

◆ 서울특별시고시 제2017-417호

도시관리계획(한양대학교주변지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-78호(2010.03.04)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정되고 서울특별시고시 제2014-30호(2014.01.29)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 한양대학교 주변지역 지구단위계획에 대하여 2017년 제14차 서울시 도시·건축공동위원회(2017.09.13)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(한양대학교 주변지역 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 의거하여 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 16일
서울특별시장

I. 결정(변경)취지

대학문화 환경조성 및 기성시가지 정비를 위하여 2010년 수립된 한양대학교 주변지역 지구단위계획에 대하여 관련 법규 개정 등의 제도변화 및 지역여건 변화를 반영하여 재정비 결정함

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	한양대학교 주변지역 제1종지구단위계획구역	서울시 성동구 행당동 19번지 일대	87,070	증)8,009	95,079	서고 제2010-78호 (2010.3.4)	
변경	한양대학교 주변지역 지구단위계획구역						

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	서울시 성동구 행당동 19번지 일대	구역명 변경 (제1종지구단위계획구역→지구단위계획구역)	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 (2012.4.15)으로 제1종·제2종 지구단위계획구분 삭제로 구역명 변경
	서울시 성동구 행당동 28-19번지 일대	지구단위계획구역 신규편입 (증 8,009㎡)	• 한양대 정문 활성화 및 왕십리역~중랑천 보행연계체계 확보

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		87,070	증)8,009	95,079	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,821	증)5	22,826	24.0	
	제2종일반주거지역	57,608	-	57,608	60.6	
	제3종일반주거지역	6,641	증)8,004	14,645	15.4	

※ 용도지역 변경은 없으나 신규편입지역으로 인한 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제3종일반주거지역 면적 증가

※ 한양대학교 인접 마조로변 구역계 지적경계 수정

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획구역지정 및 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차 이행을 통하여 용도지역 변경
(제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 준주거지역)

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	성동구 행당동 28-19번지 일대	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	증)8,004	• 제3종일반주거지역 신규편입으로 면적 증가
	성동구 행당동 28-13번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	증)386	• 제2종일반주거지역(7층이하) 신규편입으로 면적 증가
	성동구 행당동 23-1번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	감)381	• 한양대학교 인접 마조로변 구역계 지적경계 수정

2) 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일
기정	①	왕십리길 미관지구	중심지 미관지구	왕십리로타리 ~ 광진교	202,500 (3,101)	6,750 (189)	양측 15	서고164 82.04.22
변경	①	왕십리길 미관지구	중심지 미관지구	왕십리로타리 ~ 광진교	202,500 (6,425)	6,750 (412)	양측 15	서고164 82.04.22

※ 구역계 확장으로 인한 중심지미관지구 면적 3,324㎡, 연장 223m 추가

※ ()는 구역 내 수치

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	왕십리길 미관지구	지구단위계획구역 내 중심지미관지구 추가포함 (면적 3,324㎡, 연장 223m)	신규편입지역으로 구역 내 미관지구 증가

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	1류	16	35	주간선 도로	5,910 (55)	행당동 (제39광장)	자양동 강변 (행당동 31-9)	일반도로	건고2493 '66.6.21	왕십리로
기정	중로	2류	6	15 (20)	집산도로	650 (343)	탐동공원 (행당동1-123)	안국동광장 (행당광장)	일반도로	내고23 '52.03.25	마조로
기정	소로	3류	4	6	국지도로	215	행당동168-74	행당동1	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	5	6	국지도로	265	마장동404-1	마장동166-1	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	6	6	국지도로	110	행당동166-1	행당동3-1	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	7	6	국지도로	410	마장동334-2	마장동6-2	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	8	6	특수도로	170	행당동166-21	행당동4-1	보행자 전용도로	서고324 '76.11.30	마조로7길
변경	소로	3류	8	6	특수도로	170	행당동1-15	행당동3-20	보행자 우선도로	서고324 '76.11.30	보행자전용→ 우선도로변경
기정	소로	3류	9	6	국지도로	120	행당동165	행당동164-3	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	10	6	국지도로	155	행당동17-26	행당동6-2	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	11	6	국지도로	191	행당동19-46	행당동158-91	일반도로	서고324 '76.11.30	
변경	소로	3류	11	6	국지도로	169	행당동19-46	행당동159-21	일반도로	서고324 '76.11.30	보행자전용도로 변경위한 연장축소
변경	소로	3류	1	6	특수도로	22	행당동159-21	행당동158-104	보행자 전용도로	서고324 '76.11.30	일반도로→ 보행자전용 도로 변경
기정	소로	3류	12	6	국지도로	70	행당동19-5	행당동21-5	일반도로	서고324 '76.11.30	
기정	소로	3류	13	8	국지도로	785	마장동776-10	행당동157-22	일반도로	서고324 '76.11.30	

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-8	소로3-8	보행자우선도로 변경 (보행자 전용 → 우선도로)	이면가로 보행활성화 목적의 기존 취지를 유지하되, 특별계획구역 해제에 따른 맹지발생으로 차량 출입이 가능한 보행자우선도로로 변경
소로3-11	소로3-11	도로 연장 축소 (191m → 169m)	보행자전용도로 변경을 위한 도로연장 축소
	소로3-1	일반도로 일부구간 → 보행자전용도로 변경 (폭원 6m, 연장 22m)	도로 주변여건의 변화에 따라 차량통과의 불필요 지점을 보행자전용도로로 변경하여 보행동선 유지 및 차량 교차지점을 최소화 함

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	행당동 157-23일대	-	증)4,036	4,036	-	중복결정 (한양광장 하부) (제2종일반주거지역)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	일반광장 지하주차장 중복결정 (증 4,036㎡)	주변지역 주차수요 증가에 따른 부족한 주차공간 확충 및 광장활성화

다) 철도

■ 철도 결정(변경)조서 : 변경사항 없음

2) 공간시설

가) 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통광장	행당동 20-7일대	16,025 (15,287)	감]4,036 (감]4,036)	11,989 (11,251)	건고395 ('72.09.01)	한양광장
변경	②	광장	일반광장	행당동 157-23일대	-	증)4,036 (증]4,036)	4,036 (증]4,036)	-	교통→일반광장 변경, 중복결정 (주차장과 중복결정) (제2종일반주거지역)

※ ()는 구역 내 면적임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장 (교통광장)	• 한양광장 교통광장 → 일반광장 변경으로 인 한 교통광장 면적감소(감]4,036㎡)	• 대학문화(공연·전시) 활성화를 위한 공간조 성을 목적으로 한양광장 이용객 편의증진을 위해 일반광장 변경
②	광장 (일반광장)	• 한양광장 일반광장 변경으로 인한 면적 증가 (증]4,036㎡)	

3) 유통 및 공급시설

가) 시장

■ 시장 결정(변경)조서 : 변경사항 없음

3. 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 최대개발규모

구분	최대개발규모(㎡)		비고
	기정	변경	
간선부	-	3,000 이하	
이면부	-	2,000 이하	

※ 특별계획가능구역 해제 시 최대개발규모는 적용하지 않음

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사항
신설	• 최대개발규모 신설 (간선부 3,000㎡이하, 이면부 2,000㎡이하)	• 특별구역 해제에 따른 자율적 공동개발 시 적정개발 유도를 위 한 최대개발규모 설정

2) 가구 및 획지계획

■ 계획기준

구분	기정	변경	비고
가구	도로로 둘러싸인 일단의 블록	도로로 둘러싸인 일단의 블록	
공동개발(지정)	없음	• 연접한 동일소유 필지로서 계획적 유도가 필요한 2 이상의 필지 • 연접한 개별 및 동일소유 필지로서 기 공동개발된 2 이상의 필지 • 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(과소필지, 맹 지 등)가 필요한 2이상의 필지	
자율적 공동개발	별도의 공동개발이 계획되지 않은 필지	별도의 공동개발이 계획되지 않은 필지	
공동개발(특별지정)	공공시설 확보가 필요한 필지	공공시설 확보가 필요한 필지	

■ 총괄 결정(변경) 조서

구 분		가구번호		면적(㎡)	
		기정	변경	기정	변경
제2종일반주거지역(7층이하)	변경	A1	A3	519	519
제3종일반주거지역	변경	B1	A1	466	463
제2종일반주거지역	변경	C1	A2	1,184	1,184
	변경	C2	A4	773	791
	변경	C3	A5	1,334	1,334
	변경	C4	A6	668	668
	변경	C5	A7	1,488	1,488
	변경	C6	A8	1,476	1,476
	변경	C7	A9	1,359	1,359
	변경	D1	A11	240	240
	변경	E1	A31	756	756
	변경	F1	A21	995	995
	변경	F2	A22	1,022	1,022
	변경	F3	A23	875	875
	변경	F4	A25	744	744
	변경	F5	A26	1,090	1,090
	변경	F6	A29	2,445	2,445
	변경	F7	A30	3,181	3,181
	변경	F8	A33	608*	599*
	신설	-	A10	-	2,370
	신설	-	A12	-	907
	신설	-	A13	-	1,091
	신설	-	A14	-	1,124
	신설	-	A15	-	1,171
	신설	-	A16	-	642
	신설	-	A17	-	1,627
	신설	-	A18	-	3,145
	신설	-	A19	-	1,093
	신설	-	A20	-	2,643
	신설	-	A24	-	852
	신설	-	A27	-	877
	신설	-	A28	-	968
제3종일반주거지역	신설	-	A32	-	4,324
	신설	-	A34	-	1,192

* Cad구적임

■ 기 정

가 구		획 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A1	519	영등포구 당진동 1-100	169	• 선택적 공동개발 : 1-100, 1-120, 1-121
		영등포구 당진동 1-120	165	
		영등포구 당진동 1-121	185	
B1	466	영등포구 당진동 1-8	228	• 선택적 공동개발 : 1-8, 1-9, 1-139
		영등포구 당진동 1-9	235	
		영등포구 당진동 1-139	3	
C1	1,184	영등포구 당진동 1-38	205	• 선택적 공동개발 : 1-38, 1-109, 1-110, 1-112, 1-76
		영등포구 당진동 1-109	202	
		영등포구 당진동 1-110	202	
		영등포구 당진동 1-111	202	
		영등포구 당진동 1-112	188	
		영등포구 당진동 1-76	185	
C2	773	영등포구 당진동 1-10	660	• 선택적 공동개발 : 1-10, 1-139, 1-148
		영등포구 당진동 1-139	3	
		영등포구 당진동 1-148	110	
C3	1,334	영등포구 당진동 1-19	165	• 선택적 공동개발 : 1-19, 1-20, 1-21, 1-22, 1-23, 1-24, 1-25, 1-26
		영등포구 당진동 1-20	165	
		영등포구 당진동 1-21	165	
		영등포구 당진동 1-22	175	
		영등포구 당진동 1-23	169	
		영등포구 당진동 1-24	165	
		영등포구 당진동 1-25	165	
		영등포구 당진동 1-26	165	
C4	668	영등포구 당진동 1-34	169	• 선택적 공동개발 : 1-34, 1-35, 1-36, 1-37
		영등포구 당진동 1-35	165	
		영등포구 당진동 1-36	165	
		영등포구 당진동 1-37	169	
C5	1,488	영등포구 당진동 1-41	185	• 선택적 공동개발 : 1-41, 1-43, 1-44, 1-45, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56
		영등포구 당진동 1-43	182	
		영등포구 당진동 1-44	182	
		영등포구 당진동 1-45	198	
		영등포구 당진동 1-53	192	
		영등포구 당진동 1-54	182	
		영등포구 당진동 1-55	182	
C6	1,476	영등포구 당진동 1-56	185	• 선택적 공동개발 : 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74
		영등포구 당진동 1-60	185	
		영등포구 당진동 1-61	182	
		영등포구 당진동 1-62	182	
		영등포구 당진동 1-63	192	
		영등포구 당진동 1-71	192	
		영등포구 당진동 1-72	179	
		영등포구 당진동 1-73	179	
C7	1,359	영등포구 당진동 1-74	185	• 선택적 공동개발 : 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-90, 1-91, 1-92
		영등포구 당진동 1-79	182	
		영등포구 당진동 1-80	182	
		영등포구 당진동 1-81	182	
		영등포구 당진동 1-82	185	
		영등포구 당진동 1-90	185	
		영등포구 당진동 1-91	185	
		영등포구 당진동 1-92	258	

가 구		획 지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
D1	240	행당동 1-13	51	• 선택적 공동개발 : 1-13, 168-78, 168-157
		행당동 168-78	93	
		행당동 168-157	96	
E1	756	행당동 19-43	188	• 선택적 공동개발 : 19-43, 19-84, 19-85, 19-111
		행당동 19-84	172	
		행당동 19-85	175	
		행당동 19-111	221	
F1	995	행당동 4-11	165	• 선택적 공동개발 : 4-11, 4-12, 4-13, 4-14, 4-15
		행당동 4-12	321	
		행당동 4-13	179	
		행당동 4-14	165	
		행당동 4-15	165	
F2	1,022	행당동 4-17	169	• 선택적 공동개발 : 4-17, 4-18, 4-19, 4-20, 4-21, 4-22
		행당동 4-18	165	
		행당동 4-19	172	
		행당동 4-20	172	
		행당동 4-21	165	
		행당동 4-22	179	
F3	875	행당동 4-24	165	• 선택적 공동개발 : 4-24, 4-25, 4-26, 4-27, 4-28
		행당동 4-25	165	
		행당동 4-26	165	
		행당동 4-27	205	
		행당동 4-28	175	
F4	744	행당동 19-34	172	• 선택적 공동개발 : 19-34, 19-62, 19-63, 19-64
		행당동 19-62	218	
		행당동 19-63	172	
		행당동 19-64	182	
F5	1,090	행당동 19-37	165	• 선택적 공동개발 : 19-37, 19-55, 19-56, 19-57, 19-58, 19-59
		행당동 19-55	165	
		행당동 19-56	165	
		행당동 19-57	205	
		행당동 19-58	205	
		행당동 19-59	185	
F6	2,445	행당동 19-17	93	• 선택적 공동개발 : 19-17, 19-18, 19-19, 19-20, 19-21, 19-22, 19-36, 19-65, 19-66, 19-67, 19-77, 19-78, 19-79, 19-80, 19-81, 19-82
		행당동 19-18	83	
		행당동 19-19	83	
		행당동 19-20	83	
		행당동 19-21	93	
		행당동 19-22	186	
		행당동 19-36	179	
		행당동 19-65	165	
		행당동 19-66	192	
		행당동 19-67	215	
		행당동 19-77	192	
		행당동 19-78	192	
		행당동 19-79	192	
		행당동 19-80	192	
		행당동 19-81	172	
		행당동 19-82	133	

가구		획지		비 고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
F7	3,181	행당동 19-7	394	선택적 공동개발 : 19-7, 19-10, 19-13, 19-15, 19-60, 19-61, 19-69, 19-70, 19-76, 19-88, 19-89, 19-90, 19-91, 19-92, 159-12, 159-14, 159-2
		행당동 19-10	334	
		행당동 19-13	162	
		행당동 19-15	79	
		행당동 19-60	172	
		행당동 19-61	165	
		행당동 19-69	235	
		행당동 19-70	169	
		행당동 19-76	231	
		행당동 19-88	214	
		행당동 19-89	212	
		행당동 19-90	194	
		행당동 19-91	182	
		행당동 19-92	182	
		행당동 159-12	45	
		행당동 159-14	1	
		행당동 159-2	210	
F8	608*	행당동 158-16	102	선택적 공동개발 : 158-16, 158-17, 158-89, 158-91, 158-98, 158-99, 159-3, 159-6, 159-9, 159-15
		행당동 158-17	134*	
		행당동 158-89	33*	
		행당동 158-91	89*	
		행당동 158-98	20*	
		행당동 158-99	4	
		행당동 159-3	37	
		행당동 159-6	122	
		행당동 159-9	50	
		행당동 159-15	17*	

* Cad구적임

■ 변경

가구		획지		비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A1	463	—	—	(행당동) 1-8, 1-9
A2	1,184	—	—	(행당동) 1-38, 1-109, 1-110, 1-111, 1-112, 1-76
A3	519	—	—	(행당동) 1-100, 1-120, 1-121
A4	791	—	—	(행당동) 1-10, 1-139, 1-148, 1-180, 1-181
A5	1,334	—	—	(행당동) 1-19, 1-20, 1-21, 1-22, 1-23, 1-24, 1-25, 1-26

가구		획지		비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A6	668	-	-	(행당동) 1-34, 1-35, 1-36, 1-37
A7	1,488	-	-	(행당동) 1-41, 1-43, 1-44, 1-45, 1-53, 1-54, 1-55, 1-56
A8	1,476	-	-	(행당동) 1-60, 1-61, 1-62, 1-63, 1-71, 1-72, 1-73, 1-74
A9	1,359	-	-	(행당동) 1-79, 1-80, 1-81, 1-82, 1-90, 1-91, 1-92
A10	2,370	-	-	(행당동) 1-93, 1-94, 1-95, 1-96, 1-123, 1-124, 1-125, 1-130, 1-126, 1-128, 1-131
A11	240	-	-	(행당동) 1-13, 1-183, 168-78, 168-157, 168-185, 168-186
A12	907	-	-	(행당동) 1-15, 1-16, 1-17, 1-28, 1-30
A13	1,091	-	-	(행당동) 1-31, 1-32, 1-33, 1-46, 1-47, 1-48
A14	1,124	-	-	(행당동) 1-50, 1-51, 1-52, 1-64, 1-65, 1-66
A15	1,171	-	-	(행당동) 1-68, 1-69, 1-70, 1-83, 1-84, 1-85
A16	642	-	-	(행당동) 1-87, 1-88, 1-89
A17	1,627	-	-	(행당동) 1-97, 1-98, 1-99, 1-133, 1-134, 1-160, 3-20
A18	3,145	-	-	(행당동) 3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7, 3-8, 3-16, 3-17, 3-18, 3-19, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6, 4-9
A19	1,093	-	-	(행당동) 3-9, 3-10, 3-11, 3-12, 3-13, 3-14
A20	2,643	-	-	(행당동) 3-21, 3-22, 3-23, 3-27, 3-29, 3-30, 3-35, 4-36, 4-37, 6-2
A21	995	-	-	(행당동) 4-11, 4-12, 4-13, 4-14, 4-15
A22	1,022	-	-	(행당동) 4-17, 4-18, 4-19, 4-20, 4-21, 4-22
A23	875	-	-	(행당동) 4-24, 4-25, 4-26, 4-27, 4-28
A24	852	-	-	(행당동) 4-30, 4-31, 4-33, 4-34

가구		획지		비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A25	744	-	-	(행당동) 19-34, 19-62, 19-63, 19-64
A26	1,090	-	-	(행당동) 19-37, 19-55, 19-56, 19-57, 19-58, 19-59
A27	877	-	-	(행당동) 19-45, 19-46, 19-48, 19-49
A28	968	-	-	(행당동) 19-9, 19-50, 19-51
A29	2,445	-	-	(행당동) 19-17, 19-18, 19-19, 19-20, 19-21, 19-22, 19-36, 19-65, 19-66, 19-67, 19-77, 19-78, 19-79, 19-80, 19-81, 19-82, 19-115, 19-116, 19-117, 19-118, 19-119
A30	3,181	-	-	(행당동) 19-7, 19-10, 19-13, 19-15, 19-60, 19-61, 19-69, 19-70, 19-76, 19-88, 19-89, 19-90, 19-91, 19-92, 159-12, 159-14, 159-2
A31	756	-	-	(행당동) 19-43, 19-84, 19-85, 19-111
A32	4,324	-	-	(행당동) 19-87, 19-93, 19-94, 19-95, 19-97, 19-98, 19-99, 19-100, 19-101, 19-102, 19-103, 19-104, 19-107, 19-108, 19-109, 19-110, 19-112, 19-96, 158-13, 158-49, 158-51, 158-52, 158-53, 158-94, 158-95, 158-96, 158-97, 159-4, 159-50,
A33	599*	-	-	(행당동) 158-16, 158-89, 158-98, 158-99, 159-3, 159-6
A34	1,192	-	-	(행당동) 20-2, 20-16, 20-17, 158-4, 158-11, 159-16, 159-18, 158-35, 158-39, 158-41, 158-43, 158-44, 158-46, 158-58, 158-59, 158-60, 158-61, 158-70, 158-100, 158-101, 158-102

■ 가구 결정(변경) 사유서

가구명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
A1	A3	• 가구명 변경 (A1→A3)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
B1	A1	• 가구명 변경 (B1→A1) • 가구면적 감소 (466㎡→463㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경 • 중복필지(1-139) 제외에 따른 가구 면적 감소(3㎡)
C1	A2	• 가구명 변경 (C1→A2)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
C2	A4	• 가구명 변경 (C2→A4) • 지적변경사항 반영 : 1-10(678㎡)→1-10(660㎡), 1-180(18㎡) : 1-148(110㎡)→1-148(38㎡), 1-181(72㎡) • 가구면적 증가 (773㎡→791㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경 • 1-10필지는 1-10, 1-180 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영 • 1-148필지는 1-148, 1-181 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영 • 누락된 필지(1-180) 추가에 따른 가구 면적 증가 (18㎡)
C3	A5	• 가구명 변경 (C3→A5)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
C4	A6	• 가구명 변경 (C4→A6)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
C5	A7	• 가구명 변경 (C5→A7)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
C6	A8	• 가구명 변경 (C6→A8)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
C7	A9	• 가구명 변경 (C7→A9)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
D1	A11	• 가구명 변경 (D1→A11) • 지적변경사항 반영 : 1-13(51㎡)→1-13(35㎡), 1-183(16㎡) : 168-78(93㎡) →168-78(73㎡), 168-185(20㎡) : 168-157(96㎡) →168-157(75㎡), 168-186(21㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경 • 1-13필지는 1-13, 1-183 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영 • 168-78필지는 168-78, 168-185 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영 • 168-157필지는 168-157, 168-186 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영
E1	A31	• 가구명 변경 (E11→A31)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F1	A21	• 가구명 변경 (F1→A21)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F2	A22	• 가구명 변경 (F2→A22)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F3	A23	• 가구명 변경 (F3→A23)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F4	A25	• 가구명 변경 (F4→A25)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F5	A26	• 가구명 변경 (F5→A26)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F6	A29	• 가구명 변경 (F6→A29) • 지적변경사항 반영 : 19-78(192㎡)→19-78(186㎡), 19-115(6㎡) : 19-79(192㎡)→19-79(166㎡), 19-116(26㎡) : 19-80(192㎡)→19-80(173㎡), 19-117(19㎡) : 19-81(172㎡)→19-81(142㎡), 19-118(30㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경 • 19-78필지는 19-78, 19-115 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영 • 19-79필지는 19-79, 19-116 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영 • 19-80필지는 19-80, 19-117 2개 필지로 지적

가구명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
		: 19-82(133㎡)→19-82(101㎡), 19-119(32㎡)	분할된 사항을 반영 • 19-81필지는 19-81, 19-118 2개 필지로 지적 분할된 사항을 반영 • 19-82필지는 19-82, 19-119 2개 필지로 지적 분할된 사항을 반영
F7	A30	• 가구명 변경 (F7→A30)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경
F8	A33	• 가구명 변경 (F8→A33) • 지적변경사항 반영 : 159-6(122㎡), 158-17(132㎡), 158-91(84㎡), 159-9(50㎡), 159-15(15㎡) → 159-6(403㎡) • 가구면적 감소 (608㎡→599㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구명 변경 • 159-6, 158-17, 158-91, 159-9, 159-15 5개 필지는 159-6 1개 필지로 지적합병된 사항을 반영 • 토지대장 면적 반영에 따른 구역 면적 감소 (159-6:412㎡→403㎡)
-	A10	• 가구 신설 (가구면적 : 2,370㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A12	• 가구 신설 (가구면적 : 907㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A13	• 가구 신설 (가구면적 : 1,091㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A14	• 가구 신설 (가구면적 : 1,124㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A15	• 가구 신설 (가구면적 : 1,171㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A16	• 가구 신설 (가구면적 : 642㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A17	• 가구 신설 (가구면적 : 1,627㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A18	• 가구 신설 (가구면적 : 3,145㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A19	• 가구 신설 (가구면적 : 1,093㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A20	• 가구 신설 (가구면적 : 2,643㎡) • 지적변경사항 반영 : 3-21(192㎡) → 3-21(187㎡), 3-35(5㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설 • 3-21필지는 3-21, 3-35 2개 필지로 지적분할된 사항을 반영
-	A24	• 가구 신설 (가구면적 : 852㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A27	• 가구 신설 (가구면적 : 877㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A28	• 가구 신설 (가구면적 : 968㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A32	• 가구 신설 (가구면적 : 4,324㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설
-	A34	• 가구 신설 (가구면적 : 1,192㎡) • 지적변경사항 반영 : 158-4(261㎡), 158-5(138㎡), 158-10(66㎡) → 158-4(465㎡)	• 특별계획구역 해제에 따른 가구 신설 • 158-4, 158-5, 158-10 3개 필지는 158-4 1개 필지로 지적합병된 사항을 반영

3) 공동개발계획

■ 공동개발 결정(변경)조서

가구 번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비 고
	동명	지번	필지	계		
A4	행당동	1-10 ----- 1-180	660 ----- 18	678	공동개발(지정)	• 동일소유 필지
A11	행당동	1-13 ----- 1-183	35 ----- 16	51	공동개발(지정)	• 기 공동개발* • 동일소유 필지
		168-78 ----- 168-185	73 ----- 20	189	공동개발(지정)	• 기 공동개발* • 동일소유 필지
		168-157 ----- 168-186	75 ----- 21			
A17	행당동	1-134 ----- 1-160	119 ----- 162	281	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
A18	행당동	3-17 ----- 4-9	212 ----- 20	232	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
A20	행당동	4-36 ----- 4-37	446 ----- 50	496	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
		3-21 ----- 3-35	187 ----- 5	192	공동개발(지정)	• 과소필지
A29	행당동	19-78 ----- 19-115	186 ----- 6	192	공동개발(지정)	• 기 공동개발* • 동일소유 필지
		19-79 ----- 19-116	166 ----- 26	192	공동개발(지정)	• 기 공동개발* • 동일소유 필지
		19-80 ----- 19-117	173 ----- 19	192	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
A30	행당동	159-2 ----- 159-14	210 ----- 1	211	공동개발(지정)	• 과소필지, 맹지

가구 번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비 고
	동명	지번	필지	계		
A32	행당동	19-98	353	706	공동개발(지정)	• 기 공동개발
		19-99	353			
		19-96	259	367	공동개발(지정)	• 동일소유 필지
		158-97	23			
		159-4	85			
		19-112	216	345	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
		158-96	51			
		158-49	39			
		158-50	39			
		19-101	393	638	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
		19-110	167			
		158-95	26			
		158-51	52			
		158-52	39	56	공동개발(지정)	• 동일소유 필지
		158-94	17			
		158-13	7	32	공동개발(지정)	• 동일소유 필지
		158-53	25			
A34	행당동	20-17	6	297	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
		158-39	76			
		158-43	3			
		158-41	76			
		158-35	93			
		158-44	43			
		158-59	83	114	공동개발(지정)	• 기 공동개발 • 동일소유 필지
		158-102	28			
		158-60	3			

※ 기 공동개발기준은 현재 건축물대장상 관련지번을 기준으로 함
 ※ *지적분할로 현재 건축물 대장상 관련지번으로 표기되어 있지 않음

나. 건축물에 관한 결정(변경)

1) 건축물의 용도계획 결정(변경)조서

가) 불허용도

■ 기정

구분	계획내용	비고
㉠	- 공동주택(주거복합제외) - 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 장의사, 안마시술소, 안마원 - 의료시설 중 정신병원 및 요양소, 장례식 - 공장	- 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설 - 위락시설
㉡	- 공동주택(주거복합제외) - 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 장의사, 안마시술소, 안마원 - 의료시설 중 정신병원 및 요양소, 장례식장	- 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설
㉢	- 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 장의사, 안마시술소, 안마원 - 의료시설 중 정신병원 및 요양소, 장례식장	- 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설

■ 변경

구분	계획내용	비고
㉠	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 게임관련시설, 장의사, 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 정신병원, 요양소 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소·석유판매소 및 액화가스 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해 자동차 연료공급시설, 시내버스 차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소, 도료류 판매소	- 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 세차장, 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 - 건축법시행령 별표1 제21호 동물 및 식물관련시설 중 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 작물재배사·종묘배양시설과 유사한 것 - 건축법시행령 별표1 제23호 교정 및 국방·군사시설 중 국방·군사시설
㉡	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표 1 제2호 공동주택 (주상복합 제외) ㉠불허용도	
㉢	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 ㉠불허용도	

나) 권장용도

■ 기정

구분	계획내용	비고
1	- 제1,2종 근린생활시설 - 판매시설 - 의료시설 중 병원 - 교육연구시설 중 학원, 연구소 - 문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설 - 업무시설	
2	- 제1종근린생활시설 중 일용품점 - 제2종 근린생활시설 중 서점 - 제1,2종 근린생활시설 중 사무실 - 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설 - 업무시설 중 일반업무시설 - 교육연구시설 중 연구소	
3	- 제1종근린생활시설 중 패션관련 소매점 - 판매시설 중 패션관련 상점	
4	- 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 제1종 근린생활시설 중 일용품점	

■ 변경

구분	계획내용	비고
1	지상층 권장 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점	
2	지상층 권장 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화·집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제5호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점	
	지하층 권장 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화·집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제5호 교육연구시설 중 교육원, 연구소	

※ 지상층·지하층권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 15%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다. (건물전체 바닥면적 산정시 지하 및 주차장 면적은 제외하며, 권장용도 면적을 합산하여 산정 가능함. 지하층 권장용도 적용시에도 건물전체 바닥면적 산정시 지하 및 주차장 면적 제외)

다) 지정용도

구분	위치	구분	계획내용
기정	특별계획구역 7, 특별계획구역 8, 특별계획구역 9, 특별계획구역 10, 특별계획구역 11, 특별계획구역 12, 특별계획구역 13, 특별계획구역 14, 특별계획구역 15, 특별계획구역 16, 특별계획구역 17, D1	지정 용도	가 1층
변경	-	-	-

2) 건축물의 개발밀도 결정(변경)조서

가) 건폐율 계획

■ 기정

구분	위치	건폐율(%)	비고
-	특별계획구역 1, 특별계획구역 2, 한양시장 특별계획구역, A1, C, D1, F	60이하	
-	특별계획구역 3, 특별계획구역 4, 특별계획구역 5, 특별계획구역 6, 특별계획구역 7, 특별계획구역 8, 특별계획구역 9, 특별계획구역10, 특별계획구역11, 특별계획구역12, 특별계획구역13, 특별계획구역14, 특별계획구역15, 특별계획구역16, 특별계획구역17	50이하 (분전반 지하매립 시 개당 3% (최대 10%) 이내에서 완화)	
-	B1, E1	50이하	

■ 변경

구분	위치	건폐율(%)	비고
제2종일반주거지역	A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A33	60이하	
제3종일반주거지역	A1, A32, A34	50이하	
제2종일반주거지역 → 준주거지역	한양시장 특별계획구역, 특별계획가능구역	60이하	용도지역 변경 시
제3종일반주거지역 → 준주거지역	특별계획가능구역	60이하	용도지역 변경 시

※ 용도지역 변경(제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 준주거지역)시 건폐율 적용체계임

나) 용적률 계획

■ 기정

구분	위치	용적률(%)			비고
		기준	허용	상한	
-	특별계획구역 1, 특별계획구역 2, 한양시장 특별계획구역	200이하 <180(230*)이하>	330이하 <200(250*)이하>	산정식	용도지역 변경 시
-	특별계획구역 3, 특별계획구역 4, 특별계획구역 5, 특별계획구역 6, 특별계획구역 7, 특별계획구역 8, 특별계획구역 9, 특별계획구역10, 특별계획구역11, 특별계획구역12, 특별계획구역13, 특별계획구역14, 특별계획구역15, 특별계획구역16, 특별계획구역17, E1	200 이하 <180이하>	330 이하 <200이하>	산정식	용도지역 변경 시
-	B1	230이하	250이하	산정식	
-	A1, C, D1, F	180이하	200이하	산정식	

※ 용도지역 변경(제2종(12층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 준주거지역)시 용적률 적용체계임

※ < > 는 기부채납(15(10)%이상) 및 지구단위계획 지침 중 획지, 지정(권장)용도, 공지 미준수시 적용용적률 및 높이임

- ※ (*)는 당초 제3종일반주거지역에 대한 사항임
 ※ E1은 향후 한양시장과 통합개발 시 적용
 (통합개발 시 기준용적률 200%이하 허용용적률 330%이하, 개별개발 시 기준용적률 180%이하 허용용적률 200%이하)
 ※ 상한용적률은 공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용

■ 변경

구분	위치	용적률(%)			비고
		기준	허용	상한	
제2종일반주거지역	A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A33	180 이하	200 이하	법적용적률의 2배이하	
제3종일반주거지역	A1, A32, A34	230 이하	250 이하	법적용적률의 2배이하	
제2종일반주거지역 → 준주거지역	한양시장 특별계획구역	200(190) 이하	330(200) 이하	400(400) 이하	용도지역 변경 시
제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	특별계획가능구역	200(170) 이하	330(190) 이하	400(400) 이하	용도지역 변경 시
제3종일반주거지역 → 준주거지역	특별계획가능구역	250(210) 이하	350(230) 이하	400(400) 이하	용도지역 변경 시

- ※ ()는 주택공급을 목적으로 하는 경우로 공동주택(주거복합 포함)용적률 체계를 적용함
 ※ 준주거지역내 주거복합건축물 건립 시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획 하여야 함
 ※ 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준
 - 일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우 용적률 중 주거부분 허용용적률은 250%이하 적용
 - 제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우 용적률 중 주거부분 허용용적률은 200% 이하 적용
 - 혼재된 경우 가중 평균 적용
 - 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상을 말함
 - 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

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

- ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
 ※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times a)$] 이내
 또는 [기준용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times a)$] 이내 적용
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
 - a : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

다) 높이 계획

■ 기정

구분	위치	최고높이(m)	비고
-	A1, B1, C, D1, F	20이하	
-	특별계획구역 3, 특별계획구역 5, 특별계획구역 8, 특별계획구역 9, 특별계획구역10, 특별계획구역11, 특별계획구역12, 특별계획구역13, 특별계획구역14, 특별계획구역15	35이하 < 20이하 >	용도지역 변경 시
-	특별계획구역 4, 특별계획구역 6, 특별계획구역 7, 특별계획구역16, 특별계획구역17	45이하 < 20이하 >	용도지역 변경 시
-	특별계획구역 1, 특별계획구역 2, 한양시장 특별계획구역, E1	70이하 < 20이하 >	용도지역 변경 시

※ 용도지역 변경(제2종(12층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 준주거지역)시 높이 적용체계임

※ < >는 기부채납(15(10)%이상) 및 지구단위계획 지침 중 개발규모, 지정(관장)용도, 공지 미준수시 최고높이임

※ 건축물의 높이 산정은 건축법 제84조, 동법 시행령 제119조에서 정한 기준을 준용함

※ 건축물의 높이가 지정된 지역은 건축법 제60조 규정에 의한 사선제한(H=1:1.5D)규정을 적용하지 않음

※ E1은 향후 한양시장과 통합개발 시 적용

■ 변경

구분	위치	최고높이(m)	비고
제2종일반주거지역 · 제2종일반주거지역 (7층이하)	간선변 마조로변에 접한 대지 (1-121, 1-123, 1-126, 1-128, 1-131, 1-133, 3-20, 3-27, 3-29, 3-30, 4-37, 4-36, 6-2, 19-9)	30이하	
	이면부 A2~A30, A33	20이하	마조로변 접한 대지 제외
	A31	30이하	
제3종일반주거지역	A32, A34	30이하	
	A1	20이하	
준주거지역	한양시장 특별계획구역	50이하	용도지역
	특별계획가능구역	60이하	변경 시

3) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)

■ 기정

구분	위치	계획내용	비고
건축한계선	특별계획구역 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17	건축한계선1m	-
	C3	건축한계선2m	-
	A1	건축한계선3m	-
	특별계획구역 6, 9, 11, 한양시장 특별계획구역	건축한계선1,2m	-
	특별계획구역 7, 8, 10, E1	건축한계선1,3m	-
	F7	건축한계선1.5m	-
벽면지정선	특별계획구역 7~16	벽면지정선1m	2층 이하

■ 변경

구분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	19-10, 19-13, 19-15, 19-17~21	0.5m	-
	19-22	0.5m~1.5m	결정도 선형에 따름
	마조로변, 158-70, 158-44, 158-41, 158-43, 20-16, 158-4, 20-2, 1-10, 1-22, 1-23, 1-37, 1-41, 1-56, 1-60, 1-79, 1-92, 1-93, 1-124, 1-123, 1-112, 1-76	1m	-
	20-17	1.7m	결정도 선형에 따름
	1-26	1.3m	결정도 선형에 따름
	한양시장 특별계획구역 북측, 서측	2~2.7m	결정도 선형에 따름
	특별계획가능구역	2m	결정도 선형에 따름
	19-117	0~2.2m	결정도 선형에 따름
	159-2	0~1.5m	결정도 선형에 따름
	159-4	0~0.9m	결정도 선형에 따름
	158-4	0~1m	결정도 선형에 따름
	158-46	0~2.5m	결정도 선형에 따름
	158-53	0.7~1m	결정도 선형에 따름
	168-157	0~3m	결정도 선형에 따름
건축지정선	마조로7길, 마조로1가길	건축지정선0~2.2m	결정도 선형에 따름
벽면한계선	4-36, 4-37	벽면한계선1m	저층부벽면한계선 (2층이하 또는, 6m이하)
	3-30, 3-21, 3-35	벽면한계선2m	
벽면지정선	특별계획가능구역 (간선변)	벽면지정선3m	저층부벽면지정선

나) 건축물의 형태 및 외관 결정(변경)

■ 기정

구 분		위 치	계획내용	비고
건 축 물 형 태	탑상형	한양대길	• 탑상형 및 고층부 탑상형 권장	—
	저층부 형태	한양대길	• 쇼윈도 설치 권장	—
		한양대길, 진술길 전구역	• 투시벽 및 투시형 셔터 설치	
		한양대길, 진술길	• 1층 개구부의 높이는 인접건물과 일치 • 1층 바닥높이는 보행자 접근에 불편함이 없도록 계획	
	외부형태	전구역	• 사선절제형 건축형태 금지 • 계단형 건축형태 금지	—
건 축 물 외 관	외관	한양대길	• 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	—
	재료/색채	전구역	• 반사유리 등의 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체의 페인트 마감 금지	—
	측면이격	전구역	• 통로 미사용 측면공지는 조정 및 담장, 문 등으로 차폐	—
	야간조명	한양대길	• 건축시 상향식야간조명 설치 권장 • 옥외설치미술장식품의 야간조명 설치 권장	—
기 타 사 항	옥외 광고물	전구역	• 서울시 옥외광고물등 관리 조례, 성동구 옥외광고물등 관리 조례, 성동구 시범 가로건물 옥외광고물 정비계획, 성동구 고시 제2007-45호 옥외광 고물등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시 준용	—
	미관 저해시설	전구역	• 옥탑층 미관저해시설의 도로변 설치 금지	—
	담장	전구역	• 무(無)담장을 원칙으로 하되 부득이한 경우 투시형이나 생울타리 담장으 로 조성함	—

■ 변경

구 분		위 치	계획내용	비고
건축물 형태	탑상형	왕십리로	• 탑상형 및 고층부 탑상형 권장	
	저층부 형태	마조로, 마로조7길, 마조로1가길, 왕십리로	• 건축물의 1층 전면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리 • 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치 • 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기 존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 • 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2 개소 이상의 출입구 설치 금지	-
	외부형태	전구역	• 사선절제형 건축형태 금지 • 계단형 건축형태 금지	-
건축물 외관	외관	마조로, 왕십리로	• 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	-
	재료/색채	전구역	• 반사유리 등의 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체의 페인트 마감 금지	-
	측면이격	전구역	• 통로 미사용 측면공지는 조정 및 담장, 문 등으로 차폐	-
	야간조명	마조로	• 건축시 상향식야간조명 설치 권장 • 옥외설치미술장식품의 야간조명 설치 권장	-
기타 사항	옥외 광고물	전구역	• 서울특별시 및 성동구 관련 옥외광고물 관리법 및 옥외광고물 관리조례 준수	-
	미관 저해시설	전구역	• 옥탑층 미관저해시설의 도로변 설치 금지	-
	담장	전구역	• 무(無)담장을 원칙으로 하되 부득이한 경우 투시형이나 생울타리 담장으로 조성함	-
	디자인 가이드라인	특화가로	• 음식문화카페거리 조성사업과 관련된 디자인 가이드라인을 준수할 것을 권 장함	-
	포장재	전구역	• 보행중심 성동구 테마거리 조성방안계획에 따른 포장재 (도막형 무늬포장) 권장함	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	건축한계선 후퇴부분	차도형 전면공지 조성	-
	벽면지정선 후퇴부분	보도형 전면공지 조성	-
공공공지	특별계획구역 3~10, 특별계획구역13~17, 한양시장 특별계획구역	공공공지 1개소 위치지정	-
공공보행 통로	특별계획구역 6, 7	공공보행통로 (폭원 5m)	• 전체폭원 : 5m - 특별계획구역 6 : 2m - 특별계획구역 7 : 3m
	특별계획구역 8, 9	공공보행통로 (폭원 5m)	• 전체폭원 : 5m - 특별계획구역 8 : 3m - 특별계획구역 9 : 2m
	특별계획구역10, 11	공공보행통로 (폭원 5m)	• 전체폭원 : 5m - 특별계획구역10 : 3m - 특별계획구역11 : 2m

■ 변경

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	19-10, 19-13, 19-15, 19-17~21, 19-22, 1-10, 1-22, 1-23, 1-37, 1-41, 1-56, 1-60, 1-79, 1-92, 1-93, 1-124, 1-123, 1-112, 1-76, 19-117, 159-2, 159-4, 158-4, 158-46, 158-53, 168-157, 한양시장 특별계획구역 북측, 특별계획가능구역 이면부	차도형 전면공지 조성	결정도 참고
	마조로변, 158-70, 158-44, 158-41, 158-43, 20-17, 20-16, 158-4, 20-2, 1-26, 한양시장 특별계획구역 서측, 특별계획가능구역 전면부	보도형 전면공지 조성	결정도 참고
공개공지	한양시장 특별계획구역, 특별계획가능구역	공개공지 위치지정	결정도 참고
공공보행 통로	3-21, 3-30, 4-36	공공보행통로 (폭원 3m이상)	결정도 참고
	한양시장 특별계획구역, 특별계획가능구역	공공보행통로 (폭원 3m이상)	결정도 참고

2) 차량동선에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	특별계획구역 1, 특별계획구역 2, 특별계획구역 4, 특별계획구역 6, 특별계획구역 7, 특별계획구역16, 특별계획구역17, 한양시장 특별계획구역, A1	보행활동의 연속성을 위해 차량출입불허구간 지정	한양대길
보행자 전용도로	진솔길	이면가로의 보행활성화를 위해 보행자전용도로로 지정	-

■ 변경

구 분	위 치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	마조로, 왕십리로변	보행활동의 연속성을 위해 차량출입불허구간 지정	-
주차출입구	왕십리로변	특별계획가능구역 차량의 원활한 소통을 위해 주차출입구 지정	-
보행자 우선도로	마조로7길	이면가로 보행활성화 목적의 기존 취지를 유지하되, 특별계획구역 해제에 따른 차량진출입 불가 필지가 발생하여 보행자우선도로로 변경	-
보행자 전용도로	마조로3가길 ~ 마조로1길	일반도로로 결정되어 있는 일부구간의 주변여건 변화 등에 따라 보행동선 유지 및 차량간 상충을 최소화하기 위하여 보행자 전용도로로 변경	-

라. 인센티브 운용계획

1) 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기정

완 화 항 목			완 화 내 용	비 고
획지	획지간 공동개발	획지선 준수시	기준용적률×0.4	• 특별계획구역
	획지간 공동개발 (선택)	준수시	기준용적률×0.1	• 2필지 : a=0.15 • 3필지 이상 : a=0.2
건축물 용도	지정용도	해당층	기준용적률×(지정용도면적 ÷해당층바닥면적)×0.1	• 해당층 바닥면적의 50%이상과 대 지면적의 25%이상 중 큰값이상 확 보시 인정
	권장용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적 ÷주차장을 제외한 건축면적)×0.25	• 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상 수용시 인정
대지내 공지	공공공지	위치 준수	기준용적률×0.02	-
		조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×a	• 피로티구조 : a=0.3 • 개방형구조 : a=0.4
	건축한계선벽면 지정선	전면 공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.5	• 건축선 준수에 의한 후퇴부분의 면 적으로 산정 • 미관지구내 제공의무면적 제외
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	• 피로티구조 : a=0.4 • 개방형구조 : a=0.8 • 지정 외에 추가로 조성시는 구 도 시계획위원회에서 인정하는 경우
건축물 형태 및 외관	옥외광고물	준수시	기준용적률×0.02	-
	야간경관 조명	준수시	기준용적률×0.02	-
	탐상형	건축시	기준용적률×0.02	• 고층부 탐상형 포함

※ 획지에 관한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며 그 중 가장 높은 인센티브만 적용함

※ 용적률 인센티브 적용시 건축선 후퇴부분에 조성한 대지내공지 및 공공보행통로의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며 그 중 가장 높은 인센티브만 적용함

※ 대지내 공지 중 미관지구에 접하는 획지의 경우 건축한계선 3m는 인센티브를 적용하지 아니함

※ 녹색주차장 및 투수성 포장 설치로 부여하는 용적률 인센티브는 10%를 초과할 수 없음

※ “준주거지역”의 경우 획지(특별계획구역), 건축물 용도(지정/권장), 대지내 공지(기부채납 15(10)%, 공공공지 위치지정, 건축한계선/벽면지정선) 3개 항목에 대한 지침 모두를 수용시만 3개 항목에 대한 인센티브가 부여되며, 3개 항목 중 일부 항목만 수용시 항목 개개에 대한 인센티브는 부여하지 않음

※ 분전반 수용에 따른 용적률 인센티브는 기타 인센티브(건폐율 및 부설주차장 설치비용 감면)와 중복적용하지 않음
단, 2개 이상 설치시 분전반별 완화내용을 다르게 선택할 수 있음
(예. 1대 : 용적률 완화 10%, 1대 : 건폐율 완화 3%)

※ 위 항목과 동일한 항목으로 다른 법률에 의한 용적률 완화 규정이 있을시 중복적용하지 않으며 본 인센티브 항목을 우선 적용함

○기타인센티브 항목 및 완화내용

완 화 항 목	완 화 내 용	비 고
건폐율	한양대길변 진술길변 건축물 지중화공사 착공이후 수용시 : 분전반 1개당 3%	• 최대 10%를 초과할 수 없음
부설 주차장	한양대길변 진술길변 건축물 분전반 1대당 부설주차장 1대 설치비용 전액감액	• 성동구주차장설치및관리조례(제20조) - 현행규정 : 설치비용 1/2감액 - 전액감액 : 조례개정후 적용가능
	진술길변 건축물 보행자전용도로 조성에 따라 발생한 맹지에 한하여 주차장 설치기준 100% 완화	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제6항

※ 분전반에 관한 완화량(건폐율 완화, 부설주차장 설치비용 감면) 적용시 중복하여 적용하지 아니함. 단, 2대이상 설치시 분전반별 완화내용을 다르게 선택할 수 있음

※ 건폐율 완화 적용시 서울시도시계획조례 제54조에 의한 용도지역별 건폐율을 초과하여 적용할 수 없음

■ 변경

- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
 - 연면적 1만㎡이상 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상 반드시 충족
 - 연면적 1만㎡이하 소규모 건축물(대지면적 200㎡미만)은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능
- 권장용도의 경우, 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(지하층 및 주차장 제외)의 15%이상일 경우에 인센티브를 부여함
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

○친환경 인센티브 항목(공동사항)

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색 건축물 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	2기준 모두 1등급 만족시 기준용적률x0.25이내 ※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	중수도 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times 0.1$	- 법정 조경으로 산정된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times 0.2$	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times 0.1$	- 기준용적률 $\times 0.05$ 이내

○ 인센티브 유형 구분

용도지역	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
제2종 일반주거지역	D1	60%	180%	200%	• 공동개발, 건축한계선, 벽면한계선, 벽면지정선, 건축물용도, 공공보행통로
	D2	60%	180%	200%	• 공동개발, 건축물용도
제3종 일반주거지역	D3	50%	230%	250%	• 공동개발, 건축한계선, 건축물용도, 공공보행통로
	D4	50%	230%	250%	• 공동개발, 건축물용도

○ 인센티브 유형(D1)

구 분			계획내용	
용도지역			제2종일반주거지역	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			180%/200%	
인센티브 유도계획			공동개발, 건축한계선, 벽면한계선, 벽면지정선, 건축물용도, 공공보행통로	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지: $\alpha=0.05$ • 3필지 이상: $\alpha=0.06$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 이상: $\alpha=0.03$
	대지내 공지	건축·벽면한계선, 벽면지정선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/(\text{대지면적})\} \times 0.44$	
		공공보행통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times 0.5$	
	건축물 용도	권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적}/\text{주차장 제외한건축면적}) \times 0.5$	• 15%이상 설치 시

○ 인센티브 유형(D2)

구 분		계획내용		
용도지역		제2종일반주거지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		180%/200%		
인센티브 유도계획		공동개발, 건축물용도		
항목	세분	완화기준		비고
계획 유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 이상: $\alpha=0.01$
	건축물용도	권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) $\times 0.8$	• 15%이상 설치 시

○ 인센티브 유형(D3)

구 분		계획내용		
용도지역		제3종일반주거지역		
건폐율		50%		
기준/허용용적률		230%/250%		
인센티브 유도계획		공동개발, 건축한계선, 건축물용도, 공공보행통로		
항목	세분	완화기준		비고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지: $\alpha=0.03$ • 3필지 이상: $\alpha=0.04$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 이상: $\alpha=0.01$
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$	
	건축물 용도	권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) $\times 0.4$	• 15%이상 설치 시

○ 인센티브 유형(D4)

구 분		계획내용		
용도지역		제3종일반주거지역		
건폐율		50%		
기준/허용용적률		230%/250%		
인센티브 유도계획		공동개발, 건축물용도		
항목	세분	완화기준		비고
계획 유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 이상 : $\alpha=0.015$
	건축물 용도	권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) $\times 0.6$	• 15%이상 설치 시

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	특별계획구역1	행당동 19-96번지 일원	2,706	감)2,706	-	
폐지	특별계획구역2	행당동 19-87번지 일원	3,469	감)3,469	-	
폐지	특별계획구역3	행당동 19-45번지 일원	877	감)877	-	
폐지	특별계획구역4	행당동 19-9번지 일원	968	감)968	-	
폐지	특별계획구역5	행당동 4-30번지 일원	852	감)852	-	
폐지	특별계획구역6	행당동 4-36번지 일원	1,108	감)1,108	-	
폐지	특별계획구역7	행당동 3-21번지 일원	1,535	감)1,535	-	
폐지	특별계획구역8	행당동 3-12번지 일원	1,459	감)1,459	-	
폐지	특별계획구역9	행당동 3-10번지 일원	960	감)960	-	
폐지	특별계획구역10	행당동 3-7번지 일원	1,132	감)1,132	-	
폐지	특별계획구역11	행당동 3-3번지 일원	1,071	감)1,071	-	
폐지	특별계획구역12	행당동 1-15번지 일원	907	감)907	-	
폐지	특별계획구역13	행당동 1-31번지 일원	1,091	감)1,091	-	
폐지	특별계획구역14	행당동 1-50번지 일원	1,124	감)1,124	-	
폐지	특별계획구역15	행당동 1-68번지 일원	2,018	감)2,018	-	
폐지	특별계획구역16	행당동 1-97번지 일원	1,627	감)1,627	-	
폐지	특별계획구역17	행당동 1-93번지 일원	2,370	감)2,370	-	
유지	한양시장 특별계획구역	행당동 19-54번지 일원	2,790	-	2,790	
신설	특별계획가능구역	행당동 32-1번지 일원	-	증)8,390	8,390	

※ 상기면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유
폐 지	특별계획구역1~17	특별계획구역 폐지	• 실현가능성 미미, 소유자 반대의견 제시
유 지	한양시장 특별계획구역	특별계획구역 유지	• 지구단위계획 구역내 거점 역할을 수행 할 수 있는 지역으로 통합개발을 통한 대학문화형성 필요
신 설	특별계획가능구역 (행당동32-1번지 일원)	특별계획가능구역 신설	• 한양대 정문 활성화 및 왕십리역 ~ 중랑천 보행연계체계 확보

2) 특별계획구역 계획지침
가) 한양시장 특별계획구역

■ 기정

구 분				계 획 내 용		비 고
위치				행당동 19-54일대		한양시장
면적				2,790㎡		
용도지역 변경				현황	● 제2종일반주거지역(12층 이하)	-
				계획	● 특별계획구역 전체를 준주거지역으로 용도변경 (세부개발 계획 수립 시 결정)	-
도시기반시설				● 기부채납(공공공지) 위치 지정 ● 기부채납(도로) 위치 지정		구역면적의 15%이상 기부채납 할 것
용도	권장 용도	1	-	● 제1, 2종근린생활시설 ● 판매시설 ● 의료시설 중 병원 ● 교육연구시설 중 학원, 연구소 ● 문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설 ● 업무시설		건축지상층 연면적 (주차장 면적제외)의 20%이상 수용시 인정
	불허 용도	㉠	전층	● 공동주택(주거복합제외) ● 제1종근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 ● 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 장의사, 안마시술소, 안마원 ● 공장		

※ 당해 특별계획구역(한양시장)이 재래시장임을 감안하여 향후 재래시장 및 상점이 육성을 위한 특별법 및 기타 재래시장 관련 법규의 재개정으로 시장재건축이 가능할 경우 재개정 법규를 적용하여 세부개발계획을 수립할 수 있음

※ 용도지역변경(제2종일반주거지역(12층이하)→준주거지역)은 세부개발계획 수립시 추후 결정

※ 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함

※ 세부개발계획 결정시 지적측량 결과에 따른 면적변경 가능

■ 변경

구 분				계 획 내 용		비 고
위치				행당동 19-54번지		한양시장
면적				2,790㎡		
용도지역 변경				현황	● 제2종일반주거지역(12층 이하)	-
				계획	● 특별계획구역 전체를 준주거지역으로 용도변경	세부개발계획 수립 시 결정
도시기반시설				● 공공청사(소셜벤처)		구역면적의 20%이상 기부채납 할 것
용도	권장 용도	2	전층	● 권장용도는 본 지구단위계획의 권장용도 2기준에 따름		건축지상층 연면적 (주차장 면적제외)의 20%이상 수용시 인정
	불허 용도	㉔	전층	● 불허용도는 본 지구단위계획의 불허용도 ㉔기준에 따름		-
밀도	용적률	준주거지역으로 계획시	기준	● 200%이하 (190%이하*)		(*)는 주택공급을 목적으로 하는 경우로 공동주택(주거복합 포함) 용적률 체계를 적용함
			허용	● 330%이하 (200%이하*)		
			상한	● 400%이하 (400%이하*)		
	건폐율		● 60%이하		-	
	높이	준주거지역으로 계획 시	● 50m이하		-	
	기타 사항에 관한계획	건축한계선		● 마조로변 : 1m ● 서측도로변, 북측도로변 : 2~2.7m		-
건축물형태		● 중정형 형태의 공간에서 공연, 전시공간 활동이 일어날 수 있는 건축물 형태		-		
전면공지		● 마조로, 서측도로변 (보도형) ● 북측도로변 (차도형)		-		
공개공지		● 마조로변 1개소(위치지정)		-		
공공보행통로		● 공개공지와 연계하여 남북으로 이어지는 공공보행통로 계획		-		
차량출입 불허구간		● 마조로변		-		

- ※ 용도지역변경(제2종일반주거지역 → 준주거지역)은 세부개발계획 수립 시 추후 결정
- ※ 준주거지역내 주거복합건축물 건립 시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획하여야 함
- ※ 주거복합건축물 건립 시, 주거면적 대비 20%이상을 전용면적 36~60㎡이하의 소형주택으로 계획하여야 함 (소형주택 20%이상 확보 기준은 추후 세부개발계획 시 협의변경 가능)
- ※ 세부개발계획 시 도시계획시설(시장) 폐지(19-54, 19-9, 19-53) 동시진행하며, 도시계획시설(시장)폐지에 따른 공공기여는 용도지역 변경에 따른 공공기여에 추가하여 세부개발계획 시 반영
- ※ 공공청사(소셜벤처)는 전체 기부채납율(20%) 건축물로 1층을 제외한 층에 설치하여 공공기여 할 것 (시장폐지에 따른 공공기여 용도는 소셜벤처 외 기부채납 가능)
- ※ 공공청사(소셜벤처)는 지구단위계획구역내에서 도시계획시설로 결정하지 아니하는 공공기여 건축물임
- ※ 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행 시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함
- ※ 세부개발계획 수립 시 지적측량 결과에 따른 면적변경 가능
- ※ 당해 특별계획구역(한양시장)이 재래시장임을 감안하여 향후 재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 및 기타 재래시장 관련 법규의 재개정으로 시장재건축이 가능할 경우 재개정 법규를 적용하여 세부개발계획을 수립할 수 있음

나) 특별계획가능구역(신설)

구 분				계 획 내 용			비 고
위치				행당동 32-1번지 일대			
면적				8,390㎡			
용도지역 변경				현황	● 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		-
				계획	● 특별계획가능구역 준주거지역으로 용도지역 변경(도로기부채납 부지 제외)		세부개발계획 수립 시 결정
도시기반시설				● 기부채납(도로확폭) ● 공공청사(소셜벤처)			용도지역 상향면적의 25%(제2종7층)·15%(제3종)이상 기부채납 할 것
용도	권장 용도	2	전층	● 권장용도는 본 지구단위계획의 권장용도 2기준에 따름			건축지상층 연면적 (주차장 면적제외)의 20%이상 수용 시 인정
	불허 용도	㉔	전층	● 불허용도는 본 지구단위계획의 불허용도 ㉔기준에 따름			-
밀도	용적률	준주거지역으로 계획시	구분	제2종일반주거지역 (7층이하)		제3종일반주거지역	(*)는 주택공급을 목적으로 하는 경우로 공동주택(주거복합 포함)용적률 체계를 적용함
			기준	200%이하 (170%이하*)		250%이하 (210%이하*)	
			허용	330%이하 (190%이하*)		350%이하 (230%이하*)	
			상한	400%이하 (400%이하*)		400%이하 (400%이하*)	
	건폐율		● 60%이하			-	
	높이	준주거지역으로 계획시	● 60m이하			-	
기타 사항에 관한 계획	획지분할가능선		● 획지분할가능선에 의하여 3개 획지로 분할시행 가능			-	
	건축한계선		● 대상지 남측 이면부 : 2m				
	벽면지정선		● 왕십리로변 : 3m(저층부벽면지정선)			중심미관지구	
	건축물형태		● 상층부 탑상형 형태			-	
	전면공지		● 왕십리로변(보도형), 남측도로변(차도형)			-	
	공개공지		● 한양대병원교차로 1개소 위치지정			-	
	공공보행통로		● 한양대학교 횡단보도 연계 대상지 내 공공보행통로 설치			-	
	차량출입 불허구간		● 왕십리로변			-	
	주차출입구		● 왕십리로변 주차출입구			-	

- ※ 용도지역변경(제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역→준주거지역)은 특별계획구역지정 및 세부개발계획 수립 시 추후 결정
- ※ 준주거지역 내 주거복합건축물 건립 시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획하여야 함
- ※ 주거복합건축물 건립 시, 주거면적 대비 20%이상을 전용면적 36~60㎡이하의 소형주택으로 계획하여야 함 (소형주택 20%이상 확보 기준은 추후 세부개발계획 시 협의변경 가능)
- ※ 공공청사(소셜벤처)는 도로를 제외한 건축물 공공기여로서 1층을 제외한 층에 설치하도록 할 것
- ※ 공공청사(소셜벤처)는 지구단위계획구역내에서 도시계획시설로 결정하지 아니하는 공공기여 건축물임
- ※ 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행 시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함
- ※ 세부개발계획 수립 시 지적측량 결과에 따른 면적변경 가능
- ※ 획지분할가능선에 따른 개발이 가능함(분할 개발에 따른 교통개선(안)을 수립 할 것)
- ※ 세부개발계획 수립 시 기준용적률은 각 용도지역별 면적에 대한 가중평균에 의하여 산정하며, 측량오차 등에 따라 변동될 수 있음

다) 특별계획가능구역 일반지침(신설)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구		위치		면적(㎡)	공동개발	비고
번호	면적	동명	지번			
A35	8,390 8,390	행당동 행당동	27-3	20		
			27-6	46		
			31-8	7		
			27-7	17		
			28-6	43		
			28-7	510		
			28-19	540		
			28-11	46		
			28-23	69		
			28-12	119		
			28-13	102		
			28-16	50		
			28-24	73		
			28-29	23		
			31-2	294		
			31-4	26		
			31-11	397		
			31-10	50		
			31-7	400		
			31-12	96		
			31-13	102		
			31-14	156		
			31-17	63		
			31-20	134		
			31-21	47		
			32	142		
			32-1	291		
			32-2	142		
			32-3	102		
			32-5	40		
			32-6	431		
			32-43	79		
			32-9	50		
			32-11	50		
			32-12	30		
			32-13	30		
			32-14	202		
			32-15	53		
			32-16	53		

가구		위치		면적(㎡)	공동개발	비고
번호	면적	동명	지번			
A35			32-17	96		
			32-18	20		
			32-19	56		
			32-20	13		
			32-21	36		
			32-22	36		
			32-23	26		
			32-24	149		
			32-25	142		
			32-26	119		
			32-27	122		
			32-28	96		
			32-29	106		
			32-30	116		
			32-31	205		
			32-32	195		
			32-33	182		
			32-34	165		
			32-35	152		
			32-36	66		
			32-37	136		
			32-38	252		
			32-40	7		
			32-45	40		
			32-46	6		
			32-47	58		
			32-48	94		
			33	66		
			33-5	50		
			33-6	46		
			33-7	136		
			33-8	57		
			33-9	86		
			33-10	19		
			31-9	23		
			32-44	5		
			31-22	86		

※ 상기면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 특별계획가능구역 해제 시 최대개발규모는 적용하지 않음

(2) 건축물의 용도 결정조서

구 분			계획내용	비고
불허용도	㉞		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표 1 제2호 공동주택 (주상복합 제외) • ㉞불허용도	
권장용도	2	지상층 권장	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화·집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제5호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점	
		지하층 권장	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화·집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제5호 교육연구시설 중 교육원, 연구소	

(3) 건축물의 개발밀도 결정조서

구 분		계획내용	비고
건폐율	제2종일반주거지역(7층이하)	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	
용적률	제2종일반주거지역(7층이하)	기준180%이하/ 허용200%이하/ 상한 법적용적률2배이하	
	제3종일반주거지역	기준230%이하/ 허용250%이하/ 상한 법적용적률2배이하	
높이		30m이하	

(4) 건축물의 배치 결정조서

구 분	계획내용	비고
건축한계선	왕십리로변 3m	결정도 참조
	이면부 1m	

(5) 대지 내 공지계획

구 분	계획내용	비고
전면공지	왕십리로변 3m (보도형 전면공지 조성)	결정도 참조
	이면부 1m (차도형 전면공지 조성)	

라) 특별계획구역 인센티브

- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
 - 연면적 1만㎡이상 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상 반드시 충족
- 권장 또는 지정 용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브 부여
- 미관지구 내 건축선으로 결정된 부분은 인센티브를 부여하지 않음
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
- 친환경 인센티브 항목은 한양시장 특별계획구역, 특별계획가능구역에서 동일하게 아래와 같이 적용.

항목	세분	완화기준		비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색 건축물 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	2기준 모두 1등급 만족시 기준용적률x0.25이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		- 법정 조경으로 산정된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.1		- 기준용적률 x 0.05 이내

(1) 한양시장 특별계획구역

구 분		계획내용		
용도지역		제2종일반주거지역 → 준주거지역		
건폐율		60%		
기준/허용용적률		200%/330%		
인센티브 유도계획		공개공지, 건축한계선, 건축물용도, 공공보행통로 등		
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	• 개방형구조: $\alpha=2.3$ • 피로티구조: $\alpha=1.15$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.3$	
		공공보행통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 1.4$	
	건축물 용도	지정 또는 권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축연면적}) \times 1$	• 20%이상 설치 시
		특정층 (꼭대기층)개방	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{연면적}) \times 1$	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반 보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

(2) 특별계획가능구역

구 분			계획내용	
용도지역			제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 준주거지역	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			250%/350%	
인센티브 유도계획			공개공지, 건축한계선, 저층부벽면지정선, 건축물용도, 공공보행통로 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 개방형구조: $\alpha=1.0$ - 피로티구조: $\alpha=0.5$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1$	
		공공보행통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 1.8$	
	건축물 용도	지정 또는 권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축연면적}) \times 1$	20%이상 설치 시
		특정층 (꼭대기층)개방	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{연면적}) \times 1$	- 일반인에게 개방이 가능한 구조 - 설치면적은 전용면적
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반 보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

※ 특별계획가능구역 해제 시 일반 인센티브 완화유형 D3, D4유형을 따름

마) 특별계획구역 인센티브(주택공급을 목적으로 하는 경우)

구 분		완화량	완화조건		
인센티브	우수디자인	15%	- 주변지역과 연계한 동선계획 수립 시 (공공보행통로, 공개공지 등) - 저층부와 고층부의 용도를 분리할 수 있는 배치계획 수립 ※ 공공건축가 자문을 거친 경우 우수디자인 인센티브를 인정함		
	장수명주택	10%	우수등급 이상		
	녹색건축물 에너지효율등급	최대 12%	구분	에너지효율인증1등급	에너지효율인증 2등급
			녹색건축 인증 최우수 등급	12%	8%
			녹색건축 인증 우수 등급	8%	4%
	신·재생에너지 공급률	최대 3%	20% 초과	20%이하~15%초과	20%이하~15%초과
			3%	2%	1%
	지능형 건축물	최대15%	1등급	2등급	3등급
			15%	12%	9%
			4등급	6%	
			지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		
허용용적률 최대			최대 20%이내		

4. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

가. 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

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

나. 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할 가능선의 변경

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

III. 관계도면 : 붙임 참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

V. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 성동구 도시계획과(☎02-2286-5562) 및 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

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

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



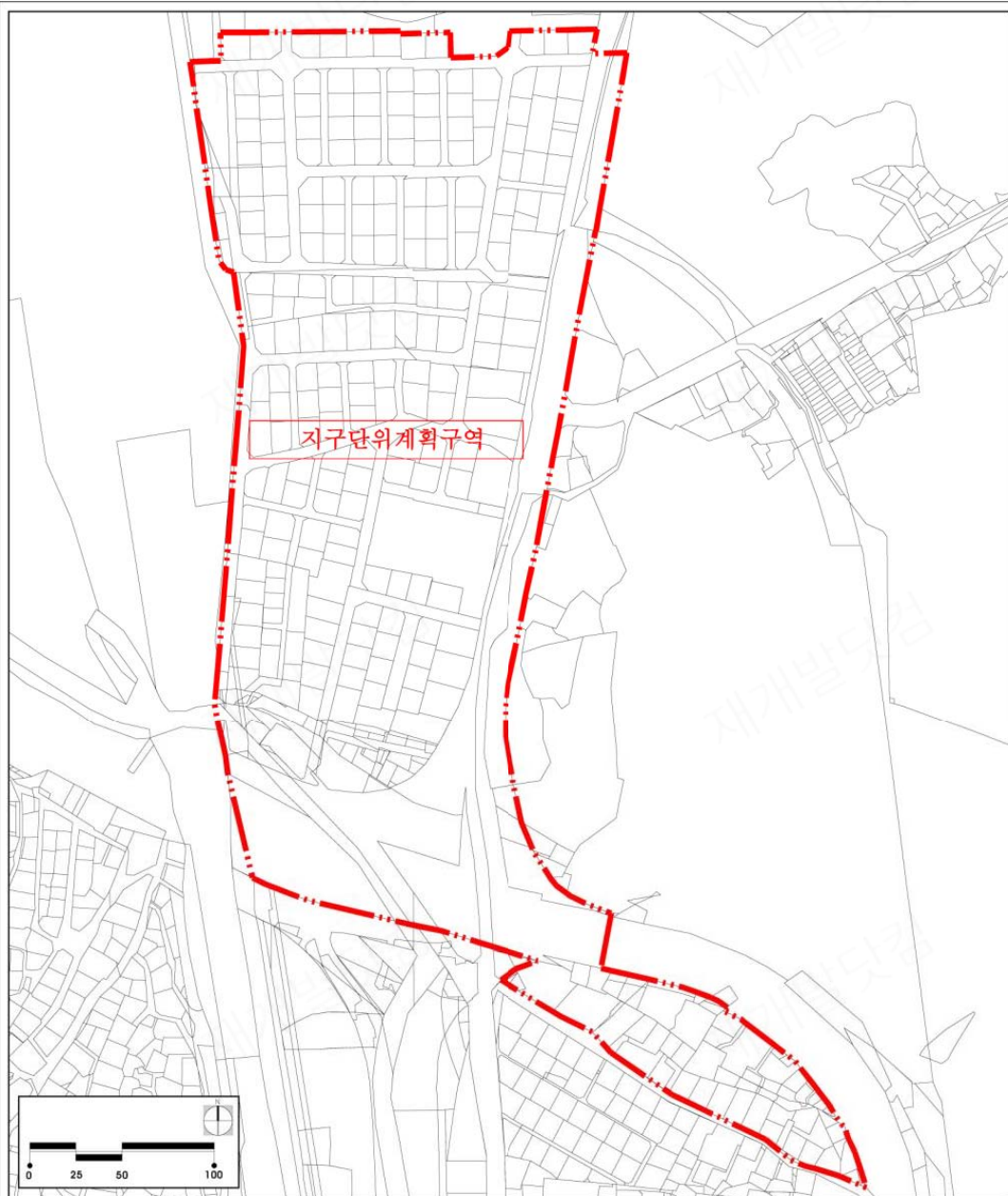
**한양대 주변지역
지구단위계획 결정(변경)**

지구단위계획구역에 관한
도시관리계획 결정(기정)도

LEGEND

 지구단위계획구역계

■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



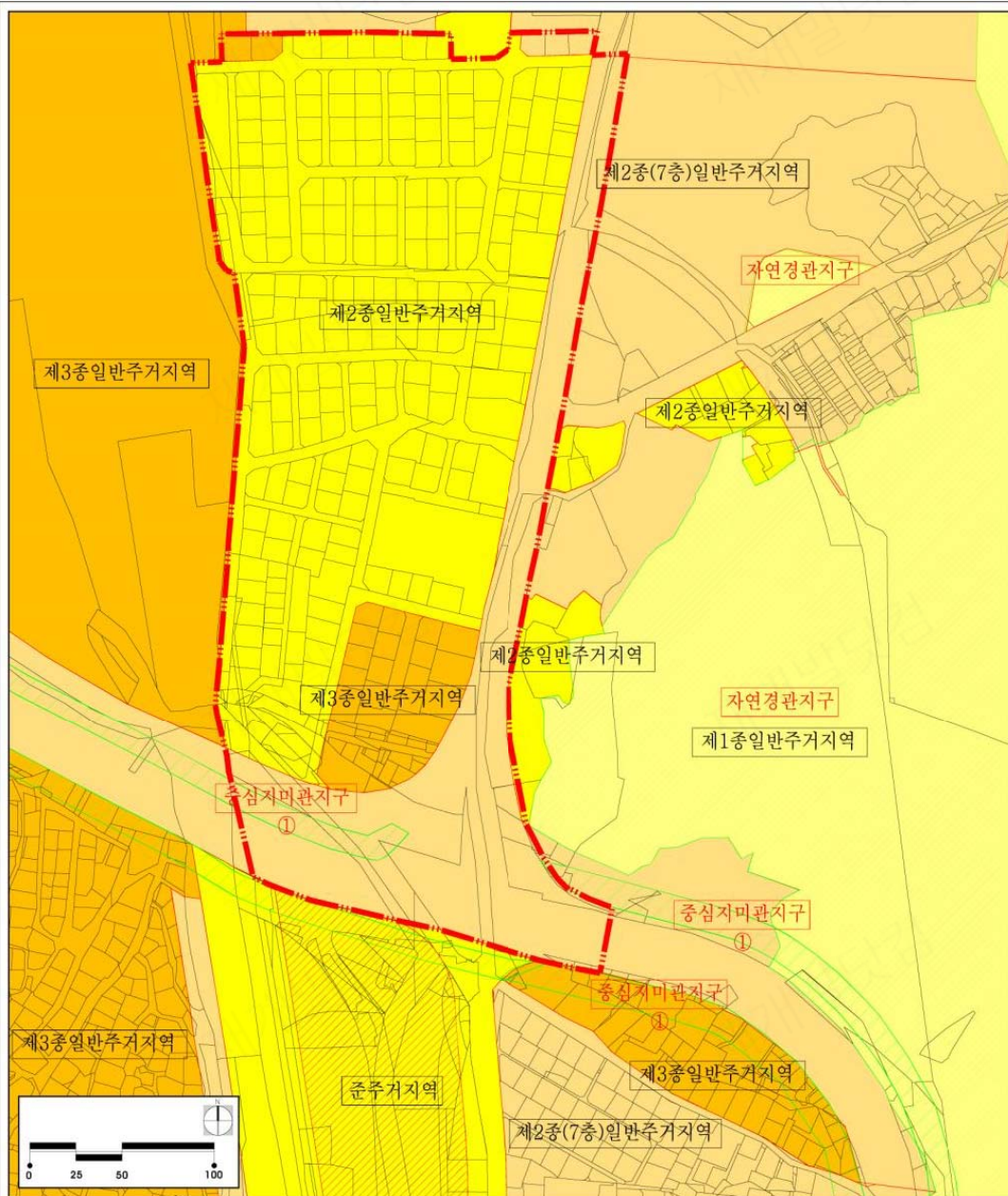
**한양대 주변지역
지구단위계획 결정(변경)**

지구단위계획구역에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

LEGEND

지구단위계획구역계

■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



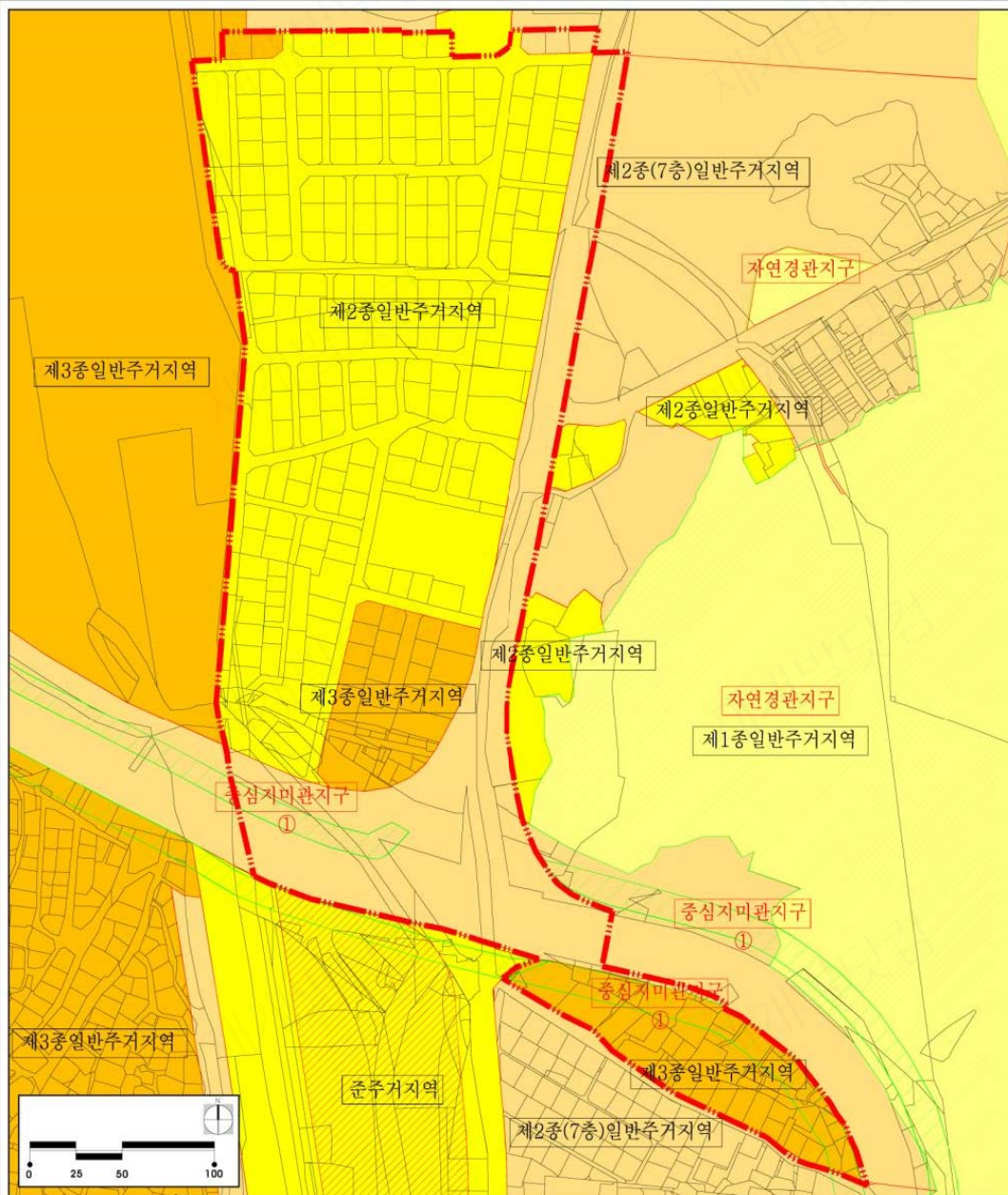
**한양대 주변지역
지구단위계획 결정(변경)**

용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한
도시관리계획 결정(기정)도

LEGEND

- | | |
|---------------|-----------|
| 지구단위계획구역계 | 제3종일반주거지역 |
| 제1종일반주거지역 | 준주거지역 |
| 제2종(7층)일반주거지역 | 중심지미관지구 |
| 제2종일반주거지역 | 자연경관지구 |

■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



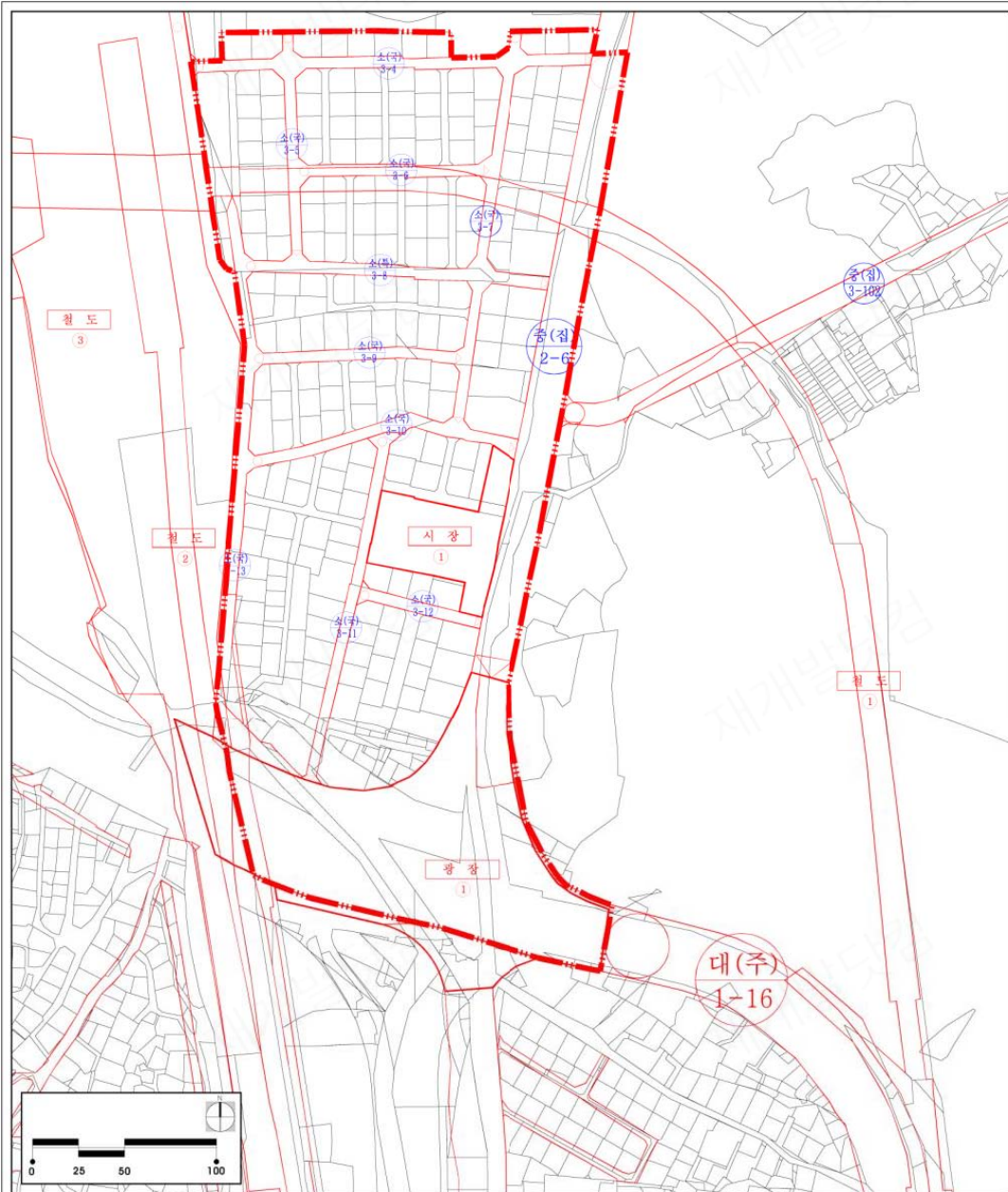
**한양대 주변지역
지구단위계획 결정(변경)**

용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

LEGEND

- | | |
|---------------|-----------|
| 지구단위계획구역계 | 제3종일반주거지역 |
| 제1종일반주거지역 | 준주거지역 |
| 제2종(7층)일반주거지역 | 중심지미관지구 |
| 제2종일반주거지역 | 자연경관지구 |

■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



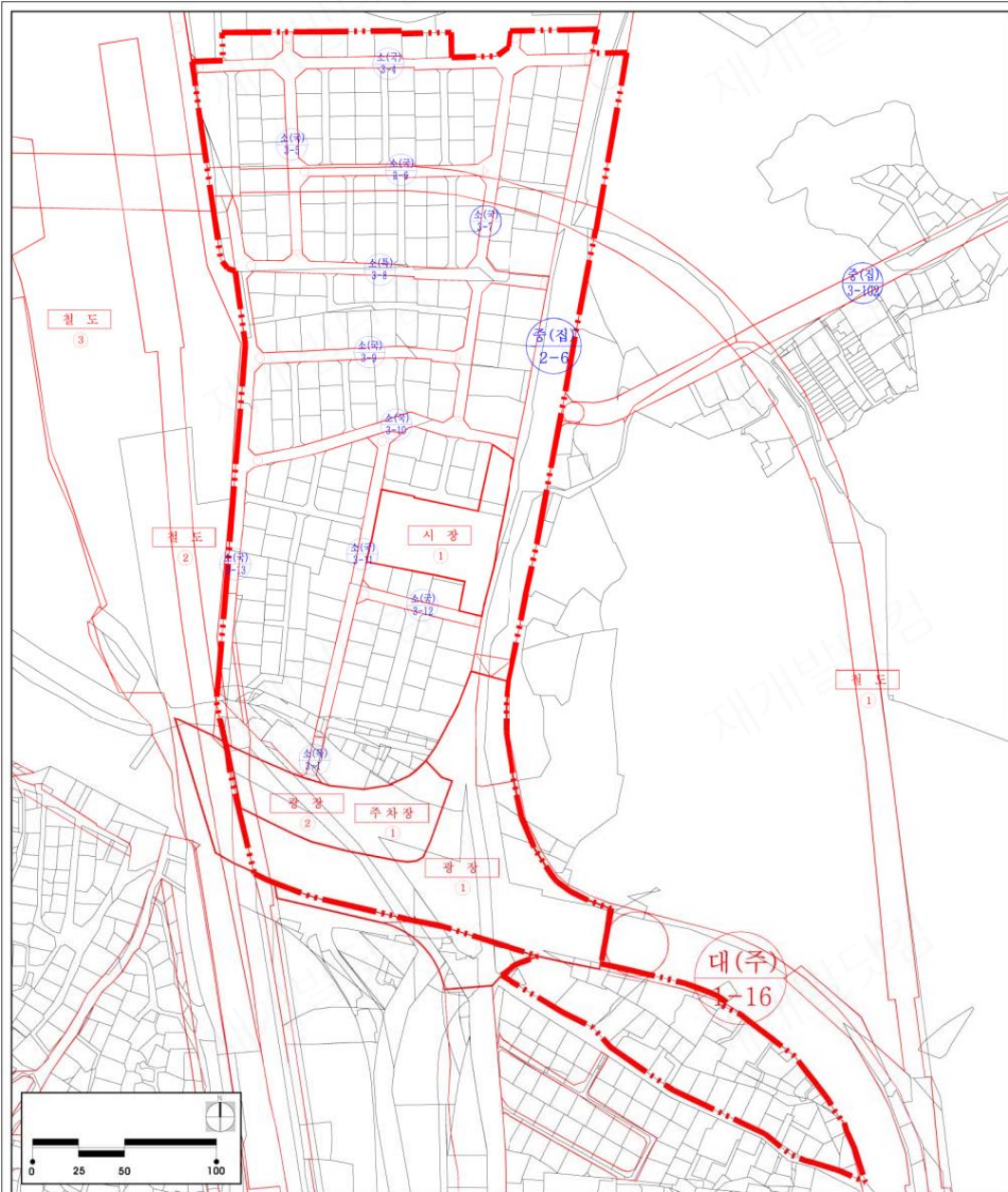
**한양대 주변지역
지구단위계획 결정(변경)**

**기반시설 배치와 규모에 관한
도시관리계획 결정(기정)도**

LEGEND

- | | |
|----------|-----|
| 지구단위계획구역 | 시장 |
| 도시계획시설 | 광장 |
| 도로(대로이상) | 철도 |
| 도로(중로이상) | 주차장 |
| 도로(소로이상) | |

■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



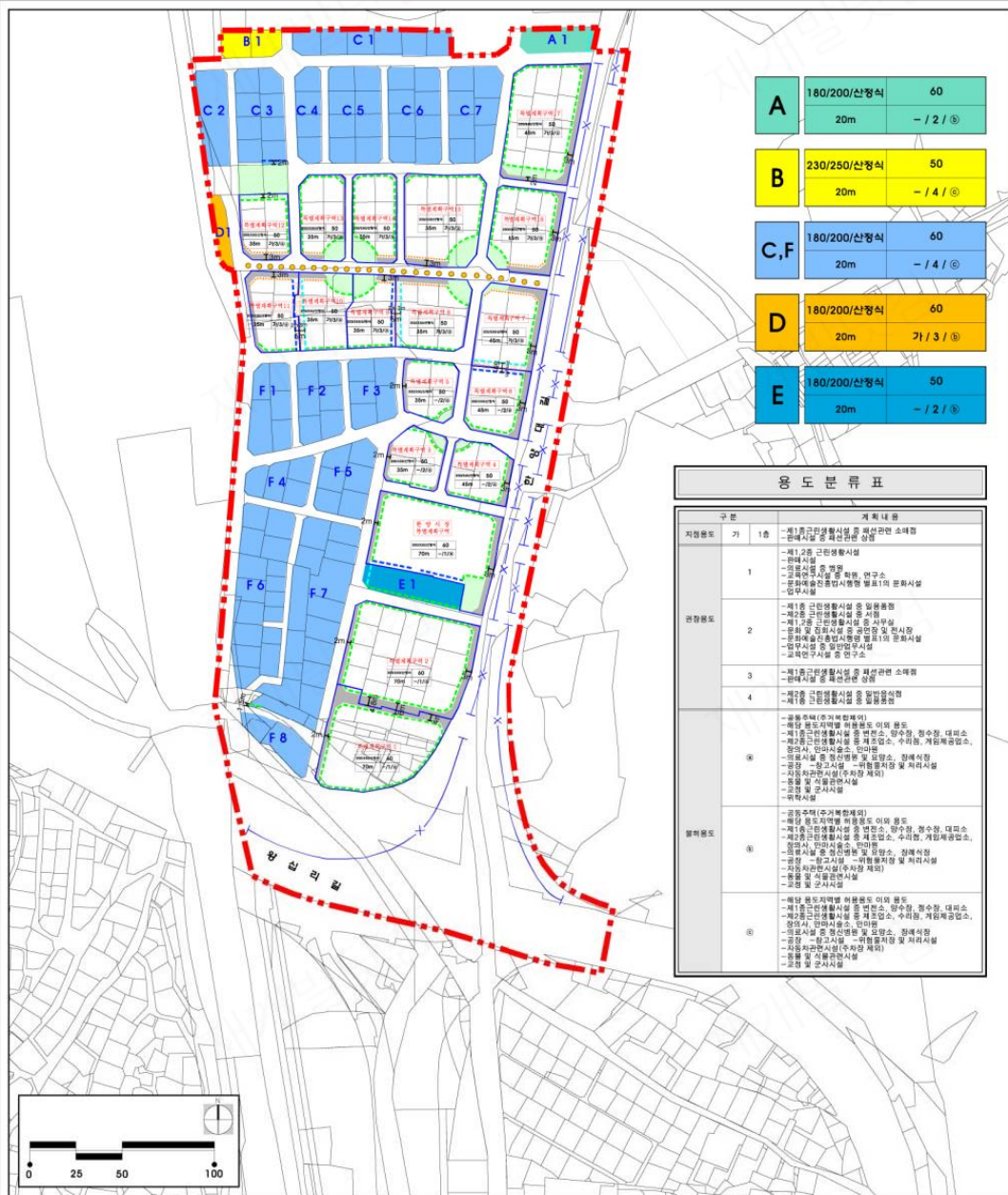
**한양대 주변지역
지구단위계획 결정(변경)**

**기반시설 배치와 규모에 관한
도시관리계획 결정(변경)도**

LEGEND

- | | |
|----------|-----|
| 지구단위계획구역 | 시장 |
| 도시계획시설 | 광장 |
| 도로(대로이상) | 철도 |
| 도로(중로이상) | 주차장 |
| 도로(소로이상) | |

■ 지구단위계획에 관한 총괄(기정)도



한양대 주변지역 지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획 총괄(기정)도

LEGEND

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 확지선
- 건축안계선(3m 이상)
- 건축안계선(2m)
- 건축안계선(1m)
- 벽면지정선(3층)
- 공공보행도로
- 보행자전용도로
- 자랑출입불이구간
- 기부채납(공공공지) 위치지정
- 기부채납(도로) 위치지정

※ 단, 특별계획구역의 경우 상한층고는 400%를 초과할 수 없음

■ 지구단위계획에 관한 총괄(변경)도

