

◆ 서울특별시고시 제2016-196호
도시관리계획[면목지구중심 지구단위계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.8.)로 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-291호(2008.8.28.)로 결정(변경) 고시된 중랑구 면목동 634번지 일대 「면목지구중심 지구단위계획」에 대하여 2016년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2016.5.11.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(면목지구중심 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2016년 7월 7일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 과도한 획지계획 및 특별계획구역 지정 등 기존 지구단위계획의 문제점을 해소하고 용마터널 개통 등 지역 여건 변화에 적극 대응하기 위해 지구단위계획을 재정비 함.

II. 면목지구중심 지구단위계획 결정(변경)조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

- 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	①	면목지구중심 지구단위계획구역	중랑구 면목동 634번지 일대	125,000	서울특별시고시 제1996-308호 (1996.11.13)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

- 1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서
 - 가. 용도지역 결정 결정조서
 - 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	125,000	—	125,000	100.0	—
준주거지역	88,000	—	88,000	70.4	—
근린상업지역	37,000	—	37,000	29.6	—

나. 용도지구 결정조서

■ 미관지구 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	①	미관지구	일반 미관지구	장안삼거리~중량구 면목동1326-2 (용마산길)	39,840 (12,000)	1,660 (500)	양측12	서울특별시고시 제2000-226호 (2000.8.16)	사가정길

■ 방화지구 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	내 용	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	면목동650	화재의 위험을 예방하기 위하여 면목시장을 방화지구로 지정	2,343	건고시제377호 (1970.8.6)	-

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 교통시설

1) 도 로 : 변경없음

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	993	20,880	-	-	-	1	505	15,150	3	488	5,730
대로	1	505	15,150	-	-	-	1	505	15,150	-	-	-
중로	1	470	5,640	-	-	-	-	-	-	1	470	5,640
소로	2	18	90	-	-	-	-	-	-	2	18	90

■ 도로 결정조서

구 분	규 모				기 능	연 장(m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최초결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	100	30~33	보조간선 도로	1,660 (505)	장안3거리 (중1-148)	용마산길 (대3-47)	일반도로		서고제387호 (1978.8.3)
기정	중로	3	57	12	집산도로	3,760 (470)	대2-25	대3-42	일반도로		서고제334호 (1978.8.3)
기정	소로	3	1	4	국지도로	9 (9)	면목7동 532-19	면목7동 532-19	일반도로		서고시 제2000-226호 (2000.8.16)
기정	소로	3	5	6	국지도로	152 (9)	면목동 534-60	면목동 532-15	일반도로	면목지구	서고시제2호 (1974.2.14)

나. 공간시설

1) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑰	공공공지	면목7동 636-2일대	326.2	-	326.2	서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.16)	-
기정	⑱	공공공지	면목동 634-1일대	255.3	-	255.3	서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.16)	-
기정	⑲	공공공지	면목7동 611-2일대	343.6	-	343.6	서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.16)	-
기정	㉔	공공공지	면목3동 496-6일대	1,710.5	-	1,710.5	서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.16)	-
기정	㉕	공공공지	면목7동 618-12일대	308.4	-	308.4	서울특별시고시 제2000-226호(2000.8.16)	-

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 : 변경없음

■ 시장 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉑	면목시장	-	면목동 650	2,332.9	-	2,332.9	건공제230호(1963.2.5)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구계획

구 분	가구번호		비 고
	기정	변경	
가 구	A1~A5	A1~A5	-
	B1~B2	B1~B2	-
	C1~C7	C1~C7	-
	D1~D5	D1~D5	-
	특별계획구역1	B3	세부개발계획수립시 특별계획가능구역 지침 적용
	특별계획구역2	A6	-
	특별계획구역3	D6~D7	-

■ 변경사유서

- 특별계획구역 해제 및 특별계획가능구역 신설에 따른 가구번호 신설 부여

나. 단위대지의 최대개발규모 : 변경없음

구 분	최대개발규모(㎡)	비 고
간선변	2,500	· 적용예외 - 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 특별계획가능구역
이면부	1,500	

다. 가구 및 획지계획

구 분		계획내용		비 고
		기 정	변 경	
획지계획		· 사가정길 확폭 구간에 지정하여 소규모 잔여필지의 개발기회 제공 및 업무시설 등으로 개발 유도하기 위해 10개소 계획	· 획지계획은 지양하고 공동개발(지정/권장)유도 계획	
공동개발	지정	-	· 기존 공동개발(동일소유자) · 불합리한 토지여건 개선(과소필지, 맹지) 등	
	권장	· 준주거지역 - 간선변 : 주차출입구 최소화 유도 및 적정규모의 개발 유도가 필요한 필지 - 이면부 : 자율적 공동개발 유도 · 근린상업지역 - 적정규모의 개발 유도가 필요한 필지	· 준주거지역 - 간선변 : 주차출입구 최소화 유도 및 적정규모의 개발 유도가 필요한 필지 - 이면부 : 자율적 공동개발 유도 · 근린상업지역 - 적정규모의 개발 유도가 필요한 필지	
자 율 적 공동개발		· 일반주거지역(특별계획구역 제외)	· 주변과 연계된 적정개발규모 유도 · 제외대상 - 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시 - 세장비(장단변의 비)가 1:3이상이 되는 경우 - 차량잔출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	민간부문 시행지침 제9조 참조
특별계획가능구역		-	· 사가정로변에 적정 개발규모 유도 및 기반시설 확보 등을 위해 계획된 일단의 지역으로 향후 별도의 도시관리계획 절차를 거쳐 특별계획구역으로 지정할 수 있도록 계획	사가정역 주변 1개소

■ 변경사유서

- 불합리한 토지여건을 개선하고 적정규모의 개발 유도 등을 위해 공동개발 지정 및 권장, 자율적 공동개발계획 수립
- 특별계획가능구역 1개소 신설

라. 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

■ 필지별 공동개발에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
A1	1,861.7	497-2	182.2	·공동개발(권장):497-25	좌동	
		497-5	106.8	-	-	
		497-12	103.5	-	-	
		497-14	100.2	-	-	
		497-15	129.9	-	-	
		497-16	185.8	-	-	
		497-17	149.8	-	-	
		497-18	153.1	-	-	
		497-22	142.8	·공동개발(권장):497-24	좌동	
		497-23	217.2	-	-	
		497-24	177.2	·공동개발(권장):497-22	좌동	
		497-25	213.2	·공동개발(권장):497-2	좌동	
A2	2,325.2	496-12	189.8	-	-	
		496-14	126.6	·공동개발(권장):496-15,496-22,496-23	좌동	
		496-15	126.6	·공동개발(권장):496-14,496-22,496-23	좌동	
		496-16	126.6	·공동개발(권장):496-21	좌동	
		496-17	123.3	·공동개발(권장):496-18,496-19,496-20	·공동개발(권장):496-20	
		496-18	123.3	-	·공동개발(권장):496-19	
		496-4	611.6	-	·공동개발(지정):496-19	동일소유자
		496-19	139.8	-	·공동개발(지정):496-4 ·공동개발(권장):496-18	
		496-20	139.8	·공동개발(권장):496-17,496-18,496-19	·공동개발(권장):496-17	
		496-21	139.8	·공동개발(권장):496-16	좌동	
		496-22	139.8	·공동개발(권장):496-14,496-15,496-23	좌동	
		496-23	139.8	·공동개발(권장):496-14,496-15,496-22	좌동	
		496-24	94.9	·공동개발(권장):496-25	좌동	
		496-25	103.5	·공동개발(권장):496-24	좌동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
A3	953.4	601-2	261.4	-	-	
		601-16	124.6	-	-	
		601-17	132.2	-	-	
		601-18	91.6	-	-	
		601-19	82.6	-	-	
		601-20	82.6	-	-	
		601-21	82.6	-	-	
		601-22	95.8	-	-	
A4	3,677.3	601-1	119.3	-	-	
		601-3	127.5	-	-	
		601-4	200.5	-	-	
		601-6	89.2	-	-	
		601-7	101.8	-	-	
		601-8	102.8	-	-	
		601-9	91.9	-	-	
		601-11	96.5	-	-	
		601-12	173.1	-	-	
		601-13	329.9	-	-	
		601-14	160.5	-	-	
		601-24	94.8	-	-	
		601-25	86	-	-	
		601-26	86	-	-	
		601-27	86	-	-	
		601-28	99.2	-	-	
		601-29	132.6	-	-	
		601-30	109.4	-	-	
		601-31	132.6	-	-	
		601-33	132.6	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
A4	3,677.3	601-34	109.4	-	-	
		601-35	109.4	-	-	
		601-36	132.6	-	-	
		601-38	132.6	-	-	
		601-39	109.4	-	-	
		601-40	155.7	-	-	
		601-41	175.5	-	-	
		601-44	200.5	-	-	
A5	4,636.0	605-1	105.1	-	-	
		605-2	77.4	-	-	
		605-3	165.3	-	-	
		605-4	361.3	·공동개발(권장):605-38	-	
		605-5	273.4	·공동개발(권장):605-32	최동	
		605-6	319.3	·공동개발(권장):605-41	-	
		605-7	77	-	-	
		605-8	77	-	-	
		605-10	74.7	-	-	
		605-11	72.4	-	-	
		605-12	73	-	-	
		605-13	106.4	-	-	
		605-15	73	-	-	
		605-16	67.4	-	-	
		605-17	72	-	-	
		605-18	70.4	-	-	
		605-19	86	-	-	
		605-22	69.4	-	-	
		605-23	69.4	-	-	
		605-24	69.4	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
A5	4,636.0	605-25	39.6	—	—	
		605-26	68.4	—	—	
		605-27	68.4	—	—	
		605-28	68.4	—	—	
		605-30	75	—	—	
		605-31	73.7	—	—	
		605-32	367.9	·공동개발(권장):605-5	좌동	
		605-33	70.4	—	—	
		605-34	70.4	—	—	
		605-36	115.7	—	—	
		605-37	102.4	—	—	
		605-38	540.5	·공동개발(권장):605-4	—	
		605-39	331.6	—	·공동개발(권장):605-41	
		605-41	284.3	·공동개발(권장):605-6	·공동개발(권장):605-39	
A6	4,716.8	604-1	69.4	특별계획구역2	·공동개발(권장):604-14,604-15	
		604-2	129.2		—	
		604-3	104.4		·공동개발(권장):604-8	
		604-4	162		·공동개발(권장):604-5	
		604-5	191.4		·공동개발(권장):604-4	
		604-6	165.2		·공동개발(지정):604-27,604-28,604-29	과소필지 해소 및 필지정형화
		604-27	110		·공동개발(지정):604-6,604-28,604-29	
		604-28	28.8		·공동개발(지정):604-6,604-27,604-29	
		604-29	121.3		·공동개발(지정):604-6,604-27,604-28	
		604-7	330.9		—	
		604-8	130.2		·공동개발(권장):604-3	
		604-9	126.2		·공동개발(권장):604-10	
		604-10	101.2		·공동개발(권장):604-9	
		604-11	126.2		·공동개발(권장):604-12,604-13	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
A6	4,716.8	604-12	188.4	특별계획구역2	·공동개발(권장):604-11,604-13	
		604-13	114.7		·공동개발(권장):604-11,604-12	
		604-14	79.6		·공동개발(권장):604-1,604-15	
		604-15	79.6		·공동개발(권장):604-1,604-14	
		604-17	79.6		·공동개발(권장):604-18,604-19	
		604-18	79.6		·공동개발(권장):604-17,604-19	
		604-19	76.4		·공동개발(권장):604-17,604-18	
		604-20	26.4		-	
		604-21	76.4		·공동개발(권장):604-22,604-23	
		604-22	79.6		·공동개발(권장):604-21,604-23	
		604-23	82		·공동개발(권장):604-21,604-22	
		604-24	145.8		-	
		604-25	79.6		·공동개발(권장):604-26	
		604-26	73		·공동개발(권장):604-25	
		604-30	79.3		·공동개발(지정):604-31,604-32,604-33	과소필지 해소 및 필지정형화
		604-31	36.4		·공동개발(지정):604-30,604-32,604-33	
		604-32	77		·공동개발(지정):604-30,604-31,604-33	
		604-33	118		·공동개발(지정):604-30,604-31,604-32	
		604-35	137.5		-	
		604-36	102.4		-	
		604-37	99.2		-	
		604-38	330.6		-	
		604-39	162.6		·공동개발(지정):604-44	간선변 적정규모 확보 및 필지정형화
		604-44	165.6		·공동개발(지정):604-39	
		604-41	244.8		-	
		604-45	6.3		-	
B1	3,996.7	459-1	328.3	-	-	
		459-2	79.3	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
B1	3,996.7	459-3	331.9	-	-	
		459-4	126.3	-	-	
		459-5	328.3	-	-	
		459-7	230.1	-	-	
		459-8	138.5	-	-	
		459-9	343.1	·공동개발(권장):459-10	좌동	
		459-10	232.7	·공동개발(권장):459-9	좌동	
		459-12	325	·공동개발(권장):459-13	좌동	
		459-13	319.3	·공동개발(권장):459-12	좌동	
		459-14	350.7	·공동개발(권장):459-15	좌동	
		459-15	402.6	·공동개발(권장):459-14	좌동	
		459-16	79.3	-	-	
		459-17	78.4	-	-	
		459-18	78.4	-	-	
		459-19	16.5	-	-	
		459-20	172.6	-	-	
		459-21	5.6	-	-	
		459-22	29.8	-	-	
B2	7,473.0	472-4	120.7	-	-	
		472-5	900.4	-	·공동개발(지정):1326-13	기 공동개발
		472-8	1,411.9	-	·공동개발(지정):472-9,472-15,472-36, 472-46,472-47,472-54	기 공동개발
		472-9	447.9	-	·공동개발(지정):472-8,472-15,472-36, 472-46,472-47,472-54	기 공동개발
		472-10	194.4	·공동개발(권장):472-18,472-44	·공동개발(권장):472-18	
		472-11	14.2	-	-	
		472-12	194.4	-	-	
		472-13	256.5	-	-	
		472-15	99.2	-	·공동개발(지정):472-8,472-9,472-36, 472-46,472-47,472-54	기 공동개발

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
B2	7,473.0	472-17	126.3	-	-	
		472-18	185.5	·공동개발(권장):472-10,472-44	·공동개발(권장):472-10	
		472-27	84	-	-	
		472-32	124	-	-	
		472-33	72.4	-	-	
		472-36	104.1	-	·공동개발(지정):472-8,472-9,472-15, 472-46,472-47,472-54	
		472-44	462.2	·공동개발(권장):472-10,472-18	-	
		472-45	109.1	-	·공동개발(지정):472-50	동일소유자, 기 공동개발
		472-46	79.3	-	·공동개발(지정):472-8,472-9,472-15, 472-36,472-47,472-54	기 공동개발
		472-47	76	-	·공동개발(지정):472-8,472-9,472-15, 472-36,472-46,472-54	기 공동개발
		472-49	32.1	-	-	
		472-50	92.6	-	·공동개발(지정):472-45	동일소유자, 기 공동개발
		472-51	95.9	-	-	
		472-52	132.6	-	-	
		472-53	183.1	-	-	
		472-54	99.5	-	·공동개발(지정):472-8,472-9,472-15, 472-36,472-46,472-47	기 공동개발
		472-55	132.9	-	·공동개발(권장):472-62	
		472-56	199.8	-	-	
		472-58	53.9	-	-	
		472-59	94.6	-	-	
		472-60	94.6	-	-	
		472-62	228	-	·공동개발(권장):472-55	
		472-64	5.8	-	-	
		472-65	5.8	-	-	
		472-68	32.2	-	-	
		472-69	34.3	-	-	
		472-70	1.8	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
B2	7,473.0	1326-13	241	-	-	기 공동개발
		1326-9	234	-	-	
		1326-11	10	-	-	
		1326-12	33	-	-	
		1326-13	241	-	공동개발(지정):472-5	기 공동개발
B3	2,686.6	473-1	169.6	특별계획구역1	공동개발(권장):473-2,473-11	특별계획 가능구역1 (세부개발 계획 수립시 단일획지로 계획)
		473-2	135.9		공동개발(권장):473-1,473-11	
		473-3	120.0		공동개발(권장):473-4	
		473-4	157.4		공동개발(권장):473-3	
		473-5	82.0		공동개발(권장):473-6,473-13,473-14	
		473-6	198.0		공동개발(권장):473-5,473-13,473-14	
		473-8	330.2		공동개발(지정):473-9,473-12,473-16, 473-17	
		473-9	207.9		공동개발(지정):473-8,473-12,473-16, 473-17	
		473-10	241.6		공동개발(지정):473-15	
		473-11	117.4		공동개발(권장):473-1,473-2	
		473-12	37.4		공동개발(지정):473-8,473-9,473-16, 473-17	
		473-13	97.8		공동개발(권장):473-5,473-6,473-14	
		473-14	16.5		공동개발(권장):473-5,473-6,473-13	
		473-15	241.6		공동개발(지정):473-10	
		473-16	262.2		공동개발(지정):473-8,473-9,473-12, 473-17	
		473-17	271.1		공동개발(지정):473-8,473-9,473-12, 473-16	
C1	3,189.5	637-2	57.8	·획지계획④	공동개발(지정):637-3,637-8,637-9, 637-10	
		637-5	261.1		공동개발(권장):637-6	
		637-6	245.5		공동개발(권장):637-5	
		637-8	200		공동개발(지정):637-2,637-3,637-9, 637-10	637-3,8 동일 소유자

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
C1	3,189.5	637-3	191.4	·획지계획③	·공동개발(지정):637-2,637-8,637-9, 637-10	637-3,8 동일 소유자
		637-9	88.2		·공동개발(지정):637-2,637-3,637-8, 637-10	
		637-10	52.3		·공동개발(지정):637-2,637-3,637-8, 637-9	
		637-12	29		-	
		637-14	52		·공동개발(지정):637-15	과소필지 해소
		637-15	89.2		·공동개발(지정):637-14	
		637-16	104.8		·공동개발(권장):637-17	
		637-4	92	·획지계획①	·공동개발(지정):637-29,637-32, 637-33,637-34	기 공동개발
		637-29	705.6		·공동개발(지정):637-4,637-32,637-33, 637-34	
		637-32	152.4		·공동개발(지정):637-4,637-29,637-33, 637-34	
		637-33	119.6		·공동개발(지정):637-4,637-29,637-32, 637-34	
		637-34	147.8		·공동개발(지정):637-4,637-29,637-32, 637-33	
		637-17	105.8	·획지계획②	·공동개발(권장):637-16	
		637-18	99.2		·공동개발(지정):637-20	과소필지 해소
		637-20	64		·공동개발(지정):637-18	
		637-21	56.3		-	
		637-23	64.9		·공동개발(지정):637-24	과소필지 해소
		637-24	98.2		·공동개발(지정):637-23	
		637-25	112.4		-	
C2	1,952.4	636-4	446.5	·획지계획⑦	·공동개발(권장):637-18	
		636-18	297.6		·공동개발(권장):637-4	
		636-5	335.2	·획지계획⑥	·공동개발(지정):636-16	기 공동개발
		636-16	37.4		·공동개발(지정):636-5	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
C2	1,952.4	636-7	105.1	·획지계획⑤	·공동개발(권장):636-8,636-9,636-11, 636-12	
		636-8	121.6		·공동개발(권장):636-7,636-9,636-11, 636-12	
		636-9	78.7		·공동개발(권장):636-7,636-8,636-11, 636-12	
		636-11	118.3		·공동개발(권장):636-7,636-8,636-9, 636-12	
		636-12	134.8		·공동개발(권장):636-7,636-8,636-9, 636-11	
		636-13	148.1		·공동개발(권장):636-14	
		636-14	129.1		·공동개발(권장):636-13	
C3	6,614.2	634-2	573	·획지계획⑨	·공동개발(권장):634-3	
		634-3	906.8		·공동개발(권장):634-2	
		634-4	108.8	·공동개발(권장):634-5,634-7, 634-41, 634-42,634-43,634-44, 634-45,634-46	-	
		634-5	723.6	·공동개발(권장):634-4,634-7, 634-41,634-42,634-43,634-44, 634-45,634-46	·공동개발(권장):634-7	
		634-7	62.4	·공동개발(권장):634-4,634-5, 634-41,634-42,634-43,634-44, 634-45,634-46	·공동개발(권장):634-5	
		634-8	683	-	-	
		634-10	532.8	-	-	
		634-11	164	·공동개발(권장):634-30,634-31, 634-34,634-35	·공동개발(권장):634-30	
		634-12	131.2	·공동개발(권장):634-13,634-14, 634-15,634-16	-	
		634-13	134.2	·공동개발(권장):634-12,634-14, 634-15,634-16	-	
		634-14	41.6	·공동개발(권장):634-12,634-13, 634-15,634-16	-	
		634-15	131.2	·공동개발(권장):634-12,634-13, 634-14,634-16	-	
		634-16	133.8	·공동개발(권장):634-12,634-13, 634-14,634-15	-	
		634-17	117.4	·획지계획⑧	·공동개발(권장):634-18	
		634-18	206		·공동개발(권장):634-17	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
C3	6,614.2	634-19	123.3	·획지계획⑧	·공동개발(지정):634-23,634-26,634-28	간선변 적정규모 확보
		634-23	99.2		·공동개발(지정):634-19,634-26,634-28	
		634-26	107.3		·공동개발(지정):634-19,634-23,634-28	
		634-28	117.4		·공동개발(지정):634-19,634-23,634-26	
		634-21	151	·공동개발(권장):634-32,634-33	-	
		634-30	100.2	·공동개발(권장):634-11,634-31, 634-34,634-35	·공동개발(권장):634-11	
		634-31	63.4	·공동개발(권장):634-11,634-30, 634-34,634-35	-	
		634-32	97.5	·공동개발(권장):634-21,634-33	-	
		634-33	63.8	·공동개발(권장):634-21,634-32	-	
		634-34	97.2	·공동개발(권장):634-11,634-30, 634-31,634-35	·공동개발(권장):634-35	
		634-35	151	·공동개발(권장):634-11,634-30, 634-31,634-34	·공동개발(권장):634-34	
		634-41	125.8	·공동개발(권장):634-4,634-5, 634-7,634-42,634-43,634-44, 634-45,634-46	·공동개발(권장):634-42	
		634-42	125.8	·공동개발(권장):634-4,634-5,634-7, 634-41,634-43,634-44,634-45, 634-46	·공동개발(권장):634-41	
		634-43	125.8	·공동개발(권장):634-4,634-5,634-7, 634-41,634-42,634-44,634-45, 634-46	·공동개발(권장):634-44	
		634-44	125.8	·공동개발(권장):634-4,634-5,634-7, 634-41,634-42,634-43,634-45, 634-46	·공동개발(권장):634-43	
		634-45	152	·공동개발(권장):634-4,634-5,634-7, 634-41,634-42,634-43,634-44, 634-46	-	
		634-46	137.9	·공동개발(권장):634-4,634-5,634-7, 634-41,634-42,634-43,634-45, 634-46	-	
C4	1,061.7	649-13	132.2	-	-	
		649-14	102.8	-	-	
		649-15	109.4	-	-	
		649-16	106.1	-	-	
		649-17	165	-	-	
		649-18	152	-	-	
		649-19	142.2	-	-	
		649-20	152	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
C5	3,412.4	649-1	222.2	—	—	
		649-2	322.9	—	—	
		649-3	664.1	—	—	
		649-4	473.7	—	—	
		649-5	112.7	—	—	
		649-6	318.2	—	—	
		649-8	99.5	—	—	
		649-9	96.2	—	—	
		649-10	96.2	—	—	
		649-11	99.5	—	—	
		649-21	526.7	—	—	
		649-22	380.5	—	—	
C6	2,332.8	650	2,332.8	—	—	면목시장
C7	4,043.3	633-1	442	·공동개발(권장):633-2	좌동	
		633-2	208.2	·공동개발(권장):633-1	좌동	
		633-3	263.1	—	—	
		633-4	717	—	—	
		633-5	440.3	—	—	
		633-7	351.7	—	—	
		633-8	176.5	—	—	
		633-9	568.9	·공동개발(권장):633-11	좌동	
		633-11	158.6	·공동개발(권장):633-9	좌동	
		633-12	717	—	—	
D1	1,596.4	611-3	411.2	·획지계획⑩	·공동개발(지정):611-4	
		611-4	342.4		·공동개발(지정):611-3	
		611-5	512.4	—	·공동개발(권장):611-7	
		611-7	330.4	—	·공동개발(권장):611-5	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
D2	3,489.1	617-1	286.9	-	-	
		617-2	1,225.2	·공동개발(권장):617-11	-	
		617-3	598.6	-	-	
		617-4	201	·공동개발(권장):617-5,617-6	-	
		617-5	182.8	·공동개발(권장):617-4,617-6	-	
		617-6	120	·공동개발(권장):617-4,617-5	-	
		617-7	632	·공동개발(권장):617-9	-	
		617-9	127.9	·공동개발(권장):617-7	-	
		617-11	114.7	·공동개발(권장):617-2	-	
D3	5,435.0	626-1	218.5	·공동개발(권장):626-17	-	
		626-2	174.9	-	-	
		626-3	316	-	-	
		626-4	184.8	-	-	
		626-5	180.8	-	-	
		626-6	158.2	-	-	
		626-7	158.4	-	-	
		626-8	168.6	-	·공동개발(권장):626-9,626-22	
		626-9	157	-	·공동개발(권장):626-8,626-22	
		626-10	414.8	-	-	
		626-11	378.5	-	-	
		626-12	171.6	-	·공동개발(권장):626-31	
		626-13	196.6	-	-	
		626-14	195	-	-	
		626-15	133.6	-	-	
		626-16	132.8	-	-	
		626-17	184.4	·공동개발(권장):626-1	·공동개발(지정):626-18	기 공동개발
		626-18	202.3	-	·공동개발(지정):626-17	
		626-19	126.6	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
D3	5,435.0	626-20	129.2	-	-	
		626-22	176.2	-	공동개발(권장):626-8,626-9	
		626-23	116.6	-	-	
		626-24	116	-	-	
		626-25	140.8	-	-	
		626-27	178	-	-	
		626-28	138.5	-	-	
		626-29	139.8	-	-	
		626-30	137.2	-	-	
		626-31	168.2	-	공동개발(권장):626-12	
		626-34	141.1	-	-	
D4	4,568.8	618-1	392.7	-	-	
		618-2	235.7	-	-	
		618-3	239	-	-	
		618-4	114.4	-	-	
		618-5	113.4	-	-	
		618-6	546.1	-	-	
		618-7	125.6	-	-	
		618-8	133.2	-	-	
		618-9	131.6	-	-	
		618-10	150.4	-	-	
		618-11	133.2	-	-	
		618-13	126.3	-	-	
		618-15	152	-	-	
		618-16	135.8	-	-	
		618-17	132.6	-	-	
		618-18	242	-	-	
		618-19	128.6	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
D4	4,568.8	618-37	128.6	-	-	
		618-20	160.3	-	-	
		618-21	137.2	-	-	
		618-22	160.3	-	-	
		618-25	110.1	-	-	
		618-27	110.1	-	-	
		618-29	113.4	-	-	
		618-30	113.4	-	-	
		618-31	136.2	-	-	
		618-32	166.6	-	-	
D5	3,596.1	616-1	167.9	-	-	
		616-2	114.4	-	-	
		616-3	104.1	-	-	
		616-5	103.1	-	-	
		616-6	101.8	-	-	
		616-7	91.9	-	-	
		616-8	10.9	-	-	
		616-10	92.8	-	-	
		616-11	104.1	-	-	
		616-12	100.5	-	-	
		616-13	102.2	-	-	
		616-14	117	-	-	
		616-15	113.7	-	-	
		616-17	229.4	-	-	
		616-18	116	-	-	
		616-19	109.4	-	-	
		616-20	114.4	-	-	
		616-21	111.4	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
D5	3,596.1	616-22	116.7	-	-	
		616-23	105.8	-	-	
		616-25	105.4	-	-	
		616-26	100.2	-	-	
		616-28	101.8	-	-	
		616-29	114.7	-	-	
		616-30	134.6	-	-	
		616-31	134.6	-	-	
		616-32	106.8	-	-	
		616-33	94.8	-	-	
		616-34	98.2	-	-	
		616-35	230.7	-	-	
		616-37	146.8	-	-	
D6	4,220.6	532-12	10	특별계획구역3	·공동개발(지정):612-35	기 공동개발
		532-13	119		·공동개발(지정):612-36	기 공동개발
		532-14	99		·공동개발(지정):612-37	기 공동개발
		532-15	87		·공동개발(지정):612-47	기 공동개발
		612-5	113		·공동개발(권장):612-21	
		612-6	113.7		-	
		612-7	78.4		·공동개발(권장):612-49,612-58	
		612-10	50.4		·공동개발(지정):612-11,612-12, 612-13,612-14	
		612-11	59.6		·공동개발(지정):612-10,612-12, 612-13,612-14	
		612-12	93.8		·공동개발(지정):612-10,612-11, 612-13,612-14	
		612-13	106.8		·공동개발(지정):612-10,612-11, 612-12,612-14	
		612-14	33.0		·공동개발(지정):612-10,612-11, 612-12,612-13, 612-14:필지분할가능	
		612-15	275.3		·공동개발(권장):612-17,612-33,612-41	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
D6	4,220.6	612-17	131.9	특별계획구역3	공동개발(권장):612-15,612-33,612-41	
		612-18	96.9		공동개발(권장):612-19	
		612-19	99.7		공동개발(권장):612-18	
		612-21	68.4		공동개발(권장):612-5	
		612-22	113.3		공동개발(권장):612-24	
		612-24	99.8		공동개발(권장):612-22	
		612-33	101.4		공동개발(권장):612-15,612-17,612-41	
		612-34	118		-	
		612-35	99.2		공동개발(지정):532-12	
		612-36	6.0		공동개발(지정):532-13	기 공동개발
		612-37	26.4		공동개발(지정):532-14 공동개발(권장):612-38	기 공동개발
		612-38	92.6		공동개발(권장):612-37	
		612-39	96.8		공동개발(권장):612-40	
		612-40	92.6		공동개발(권장):612-39	
		612-41	79.3		공동개발(권장):612-15,612-17,612-33	
		612-43	112.4		공동개발(권장):612-44,612-48	
		612-44	105.8		공동개발(권장):612-43,612-48	
		612-47	163.9		공동개발(지정):532-15	기 공동개발
		612-48	155.4		공동개발(권장):612-43,612-44	
		612-49	79.3		공동개발(권장):612-7,612-58	
		612-50	80.3		공동개발(권장):612-51	
		612-51	97.5		공동개발(권장):612-50	
		612-55	22.9		공동개발(지정):612-56	과소필지 해소
		612-56	109.8		공동개발(지정):612-55 공동개발(권장):612-57	
		612-57	89.6		공동개발(권장):612-56	
		612-58	88.2		공동개발(권장):612-7,612-49	
		612-61	140.5		-	
		612-62	158.4		-	
		612-63	255.3		-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
D7	1,528.1	532-8	54	특별계획구역3	·공동개발(지정):612-28	과소필지 해소
		532-9	50		·공동개발(지정):612-29	과소필지 해소
		532-10	83		·공동개발(지정):612-30	과소필지 해소
		532-11	106		-	
		535-1	126		·공동개발(지정):536-10 ·공동개발(권장):536-5	부정형필지 방지
		535-3	138		-	
		535-4	136		·공동개발(지정):535-10,536-9	동일소유자
		535-5	185		-	
		535-10	3		·공동개발(지정):535-4,536-9	동일소유자
		536-5	165		·공동개발(지정):536-11 ·공동개발(권장):535-1	
		536-7	25		·공동개발(지정):536-8	과소필지 해소
		536-8	118		·공동개발(지정):536-7	과소필지 해소
		536-9	3		·공동개발(지정):535-4,535-10	동일소유자
		536-10	53		·공동개발(지정):535-1	과소필지 해소
		536-11	59		·공동개발(지정):535-5	과소필지 해소
		536-13	76		-	
		536-14	69		-	
		612-28	26.2		·공동개발(지정):532-8	과소필지 해소
		612-29	43		·공동개발(지정):532-9	과소필지 해소
		612-30	9.9		·공동개발(지정):532-10	

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분	도면표시	계 획 내 용	비 고
불허 용도	불허용도A (전구역)	· 미관지구내 불허용도(미관지구내 해당하는 대지에 한함) · 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 - 안마시술소 및 유사업종, 성기구취급업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 금속가공 및 제작, 기계수리, 제조업, 창고시설, 고물상, 폐기물 및 차량수리 및 제작, 정비, 세차, 폐차, 타이어 및 밧데리 등 관련소매점, 건축자재, 목공소, 난방수도, 광고물제작업, 폐 인트 등과 관련된 업종, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 시행령 별표1의 대형마트) · 공장, 창고시설, 운수시설, 교정 및 군사시설, · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 · 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 동물 및 식물 관련시설 · 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외)	—
	불허용도B (상업지역)	· 숙박시설(관광숙박시설 제외), · 위락시설	—
	불허용도C (면목동길변)	· 문화 및 집회시설 중 예식장, · 자동차 관련시설(주차장 제외), · 위험물저장 및 처리시설 중 주유소	—
	불허용도D (면목시장길)	· 1층 주거용도(단독주택, 공동주택)	1층부
	불허용도E (간선변)	· 주거복합건축물 입지 시 지상층 1~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	지상층 1~3층
권장 용도	권장용도a (전구역)	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 업무시설 · 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) · 노유자시설 중 아동관련시설	—
	권장용도b (상업지역)	· 숙박시설 중 관광숙박시설	—

■ 변경

구분	도면표시	계 획 내 용	비 고
불허 용도	불허용도A (전구역)	· 미관지구 내 불허용도 (미관지구내 해당하는 대지에 한함) · 공장, 창고시설, 운수시설, 교정 및 군사시설 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 · 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) · 위락시설 및 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 동물 및 식물 관련시설 · 방송통신시설(방송국, 전신전화국 제외) · 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 · 제2종근린생활시설 중 성인전용업소(성인전용전화방, 성인전용PC방, 성기구취급점 등)	—
	불허용도B (사가정길 남측구역)	· 문화 및 집회시설 중 예식장, 자동차 관련시설(주차장 제외) · 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소	—
	불허용도C (사가정길변, 면목동길변)	· 상 업 지 역 : 지상층1~3층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함) · 준주거지역 : 지상층 1층 주거용도(공동주택 및 오피스텔 포함)	—
권장 용도	권장용도a (전구역)	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 업무시설 · 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) · 노유자시설 중 아동관련시설 · 자동차 관련시설 중 주차장 (보행자 우선도로 연결필지 제외) · 숙박시설 중 관광숙박시설(사가정길변)	—

■ 변경사유서

- 문화 및 집회시설 중 실내사행행위업종(마권발매소, 마권전화투표소, 경마장 등) 불허용도 추가
- 사가정역 일원 부족한 주차장확보를 위해 주차장을 권장용도에 포함

나. 건축물의 개발밀도 및 높이계획

1) 건축물의 건폐율

■ 건축물의 건폐율 결정조서 : 변경없음

구 분	기 정	변 경	비 고
근린상업지역	60%	60%	-
준주거지역	60%	60%	-

2) 건축물의 용적률

■ 건축물의 용적률 결정(변경)조서

구 분		기 정			변 경			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
근린상업지역	간선변	300%	500%	600%	300%	500%	600%	-
	이면부	250%						
준주거지역	간선변	300%	360%	400%	300%	360%	400%	-
	이면부	250%						

주1) 근린상업지역내 주거복합건축물의 용도제한기준은 다음과 같음

- 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용
- 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 기준 적용(오피스텔 포함)(서울시도시계획조례 별표3 적용)

주2) 준주거지역내 주거복합 건축물 건축시 주거용도 용적률 250%이하 적용

■ 변경사유서

- 기존 용적률 계획을 유지하되, 근린상업지역은 가구규모 및 필지별 공동개발계획 등을 통한 적정개발규모 수립 유도를 위해 간선변 및 이면부 기준용적률을 동일하게 적용

■ 상한용적률 완화기준

구 분	완화조건	산 식	비 고
상한용적률	기부채납시	기준 or 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α)	· 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 · α 란 공공시설부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

■ 허용용적률 인센티브 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	친환경 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	유도 및 규제항목 준수시 (70% 이내)	친환경 계획 준수시 (30% 이상)	공공시설 부지 제공시 등

< 기 정 > - 계획유도 인센티브 항목 - 준주거지역 >

완화항목		완화조건	완화기준	비 고
획지단위공동개발		준수시	기준용적률 × 0.2	· 계획결정전 동일소유자 제외
공동개발	지정	준수시	기준용적률 × 0.15	
	권장	준수시	기준용적률 × 0.1	
	자율적공동개발	-	기준용적률 × 0.1	
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장 제외 건축연면적)×0.4	· 건축연면적의 20% 이상시
대지내공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×{(제공면적-의무면적) ÷대지면적}×1.5	
	쌈지형 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×1.5	
	건축한계선	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) × 1.5	· 미관지구예 의한 건축선후퇴로 발생된 공지 면적은 용적률완화 산정시 제외
대지내통로	공공보행통로	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×1.5	
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.1	
건축물 외관에 관한 사항	야간경관조명	준수시	기준용적률×0.05	· 건축물 시공 전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.1	· 서울시 보급형옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률×0.05	
	녹색주차장	준수시	기준용적률×0.05	
	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률×0.05	· 총 건축공사비의 1%이상 신·재생에너지 시설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에 너지사용량의 1%이상 신·재생에너지를 이용할 경우
	자연지반보존	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.1	· 대지면적 20%이상

< 변경 > < 계획유도 인센티브 항목 - 준주거지역 >

완화항목		완화조건	완화기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 $\times 0.20$	
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 $\times 0.15$	
	자율적공동개발, 필지분할, 필지교환	준수시	기준용적률 $\times 0.20 \times \alpha$	• 4필지미만 : $\alpha = 0.5$ • 4필지이상 : $\alpha = 1.0$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 연면적)	• 20% 이상 설치시 - 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률 $\times$ {(조성면적 - 의무면적) $\div$ 대지면적} $\times 2.0$	• 제공면적 산정시 미관지구 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외
	벽면선			
	공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ {(조성면적 - 의무면적) $\div$ 대지면적 $\times \alpha$ }	• 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ • 침상형구조 : $\alpha = 0.8$ • 개방형구조 : $\alpha = 1.0$
	공공보행통로	준수시	기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times 3.0$	
	보차혼용통로			
보행 개선	지하철 연결통로 및 지중화시설 등	준수시	기준용적률 $\times 0.5$	• 건물내부 또는 대지내 설치시
주차 계획	공동주차통로 공동주차장	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 지구단위계획을 통해 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 연면적) $\times 4.0$	• 공익시설 - 어린이집, 유치원 등의 영유아 보육시설, 장애인·노인요양원 등의 사회복지시설, 도서관 및 공공청사, 기타 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 시설

- 주) 1. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선에서 추가하여 후퇴하는 경우 해당부분에 한해 인센티브를 부여한다.
- '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적' 등은 중복하여 계상할 수 없음
 - '전면공지', '대지 내 통로' 와 도로후퇴부분 등은 중복하여 계상할 수 없음
 - '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음
2. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치'와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음
3. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외한다.
4. 건축물 내 공익시설 설치의 공공에 사용권(구분지상권)을 제공해야 함
- 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장 등 공공시설을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의를 하여야 함.

< 기 정 > < 계획유도 인센티브 항목 - 근린상업지역 >

완화항목		완화조건	완화기준	비 고
획지단위 공동개발		준수시	기준용적률 × 0.25	· 계획결정전 동일소유자 제외
공동개발(권장)		준수시	기준용적률 × 0.2	
자율적 공동개발		-	기준용적률 × 0.1	
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장 제외건축면적)×0.4	
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×{(제공면적-의무면적) ÷대지면적}×1.5	
	쌈지형 공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×1.5	
	건축한계선	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) × 1.5	· 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
대지내 통로	공공보행통로	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×1.5	
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.1	
건축물 외관에 관한 사항	지하철관련	준수시	기준용적률×0.05	· 지하철출입구, 연결통로의 건물내 또 는 대지내 설치시
	야간경관조명	준수시	기준용적률×0.05	· 건축물 시공 전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
환경친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.2	· 서울시 보급형옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률×0.1	
	녹색주차장	준수시	기준용적률×0.1	
	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률×0.1	· 총 건축공사비의 1%이상 신·재생에너지 시설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1%이상 신·재생에너지 를 이용할 경우
	자연지반보존	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.2	· 대지면적 20%이상

< 변경 > < 계획유도 인센티브 항목 - 근린상업지역 >

완화항목		완화조건	완화기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률×0.35	
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률×0.30	
	자율적공동개발, 필지분할, 필지교환	준수시	기준용적률×0.30× α	• 4필지미만 : $\alpha = 0.5$ • 4필지이상 : $\alpha = 1.0$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷연면적)	• 20% 이상 설치시 - 건축물부설주차장 설치기준에 의한 주차장면적 제외
대지내 공지	건축한계선	준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×3.0	• 제공면적 산정시 미관지구 건축선 후퇴 등 의무면적은 제외
	벽면선	준수시		
	공개공지, 쌈지형공지, 침상형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적× α }	• 피로티구조 : $\alpha = 0.5$ • 침상형구조 : $\alpha = 0.8$ • 개방형구조 : $\alpha = 1.0$
	공공보행통로	준수시	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×4.0	
	보차혼용통로	준수시		
보행 개선	지하철 연결통로 및 지중화시설 등	준수시	기준용적률×0.5	• 건물내부 또는 대지내 설치시 • 상한용적률 인센티브 중복적용 제외
주차 계획	공동주차통로 공동주차장	준수시	기준용적률×0.05	• 지구단위계획을 통해 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준용적률×(제공면적÷연면적)×4.0	• 공익시설 - 어린이집, 유치원 등의 영유아 보육시설, 장애인·노인요양원 등의 사회복지시설, 도서관 및 공공청사, 기타 구 도시계획 위원회 심의에서 인정하는 시설

주) 1. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선에서 추가하여 후퇴하는 경우 해당부분에 한해 인센티브를 부여한다.

- '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적' 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '전면공지', '대지 내 통로'와 도로후퇴부분 등은 중복하여 계상할 수 없음
- '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음

2. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치'와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음

3. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외한다.

4. 건축물 내 공익시설 설치에 공공에 사용권(구분지상권)을 제공해야 함

- 구분지상권 제공이란 건축물 내 일부 공간에 공연장, 전시장 등 공공시설을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의를 하여야 함.

< 친환경 인센티브 항목 - 공통사항 >

완화항목		완화기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	· 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 적용 · 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	· 신재생 에너지 공급률 20%초과 - 기준용적률 × 0.12이내 · 신재생 에너지 공급률 20%이하 ~15%초과 - 기준용적률 × 0.10이내 · 신재생 에너지 공급률 15%이하~10%초과 - 기준용적률 × 0.08이내 · 신재생 에너지 공급률 10%이하~5%초과 - 기준용적률 × 0.06이내 · 신재생 에너지 공급률 5%이하~ 3%초과 - 기준용적률 × 0.04이내		-
	중수도 시설 설치	· 기준용적률 × 0.04		· 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 · 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설 설치	· 기준용적률 × 0.04		· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 · 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되 도록 설치
	옥상녹화	· 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1		· 법정조경으로 산입된 면적 제외 · 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	· 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2		· 자연토양 및 투수성 포장 · 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	· 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05		· 기준용적률 × 0.05 이내

- 주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 친환경 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 하되, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 친환경 인센티브량만 인정한다. 반면, 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다. 다만, 소규모 대지(90㎡이하)의 경우 계획유도 인센티브량은 100분의 90 이내, 친환경 인센티브량은 100분의 10 이상으로 계획할 수 있다.
- 친환경인센티브 항목은 해당인센티브 항목의100분의 30이상 준수
3. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외함

■ 변경사유서

- 「2015년 서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 의거 인센티브 항목 및 계수 조정

3) 건축물의 높이

■ 건축물의 높이 결정(변경)조서

위 치			기 정		변 경	비 고
			기준높이	최고높이	최고높이	
간 선 변	교차각각부(근린상업지역)		70m	80m	80m	건축물 최고높이 적용
	사가정길변(근린상업지역)		60m	70m	70m	
	사가정길변(준주거지역)		50m	60m	60m	
	면목동길변		－	40m	45m	
이 면 부	근린상업지역		－	30m	30m	
	준주거지역	8m이하 도로변	15m	24m (600㎡ 이상)	24m	
		준주거지역 북측이면블록	건축법적용			

■ 변경사유서

- 특별계획(가능)구역은 별도 높이(90m)적용
- 기존 북측이면블록 건축법 적용구간은 도로사선제한 폐지(건축법 제60조 3항)로 금회 계획시 건축물 최고높이 적용

다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)조서

구 분		기 정	변 경	비고
배치	건축한계선	· 특별계획구역 : 2m ~ 5m · 사가정길변 : 3m · 면목동길변 : 2m · 이면부 : 1m ~ 2m · 면목시장 : 2m	· 특별계획가능구역 : 2m ~ 3m · 사가정길변 : 3m(공공공지 인접대지제외) · 면목동길변 북측 : 3m · 면목동길변 남측 : 2m · 이면부 : 1m, · 면목시장 : 1m	-
	저층부(1층) 벽면한계선	· 사가정길변 - 획지 ⑩ : 건축한계선부터 2 ~ 3m - 획지 ⑤ : 건축한계선부터 5m	· 벽면한계선 삭제	-
	고층부(5층이상) 벽면한계선	· 특별계획구역 2 : 10m		

■ 변경사유서

- 건축한계선 : 특별계획구역 해제에 따른 건축한계선 조정,
이면부는 필지규모 및 도로현황 등을 고려하여 건축한계선 변경,
기 개설된 공공공지와 인접하고 있는 필지는 보행공간 확보됨에 따라 건축한계선 3m삭제
- 벽면한계선 : 획지계획 및 특별계획구역해제에 따라 벽면한계선 삭제

■ 건축물의 형태 결정조서 : 변경없음

구 분		기 정	변 경	비 고
건축물 형태	1층부	· 폭 12m이상의 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리	· 좌동	-
		· 폭 12m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용을 권장	· 좌동	-
		· 인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함	· 좌동	-
	외벽	· 폭 12m이상의 도로 및 교차로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨	· 좌동	-

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 대지내 공지계획

■ 대지내 공지 결정(변경)조서

구 분		계획내용		비 고
		기 정	변 경	
대 지 내 공 지	쌈지형 공지	· 최소 25㎡이상, · 전면도로에 면하는 전면 폭은 5m이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] · 8개소	· 최소 폭원 4m, 최소면적 25㎡이상, · 전면도로에 면하는 전면 폭은 5m이상 [피로티 구조 (유효높이 6m이상)가능] · 1개소	-
	전면공지	· 특별계획구역 : 2m ~ 5m · 사가정길변 : 3m · 면목동길변 : 2m · 이면부 : 1m ~ 2m · 면목시장 : 2m	· 특별계획가능구역 : 2m ~ 3m · 사가정길변 : 3m · 면목동길변 : 북측3m, 남측2m · 이면부 : 1m · 면목시장 : 1m	-
	공개공지	· 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치 · 위치지정 1개소	· 좌동	-

■ 변경사유서

- 쌈지형공지 : 특별계획구역 해제에 따라 쌈지형공지 1개소로 축소
- 전면공지 : 건축한계선 변경에 따른 전면공지 폭 변경

나. 차량동선 및 주차계획

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

구 분		계획내용		비 고
		기 정	변 경	
차량출입 불허구간		· 폭 12m이상 도로에서 대지로의 직접 차량 출입은 지구단위계획에서 정하지 않은 구간 에서는 원칙적 금지	· 좌동	-

구 분	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
주차출입구 · 공동주차출입구	· 주차출입구표시 위치에 설치 · 공동개발에 의해 2개 이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로 폭원이 작은 도로변에 주차출입구 설치 · 16개소	· 주차출입구표시 위치에 설치 · 공동개발에 의해 2개 이상의 도로에 접한 경우 6m 이상 도로 중 도로 폭원이 작은 도로변에 주차출입구 설치 · 27개소	-
보행자우선도로	· 상업기능 활성화를 위한 주활동축으로 도로포장의 재질·형태 및 문양 등을 이용하여 쾌적한 보행환경 조성 · 1개소	· 좌동	-
공공보행통로	· 3개소, 폭원4m	· 1개소, 폭원4m	-

■ 변경사유서

- 특별계획구역 및 획지계획 해체, 공동개발(권장)계획 변경에 따른 차량진출입구 11개소 신설
- 특별계획구역 해체에 따라 공공보행통로 2개소 폐지

다. 환경친화요소 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분	계획내용	비 고
옥상녹화	· ‘서울시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	· ‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’ 기법에 의하여 설치토록 권장	-
생태면적률	· ‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’ 에 의해 적용할 것을 권장	-
신·재생 에너지 시설 도입	· ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진 법령’ 및 ‘신·재생에너지설비의 지원·설치·관리에 관한 기준(산업자원부 고시 제2007-52호)’ 에 적합하게 시설을 설치토록 권장	-

■ 변 경

구 분	계획내용	비 고
옥상녹화	· ‘서울시 옥상녹화시스템 설계도서 작성지침’ 등에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	· ‘서울시 도시구조물 벽면녹화기법’ 에 의하여 설치토록 권장	-
생태면적률	· ‘서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’ 을 적용할 것을 권장	-
신·재생 에너지 시설 도입	· 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생 에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장	-

4. 특별계획구역에 관한 사항

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시	위 치	면 적(㎡)			폐지사유
			기정	변경	변경후	
해제	1	면목동 473-8 일대	2,686.6	감) 2,686.6	-	· 장기간 노후불량 건축물로 방치된 특별계획 구역 해제를 통한 필지단위 개발 유도
	2	면목동 604-7 일대	4,789.6	감) 4,789.6	-	
	3	면목동 532-8 일대	6,234.5	감) 6,234.5	-	

5. 특별계획가능구역에 관한 사항

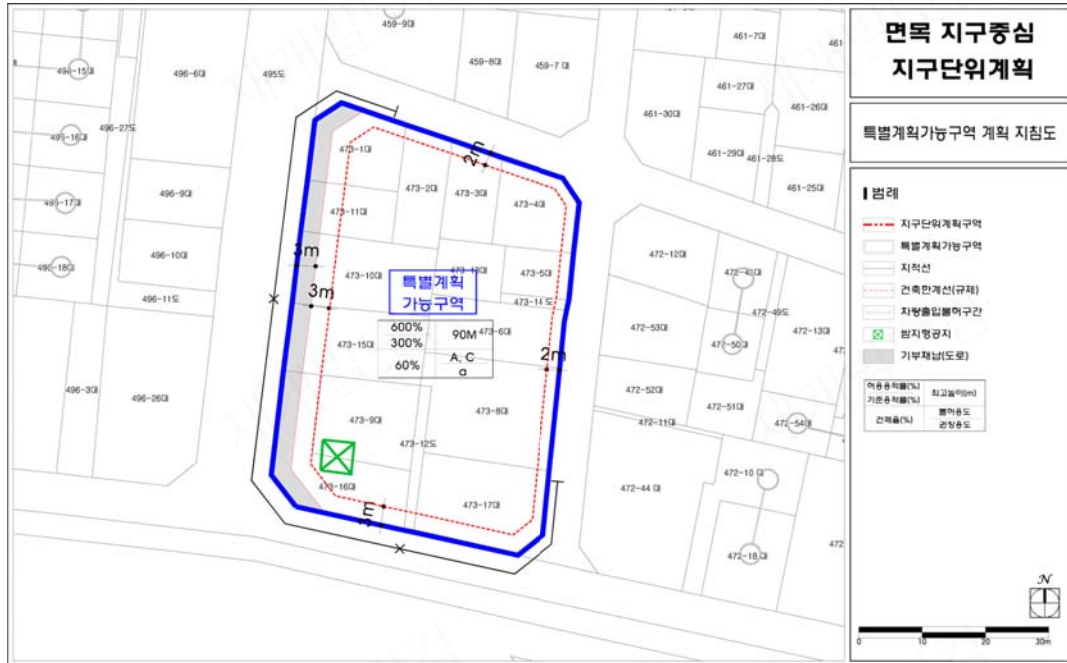
가. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시	위 치	면적(㎡)			지정사유
			기정	변경	변경후	
신설	-	면목동 473-8 일대	-	증) 2,686.6	2,686.6	· 역세권의 규모있는 개발을 위해 특별계획가능 구역으로 지정

나. 특별계획가능구역 계획수립 지침

구 분			계획내용	비고
위 치			· 면목동 473-8번지 일원	
면 적			· 2,686.6㎡	
용도지역			· 근린상업지역	
공공시설계획			· 용도지역상향시(근린상업지역 → 일반상업지역) 공공 기여방안 준수하여 기부채납(10%이상) - 총 공공기여 면적(269㎡ :10%) : 도로 269㎡ ※ 세부개발계획수립시 공공시설(문화시설, 사회복지 시설, 도서관 등)로서 건축물로 일부 대체 설치 가능	· 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	· 불허용도 분류표상 A, C	
		권장용도	· 권장용도 분류표상 a	
	건폐율		· 60%	
	용적률	기준	· 300%	
		허용	· 600%	
		상한	· 800%	
	건축물높이(m)		· 최고높이 90m	
배치	건축한계선	· 공공시설(도로) 기부채납되는 부분은 그 경계로부터 적용 · 간선변(사가정길변, 면목동길변) : 3m · 이면부 : 2m		
형태		· 고층탑상형 권장 · 지하철 출입구, 지하상가 등과의 연계 권장		
교통처리계획		· 간선변에서 차량진출입 금지		
기타에 관한사항	섬지형공지	· 계획구역내 1개소		
	지하철출입구	· 지하철출입구, 연결통로의 건물 내 또는 대지 내 설치권장		

■ 특별계획가능구역 계획지침도1)



■ 참고 : 지구단위계획 지침도



- 1) 세부개발계획 수립시 공공용지에 대한 위치 및 조성방법 등을 변경하고자 할 경우 도시건축공동위원회 심의를 득하여야 함.

④ 경미한 사항에 관한 결정(변경)사항

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
(국토의계획 및 이용에 관한법률 시행령 제25조 제4항)

계획내용		비고
기정	변경	
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(획지는 제외) 2. 공개공지의 삼지형공지 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치 3. 대지안의 공지 위치, 조성방법의 변경 및 신규설치 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함) 6. 통로의 성격·설치계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치) 7. 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지, 삼지형 공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함) 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경	

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

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

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

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

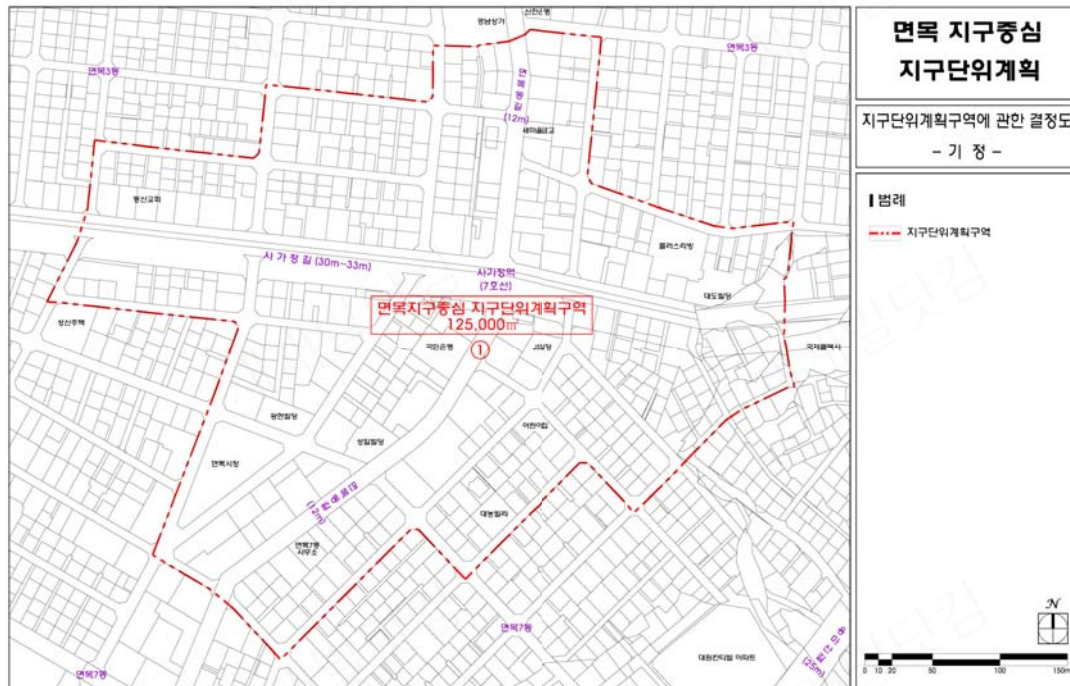
: 생략(비치도서와 같음)

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386) 및 중랑구 도시개발과(☎02-2094-2176)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

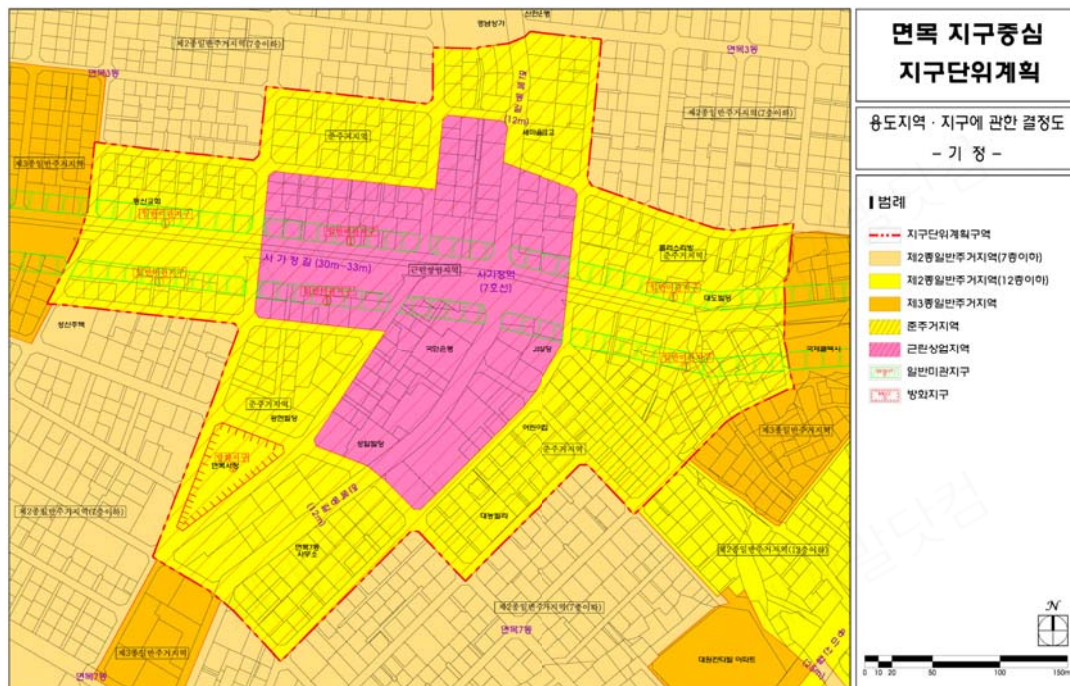
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

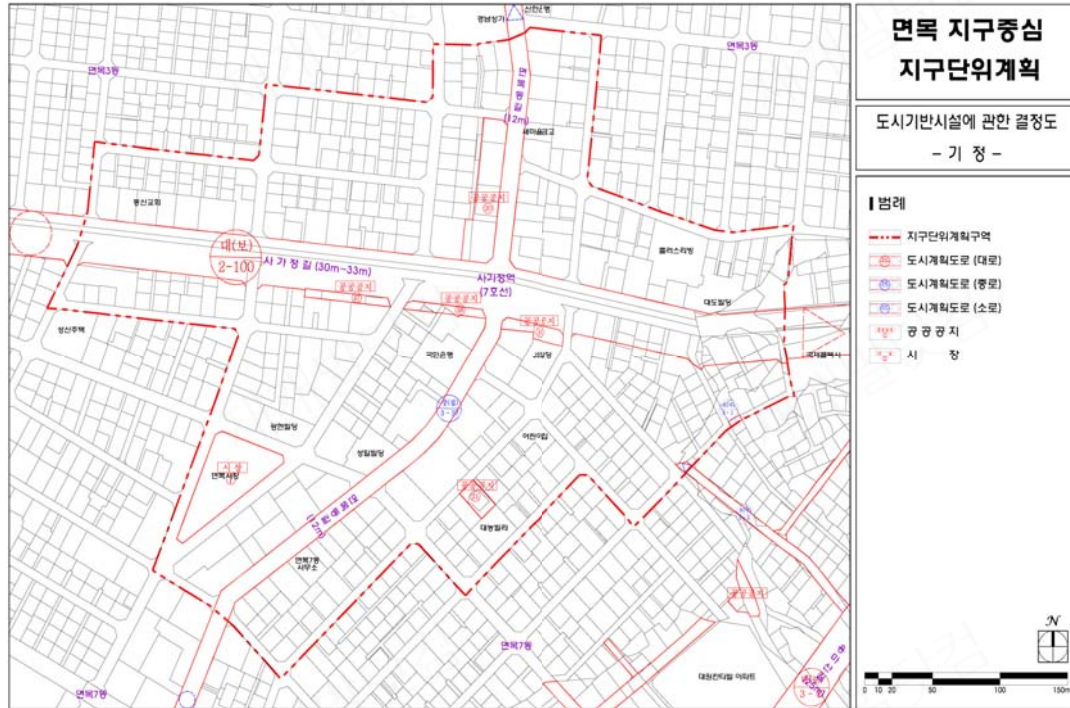
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

