

◆ 서울특별시고시 제2025-364호

**신항빌라 재건축사업 정비계획 결정(변경),
중곡역지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2022-240(2022.6.2.)호로 신항빌라 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정-중곡역지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시, 서울특별시 고시 제2024-62(2024.2.1.)호로 도시관리계획(중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획, 화양변전소부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시된 서울특별시 광진구 중곡동 18-24번지 일대 신항빌라 재건축사업과 관련, 용도지역, 획지계획, 건폐율, 용적률, 건축물 높이계획 등 정비계획 변경 사항에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제2차 도시계획 수권분과위원회(2025.3.14.) 심의(수정가결), 주민(재)공람 등을 거쳐 정비계획 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 3일
서울특별시 장

I. 신항빌라 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서(변경 없음)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기 정	신항빌라 재건축사업 정비구역	광진구 중곡동 18-24번지 일대	15,757.8	-	15,757.8	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

가. 추산액

추정 비례율	◦ 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 ◦ 추정비례율 : 102.82% → (288,876,585,000원 - 158,777,092,000원) ÷ 126,526,314원 × 100 = 102.82%
-----------	---

나. 산출근거

1) 사업비 추정

항 목	금 액 (천원)	비 고
합 계	158,777,092	
공 사 비	126,566,103	
보 상 비	2,876,496	
관 리 비	2,246,511	
설계 · 감리비	5,130,311	
수수료등 기타사업비	7,827,421	
각 종 부 (분) 담 금	1,817,608	
제 세 공 과 금	2,906,138	
금 융 비 용	2,135,477	
예 비 비	7,271,027	

2) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 예시

■ 연립주택

추정 평균세대별 종전자산 (천원)	비례율	권리가액 (천원)	조합원분양 (타입별 선택 시)				추정분양가 (호별)	추정분담금 환급(-) 분담금(+)
			타입	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	공급면적 (3.3㎡)		
757,800	102.82%	779,170	59	59.85	81.29	25	702,940	-76,230
			74	74.95	100.79	30	839,261	60,091
			84	84.58	113.42	34	908,279	129,109
			99	99.46	132.60	40	998,095	218,925
874,800	102.82%	899,469	59	59.85	81.29	25	702,940	-196,529
			74	74.95	100.79	30	839,261	-60,208
			84	84.58	113.42	34	908,279	8,810
			99	99.46	132.60	40	998,095	98,626
799,200	102.82%	821,737	59	59.85	81.29	25	702,940	-118,797
			74	74.95	100.79	30	839,261	17,524
			84	84.58	113.42	34	908,279	86,542
			99	99.46	132.60	40	998,095	176,358
826,200	102.82%	849,499	59	59.85	81.29	25	702,940	-146,559
			74	74.95	100.79	30	839,261	-10,238
			84	84.58	113.42	34	908,279	58,780
			99	99.46	132.60	40	998,095	148,596
883,800	102.82%	908,723	59	59.85	81.29	25	702,940	-205,783
			74	74.95	100.79	30	839,261	-69,462
			84	84.58	113.42	34	908,279	-444
			99	99.46	132.60	40	998,095	89,372

■ 근린생활시설

추정 종전자산 (천원)	비례율	관리가액 (천원)	조합원분양 (타입별 선택 시)		추정계약단가 (천원/ 계약3.3㎡)	추정분양가 (호별)	추정분담금 환급(-) 분담금(+)
			선택 층	계약면적 (3.3㎡)			
300,000	102.82%	308,460	지상 1층	27.60	20,740	587,232	278,772
500,000	102.82%	514,100	지상 1층	27.60	20,740	587,232	73,132
700,000	102.82%	719,740	지상 1층	27.60	20,740	587,232	-132,508
1,000,000	102.82%	1,028,200	지상 1층	27.60	20,740	587,232	-440,968

※ 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 토지이용계획(변경 없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		15,757.8	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	978.4	6.2	-
	도 로	978.4	6.2	-
획 지	소 계	14,779.4	93.8	-
	획 지	14,779.4	93.8	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		15,757.8	-	15,757.8	100.0	-
주거지역	소 계	15,757.8	-	15,757.8	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	15,757.8	감) 14,779.4	978.4	6.2	-
	제2종일반주거지역	-	증) 14,779.4	14,779.4	93.8	-

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
①	중곡동 18-24 번지	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	14,779.4	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획지 용도지역 상향

나. 용도지구 결정 조서(변경 없음)

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	용마산로	조망가로특화 경관지구	망우사거리~ 증곡동 117-11	154,416 (100.4)	5,300 (8.3)	양측15	2019.4.18. (서고제2019-19호)	-

※ ()는 대상지 내 면적 및 연장임

5. 도시계획시설 결정 조서(변경 없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	8	국지 도로	121	증곡동 18-67	증곡동 18-136	보행자 우선도로	-	1964.1.24. (건고제768호)	용마산로24 길

6. 주민공동시설 설치계획(변경)

가. 기 정

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
주거·민간시설	합 계	획지	-	-	1,070	-
	경로당		300세대 이상 500세대 미만 155㎡ 이상	155	160	-
	어린이집		300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	200	-
	어린이놀이터		300세대 이상 1,000세대 미만 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	505	600	옥외
	주민운동시설		500세대 미만	-	-	-
	작은도서관		300세대 이상 500세대 미만 108㎡ 이상	108	110	-
경비실			획지	50세대 이상 10㎡ + (세대수-50)×0.05㎡ 이상	22.7	50
공공개방커뮤니티시설		-		-	200	-
총 계			100세대 이상 1,000세대 미만 세대수×2.5㎡×1.25	953.1	1,320	-

나. 변 경

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
주 민 공 동 설	합 계	획지	-	-	2,813	-
	경로당		300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	207	옥외
	어린이집		300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	207	옥외
	작은도서관		300세대 이상 500세대 미만 108㎡ 이상	108	113	옥외
	입주자회의소 등		-	-	50	옥외
	국공립어린이집		-	-	310	개방
	주민운동시설		500세대 미만	-	1,111	옥내 : 542㎡ 옥외 : 569㎡
	어린이놀이터		300세대 이상 1,000세대 미만 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	536	741	옥외
	주민휴게시설		-	-	74	옥외
	관리사무소		50세대 이상 10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 이상	24.4	177	-
총 계		100세대 이상 1,000세대 미만 세대수×2.5㎡×1.25	1,028	2,990	-	

- ※ 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 및 별표1, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2
 ※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신항빌라 재건축	15,757.8	획지	14,779.4	광진구 중곡4동 18-24번지	13	-	-	13	-	-
변경	정비구역					6	-	-	6	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (최고층수)																																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																				
기정	신항빌라 재건축 정비구역	15,757.8	획지	14,779.4	광진구 중곡4동 18-24번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하 (37.26)	170%이하	170%이하	184%이하	200%이하	최고 40m 이하, 최고 12층 이하/ 평균 10층 이하																																																			
변경							60 이하 (32.72)	190%이하	199.35%이하	216.13%이하	235%이하	최고 60m 이하, 최고 20층 이하																																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	■ 총 세대수 : 공동주택 305세대(국민주택규모 15세대) - 전용 60㎡ 이하 : 178세대 - 전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 75세대 - 전용 85㎡ 초과 : 52세대 ◦ 주택 규모별 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>국민주택규모임대</th></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 이하</td><td>46㎡</td><td>112</td><td>107</td><td>15</td><td>36.7</td><td></td></tr><tr><td>59㎡</td><td>66</td><td>66</td><td>-</td><td>21.6</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ 초과~ 85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>75</td><td>75</td><td>-</td><td>24.6</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>102㎡</td><td>52</td><td>52</td><td>-</td><td>17.1</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>305</td><td>290</td><td>15</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">305</td><td colspan="2"></td></tr></table>											구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	소계	분양	국민주택규모임대	60㎡ 이하	46㎡	112	107	15	36.7		59㎡	66	66	-	21.6		60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84㎡	75	75	-	24.6		85㎡ 초과	102㎡	52	52	-	17.1		합계		305	290	15	100.0				305				
	구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																																								
소계			분양	국민주택규모임대																																																											
60㎡ 이하	46㎡	112	107	15	36.7																																																										
	59㎡	66	66	-	21.6																																																										
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84㎡	75	75	-	24.6																																																										
85㎡ 초과	102㎡	52	52	-	17.1																																																										
합계		305	290	15	100.0																																																										
		305																																																													
변경	■ 총 세대수 : 공동주택 339세대(국민주택규모 17세대) - 전용 60㎡ 이하 : 154세대 - 전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 170세대 - 전용 85㎡ 초과 : 15세대 ◦ 주택 규모별 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>국민주택규모임대</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>59㎡</td><td>154</td><td>138</td><td>16</td><td>45.4</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ 초과~ 85㎡ 이하</td><td>74㎡</td><td>26</td><td>25</td><td>1</td><td>7.7</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>144</td><td>144</td><td>-</td><td>42.5</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>99㎡</td><td>15</td><td>15</td><td>-</td><td>4.4</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>339</td><td>322</td><td>17</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">339</td><td colspan="2"></td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음											구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	소계	분양	국민주택규모임대	60㎡ 이하	59㎡	154	138	16	45.4		60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	74㎡	26	25	1	7.7		85㎡ 이하	84㎡	144	144	-	42.5		85㎡ 초과	99㎡	15	15	-	4.4		합계		339	322	17	100.0				339				
구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																																									
		소계	분양	국민주택규모임대																																																											
60㎡ 이하	59㎡	154	138	16	45.4																																																										
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	74㎡	26	25	1	7.7																																																										
85㎡ 이하	84㎡	144	144	-	42.5																																																										
85㎡ 초과	99㎡	15	15	-	4.4																																																										
합계		339	322	17	100.0																																																										
		339																																																													
심의완화사항	◦ 기준용적률 170% → 190% ◦ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 사업성 보정계수 적용 ◦ 허용용적률 199.35% (190% + 9.35%) - 5%(돌봄시설) × 1.87(사업성 보정계수) = 9.35%																																																														
건축물의 건축선 등에 관한 계획	◦ 건축한계선 : 3m, 용마산로24길변 4m																																																														
기타 사항	◦ 건축 배치계획 :																																																														

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한	
	- 105동의 늘어나는 주호(4세대)는 주동 간 이격 거리 등을 고려하여 다른 주동으로 이전 배치(동간 프라이버시, 간섭 등이 발생되지 않도록 건축배치 변경) ◦ 교통 계획 : - 용마산로24길의 막다른 도로 부분은 용마산로22길 도로 경계선과 연계하여 보도로 조성 (폭원8m, 연장 약 17m) - 용마산로에서 용마산로24길로 진입하는 부분에 불법주정차CCTV를 설치하여 불법주정차 방지 - 진출입구 보행동선의 연속성을 위한 횡단보도 위치 변경으로 통학 및 보행환경 개선도모											

나. 용적률 계획

1) 기 정

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)		신설 정비기반시설내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)
			소 계	토 지 (도로)			
	15,757.8	14,779.4	978.4	978.4	-	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담률 : 6.2%(구역면적 대비) ◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 국·공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 978.4㎡ - 0.0㎡ - 0.0㎡ + 0.0㎡ = 978.4㎡ (6.2%)						
신설 정비기반시설	부지(토지) 면적	◦ 도로 : 978.4㎡					
기준용적률	◦ 170% ※ 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 의거 제2종일반주거지역(7층이하) 기준용적률 적용						
허용용적률	◦ 170%						
상한용적률 (정비계획 용적률)	◦ 184% - 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률 × {1 + (1.3 × α토지 × 가중치) + (0.7 × α건축물)} = 170% + {1 + (1.3 × 0.0662 × 1)} = 184%						

구 분	산 정 내 용
	α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = 978.4 / 14,779.4 = 0.0662
법적 상한용적률	200%

2) 변 경

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)		신설 정비기반시설내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)
			소 계	토 지 (도로)			
		15,757.8	14,779.4	978.4	978.4	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담률 : 6.2%(구역면적 대비) ◦ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 국·공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 978.4㎡ - 0.0㎡ - 0.0㎡ + 0.0㎡ = 978.4㎡ (6.2%)						
신설 정비기반시설	부지(토지) 면적	◦ 도로 : 978.4㎡					
기준용적률	◦ 190% ※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 의거 제2종일반주거지역 기준용적률 적용						
허용용적률	◦ 199.35% - 허용용적률 인센티브 적용항목 : 돌봄시설(5%) - 최대 허용용적률 = 기준용적률 + (인센티브 × 사업성 보정계수) = 190% + 5% × 1.87 = 199.35% - 사업성 보정계수(1.0~2.0 범위) = 공시지가 보정계수 + α + β = 1.87 적용						
	구분	산정					적용값
	공시지가 보정계수	▷ 산식 : 서울시 공동주택 평균 공시지가 / 대상단지 평균 공시지가 = 7,192,258원/㎡ / 4,315,813원/㎡ ≒ 1.71 ※ 서울시 공동주택 평균공시지가 : 매년 서울시에서 산정 ※ 최초 정비계획 수립시에는 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 : 주민공람 `24.04.25 시행 ⇒ 2023년 평균공시지가 적용					1.71
	대지면적 보정계수(α)	▷ 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지 - 1만㎡ 이하 0.2 / 1만㎡~2만㎡ 직선보간 / 2만㎡ 0.1 - 현황 대지면적 : 14,779.4㎡ ▷ 직선보간값 = 0.2 - (14,779.4 - 10,000) × (0.2 - 0.1) / (20,000 - 10,000) = 0.16					0.16

구 분	산 정 내 용		
	구분	산정	적용값
	세대밀도 보정계수(β)	▶ 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지 = 226.69%(가용용적률) × 14,779.4㎡(대지면적) / 110㎡(공급면적) = 304세대 ⇒ 현황세대(156세대) 수용가능	미적용
	사업성보정계수 (1.0~2.0 범위)		1.87
	※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」의 사업성 보정계수 적용 ※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함 ※ 사업성 보정계수는 추후 공시지가 및 계획내용 변동 등에 따라 변경될 수 있음		
상한용적률 (정비계획 용적률)	◦ 216.13% - 상한용적률(정비계획 용적률) = 최대 허용용적률 + {(허용용적률 × 1.3 × α 토지 × 가중치) + (허용용적률 × 1.0 × α 건축물)} = 199.35% + (195% × 1.3 × 0.0662 × 1) = 216.13%		
	◦ α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 면적 = 978.4 / 14,779.4 = 0.0662		
법적 상한용적률	◦ 235%	향후 서울시 건축 심의에서 최종 결정	

※ 공공시설 등 제공에 관한 사항은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2024.12.)」 등 관련 기준에 따름

9. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	개 선 방 안
진출입 동 선	㉠	◦ 남측 용마산로24길 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 8.0m - 어린이보호구역 노면표시 재도색 - 사업지 맞은편 보행로(B=1.5m) 설치
	㉡	◦ 사업지 진출입구 고원식 횡단보도 설치
	-	◦ 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위한 진출입구 가각부 회전반경 확보 - R=3.0~6.0m
	-	◦ 용마산로24길의 막다른 도로 부분은 용마산로22길 도로 경계선과 연계하여 보도로 조성(폭원8m, 연장 약 17m)
대중교통 및 보행	-	◦ 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위한 횡단보도 신설 - 사업지 남측 용마산로24길 횡단보도 설치(4개소)
	-	◦ 자전거 이용자의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치 (법정주차대수의 20%이상 설치 - 구체적인 건축계획시 동별 분산 설치, 안내표지판 등 관련시설물 병행 설치
	-	◦ 진출입구 보행동선의 연속성을 위한 횡단 보도 위치 변경으로 통학 및 보행환경 개선도모
주차시설	-	◦ 계획주차대수 : 449대(100%자주식) - 법정주차(336대)의 133.6% 확보 - 주차수요(402대)의 119.6% 확보 - 장애인주차 주차대수의 3% 이상(16대) 확보 - 확장형주차 주차대수의 30% 이상(155대) 확보 - 가족배려주차 주차대수의 10% 이상(80대) 확보 - 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상(28대) 확보
교통안전 및 기타	-	◦ 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공(필요시)
	-	◦ 비상차량 진출입부에 이동식 블라드 설치
	-	◦ 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 진출입램프 전면 경고등 설치
	-	◦ 진출입 차량의 시거 확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	-	◦ 용마산로에서 용마산로24길로 진입하는 부분에 불법주정차CCTV를 설치하여 불법주정차 방지하도록 함

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경 없음)

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	◦ 자연 지형을 고려한 균형있는 절성토계획으로 토지의 외부유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보	-
	생활환경	◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재	
	사업시행시 환경영향	◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

구 분		계 획 내 용	비 고
	수해	◦ 자연토양유지 및 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제	
	교통	◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	
기존 수목의 현황 및 활용계획		◦ 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조정식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록 함	해당시

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	◦ 생태면적률 30%이상으로 계획	◦ 생태면적률 32.49% 계획	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	◦ 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연결성Ⅲ로 녹지평가지표 I 계획	◦ 법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지 계획 수립	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	◦ 절성토를 최소화토록 할 것임	◦ 절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○	◦ 지형변동율은 미미할 것임	◦ 지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립	
		지하수위보전	○	◦ 주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	◦ 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	
	비오톱	5등급	○	◦ 비오톱유형평가 5등급 ◦ 개별비오톱 평가제외 등급	◦ 사업시행 시 녹지면적 최대 확보 및 비오톱 조성 계획 수립	
생활 환경	일조	-	-	◦ 일조 영향 범위를 최소화할 것임	◦ 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	◦ 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	◦ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	◦ 향후 에너지사용량 추정	◦ 에너지 절약형 건축물 및 시스템 도입	
		신재생에너지 사용	△	◦ 계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	◦ 친환경 건축자재 선정	
	경관	Skyline보전	○	◦ 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	◦ 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
		조망권 확보	○	◦ 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	◦ 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	◦ 휴식 및 여가공간의 부족 ◦ 어린이 놀이터, 휴게공간 등으로 인한 긍정적인 영향이 예상	◦ 옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식 여가공간 조성	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
환경영향	폐기물	○	- 공사시 생활폐기물 및 분뇨, 폐유, 건설폐기물 발생 - 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
	소음진동	○	- 공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 - 운영시 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음 발생이 예상	- 가설방음벽 설치 - 저소음, 저진동 장비사용 - 도로소음 저감시설 설치	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경 없음)

구 분	설 계 지 침
대상지 동측 옹곡초등학교, 옹곡중학교 입지	「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. - 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하고, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경)

■ 기 정

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	

■ 변 경

가) CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) 설계 적용

- 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄 예방 전략

나) CPTED 적용방안

구 분	설 계 지 점
아파트 주출입구	• 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 • 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 • 출입차단기 등 기계 장비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
아파트 주동 출입구	• 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 • 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 • 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 • 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표지판(경고문구)을 설치
부대복리 시설	• 부대복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 • 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용 빈도를 높혀 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 • 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 장애가 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	• 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 장애가 없는 구조로 계획 • 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부로 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 • 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획 • 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축
주차장	• 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 • 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 • 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬크, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치
조 경	• 단지 내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 내외 떨어지도록 식재 • 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 • 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
담 장	• 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조정 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립 지대가 발생하지 않도록 계획 • 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 내외로 관리

13. 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비 고
				현 황	증 감	계 획	
기정	재건축	구역지정고시가 있는	신항빌라	156세대	증) 149세대	305세대	-
변경	정비사업	날로부터 4년 이내	재건축정비사업조합	156세대	증) 183세대	339세대	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획(변경 없음)

구 분	가 구	면적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
기 정	-	15,757.8㎡	광진구 중곡4동 18-24번지 일대	14,779.4㎡	-

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

가. 공공주택(임대) 공급계획(변경)

1) 기 정

구 분		국민주택규모 주택		
		소 계	전용49㎡	전용59㎡
주택공급계획	세대수	15	4	11
	비율	100.0%	26.7%	73.3%
	공급유형	장기전세주택 15세대		

2) 변 경

구 분		국민주택규모 주택		
		소 계	전용59㎡	전용74㎡
주택공급계획	세대수	17	16	1
	비율	100.0%	94.1%	5.9%
	공급유형	장기전세주택 17세대		

- ※ 공공주택의 규모별 건설비용은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음
 ※ 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 산정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함
 ※ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리 내집으로 활용

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

계획 기준		◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ◦ 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법적상한용적률(건축계획)		기정	◦ 200.00%(건축계획용적률 : 199.63%)				
		변경	◦ 235.00%(건축계획용적률 : 234.21%)				
상한용적률 (정비계획용적률)		기정	◦ 184.00%				
		변경	◦ 216.13%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	기정	◦ 16.00%(200.00% - 184.00%)				
		변경	◦ 18.08%(234.21% - 216.13%)				
	증가된 용적률의 50%	기정	◦ 8.00%(16.00% × 0.5)				
		변경	◦ 9.04%(18.08% × 0.5)				
	의무 연면적	기정	◦ 1,182.3㎡ 이상 (14,779.4㎡ × 8.00%)				
		변경	◦ 1,389.26㎡ 이상 (14,779.4㎡ × 9.04%)				
국민주택규모 주택 확보 계획 (향후 건축심의에서 최종 결정)		기정	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			46.90㎡	71.40㎡	4	285.6㎡	확지
			59.90㎡	85.90㎡	11	944.9㎡	
			합 계			15	1,230.5㎡
		변경	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			59.85㎡	81.39㎡	16	1,302.24㎡	확지
			74.95㎡	100.92㎡	1	100.92㎡	
			합 계			17	1,403.16㎡

II. 신항빌라 재건축 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	중곡역지구 지구단위계획구역	광진구 중곡역 일대	404,434.9	-	404,434.9	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경)

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		404,434.9	-	404,434.9	100.0	
주거 지역	소 계	404,434.9	-	404,434.9	100.0	
	제1종일반주거지역	3,399.4	-	3,399.4	0.8	
	제2종일반주거지역(7층)	211,612.4	감) 14,779.4	196,833.0	48.7	
	제2종일반주거지역	139,745.8	증) 14,779.4	154,525.2	38.2	
	준주거지역	49,677.3	-	49,677.3	12.3	

■ 용도지역 결정 사유서(변경)

기 정	변 경	면 적(㎡)	변경사유
제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	14,779.4	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 신항빌라 확지 용도지역 상향

2) 용도지구 결정 조서(변경 없음)

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	3	용마산로	조망가로 특화경관지구	망우사거리~중곡동 117-11 (중곡동 150-72~중곡동 297-8)	154,416 (10,581)	5,300 (772)	양측15	2019.4.18 (서고제2019-19호)	
기정	6	능동로	조망가로 특화경관지구	용곡삼거리~중곡동 647-15 (용마사거리~중곡동 168-1)	36,545 (10,757)	1,300 (720)	양측15	"	

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	7	긴고랑로	조망가로 특화경관지구	동곡삼거리~중곡사거리 (중곡1동사거리~중곡동 40-13)	31,286 (4,284)	1,100 (288)	양측15	"	

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

나. 기반시설 결정 조서(변경 없음)

1) 교통시설

■ 도로 총괄표

구 분	계		1 류		2 류		3 류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
계	41	7,623	3	495	8	1,301	30	5,827
대 로	2	1,460	-	-	-	-	2	1,460
중 로	1	589	-	-	-	-	1	589
소 로	38	5,574	3	495	8	1,301	27	3,778

가) 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	46	35~48 (28)	주간선 도로	3,750 (677)	중곡동 169	성수동2가 72	일반 도로	1973.2.28 (건고제73호)	능동로
기정	대로	3	47	25~28 (25~28)	보조간선 도로	4,500 (721)	능동 (광로5)	면목동 (대3-42)	일반 도로	1976.7.19 (건고제109호)	용마산로
기정	중로	3	57	12	집산 도로	1,120 (525)	송정동 62-5	군자동 80-1	일반 도로	1976.12.9 (서고제334호)	면목로
기정	소로	1	1	10	국지 도로	175 (72)	중곡동 297-15	중곡동 296-1	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	312	중곡동 28-1	중곡동 34-8	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로 21길
기정	소로	1	3	10	국지 도로	111	중곡동 521-11	중곡동 771-2	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로 22길
기정	소로	2	1	8~10 (10)	국지 도로	261	중곡동 168-1	중곡동 170-24	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	- (화양변전소부지2 m확장)

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	2	8	국지 도로	403	중곡동 167-13	중곡동 165-33	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	29	중곡동 29-56	중곡동 29-55	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	121	중곡동 18-67	중곡동 18-136	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로 24길
기정	소로	2	5	8	국지 도로	173	중곡동 18-87	중곡동 18-76	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	173	중곡동 18-111	중곡동 18-100	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	173	중곡동 18-136	중곡동 18-124	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	8	6~10 (8~10)	국지 도로	172 (159)	중곡동 29-70	중곡동 266-2	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	1	6	국지 도로	111	중곡동 170-25	중곡동 18-124	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	226	중곡동 167-1	중곡동 172-59	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	능동로53길
기정	소로	3	3	6	국지 도로	48	중곡동 167-4	중곡동 167-19	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	170	중곡동 172-16	중곡동 172-54	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	5	6	국지 도로	48	중곡동 166-41	중곡동 166-17	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	170	중곡동 220-27	중곡동 193-52	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	48	중곡동 165-10	중곡동 165-33	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170	중곡동 221-45	중곡동 230-10	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	9	6~8 (8)	국지 도로	130 (112)	중곡동 170-2	중곡동 171-20	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	173	중곡동 193-1	중곡동 193-41	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	154	중곡동 221-47	중곡동 221-9	일반도로, 보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	긴고량로11길
기정	소로	3	12	6	국지 도로	154	중곡동 230-1	중곡동 230-8	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	14	6	국지 도로	212	중곡동 31-1	중곡동 34-1	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	능동로50길
기정	소로	3	15	6	국지 도로	212	중곡동 31-38	중곡동 34-8	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	16	6	국지 도로	153	중곡동 31-3	중곡동 31-41	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3-	17	6	국지 도로	153	중곡동 32-9	중곡동 32-26	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	18	6	국지 도로	153	중곡동 33-43	중곡동 33-33	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	19	6	국지 도로	87	중곡동 24-2	중곡동 35-47	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	능동로50길
기정	소로	3	20	6	국지 도로	182	중곡동 150-107	중곡동 35-12	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	21	6	국지 도로	159	중곡동 35-65	중곡동 150-153	일반 도로	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	22	6	국지 도로	134 (63)	중곡동 297-15	중곡동 180-2	보행자 우선도로	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로28길

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	23	6	국지 도로	81	중곡동 296-7	중곡동 296-45	일반 도로	1964.1.24 (건고제 768호)	-
기정	소로	3	24	6	국지 도로	102	중곡동 150-72	중곡동 150-422	일반 도로	1964.1.24 (건고제 768호)	-
기정	소로	3	25	6	국지 도로	154	중곡동 271-2	중곡동 150-422	일반 도로	1964.1.24 (건고제 768호)	-
기정	소로	3	26	6	국지 도로	154	중곡동 23-1	중곡동 150-47	일반 도로	1964.1.24 (건고제 768호)	-
기정	소로	3	27	4	국지 도로	198	중곡동 29-29	중곡동 29-41	일반 도로	1964.1.24 (건고제 768호)	-
기정	소로	3	28	6	국지 도로	131	중곡동 29-7	중곡동 29-16	일반 도로	1964.1.24 (건고제 768호)	용마산로25길

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

나) 철도 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	규 모	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	도시철도 (7호선)	도봉구 도봉동 16일대 ~ 구로구 운수동 산2-1 일대	43,760.0	B=10~30m, L=43.76km	-	중곡역 (7호선)

다) 철도 부대시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	도시철도 (정류장)	중곡동 273-2	4,925.7	1991.7.15. (건고 제399호)	중곡역 (7호선)
기정	-	철도	도시철도 환기구	중곡동 166-14 앞	363.0	1992.12.14. (서고 1992-420호)	-

라) 주차장 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	2012.9.27 (서고 제2012-257호)	중복결정 지상:공공공지
기정	②	주차장	중곡동221-6	695.0	2009.1.2 (광진구고시 제2008-55호)	노외주차장
기정	③	주차장	중곡동230-12	1,757.4	1999.4.27 (광진구고시 제1999-13호)	노외주차장

2) 공간시설

가) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	①	공원	소공원	중곡동 30-1	1,276.7	-	1,276.7	-	-

나) 공공공지 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
기정	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	-	중복결정 지하:주차장

3) 유통·공급시설

가) 시장 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	시장	-	중곡동 229-5번지 외 1필지	3,796.3	1973.8.18. (건고 제61호)	중복제일 골목시장 (광성시장)

4) 공공·문화체육시설

가) 학교 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	-	학교	초등학교	중곡동 220-22	5,616.6	-	5,616.6	1982.2.4. (서고 제50호)	중광 초등학교

나) 체육시설 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	-	체육 시설	-	중곡동 168-8	3,690.0	-	3,690.0	2004.12.27. (서고 제2004-422호)	중곡문화 체육센터

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경 없음)

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 결정조서

■ 주거지역

구 분	가구번호	위 치	가구면적(㎡)	비 고
기정	GR-1	중곡동 168-1 일대	15,301.3	제2종일반주거지역/준주거지역
기정	GR-2	중곡동 167-1 일대	3,086.3	제2종일반주거지역
기정	GR-3	중곡동 166-1 일대	8,452.3	제2종일반주거지역
기정	GR-4	중곡동 165-1 일대	7,462.7	제2종일반주거지역
기정	GR-5	중곡동 16 일대	6,153.3	제2종일반주거지역
기정	GR-6	중곡동 29-29 일대	5,118.6	제2종일반주거지역
기정	GR-7	중곡동 29-3 일대	5,614.5	제2종일반주거지역
기정	GR-8	중곡동 30-1 일대	39,028.2	제2종일반주거지역/준주거지역
기정	GR-9	중곡동 31-1 일대	7,612.9	제2종일반주거지역
기정	GR-10	중곡동 170-1 일대	7,184.4	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-11	중곡동 171-1 일대	5,534.4	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-12	중곡동 172-1 일대	10,870.7	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-13	중곡동 193-1 일대	9,741.1	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-14	중곡동 220-1 일대	13,161.2	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-15	중곡동 230-1 일대	6,861.9	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-16	중곡동 229-1 일대	3,730.2	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-17	중곡동 221-1 일대	7,442.5	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-18	중곡동 30-2 일대	11,175.3	제2종일반주거지역
기정	GR-19	중곡동 32-1 일대	6,761.8	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-20	중곡동 33-1 일대	8,369.0	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-21	중곡동 34-1 일대	7,290.7	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-22	중곡동 35-1 일대	12,345.4	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-23	중곡동 24-1 일대	7,951.8	제2종일반주거지역
기정	GR-24	중곡동 28-1 일대	5,400.7	제2종일반주거지역
기정	GR-25	중곡동 21-1 일대	7,058.4	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-26	중곡동 23-1 일대	7,109.2	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-27	중곡동 271-1 일대	2,723.8	제1종일반주거지역

구 분	가구번호	위 치	가구면적(㎡)	비 고
기정	GR-28	중곡동 18-67 일대	3,098.7	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-29	중곡동 18-76 일대	5,187.1	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-30	중곡동 18-100 일대	5,186.9	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-31	중곡동 18-124 일대	2,886.6	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-32	중곡동 18-19 일대	8,194.8	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-33	중곡동 18-24	14,779.4	제2종일반주거지역
기정	GR-34	중곡동 18-1 일대	2,767.9	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-35	중곡동 18-2 일대	1,406.8	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-36	중곡동 297-1 일대	2,380.9	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	GR-37	중곡동 241-30일대	9,646.8	제2종일반주거지역
기정	GR-38	중곡동 164-1일대	2,644.8	제2종일반주거지역

■ 공공용지

구 분	가구번호	위 치	가구면적(㎡)	비 고
기정	GR-1	중곡동 168-8대	3,690.0	중곡문화체육센터
기정	GR-8	중곡동 30-75대	187.6	중곡역
기정	GR-8	중곡동 30-77대	35.8	중곡역
기정	GR-8	중곡동 29-1대	5,348.8	공공공지(주차장)
기정	GR-14	중곡동 220-22학	5,616.6	중광초등학교
기정	GR-15	중곡동 230-12차	1,757.4	주차장
기정	GR-16	중곡동 229-5대	2,242.6	중곡시장
기정	GR-16	중곡동 229-15대	1,553.7	중곡시장
기정	GR-17	중곡동 221-6차	695.0	주차장

2) 획지 결정조서

■ 특별계획가능구역 및 공동개발 계획

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
특별계획 가능구역		◦ 능동로변 (3개소 - 11,538.6㎡) ◦ 의료복합단지 남측 (1개소 - 17,955.0㎡)	◦ 능동로변 및 의료복합단지 남측에 적정개발규모 유도 및 기반시설 확보 등을 위해 계획된 일단의 지역으로 향후 별도의 도시관리계획절차를 거쳐 특별계획구역으로 지정할 수 있도록 계획	◦ 용도지역 상향시 20%이상 공공기여
공동 개발	지정	◦ 기 공동개발 필지, 건축물 및 동일 소유 필지	◦ 주변 지역과의 연속성 확보 및 획지 정형화 유도 ◦ 지역 위계에 부합하고 특정용도 입지가 가능하도록 적정개발 규모 확보	-
	권장	◦ 과소필지 및 적정개발 유도가 필요한 필지		
자율적 공동개발		◦ 일반주거지역 (특별계획가능구역, 특별계획가능구역 제외)	◦ 주변과 연계된 적정개발규모 유도 제외 대상 1. 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시 2. 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 3. 차량진·출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	-
공동개발 (특별지정) 가능구역		◦ 용마산로 동측변 (40,448.4㎡)	◦ 아차산자락의 구릉지 저층주거지 특성을 유지하면서, 지역 내 부족한 기반시설 및 보행·녹지공간을 확충·유도할 수 있도록 공동개발(특별지정)가능구역 계획 ※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 주민동의 등에 따라 공동개발(특별지정) 제안 시 구 도시·건축공동위원회 자문(경미한 변경 절차)을 통해 공동개발(특별지정) 결정	-

■ 획지 및 필지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
GR-1	1	168-2대	9,497.2	9,497.2	특별계획구역		-
GR-2	1	167-1대	165.6	634.7	공동개발(권장)		특별계획 가능구역
		167-11대	152.4				
		167-21대	316.7				
	2	167-2대	151.4	876.3	공동개발(권장)		
		167-3대	152.4				
		167-4대	163.6				
		167-6대	108.4				
		167-7대	91.9				
	167-8대	93.6					
	167-9대	115					
GR-2	3	167-5도	78.3	1,575.3	-		특별계획 가능구역
		167-12도	73.7				
		167-13대	138.8				
		167-14대	130.9				
		167-15대	129.9				
		167-16대	160.3				
		167-17대	170.9				
		167-18대	158				
		167-19대	153.4				
		167-20대	133.9				
		167-22대	130.2				
		167-23대	117				
GR-3	1	166-3대	127.3	763.0	공동개발(지정)	공동개발 (권장)	특별계획 가능구역
		166-4대	533.9				
		166-34대	101.8		-		
		166-6대	165.3	406.9	공동개발(권장)		
		166-30대	105.1				
		166-31대	136.5				
		166-7대	160.3	565.3	공동개발(권장)		
		166-8대	186.8				
		166-28대	108.4				
		166-29대	109.8				

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고	
		166-1대	142.8	1,841.1	-			
		166-2대	95.5					
		166-5대	121.7					
		166-21대	113.7					
		166-22대	117.4					
		166-23대	112.4					
		166-24대	98.5					
		166-25대	104.5					
		166-26대	103.1					
		166-27도	246.3					
		166-32대	92.2					
		166-33대	111.1					
		166-46대	103.5					
		166-47대	104.5					
		166-48대	123.0					
		166-49도	50.9					
	2	166-9대	199.0	679.1	공동개발(권장)			
		166-10대	117.4					
		166-11대	103.5					
		166-38대	115.7					
		166-39대	143.5					
		166-12대	182.5	378.5	공동개발(권장)			
		166-42대	196.0					
		166-13대	1,002.6	1,438.2	공동개발(지정)	공동개발 (권장)		
		166-35대	172.2					
		166-37대	130.2		-			
		166-36대	133.2					
		166-15대	182.8	399.0	공동개발(지정)			
		166-41대	216.2					
		166-19대	1,086.3	1,981.2	-			
		166-16대	156.4					
		166-17대	312.4					
		166-40도	47.6					

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
GR-4		166-43대	196.0				
		166-44대	182.5				
	1	165-1대	186.4	783.1	공동개발(권장)		-
		165-2대	596.7				
	2	165-3대	330.6	970.2	공동개발(권장)		-
		165-5대	380.5				
		165-6대	259.1				
	3	165-14대	224.1	394.0	공동개발(지정)		-
		165-28대	169.9				
	4	165-9대	376.2	683.7	-	공동개발 (권장)	-
		165-10대	133.6		공동개발(지정)		
		165-35대	173.9				
GR-5	1	29-56대	515.0	663.4	공동개발(권장)		-
		29-57대	148.4				
	2	29-58대	149.1	303.8	공동개발(권장)		-
		29-82대	154.7				
	3	29-59대	224.1	377.8	공동개발(권장)		-
		29-81대	153.7				
	4	29-60대	226.1	364.3	공동개발(권장)		-
		29-80대	138.2				
	5	29-61대	116.9	259.7	공동개발(권장)		-
		29-79대	142.8				
	6	29-62대	233.1	373.6	공동개발(권장)		-
		29-77대	140.5				
	7	29-78대	142.1	258.9	공동개발(권장)		-
		29-91대	116.8				
	8	29-63대	135.2	391.4	공동개발(권장)		-
		29-76대	256.2				
	9	29-64대	137.5	534.2	공동개발(권장)		-
		29-65대	146.8				
		29-75대	249.9				
	10	29-66대	154.7	404.6	공동개발(권장)		-
		29-74대	249.9				
	11	29-67대	181.2	349.1	공동개발(권장)		-

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
	12	29-73대	167.9	543.5	공동개발(권장)	-
		29-68대	187.8			
		29-71대	147.4			
		29-72대	208.3			
	13	29-69대	153.1	538.9	공동개발(권장)	-
		29-70대	385.8			
GR-8	1	29-1대	4,875.0	46,257.7	특별계획구역	-
		29-2도	494.4			
		29-92대	473.8			
		30-1대	19,561.3			
		30-78도	694.5			
		30-79공	1,276.7			
		30-80대	18,190.8			
		30-81도	691.2			
GR-9	1	31-1대	162.6	534.5	공동개발(권장)	-
		31-6대	371.9			
	2	31-7대	227.8	454.2	공동개발(지정)	-
		31-8대	226.4			
	3	31-9대	158.0	869.1	공동개발(권장)	-
		31-11대	165.3			
		31-36대	545.8			
	4	31-21대	166.9	674.0	공동개발(권장)	-
		31-22대	166.9			
		31-23대	171.6			
		31-24대	168.6			
	5	31-10대	252.2	826.7	공동개발(권장)	-
		31-19대	199.0			
		31-20대	166.6			
		31-25대	208.9			
	6	31-37대	126.3	666.2	공동개발(권장)	-
		31-38대	398.7			
		31-40대	141.2			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
GR-10	1	170-1대	99.5	267.4	공동개발(지정)		-
		170-41대	167.9				
	2	170-3대	110.4	240.6	공동개발(지정)		-
		170-4대	130.2				
	3	170-11대	92.2	210.9	공동개발(지정)		-
		170-13대	118.7				
	4	170-16대	83.6	207.2	공동개발(권장)		-
		170-17대	123.6				
GR-11	1	171-23대	84.6	203.9	공동개발(지정)		-
		171-25대	119.3				
	2	171-15대	158.7	321.0	공동개발(지정)		-
		171-37대	162.3				
GR-12	1	172-8대	102.8	183.1	공동개발(권장)		-
		172-11대	80.3				
	2	172-20대	74.0	248.2	공동개발(권장)		-
		172-21대	88.6				
		172-22대	85.6				
	3	172-24대	87.3	171.3	공동개발(권장)		-
		172-26대	84.0				
	4	172-27대	168.3	252.9	공동개발(권장)		-
		172-29대	84.6				
	5	172-30대	84.3	176.5	공동개발(권장)		-
		172-31대	92.2				
	6	172-44대	106.1	110.7	공동개발(권장)		-
		172-60대	4.6				
GR-13	1	193-26대	232.7	505.1	공동개발(권장)		-
		193-59대	272.4				
	2	193-32대	229.8	409.7	공동개발(권장)	공동개발 (권장)	-
		193-62도	13.6				
		193-63도	4.0				
		193-68도	1.7				
		193-33대	155.2				
		193-69도	5.4				

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고	
	3	193-47대	99.8	758.0	공동개발(지정)	공동개발 (권장)	-	
		193-48대	82.0					
		193-49대	290.2					
		193-50대	286.0					
GR-14	1	220-13대	92.2	177.8	공동개발(권장)		-	
		220-14대	85.6					
	2	220-15대	78.0	377.2	공동개발(지정)		-	
		220-16대	79.7					
		220-69대	108.8					
		220-70대	110.7					
	3	220-18대	82.0	168.9	공동개발(권장)		-	
		220-19대	86.9					
	4	220-39대	134.2	140.1	공동개발(권장)		-	
		220-89대	5.9					
	5	220-45대	143.8	227.8	공동개발(권장)		-	
		220-46대	84.0					
	6	220-63대	172.2	344.4	공동개발(지정)		-	
		220-64대	172.2					
	GR-15	1	230-8대	252.9	501.8	공동개발(지정)		-
			230-37대	248.9				
3		230-13대	736.3	925.7	공동개발(권장)		-	
		230-14대	189.4					
GR-17	1	221-7대	159.0	339.2	공동개발(지정)		-	
		221-51대	180.2					
	2	221-41대	159.3	318.6	공동개발(지정)		-	
		221-42대	159.3					
GR-19	1	32-6대	148.8	317.4	공동개발(지정)		-	
		32-20대	168.6					
GR-20	1	33-6대	111.7	218.8	공동개발(지정)		-	
		33-7대	107.1					
	2	33-21대	84.6	166.3	공동개발(권장)		-	
		33-22대	81.7					

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
	3	33-37대	252.5	444.3	공동개발(지정)	-
		33-69대	191.8			
	4	33-47대	144.1	287.9	공동개발(지정)	-
		33-50대	143.8			
	5	33-60대	162.3	329.6	공동개발(지정)	-
		33-61대	167.3			
GR-21	1	34-39대	140.2	314.1	공동개발(지정)	-
		34-40대	173.9			
GR-22	1	35-2대	144.1	257.1	공동개발(지정)	-
		150-153대	113.0			
	2	35-8대	127.9	137.0	공동개발(권장)	-
		35-71대	9.1			
	3	35-66대	194.4	239.4	공동개발(지정)	-
		150-417대	45.0			
GR-23	1	24-1대	151.1	261.5	공동개발(지정)	-
		24-35대	110.4			
	2	24-8대	390.4	820.9	공동개발(지정)	-
		24-10대	127.3			
		24-11대	83.6			
		24-19대	172.6			
		150-288대	17.0			
		150-289도	7.0			
		152-1대	23.0			
	3	24-9대	218.8	395.3	공동개발(지정)	-
		24-30대	176.5			
	4	150-104대	324.0	430.4	공동개발(지정)	-
		150-290대	106.4			
	5	150-151대	66.0	225.0	공동개발(권장)	-
		152-5대	159.0			
GR-25	1	21-1대	230.7	3,847.9	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		21-2대	231.1			
		21-3대	238.0			
		21-4대	292.2			
		21-5대	43.3			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		21-7대	8.3			
		21-8대	123.3			
		21-9대	357.4			
		21-10대	241.0			
		21-11대	600.7			
		21-15대	196.9			
		21-16대	197.0			
		21-17대	175.2			
		150-58대	212.0			
		150-60대	238.8			
		150-61대	231.0			
		150-62대	231.0			
GR-25	2	150-63대	231.0	1,384.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-64대	231.0			
		150-65대	231.0			
		150-66대	231.0			
		150-67대	231.0			
		150-68대	229.0			
	3	150-69대	229.0	1,382.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-70대	231.0			
		150-71대	231.0			
		150-72대	231.0			
		150-73대	231.0			
		150-74대	229.0			
GR-26	1	23-1대	181.8	2,384.3	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		23-2대	185.1			
		23-3도	52.2			
		23-4대	134.5			
		150-14대	318.1			
		150-17대	245.6			
		150-18대	231.0			
		150-19대	36.0			
		150-20대	213.5			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		150-21대	231.0			
		150-22대	231.0			
		284대	324.5			
	2	150-32대	231.0	1,382.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-33대	231.0			
		150-34대	229.0			
		150-35대	231.0			
		150-36대	231.0			
		150-37대	229.0			
	3	150-38대	231.0	1,386.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-39대	231.0			
		150-40대	231.0			
		150-41대	231.0			
		150-42대	231.0			
		150-43대	231.0			
	4	150-44대	231.0	1,386.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-45대	231.0			
		150-46대	231.0			
		150-47대	231.0			
		150-48대	231.0			
		150-49대	231.0			
GR-27	1	150-23대	81.4	2,723.8	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		150-24대	195.0			
		150-25대	301.0			
		150-27대	314.0			
		150-28대	317.0			
		150-29대	258.0			
		150-30대	237.4			
		150-31대	88.0			
		150-286대	77.6			
		150-422대	8.0			
		271-1대	204.0			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		271-2대	196.4			
		271-3대	269.8			
		271-4대	176.2			
GR-28	1	18-67대	686.6	3,098.7	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-69대	337.5			
		18-70대	337.5			
		18-71대	337.5			
		18-72대	337.5			
		18-73대	337.5			
		18-74대	337.5			
		18-75대	387.1			
GR-29	1	18-76대	218.2	5,187.1	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-77대	215.9			
		18-78대	215.9			
		18-79대	144.0			
		18-81대	215.9			
		18-82대	144.0			
		18-84대	215.9			
		18-85대	215.9			
		18-86대	215.9			
		18-87대	217.5			
		18-88대	216.2			
		18-89대	215.9			
		18-90대	215.9			
		18-91대	215.9			
		18-92대	215.9			
		18-93대	215.9			
		18-94대	215.9			
		18-95대	215.9			
		18-96대	215.9			
		18-97대	215.9			
		18-98대	215.9			
		18-99대	217.2			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
		18-148대	143.9			
		18-149대	143.9			
		18-150대	143.9			
		18-151대	143.9			
GR-30	1	18-100대	217.2	5,186.9	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-101대	215.9			
		18-102대	215.9			
		18-103대	215.9			
		18-104대	215.9			
		18-105대	215.9			
		18-106대	144.0			
		18-108대	215.9			
		18-109대	215.9			
		18-110대	215.9			
		18-111대	216.9			
		18-112대	215.2			
		18-113대	215.9			
		18-114대	215.9			
		18-115대	216.2			
		18-116대	216.2			
		18-117대	216.2			
		18-118대	216.2			
		18-119대	216.2			
		18-120대	216.2			
		18-121대	216.2			
		18-122대	216.2			
		18-123대	217.2			
		18-152대	143.9			
		18-153대	143.9			
GR-31	1	18-124대	228.1	2,886.6	공동개발(특별지정) 가능구역	-
		18-125대	210.6			
		18-126대	211.6			
		18-127대	213.2			

가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
		18-128대	212.2				
		18-129대	208.6				
		18-130대	213.2				
		18-131대	216.9				
		18-132대	222.8				
		18-133대	221.5				
		18-134대	231.1				
		18-135대	239.3				
		18-136대	257.5				
GR-32	1	18-19대	363.6	804.6	공동개발(권장)		-
		18-49대	243.3				
		18-50대	197.7				
	2	18-22대	205.6	581.5	공동개발(권장)		-
		18-55대	175.2				
		18-65대	200.7				
	3	18-26대	168.9	424.1	공동개발(권장)		-
		18-54대	255.2				
	4	18-27대	387.1	1,396.0	공동개발(권장)		-
		18-56대	584.8				
		18-61대	168.9				
		18-62대	255.2				
	5	18-29대	99.2	184.7	공동개발(권장)		-
		18-146대	85.5				
GR-35	1	18-45대	561.6	580.8	공동개발(권장)		-
		18-47대	19.2				
GR-37	3	241-24대	62.5	576.9	공동개발(지정)	공동개발 (권장)	-
		241-25대	49.3				
		241-26대	146.4				
		241-27대	233.1				
		241-28대	85.6				
					-		

※ 조서에 표기되지 않은 필지는 민간부문 시행지침 제8조 자율적 공동개발 적용 원칙에 따라 단독개발 및 공동개발이 가능함

※ 특별계획가능구역 내 공동개발은 특별계획가능구역 실효시 적용

3) 대지규모 결정조서

■ 최대개발규모

구 분	규 모	비 고
간선부	2,000㎡	능동로 및 용마산로변 일대
이면부	1,000㎡	배후주거지역

- ※ 기개발지, 동일소유필지, 특별계획구역 및 공동개발계획 필지(권장포함)에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 계획적개발허용
 ※ 능동로변은 개별건축시 간선부 2,000㎡ 최대개발규모를 적용하되, 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 최대개발규모를 적용하지 않음
 ※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상의 공동개발(특별지정) 계획시 최대개발규모의 30% 이내로 완화 적용 가능
 ※ 공동주택 건립형 지구단위계획, 정비사업, 역세권사업 등 사업 추진시 해당 관련 법령·운영기준을 따름

4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

가. 건축물의 불허용도 계획(변경)

1) 불허용도 결정 조서(변경)

구 분	분 류	용도지역	불허용도	비 고
기 정		공통사항	◦ 운동시설 중 철타미 있는 골프연습장 ◦ 공장 ◦ 창고시설 ◦ 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) ◦ 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) ◦ 동식물관련시설	-
	A	준주거지역	◦ 단독주택 ◦ 공동주택 ◦ 제2종근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) ◦ 제2종근린생활시설 중 제조업소 ◦ 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦ 숙박시설	국립서울병원부지 특별계획구역
	B	준주거지역	◦ 단독주택 ◦ 공동주택(단, 주거복합 제외) ◦ 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 ◦ 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦ 숙박시설 (단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	회양변전소부지 특별계획구역
		제2종일반주거지역	◦ 제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소 ◦ 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소	능동로변

구 분	분 류	용도지역	불허용도	비 고
	C	제2종일반주거지역(7층)	◦ 제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소	-
기 정	D	제2종일반주거지역(7층)	◦ 허용용도 이외의 용도	신항빌라 재건축 정비구역
변 경	F	제2종일반주거지역	◦ 허용용도 이외의 용도	신항빌라 재건축 정비구역
기 정	E	제1종일반주거지역	◦ 근린생활시설 중 장의사 ◦ 교육연구시설(도서관 제외)	-

※ 「건축법 시행령」 별표1 적용

※ 주거복합 : 20세대 이상의 공동주택과 주거용 외의 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)

※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

■ 불허용도 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역	◦ 용도지역 변경 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역	◦ 신항빌라 재건축 정비구역 계획반영

※ 신항빌라 재건축 정비구역 용도지역 변경으로, 불허용도 변경 없음

나. 건축물의 권장 및 허용용도 계획(변경)

1) 권장용도 결정 조서(변경 없음)

구 분	분 류	용도지역	허용용도	비 고
기 정	A	준주거지역	◦ 의료시설 ◦ 판매시설 ◦ 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육 및 연구시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장	국립서울병원부지 특별계획구역
	B	준주거지역, 제2종일반주거지역	◦ 의료시설(격리병원 제외) ◦ 판매시설 ◦ 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육 및 연구시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ◦ 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	화양변전소부지 특별계획구역, 능동로변
	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 교육 및 연구시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 ◦ 근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실	-
	D	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	-
	E	제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제1종근린생활시설 중 의약품판매점, 한의원, 침술원 등 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	면목로 간선변
	F	제1종일반주거지역	◦ 근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실	-

※ 「건축법 시행령」 별표1 적용

※ 관광숙박시설 도입시 적용되는 상한용적률의 완화는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용함

※ 권장용도 'B' 구간의 관광숙박시설은 특별계획(가능)구역으로 세부개발계획 수립시에만 해당됨

※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

2) 허용용도 결정 조서(변경)

구 분	분 류	용도지역	허용용도	비 고
기 정	A	제2종일반주거지역(7층)	◦ 공동주택 및 부대·복리시설	신향빌라 재건축 정비구역
변 경	B	제2종일반주거지역	◦ 공동주택 및 부대·복리시설	신향빌라 재건축 정비구역

■ 허용·용도 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역	◦ 용도지역 변경 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역	◦ 신항빌라 재건축 정비구역 계획반영

※ 신항빌라 재건축 정비구역 용도지역 변경으로, 허용·용도 변경 없음

다. 건축물의 개발밀도(변경)

1) 건폐율계획(변경 없음)

구 분	용도지역	건 폐 율	비 고
기정	준주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준수
	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제1종일반주거지역	60% 이하	

2) 용적률계획(변경)

■ 용적률 결정 조서(변경)

구 분	분 류	용도지역	용 적 률			비 고
			기 준	허 용	상 한	
기 정	A	준주거지역	200%이하	330%이하	400%이하 (480%이하)	국립서울병원부지 특별계획구역, 화양변전소부지 특별계획구역
	B	제2종일반주거지역	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
기 정	D	제2종일반주거지역(7층이하)	170%	190%	250%이하	신항빌라 재건축 정비구역
변 경	D	제2종일반주거지역	190%	200%	250%이하	신항빌라 재건축 정비구역
기 정	E	제1종일반주거지역	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	-

구 분	분 류	용도지역	용 적 륜			비 고
			기 준	허 용	상 한	
	F	제1종일반주거지역	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	공동개발(특별지정) 가능구역 내 2필지 이상 공동개발(특별지정) 시행시
		제2종일반주거지역(7층)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	

■ 용적률 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역	○ 용적률 변경 - 기준용적률 : 170% → 190% - 허용용적률 : 190% → 200%	○ 신항빌라 재건축 정비구역에 대하여 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따른 용적률 체계 적용

■ 상한용적률 완화 사항(변경)

내 용
○ 허용(기준)용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ ○ 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 - 단, 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률) 비율 $\alpha \text{토지}$ = 공공시설을 제공하는 면적 / 공공시설을 제공한 후의 대지면적 $\alpha \text{현금} \cdot \text{건축물}$ = 공공시설(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)을 제공하는 면적 / 공공시설을 제공한 후의 대지면적

※ 향후 관련지침 및 법령 개정시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

※ 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 내용(변경)

가) 유형1(일반주거지역)(변경 없음)

나) 유형2(특별계획구역)(변경 없음)

다) 유형3(신항빌라 재건축 정비구역)(변경)

－ 기 정

구 분	「2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 항목		
우수디자인	15%		
장수명주택	우수등급 이상	10%	
녹색건축물 에너지효율등급	구 분	에너지 효율인증 1+등급	에너지 효율인증 1등급
	녹색건축 인증 최우수 등급	9%	6%
	녹색건축 인증 우수 등급	6%	3%
신재생에너지 공급률 (건축물의 총 에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과
	3%	2%	1%
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급
	15%	12%	9%
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길, 물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%	
	합 계		
최대 20% 이내			

－ 변 경

구 분	「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 항목	
공공보행통로 (보차혼용도로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=10이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p

구 분	「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 항목	
공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준: 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외)/대지면적] × a ※a=1이하 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준: 놀이·돌봄시설을 전제 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준: 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준: 기준용적률 × (환산부지면적*대지면적) × a ※a=1이하 * 환산부지면적: 정비비용/사업자 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준: 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내
합 계	최대 20%p 이내	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브		
인센티브 항목	돌봄시설	- 서울시 지구단위계획 지침상 '공동주택 허용용적률인센티브 개선계획('23.03)' 내용 중 돌봄시설의 인센티브 기준은 주민공동시설(의무면적)의 20%이상 설치시 허용용적률 5%를 인정함 ▶ 주민공동시설 법정 기준면적: $1,028\text{m}^2 \times 20\% = 205.6\text{m}^2$ (기준면적) < 310m^2 (국공립어린이집 계획면적) ▶ 국공립어린이집에 대한 허용용적률인센티브 적용	5.0%	5% 이내
사업성 보정계수		「2030 도시·주거환경정비기본계획('24.9. 고시)」에 따른 사업성 보정계수 1.87 적용 → 공시지가 보정계수 (1.71) + 대지면적 보정계수(0.16) = 1.87	1.87 (4.35%)	1.0 ~ 2.0
합 계		9.35% (5.0% + 4.35%)		-

※ 허용용적률 인센티브 사항은 신항빌라 재건축 정비구역 제2종일반주거지역에 한하여 적용

라) 유형4[공동개발(특별지정)가능구역](변경 없음)

마) 유형5(능동로변 및 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역)(변경 없음)

3) 높이계획(변경)

구 분	분 류	용도지역	높이기준		비 고
			기준높이	최고높이	
기정	A	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	-	24m	배후주거지역
기정	B	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	-	30m	용마산로변
기정	C	제2종일반주거지역	-	60m	능동로변
기정	D	준주거지역	60m	90m	화양변전소부지 특별계획구역
기정	E	준주거지역	80m	100m	국립서울병원부지 특별계획구역
기 정	F	제2종일반주거지역(7층)		최고 40m 이하, 최고 12층 이하	신항빌라 재건축 정비구역
변 경	F	제2종일반주거지역		최고 60m 이하, 최고 20층 이하	신항빌라 재건축 정비구역
기 정	G	제1종일반주거지역	-	20m (4층이하)	-

■ 높이계획 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역	- 최고높이 40m → 60m - 최고층수 12층 → 20층	신항빌라 재건축사업 정비계획 층수 반영

5. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획(변경)

가. 건축물 배치계획(변경 없음)

적용 대상		계획 내용	비고
능동로	능동로변 인접 대지	대지경계선으로부터 3.0m	-
	국립서울병원	대지경계선으로부터 5.0m	-
	화양변전소	대지경계선으로부터 3.0m	-
용마산로	용마산로변 인접 대지	대지경계선으로부터 2.0m	-
	국립서울병원	대지경계선으로부터 5.0m	-
면목로	면목로변 인접 대지	대지경계선으로부터 2.0m	-
이면도로	배후주거지역	대지경계선으로부터 1.0m	-
	용마산로23길	국립서울병원	대지경계선으로부터 3.0m
		-	대지경계선으로부터 2.0m
	용마산로24길		대지경계선으로부터 4.0m
	능동로49길·50길·51길		대지경계선으로부터 2.0m
	능동로53길		대지경계선으로부터 1.0m~3.0m
	긴고랑로13길		대지경계선으로부터 2.0m
	국립서울병원		대지경계선으로부터 3.0~5.0m
화양변전소	능동로변	대지경계선으로부터 3.0m	-
	능동로53길	대지경계선으로부터 1.0~2.0m	-
신항빌라 재건축 정비구역		대지경계선으로부터 3.0m	-

※ 특별계획가능구역은 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 특별계획가능구역 계획지침 적용

나. 건축물의 배치에 관한 계획(변경)

구분		적용대상	계획내용
기정	개방형시설	획지	◦ 용마산로24길 및 학교변에 공공개방 커뮤니티시설을 설치
변경	개방형시설	획지	◦ 용마산로24길 및 학교변에 돌봄시설(국공립어린이집)을 설치
기정	학교통학로 조성	개방형시설	◦ 공공기여 - 학교 통학 시, 장애인을 위한 엘리베이터 및 브릿지 등을 대상지 내 계획
기정	근린생활시설	획지	◦ 용마산로24길변에 근린생활시설을 설치

■ 건축물의 배치에 관한 계획 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
개방형시설	◦ 커뮤니티시설 → 돌봄시설	◦ 신항빌라 재건축 정비계획 개방형시설(허용응직를 인센티브) 계획반영

다. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경)

1) 주요 가로변 및 역세권 건축물의 적용범위 및 대상(변경 없음)

구 분	적 용 범 위	적 용 대 상
주요가로변 및 역세권	◦ 능동로변 ◦ 용마산로변 ◦ 중곡역 일대	◦ 건축물 : 대로변에 접해있는 건물 ◦ 건축물 외부공간 : 건축선 후퇴부, 공개공지 ◦ 공공공간 : 시설물 설치구역, 통행구역, 인접녹지

■ 건축물 계획지침

- 배치, 규모·높이, 형태·외관, 재질, 색채 등은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」 준수
- 옥외광고물은 「옥외광고물 디자인 가이드라인」 및 「서울특별시 광진구 옥외광고물 등 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수

목 표	가 이 드 라 인 (권장사항)
창조적 디자인 유도	◦ 각각부 건축물은 역세권의 랜드마크로서 창조적 디자인을 유도 (지나친 디자인 지양)
가로활성화를 위한 저층부 계획	◦ 가로공간을 활성화시키기 위해 저층부에 야외카페 조성, 개방적 입면 계획 등을 유도
옥외광고물 개선	◦ 상업건축물의 옥외광고물은 건축디자인과 주변과의 조화를 고려하고, 경관에 기여 하는 요소가 되도록 함
부속시설물의 시각적 차폐	◦ 에어컨실외기 등의 건물 부속물은 건축계획시 건물디자인과 연계하여 조화를 이루도록 계획하여 노출되지 않도록 함
휴먼스케일 고려 및 통일감 있는 가로경관 형성	◦ 2층 높이(6m)로 저층부 높이를 제한하여 휴먼스케일을 고려하고, 중·고층부는 3m 섯백(setback)을 하여 통일감 있는 가로경관 형성을 유도
고층부 후퇴공간에 녹화 유도	◦ 고층부의 섯백(setback)된 공간에는 녹화공간 조성을 유도함으로써 광진구의 중심 가로로서의 특화된 가로경관을 조성
획일적인 건물외관 지양	◦ 획일적이거나 과장된 디자인을 지양하고 분절화에 의한 표정이 풍부한 건물외관을 형성하도록 유도
조화로운 재료 및 색채 사용	◦ 재료가 갖는 질감과 물성이 자연스럽게 드러나는 외장재를 쓰도록 하며, 재료 간의 색채 및 패턴의 조화를 고려함 (광 택이 강하거나 반사성 재질은 제한적으로 사용)

■ 건축물 외부공간(전면공지, 공개공지) 계획지침

－ 외부공간에 대한 일반사항은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」 준수

목 표	가 이 드 라 인 (권장사항)
건축선 후퇴부 관리	◦ 건축선 후퇴부에 노상 적재물 방치행위, 주차, 불필요한 시설물 설치 금지 ◦ 계단출입구등 통행에 불편을 초래하는 시설을 설치 금지
건축물 전면부 녹화공간 조성	◦ 건물 전면측면에 화단 등의 녹화공간 조성으로 가로 경관 향상(인접 건축물의 외부공간과의 연계성 고려)
역세권 가각부에 외부공간 배치	◦ 가각부 건축물의 경우, 공공공간과 연속성을 갖도록 가각부에 공개공지 등의 외부공간 조성
통합적 보도포장	◦ 공공공간과의 공간적 연속성을 고려하여 통합적으로 보도를 포장
외부공간 활성화를 위한 공간계획	◦ 쌈지공원 등 가로활성화 및 가로경관 향상에 기여할 수 있는 공간으로 조성

※ 보도패턴에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0 - 공공공간 디자인 가이드라인」 중 보행가로 부문 준용

■ 공공공간(시설물 설치구역, 통행구역, 인접녹지) 계획지침

－ 공공공간에 대한 일반사항은 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0 - 공공공간 디자인 가이드라인」 및 「서울특별시 광진구 도시디자인 조례」 준수

목 표	가 이 드 라 인 (권장사항)
역세권 공공공간 통합계획	◦ 주요 교차점이자 역세권으로서 인지성 강화 및 경관 개선을 위하여 역세권의 공공공간을 통합적으로 계획하여 정비
역세권 광장 조성 및 시설물 통합디자인	◦ 역세권 공공공간 통합 정비 시에, 휴게기능을 강화하고 장소성을 부각시킬 수 있도록 역세권 광장을 조성하며, 휴게시설 및 수경시설 등을 설치하고 가로시설물은 통합 디자인함
정보제공을 위한 미디어키오스크 설치	◦ 보행흐름을 방해하지 않는 범위에서 다양한 정보를 제공하는 미디어 키오스크를 설치하며, 키오스크는 지하철 출입구 등의 기존 가로시설물과 통합디자인함
디자인거리 조성 유도	◦ 테마가 있는 디자인거리로의 조성을 유도
가로 특성에 맞는 보도포장 디자인	◦ 가로의 특성을 살리며 가로경관적, 기능적, 환경적 측면에서 충족되는 보도포장을 유도(민간 건축물의 외부공간과 통합적으로 조성)

※ 광장에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 - 공공공간 디자인 가이드라인」과 「유형별 세부가이드라인(교차점광장)」 준수

※ 가로시설물에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 - 공공시설물 디자인 가이드라인」 및 준수

※ 보도패턴에 대한 구체적인 가이드라인은 「서울 도시디자인 가이드라인 - 공공공간 디자인 가이드라인」 중 보행가로 부문 준수

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경)

■ 기 정

구 분	적용대상	계획내용
층수/높이	획지	◦ 건축물의 높이는 용곡초등학교 운동장레벨(+68.5m)이하로 계획하되, 통경축 확보 지장 없는 범위 내에서 2호 조합 3개동 이하 12층까지 계획 가능

■ 변 경

구 분	적용대상	계획내용
층수/높이	획지	◦ 건축물의 높이는 용곡초등학교 운동장레벨(+68.5m)이하로 계획하되, 통경축 확보 지장 없는 범위 내에서 20층까지 계획 가능

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
층수/높이	◦ 층수변경 12층 → 20층	◦ 신항빌라 재건축 정비계획 층수 및 배치계획 반영

6. 경관에 관한 계획(변경)

■ 기 정

구 분	적용위치	계획내용
입체적 통경	획지	◦ 용마산로변에서 용곡초등학교 방향으로 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관 공유 ◦ 입체적 통경구간은 가급적 건축배치를 지양하고, 건축물 배치시, 용곡 초등학교 운동장 레벨 (+68.5m)이하로만 가능

■ 변 경

구 분	적용위치	계획내용
입체적 통경	획지	◦ 용마산로변에서 용곡초등학교 방향으로 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관 공유 ◦ 입체적 통경구간은 가급적 건축배치를 지양하고, 건축물 배치시, 용곡 초등학교 운동장 레벨 (+68.5m)이하로만 가능 ◦ 주요 간선도로변인 용마산로(25m)에서 용마산으로의 개방감이 확보 되도록 통경을 고려한 계획 ◦ 대상지 동서방향으로 폭원 8m, 10m, 13m 이상, 3개 구간 계획
외부공간 및 조경	단지 내부	◦ 단지내·외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 ◦ 단지내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 ◦ 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획 ◦ 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 ◦ 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 ◦ 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획 ◦ 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획
스카이라인	공동주택 아파트	◦ 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획

■ 경관에 관한 계획 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
개방형시설	◦ 통경구간 추가 확보	◦ 신항빌라 재건축 정비계획 입체적 통경구간 및 경관계획 반영

7. 특별계획구역에 관한 계획(변경)

가. 특별계획구역 결정조서(변경 없음)

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기 정	㉑	특별계획구역 ㉑ (국립서울병원부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 30-1 일대	46,266.5	-
기 정	㉒	특별계획구역 ㉒ (회양변전소부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 168-2	9,497.2	-
기 정	㉓	특별계획구역 ㉓ (신향빌라 재건축 특별계획구역)	광진구 중곡동 18-24	15,757.8	-

나. 특별계획가능구역 결정조서(변경 없음)

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기 정	①	특별계획가능구역 ①	광진구 중곡동 167-1 일대	3,086.3	GR-2 (능동로)
기 정	②	특별계획가능구역 ②	광진구 중곡동 166-1 일대	3,576.3	GR-3 (능동로)
기 정	③	특별계획가능구역 ③	광진구 중곡동 166-9 일대	4,876.0	GR-3 (능동로)
기 정	④	특별계획가능구역 ④	광진구 중곡동 30-49 일대	17,955.0	GR-18,24 (의료복합단지 남측)

다. 특별계획구역 ①(국립서울병원부지 특별계획구역) 계획지침(변경 없음)

라. 특별계획구역 ②(화양변전소부지 특별계획구역) 계획지침(변경 없음)

마. 능동로변 특별계획가능구역 계획지침(변경 없음)

바. 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역(변경 없음)

사. 특별계획구역 ③(신향빌라 재건축 특별계획구역) 계획지침(변경)

1) 기 정

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		◦ 노후·불량건축물이 밀집한 공동주택지에 대해 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위한 공동주택 계획	-
면적		◦ 15,757.8㎡(획지:14,779.4㎡/ 도로:978.4㎡)	-
용도지역		◦ 제2종일반주거지역(7층)	-
기반시설		◦ 학교통학시, 장애인을 위한 엘리베이터 및 브릿지 등을 대상지 내 계획	◦ 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	-
	허용용도	◦ 공동주택 및 부대·복리시설	-
밀도	건폐율	◦ 60%이하	-
	기준/허용/상한용적률	◦ 170%이하 / 190%이하 / 250%이하 ◦ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물·현금) 이내	◦ 「2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따른 용적률 체계 적용
	인센티브	◦ 허용용적률 인센티브 '유형3' 준용	-
기준 / 최고높이		◦ - / 40m이하(최고 12층 이하, 평균 10층 이하)	◦ 완화 내용 준수시 최고높이 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	◦ 대지경계선으로부터 3.0m ◦ 용마산로24길변으로부터 4.0m	◦ 보행공간, 유효한 전면공지 확보
	건축물 형 태	◦ 학교통학로 조성(공공기여) ◦ 개방형시설 배치구간 - 용마산로24길 및 학교변에 공공개방 커뮤니티시설을 배치 ◦ 근린생활시설 배치구간 - 용마산로24길변에 근린생활시설을 설치	◦ 배치구간은 지침도를 따름
대지내 공 지	전면공지	◦ 건축한계선이 지정된 대지에 조성 - 도로연접형	◦ 용마산로24길 4m 공지 - 도로연접형(보도형)
기 타	차량출입 불허구간	◦ 용마산로24길변에 지정	-

구 분		계 획 지 침	비 고
	입체적 통경구간	◦ 용마산로변에서 용곡초등학교 방항으로 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관 공유 ◦ 입체적 통경구간은 가급적 건축배치를 지양하고, 건축물 배치 시 용곡초등학교 운동장 레벨(+68.5m) 이하로만 가능	-
	보행동선	◦ 남측 보행출입구는 용마산로22길과 위치를 맞춰서 연결	◦ 보행출입구에 건축물배치 지양
운영기준		◦ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ◦ 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 ◦ 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

2) 변 경

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		◦ 노후·불량건축물이 밀집한 공동주택지에 대해 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위한 공동주택 계획	-
면적		◦ 15,757.8㎡(획지:14,779.4㎡/ 도로:978.4㎡)	-
용도지역		◦ 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역	-
기반시설		◦ 학교통학시, 장애인을 위한 엘리베이터 및 브릿지 등을 대상지 내 계획	◦ 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	-
	허용용도	◦ 공동주택 및 부대·복리시설	-
밀도	건폐율	◦ 60%이하	-
	기준/허용/ 상한용적률	◦ 190%이하 / 199.35%이하 ◦ 상한용적률(경비계획 용적률) = 최대 허용용적률 + {(허용용적률 × 1.3 × α토지 × 가중치) + (허용용적률 × 1.0 × α건축물)} = 199.35% + (195% × 1.3 × 0.0662 × 1) = 216.13%	◦ 「2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따른 용적률 체계 적용 ◦ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2024.12.)」 적용
	법적상한	◦ 235%이하	
	인센티브	◦ 허용용적률 인센티브 '유형3' 준용 - 돌봄시설 5%, 사업성 보정계수 1.87 적용	-
기준 / 최고높이		◦ - / 60m이하(최고 20층 이하)	◦ 완화 내용 준수시 최고높이 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	◦ 대지경계선으로부터 3.0m ◦ 용마산로24길변으로부터 4.0m	◦ 보행공간, 유효한 전면공지 확보
	건축물 형 태	◦ 학교통학로 EV 조성(공공기여) ◦ 개방형시설 배치구간	◦ 배치구간은 지침도를 따름

구 분		계 획 지 침	비 고
		- 용마산로24길 및 학교변에 돌봄시설(국공립어린이집)을 배치 ◦ 근린생활시설 배치구간 - 용마산로24길변에 근린생활시설을 설치	
대지내 공 지	전면공지	◦ 건축한계선이 지정된 대지에 조성 - 도로연접형	◦ 용마산로24길 4m 공지 - 도로연접형(보도형)
기 타	차량출입 불허구간	◦ 용마산로24길변에 지정	◦ 배치구간은 지침도를 따름
	입체적 통경구간	◦ 용마산로변에서 용곡초등학교 방향으로 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관 공유 ◦ 입체적 통경구간은 가급적 건축배치를 지양하고, 건축물 배치 시 용곡초등학교 운동장 레벨(+68.5m) 이하로만 가능 ◦ 대상지 동서방향으로 폭원 8m, 10m, 13m 이상, 3개 구간 계획	-
	보행동선	◦ 남측 보행출입구는 용마산로22길과 위치를 맞춰서 연결	◦ 보행출입구에 건축물배치 지양
운영기준		◦ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ◦ 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 ◦ 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

8. 기타사항에 관한 계획(변경)

가. 교통처리에 관한 결정 조서(변경)

■ 대지내 공지계획(변경 없음)

구분	항 목	적용목표	적용대상 및 적용기준	비 고
기정	전면공지	◦ 가로보행 환경제고 ◦ 일체적 보행공간 확보 및 조성	◦ 건축한계선이 지정된 대지 ◦ 보도·도로 연결형 ◦ 공원 녹지형	-
	공개공지	◦ 가로보행 환경개선 ◦ 가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	◦ 건축법상 설치 대상 필지 ◦ 가로변 연결형 공지 형태로 조성 위치 권장 ◦ 중곡역 출입구변 ◦ 도로결절부 및 가각부	지정 : 5개소 권장 : 5개소
	쌈지형공지	◦ 이면부 주거환경 개선 및 휴게공간 확보	◦ 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	-
	침상형공지	◦ 지하철역과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	◦ 지하철과 연계 가능한 필지 중곡역 주변필지	

1) 교통처리 계획(변경 없음)

구 분	적 용 목 표	적 용 대 상
보행자 우선도로	◦ 보행자의 안전을 위해 보행자 우선도로를 설치 ◦ 보행의 안전, 쾌적성 확보	◦ 대상구역내 통학로 및 주요 보행지역
차량출입 불허구간	◦ 간선부 차량진출입을 최소화하여 교통흐름 원활 유도 ◦ 이면부 차량 진출입 유도	◦ 주요 간선도로변 (능동로변, 용마산로변) ◦ 용마산로24길(신항빌라 재건축 정비구역)
제한적 차량출입 불허구간	◦ 간선가로변 차량진출입 최소화 유도	◦ 특별계획가능구역 ◦ 간선가로변 공동개발 권장사항 필지
공동주차 출입구	◦ 간선가로변 차량흐름 방해 최소화 및 보행안전성 증진	◦ 이면부의 도로개설이 어려운 지역
공동 보행통로	◦ 주요시설 및 대형건축물과의 보행연계 및 보행동선 단축	◦ 화양변전소 부지 등 대규모 개발부지 ◦ 대규모 개발시 주변과 연계계획 필요에 따라 설치

구 분	적 용 목 표	적 용 대 상
보 차 혼용도로	◦ 이면도로의 원활한 보행 및 교통동선 유도 ◦ 보행 및 차량을 위한 도로 개설	◦ 대규모 개발시 주변과 연계계획 필요에 따라 설치
보행동선	◦ 신항빌라 재건축 정비구역 남측 보행출입구는 용마산로22길과 위치를 맞춰서 연결 ※ 보행출입구에 건축물 배치 지양	◦ 신항빌라 재건축 정비구역

2) 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간에 관한 계획(변경)

구 분	항 목	적용대상	비 고
기 정	차량출입 불허구간	주요 간선도로변 (능동로변, 용마산로변)	◦ 간선도로(능동로, 용마산로)변 및 이면도로(용마산로24번길)변 차량출입불허구간 계획
변 경	차량출입 불허구간	주요 간선도로변 (능동로변, 용마산로변)	◦ 간선도로(능동로, 용마산로)변 및 이면도로(용마산로24번길)변 차량출입불허구간(신항빌라 재건축 정비구역 계획반영) 계획
기 정	제한적 차량출입 불허구간	간선도로변 일부구간	◦ 이면도로로부터 차량진출입이 불가능한 경우 차량출입허용 계획

■ 차량출입불허구간 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
차량출입 불허구간	◦ 선형 변경	◦ 이면도로(용마산로24길변) 신항빌라 재건축 정비구역 계획 반영하여 선형 변경

3) 보행자우선도로에 관한 계획(변경 없음)

구 분	도면표시 번호	위 치	계획내용	비 고
기 정	-	중곡동 18-75 일대 (용마산로22길)	◦ B = 10.0m, L = 115.0m	-

구 분	도면표시 번호	위 치	계획내용	비 고
기 정	-	중곡동 18-29 일대 (용마산로24길)	◦ B = 8.0m, L = 120.0m	신항빌라 재건축 정비구역
기 정	-	중곡동 18-1 일대 (용마산로28길)	◦ B = 6.0m, L = 63.0m	-
기 정	-	중곡동 275-4 일대 (능동로49길, 50길)	◦ B = 6.0m, L = 519.0m	-
기정	-	중곡동 221-15일대 (긴고랑로 11길)	◦ B = 6.0m, L = 154.0m	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○ ◦ 생태면적률 30%이상으로 계획	◦ 생태면적률 32.49% 계획	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○ ◦ 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연 결성Ⅲ로 녹지평가지표 I 계획	◦ 법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계 획 수립	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○ ◦ 절성토를 최소화토록 할 것임	◦ 절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계 획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○ ◦ 지형변동율은 미미할 것임	◦ 지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립	
		지하수위보전	○ ◦ 주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	◦ 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지 하수위유지	
	비오름	5등급	○ ◦ 비오름유형평가 5등급 ◦ 개별비오름 평가제외 등급	◦ 사업시행 시 녹지면적 최대 확보 및 비오름 조성계획 수립	
생활 환경	일조	-	- ◦ 일조 영향 범위를 최소화할 것임	◦ 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	◦ 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	◦ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	◦ 향후 에너지사용량 추정	◦ 에너지 절약형 건축물 및 시스템 도입	
		신재생에너지 사용	○	◦ 계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	◦ 친환경 건축자재 선정	
	경관	Skyline보전	○	◦ 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	◦ 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
		조망권 확보	○	◦ 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	◦ 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	◦ 휴식 및 여가공간의 부족 ◦ 어린이 놀이터, 휴게공간 등으로 인한 긍정적인 영향이 예상	◦ 옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식 여가공간 조성	
환경영향	폐기물		○	◦ 공사시 생활폐기물 및 분뇨, 폐유, 건설폐기물 발생 ◦ 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦ 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
	소음진동		○	◦ 공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 ◦ 운영시 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음 발생이 예상	◦ 가설방음벽 설치 ◦ 저소음, 저진동 장비사용 ◦ 도로소음 저감시설 설치	

다. 공공주택(법정상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

1) 신항빌라 재건축 정비구역

■ 공공주택 혼합계획

가) 기 정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법정상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법정상한 용적률 완화
합계	305	100.0	15	-	15	4.9	-	100.0
60㎡이하	178	58.4	15	-	15	4.9	-	100.0
60㎡초과~85㎡이하	75	24.6	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	52	17.0	-	-	-	-	-	-

나) 변 경

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법정상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법정상한 용적률 완화
합계	339	100.0	17	-	17	5.0	-	100.0
60㎡이하	154	45.4	17	-	17	5.0	-	100.0
60㎡초과~ 85㎡이하	170	50.2	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	15	4.4	-	-	-	-	-	-

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체주택을 대상으로 동·호수 배정도 서울특별시(공공주택)과 동일·동시에 ‘공개추첨제’를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

라. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획(변경 없음)

■ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항

1. 단위 도시계획시설 부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
3. 대지의 분할·교환에 관한 사항
4. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
5. 전면공지의 조성방법의 변경
6. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
7. 구역과 연접한 필지의 공동개발(공동개발하는 필지의 지구단위계획의 지침을 따를 것을 전제함)
8. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
9. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

Ⅲ. 자문 및 심의내용

1. 2024년 제3회('24. 2. 7.) 신속통합기획 자문 회의

구 분		자 문 의 건	반 영 계 획	비고
제3차 신속 통합 기획 자문 회의	정비 계획 관련	서울시 정책변화(2중7층 폐지)에 의한 정비계획 변경의 필요성 인정됨	서울시 정책변화에 따라 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향 반영	반영
		용적률 계획 중 허용용적률 인센티브 항목으로 제시한 공공보행동로는 실효성이 낮으므로 다른 공공성 계획 항목으로 재검토	허용용적률인센티브로 계획한 공공보행동로는 실효성이 낮아 재검토 및 삭제함	반영
	건축 계획 관련	기존 신속통합기획의 입체적 통경구간 계획 취지를 고려하여 건축계획(층수 등)을 일부 조정, 테라스하우스 설치구간 확대 등 창의적인 건축 배치 검토	용마산로~용마산조망을 고려하여 건축계획(층수 등) 조정 및 대상지 지형 단차를 활용한 테라스하우스 설치함	반영

2. 2025년 제2차('25. 3. 14.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
제13차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	수정 사항 - 회지계획, 용적률계획 및 허용인센티브 항목, 공공기여계획 및 순부담 면적, 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 - 용적률계획 : 기준 190%, 허용 195%, 상한 211.78%, 법적상한 235% - 허용용적률인센티브 계획 : 돌봄시설(5%) - 순부담면적 : 978.4㎡(6.2%, 도로) - 주택공급계획 ▶ 공동주택 : 329세대(임대 21세대) 40㎡~60㎡ : 100세대, 60㎡~85㎡ : 215세대, 85㎡ 초과 : 14세대	- 회지계획, 용적률계획 및 허용인센티브 항목, 공공기여계획 및 순부담면적, 주택공급계획은 주관부서 수정가결요청(안) 반영하도록 함 - 심의결과에 따른 수정사항 반영 내용 - 용적률계획 : 기준 190%, 허용 199.35%, 상한 216.13%, 법적상한 235% - 허용용적률인센티브 계획 : 돌봄시설(5%), 사업성 보정계수 1.87 → 허용용적률 = 190%+(5%×1.87) = 199.35% - 순부담면적 : 978.4㎡(6.2%, 도로) - 주택공급계획 ▶ 공동주택 : 339세대(임대 17세대) 40㎡~60㎡ : 154세대, 60㎡~85㎡ : 170세대, 85㎡ 초과 : 15세대	반영

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
		102동~103동 통경구간13m 확보 및 103동~104동 통경구간10m 추가 확보	주관부서 수정가결요청(안) 및 심의결과 수정사항을 반영하여 102동~103동 통경구간13m 확보 및 103동~104동 통경구간10m 추가 확보하도록 함	반영
		주관부서 수정가결 요청사항으로 늘어나는 주호(4세대)는 주동 간 이격거리 등을 고려하여 다른 주동으로 이전 배치 검토	105동의 늘어나는 주호(4세대)는 주동 간 이격 거리 등을 고려하여 다른 주동으로 이전 배치도록 하며, 동간 프라이버시, 간섭 등이 발생되지 않도록 건축배치를 변경하도록 함	반영
	조건 사항	용마산로24길은 통학로로 이용되는 도로인 바, 불법 주정차 방지 등을 고려하여 일부 막다른 도로 부분은 보도로 조성하고, 진출입구변 횡단 보도 위치 조정을 통한 보행환경 개선 필요	- 용마산로24길의 막다른 도로 부분은 용마산로22길 도로 경계선과 연계하여 보도로 조성(폭원8m, 연장 약 17m) - 용마산로에서 용마산로24길로 진입하는 부분에 불법주정차CCTV를 설치하여 불법주정차 방지하도록 함 - 진출입구 보행동선의 연속성을 위한 횡단 보도 위치 변경으로 통학 및 보행환경 개선도모	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도
4. 토지이용계획도
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 종합지침도(기정/변경)
7. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

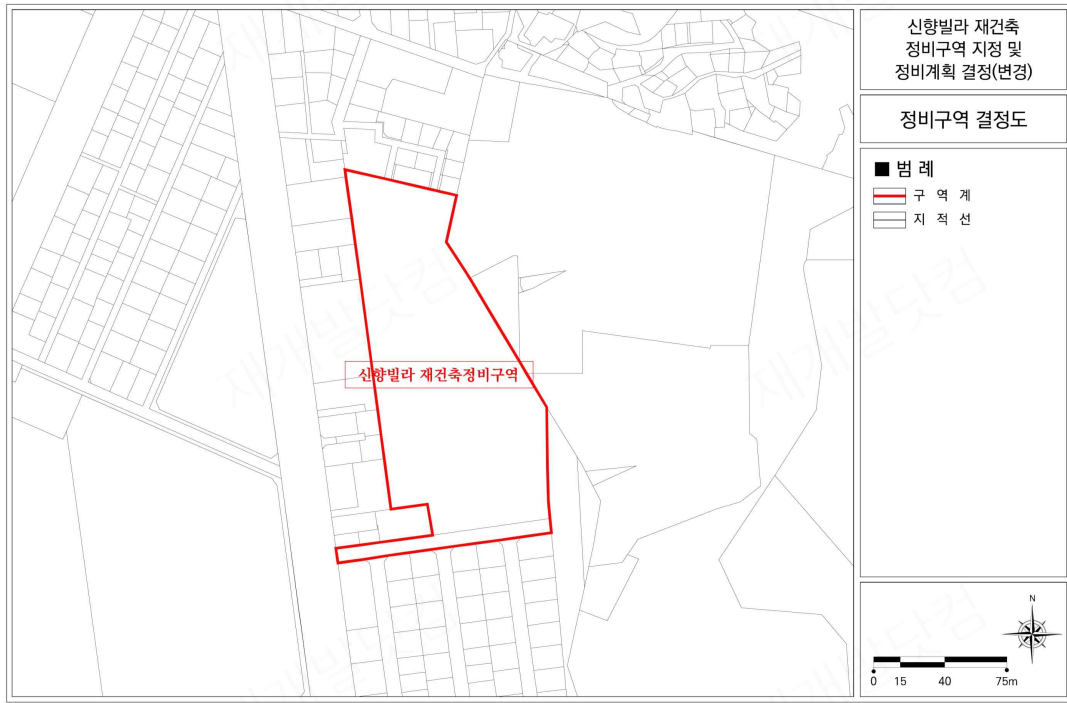
V. 정비구역 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7144),
광진구 주거사업과(☎02-450-9705)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

VII. 재건축 정비구역 지정 및 지형도면

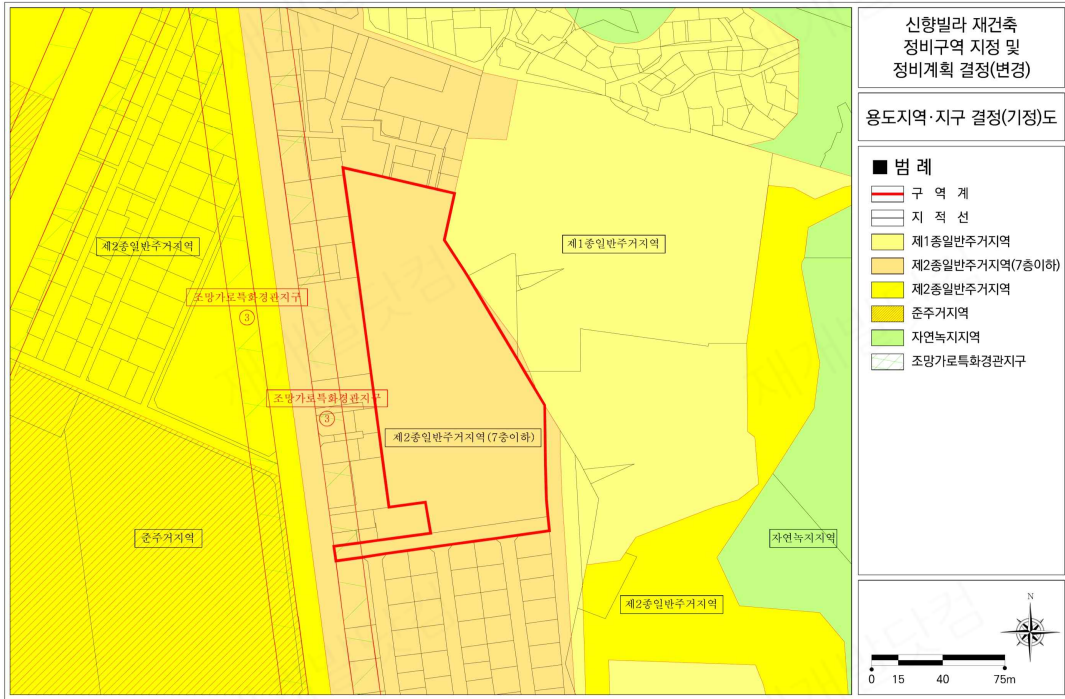
■ 정비구역 결정도(변경 없음)



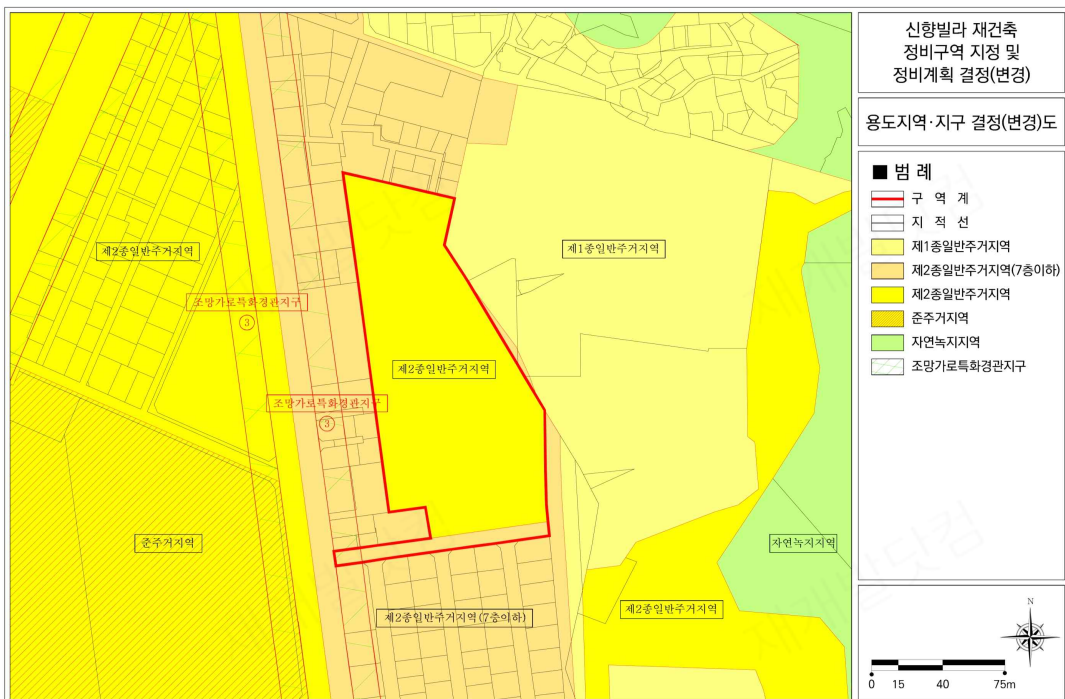
- 이 하 여 백 -

■ 용도지역 결정도

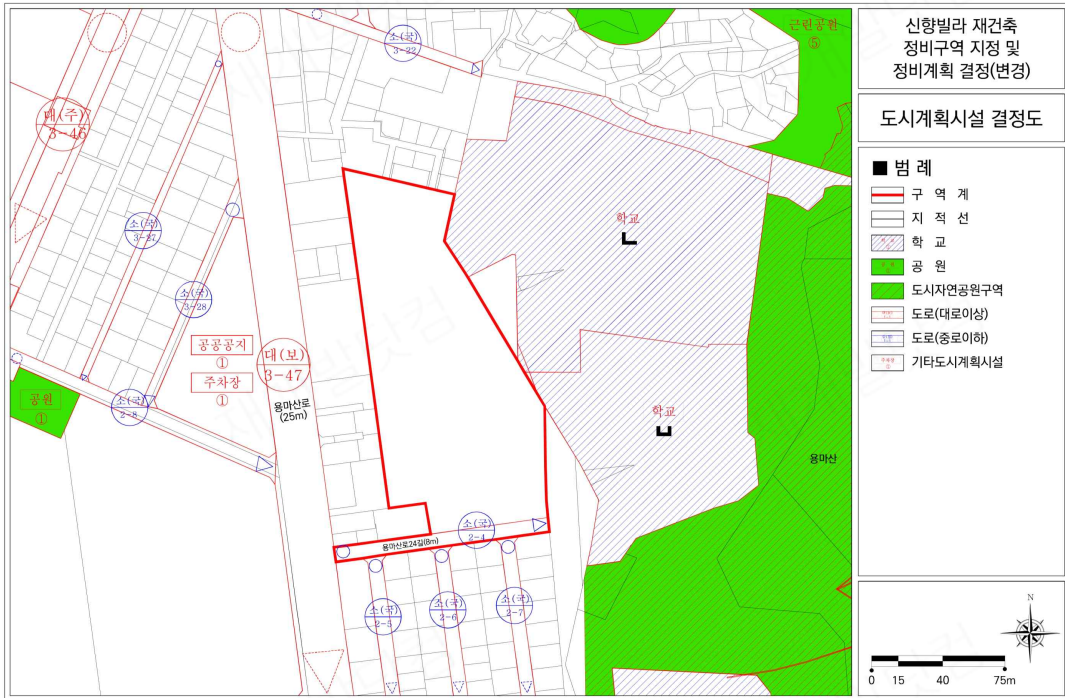
① 기 정



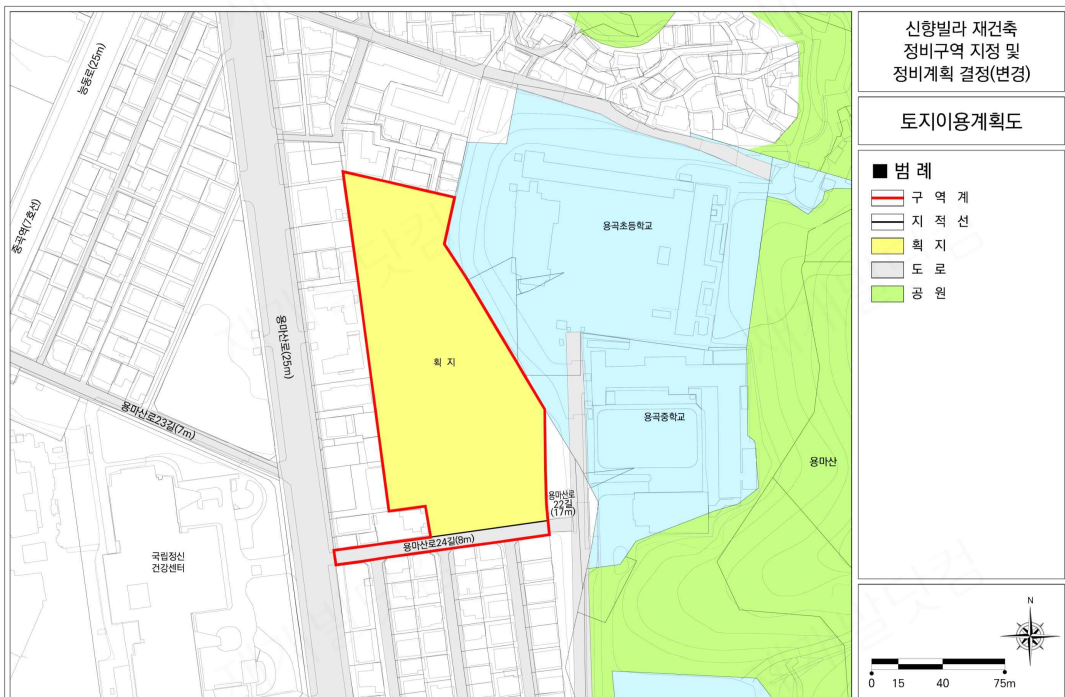
② 변 경



■ 도시계획시설 결정도(변경 없음)

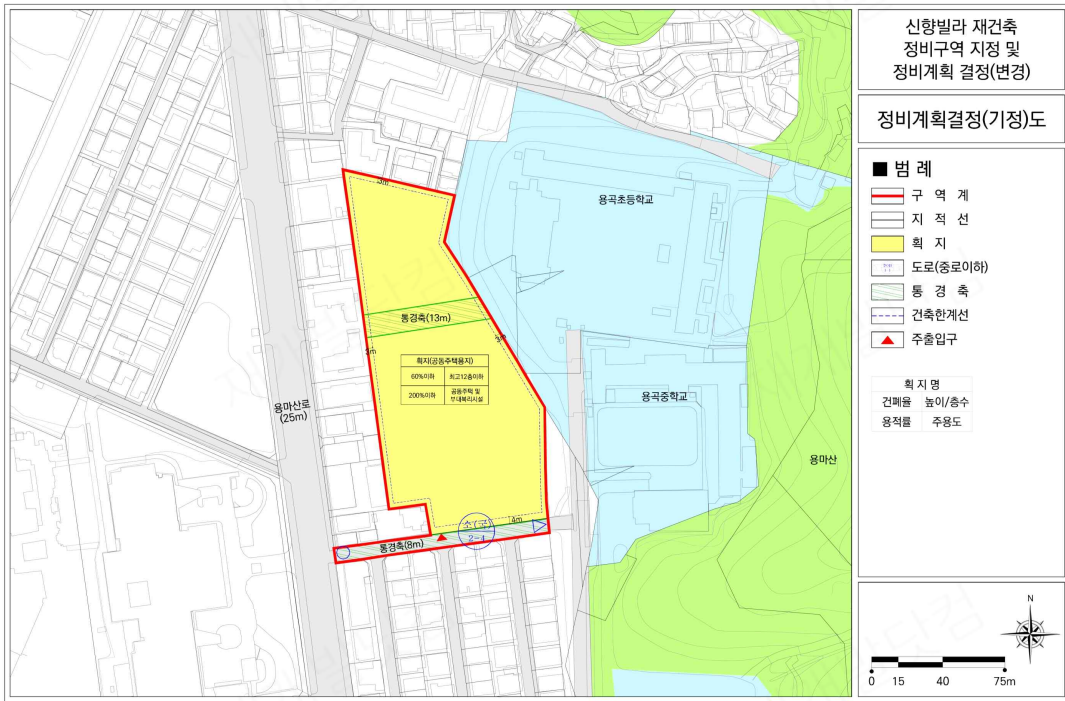


■ 토지이용계획도(변경 없음)

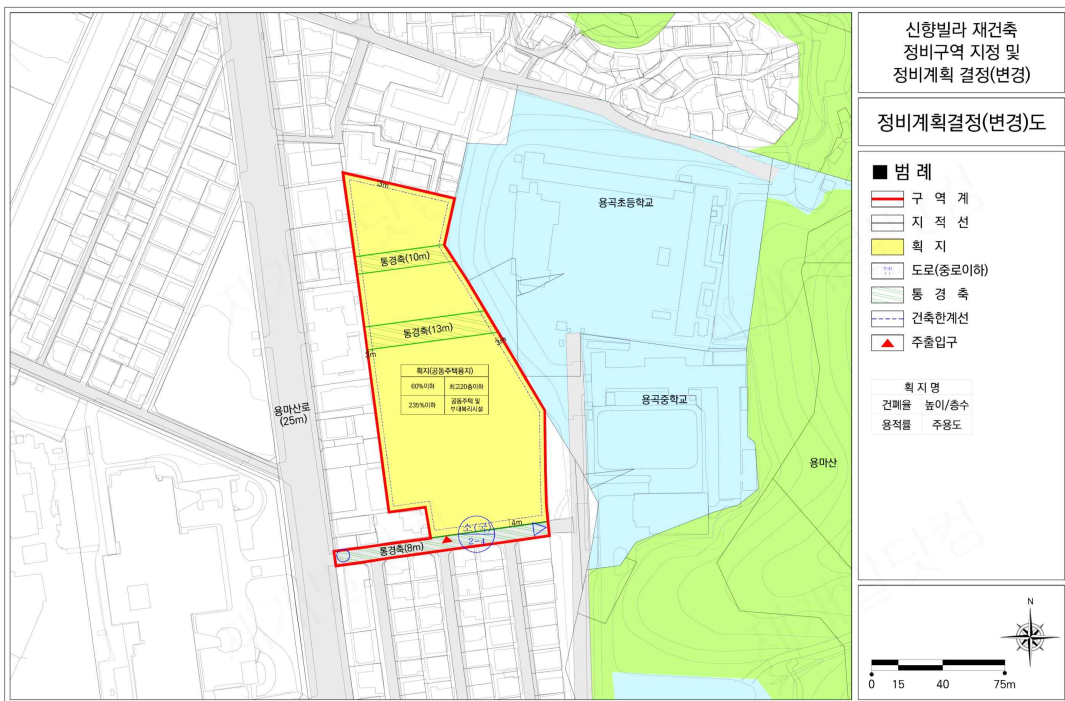


■ 정비계획 결정도(변경)

① 기 정

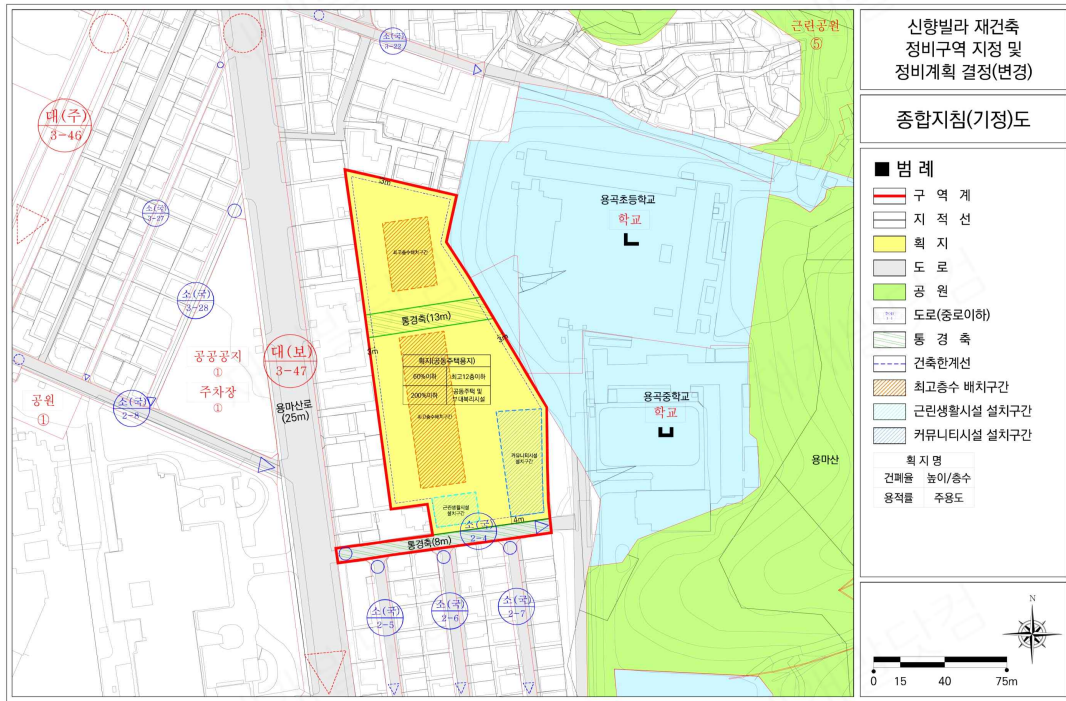


② 변경



■ 종합지침도(변경)

① 기 정



② 변경

