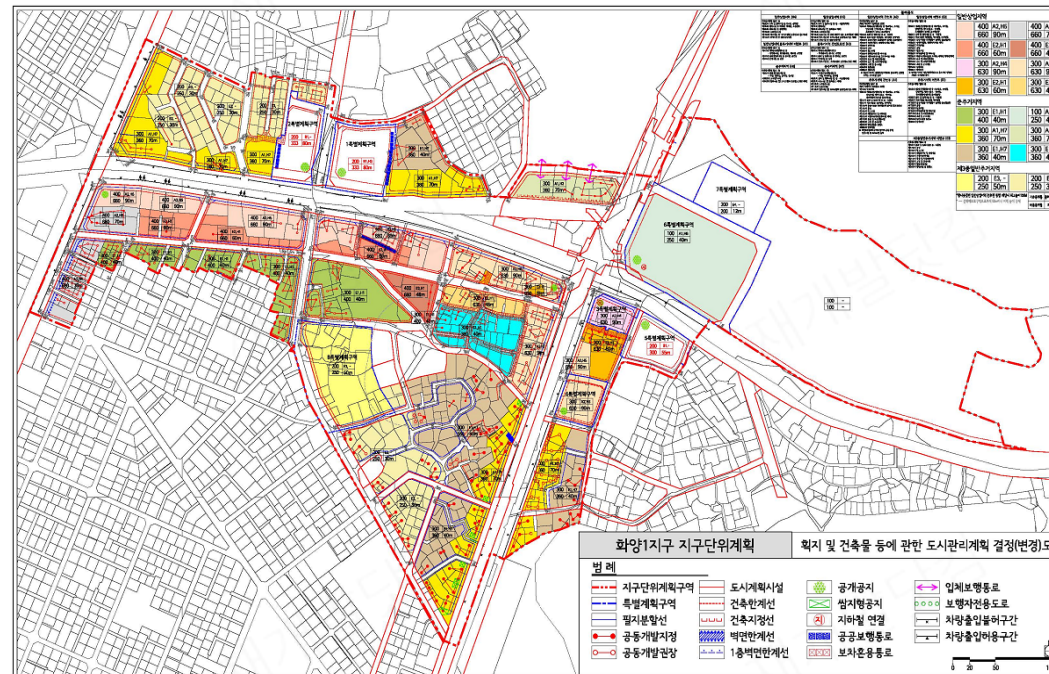
◆ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정도 [변경]



◆ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 [기정]



◆ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 [변경]



[illegible][illegible]