◈ 서울특별시고시 제2026 - 339호

도시관리계획(망우동 360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 망우동 360-1번지의 상생주택 사업 시행을 위한 도시관리계획(망우동 360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획)결정(안) 에 대하여 2026.04.22. 개최된 제7차 도시건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(망우동 360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 18일

서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정취지

저이용 민간토지를 활용한 상생주택 사업 시행을 통해 공공주택 공급 확대 및 주거안정을 도모하고자 도시관리계획(망우동 360-1번지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 망우동 360-1번지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하는 사항임

Ⅱ. 망우동 360-1번지 지구단위계획구역 및 계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	망우동 360-1번지 지구단위계획구역	중랑구 망우동 360-1번지	-	증) 2,870.5	2,870.5	-

■ **결정(신설) 사유서**

구 분	구역명	면 적(㎡)	결정 사유
신 설	망우동 360-1번지 지구단위계획구역	2,870.5	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 따른 상생주택사업 시행을 위한 지구단위계획구역 지정

2 토지이용 및 시설에 설한 결정(변경)조서

1. 용도지역•지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정 : 변경

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,870.5	-	2,870.5	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	2,870.5	감) 2,870.5	-	-	-
	준주거지역	-	증) 2,870.5	2,870.5	100.0	(신설) 망우동360-1번지 특별계획구역

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	망우동 360-1번지	제3종일반주거지역	준주거지역	2,870.5	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의거 토지이용 효율화 제고 및 주변지역 여건에 대응하여 적정용도 · 규모 등을 수용하기 위해 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 : 해당 없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

- 도시계획시설(여객자동차터미널)에 관한 결정(변경) 조서 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	자동차 정류장	여객자동차 터미널	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	감) 2,870.5	-	서울시고시 제190호 ('77.06.06)	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
-	자동차 정류장	• 여객자동차터미널 폐지	• 자동차정류장 기능을 상실한 여객자동차터미널 폐지

3 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 계획

- 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	획지번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신설	-	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	망우동360-1번지 특별계획구역

■ 결정(신설) 사유서

구분	획지번호	결정 내용	결정 사유
신설	-	• 특별계획구역 신설	• 지구단위계획 수립에 따른 가구 및 획지에 관한 계획 신설

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

- 건축물의 용도

위치	구분	도면표시	용도	비 고
망우동 360-1번지	허용용도	(가)	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	-
	불허용도	(A)	• 허용용도 이외의 용도	-

나. 건축물 밀도 결정조서

1) 건폐율

- 건폐율계획 결정 조서

구분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조

2) 용적률

- 용적률계획 결정 조서

용도지역		용적률			비 고
기존	변경	기준	상한	법적상한	
제3종 일반주거	준주거	250%	400%	430%	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획(준주거지역 용적률 30% 완화)수립 • 망우동 360-1번지 특별계획구역 계획지침 상 법적 상한용적률 500% 이하

※ 서울특별시 도시계획 조례 등 타 법령 조례 등에 따른 용적률 완화 사항을 별도로 적용할 수 있음

3) 용적률 적용기준

구분		적용 기준
공공기여	용도지역 변경	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 19%
	기타 규제완화	• 도시계획시설 해제 : 5%
공공주택 계획	공공주택	• 공공기여 총량의 60% 이상을 공공주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지역의 공공시설 및 기반시설의서비스 수준 등을 고려하여 관련 위원회 등을 통해 인정하는 경우 조정할 수 있다.
	규모계획	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하
	상생매입임대	• 주거(준주택포함) 세대수 또는 연면적의 5% 이상으로 하되, 도시계획 조례 등에 따라 공공주택 추가 확보로 증가되는 세대수 또는 연면적은 제외한다.(협상을 통하여 추가 매입 가능)
	법적상한 임대	• 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택 도입 시 용적률 100% 추가 완화

다. 건축물 높이 결정조서

- 높이계획 결정 조서

적용대상		최고높이	비 고
준주거지역	중랑구 망우동 360-1번지	85m 이하	망우동 360-1번지 지구단위계획구역

3. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정

- 건축선계획 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 망우로변	• 도로경계선에서 3m 후퇴	-
	• 망우로72길변	• 도로경계선에서 4m 후퇴	-
	• 용마산로 116길변	• 도로경계선에서 3m 후퇴	-

나. 대지 내 공지 결정조서

- 대지 내 공지계획

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	• 망우로변	• 건축한계선을 통한 보행공간확보 - 보도형 전면공지(3m) 조성	-
	• 망우로72길변	• 건축한계선을 통한 보행공간확보 - 보도형 전면공지(2m), 차도형 전면공지(2m) 조성	
	• 용마산로 116길변	• 건축한계선을 통한 보행공간확보 - 보도형 전면공지(3m) 조성	

다. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정

- 건축물 배치 및 형태계획 결정조서

구분		계획내용	비 고
배치 및 형태	공동주택	• 대상지 주변으로 위치한 저층주거지 및 공동주택 단지와 조화로운 건축물 배치 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도	-
	부대 및 복리시설	• 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편함이 없도록 조성	-

- 건축물 재료 및 색채계획 결정조서

구분		계획내용	비 고
재료	통일성	• 외벽의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 통일성 유지	-
	조화로운 재료	• 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화로운 재료를 사용 권장	-
색채	조화로운 색채	• 외벽의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획 • 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 적용	-

4. 사업계획 기준(의무사항)

가. 상한용적률 인센티브에 관한 결정조서

- 상한용적률 적용기준

구분	적용기준	비 고
상한용적률	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여	-
법적상한 용적률	• 공공임대주택[1] 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-

※「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준('25.03.)」

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

나. 공공기여계획에 관한 결정조서

- 공공기여계획

구분	기준 용적률	상한 용적률	공공기여 기준	계획 내용	비고
제3종일반 주거지역 → 준주거지역	250%	400%	부지면적의 24%이상 (689.0㎡)	• 공공기여율 : 24.7%(709.4㎡) - 장기전세주택 : 17.5% - 공공지원시설(장애인체육회 사무실) 기부채납 : 7.2%	-

※ 향후 감정평가 결과 및 심의결과에 따라 순부담률 24% 이상 범위에서 변경될 수 있음

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 건축 인·허가시 변경될 수 있음

4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

가. 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	• 망우로(35m)일부	• 대상지 주변의 원활한 교통소통 및 보행안전을 위하여 차량진출입 제한	-
차량출입 허용구간	• 용마산로116길(11m)일부	• 대상지 주변의 원활한 교통소통 및 보행안전을 위하여 차량진출입 허용	-

2. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

가. 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 비오톱	4등급/20%	· 개별비오톱유형 평가는 평가제외등급 · 비오톱유형평가 4등급 지역	· 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 · 시설별 특성과 경관을 고려한 조경수목 식재
2. 생태 네트워크	녹지면적율 최대한 확보	· 기존시가로 주변녹지여건을 고려하여 녹화계획	· 조경녹지 및 옥상녹화 등 녹지계획에 반영
3. 지형·지질	지형변동 최소화	· 불투토양포장도 90%이상인 지역임 · 절·성토 발생예상	· 무리한 정지계획 지양하고 현 지형을 최대한 이용 · 적정녹지 계획으로 자연토양기능 상실 최소화
4. 일조	일조영향 최소화	· 일조분석 결과, 대상지 개발로 인한 주변 지역 일조 영향은 양호한 것으로 분석됨	· 인접대로 및 상엄지역을 고려하여 적정 높이계획 수립
5. 에너지	에너지효율 극대화	· 주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	· 에너지 절감설비 활용
6. 경관	경관자원과의 조화	· 기존 건축물과 조화가 요구됨	· 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
7. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족	· 옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식·여가공간 조성
8. 보행 친화공간	보행공간확보	· 보행공간 확보 요함	· 보행자 통로 확보
9. 소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경기준	· 공사 시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음발생	· 공사장비 분산투입 · 가성방음판넬 설치(높이 5m)
10. 폐기물	폐기물 처리	· 기존 건축물 철거 시 건설폐기물 발생	· 건설폐기물 최대한 재활용 및 위탁처리 · 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

5 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

- 특별계획구역 결정조서 : 신설

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	-	망우동 360-1번지 특별계획구역	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

- 특별계획구역 계획지침 : 신설

구역명	위치	면 적(㎡)	결정사유
망우동 360-1번지 특별계획구역	망우동 360-1번지	2,870.5	• 민간의 저이용·유휴토지 등과 공공의 재원을 활용하여 공공주택을 건립하는 상생주택 공급을 위한 체계적 개발계획 수립

2. 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획구역 ① 계획지침

구 분			계획지침	비 고
위치			• 중랑구 망우동 360-1번지	-
면적			• 2,870.5㎡	-
용도지역			• 준주거지역	-
건축물 등에 관한 계획	건축물 용도	허용	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	-
		불허	• 허용용도 외 용도	-
	밀도	건폐율	• 60% 이하	-
		용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 • 법적상한용적률 : 500% 이하	-
		높이	• 최고높이 : 85m 이하	-
	배치	건축한계선	• 망우로변 : 도로경계선으로부터 3m • 망우로72길변 : 도로경계선으로부터 4m • 용마산로116길변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	대지내 공지	전면공지	• 망우로변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성 • 망우로72길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(2m), 차도형 전면공지(2m) 조성 • 용마산로116길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성	-
용적률 적용 의무사항	상한용적률 적용기준		• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여	-
	법적상한용적률 적용기준		• 공공임대주택[1] 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-
기타 사항에 관한 계획	차량출입 불허구간		• 간선도로(망우로)에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지 (단, 이면도로로의 진출입이 불가한 경우에 한하여 간선도로에서 차량의 출입을 허용)	-
	차량출입 허용구간		• 용마산로116길에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 허용	-
	경관 및 환경친화요소		• 망우동 360-1번지 지구단위계획의 경관 및 친환경요소 계획에 따름	-

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

6 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정

■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할 교환에 관한 사항
2. 전면공지 등 대지안의 공지의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 공개공지의 신설, 변경 또는 폐지(구 도시·건축공동위원회 자문을 거친 경우에 한함)
4. 차량출입불허구간의 변경
5. 지구단위계획의 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)
6. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 특별계획구역 결정 범위 내에서의 세부개발계획을 변경하는 경우

※ 경미한 사항 변경 시 허가권자가 필요하다고 판단하는 경우 구 도시·건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐서 결정할 수 있음
※ 향후 관련지침 및 법령이 제정개정 또는 변경될 경우 재정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용
※ 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 중 '경미한 변경 기준'을 준용

Ⅲ. 망우동 360-1번지 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

1 특별계획구역에 관한 결정조서

1. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	망우동 360-1번지 특별계획구역	망우동 360-1번지	2,870.5	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	면 적(㎡)	결정사유	비고
망우동 360-1번지 특별계획구역	2,870.5	• 민간의 저이용·유휴토지 등과 공공의 재원을 활용하여 공공주택을 건립하는 상생주택 공급을 위한 체계적 개발계획 수립	-

2 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)

- 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,870.5	-	2,870.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	2,870.5	감) 2,870.5	-	-	-
	준주거지역	-	증) 2,870.5	2,870.5	100.0	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
변경	제3종일반주거지역	준주거지역	2,870.5	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의거 토지이용 효율화 제고 및 주변지역 여건에 대응하여 적정용도·규모 등을 수용하기 위해 용도지역 변경

2. 용도지구에 관한 결정(해당없음)

3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

- 도시계획시설(여객자동차터미널)에 관한 결정(변경) 조서 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	자동차 정류장	여객자동차 터미널	중랑구 망우동 360-1번지	2,870.5	감) 2,870.5	-	서울시고시 제190호 ('77.06.06)	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
-	자동차 정류장	• 여객자동차터미널 폐지	• 자동차정류장 기능을 상실한 여객자동차터미널 폐지

3 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	-	-	-	증) 2,870.5	2,870.5	-

■ 가구 및 획지 결정 사유서

도면번호	획지		결정 사유
	위치	면 적(㎡)	
-	망우동 360-1번지	• 획지 신설 - 면적 : 2,870.5㎡	• 지구단위계획 수립에 따른 가구 및 획지에 관한 계획 신설

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

■ **건축물의 용도**

위치	구분	도면표시	용도	비 고
망우동 360-1번지	허용용도	(가)	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	-
	불허용도	(A)	• 허용용도 이외의 용도	-

나. 건축물의 밀도 결정조서

1) 건폐율

- 건폐율의 결정 조서

구분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조

2) 용적률

- 용적률의 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비 고
용적률	• 기준용적률 : 250% • 상한용적률 : 400% • 법적상한용적률 : 500%	• 기준용적률 : 250% • 상한용적률 : 400% • 법적상한용적률 : 430%	「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획 수립

※ 서울특별시 도시계획 조례 등 타 법령 조례에 따른 용적률 완화 사항을 별도로 적용할 수 있음

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분		적용 기준	세부개발계획
공공기여	용도지역 변경	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 19%	• 총 공공기여율 : 24.7%
	기타 규제완화	• 도시계획시설 해제 : 5%	
공공주택 계획	공공주택	• 공공기여 총량의 60% 이상을 공공주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지역의 공공시설 및 기반시설의서비스 수준 등을 고려하여 관련 위원회 등을 통해 인정하는 경우 조정할 수 있다.	• 공공기여 총량의 70.7% 계획
	규모계획	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하	• 공공기여 : 12세대 - 59형 5세대 - 64형 7세대 • 상생매입 : 6세대 - 59형 6세대 • 법적상한 : 6세대 - 59형 6세대
	상생매입 임대	• 주거(준주택포함) 세대수 또는 연면적의 5% 이상으로 하되, 도시계획 조례 등에 따라 공공주택 추가 확보로 증가되는 세대수 또는 연면적은 제외한다.(협상을 통하여 추가 매입 가능)	

※ 향후 감정평가 결과 및 심의결과에 따라 순부담률 24% 이상 범위에서 변경될 수 있음

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 건축 인·허가시 변경될 수 있음

3) 건축물 높이 결정조서

- 높이계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 : 85m 이하	• 좌동	-

4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가) 건축물의 배치에 관한 결정

- 건축선계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 망우로변 : 도로경계선에서 3m 후퇴 • 망우로72길변 : 도로경계선에서 4m 후퇴 • 용마산로 116길변 : 도로경계선에서 3m 후퇴	• 좌동	-

나) 대지 내 공지 결정조서

- 대지 내 공지계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 망우로변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성 • 망우로72길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(2m), 차도형 전면공지(2m) 조성 • 용마산로 116길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성	• 좌동	-

다) 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정

- 건축물의 형태계획 결정조서

구분		계획내용	세부개발계획	비고
배치 및 형태	공동주택	• 대상지 주변으로 위치한 저층주거지 및 공동주택 단지와 조화로운 건축물 배치 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도	• 좌동	-
	부대 및 복리시설	• 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편함이 없도록 조성	• 좌동	-

- 건축물 재료 및 색채계획 결정조서

구분		계획내용	세부개발계획	비고
재료	통일성	• 외벽의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 통일성 유지	• 좌동	-
	조화로운 재료	• 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화로운 재료를 사용 권장	• 좌동	-
색채	조화로운 색채	• 외벽의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획 • 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 적용	• 좌동	-

3. 사업계획 기준(의무사항)

가. 상한용적률 인센티브에 관한 결정조서

■ 상한용적률 적용기준

구분	계획지침	세부개발계획	비고
상한 용적률	• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여	• 부지면적의 24% 이상 공공기여 확보 - 공공기여율 : 24.7%(709.4㎡)	-
법적상한 용적률	• 공공임대주택[1] 도입 시 용적률 100% 추가 완화	• 법적상한 공공임대주택 : 6세대(59형)	-

※「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준('25.03.)」

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

※ 향후 감정평가 결과 및 심의결과에 따라 순부담률 24% 이상 범위에서 변경될 수 있음

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 건축 인·허가시 변경될 수 있음

나. 공공기여계획에 관한 결정조서

■ 공공기여계획

구분	기준 용적률	상한 용적률	공공기여 기준	계획 내용	비고
제3종일반 주거지역 → 준주거지역	250%	400%	부지면적의 24%이상 (689.0㎡)	• 공공기여율 : 24.7%(709.4㎡) - 장기전세주택 : 17.5% - 공공지원시설(장애인체육회 사무실) 기부채납 : 7.2%	-

※ 향후 감정평가 결과 및 심의결과에 따라 순부담률 24% 이상 범위에서 변경될 수 있음

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 건축 인·허가시 변경될 수 있음

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획에 관한 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로(망우로)에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지 (단, 이면도로로의 진출입이 불가한 경우에 한하여 간선도로에서 차량의 출입을 허용)	• 망우로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성	-
차량출입 허용구간	• 용마산로116길에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 허용	• 용마산로116길변 차량출입허용구간 설정 • 차량출입 허용구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량 출입이 가능하도록 조성	-

나. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

■ 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
경관 및 환경친화요소	• 망우동 360-1번지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	• 좌동	-

5. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구 분			계획내용		비고
			계획지침	세부개발계획	
위치			• 중랑구 망우동 360-1번지 일대	• 중랑구 망우동 360-1번지 일대	-
면적			• 2,870.5㎡	• 2,870.5㎡	-
용도지역			• 준주거지역	• 준주거지역	-
건축물 등에 관한 계획	건축물 용도	허용	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 주택법에 의한 부대복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장, 성인전용시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 (운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	• 좌동	-
		불허	• 허용용도 외 용도	• 좌동	-
	밀도	건폐율	• 60% 이하	• 좌동	-
		용적률	• 기준용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 • 법적상한용적률 : 500% 이하	• 기준용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 • 법적상한용적률 : 430% 이하	-
		높이	• 최고높이 : 85m 이하	• 좌동	-
	배치	건축 한계선	• 망우로변 : 도로경계선에서 3m 후퇴 • 망우로72길변 : 도로경계선에서 4m 후퇴 • 용마산로 116길변 : 도로경계선에서 3m 후퇴	• 좌동	-
	대지내 공지	전면 공지	• 망우로변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성 • 망우로72길변 : 건축한계선을 통해 차도형 전면공지(2m), 보도형 전면공지(2m) 조성 • 용마산로 116길변 : 건축한계선을 통해 보도형 전면공지(3m) 조성	• 좌동	-
사업계획 기준 (의무)	상한용적률 적용기준		• 「민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준」에 의한 공공기여계획 이행시 인센티브 부여	• 부지면적의 24% 이상 공공기여 확보 - 공공기여율 : 24.7%(709.4㎡)	-
	법적상한 용적률 적용기준		• 공공임대주택[1] 도입 시 용적률 100% 추가 완화	• 법적상한 공공임대주택 : 6세대(59형)	-
기타 사항에 관한 계획	차량출입 불허구간		• 간선도로(망우로)에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지 (단, 이면도로로의 진출입이 불가한 경우에 한하여 간선도로에서 차량의 출입을 허용)	• 망우로변 차량출입불허 구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성	-
	차량출입 허용구간		• 용마산로116길에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 허용	• 용마산로116길변 차량출입허용구간 설정 • 차량출입 허용구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량 출입이 가능하도록 조성	-
	경관 및 환경친화요소		• 망우동 360-1번지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소계획에 따름	• 좌동	-

1) 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제3호에 따른 공공임대주택

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

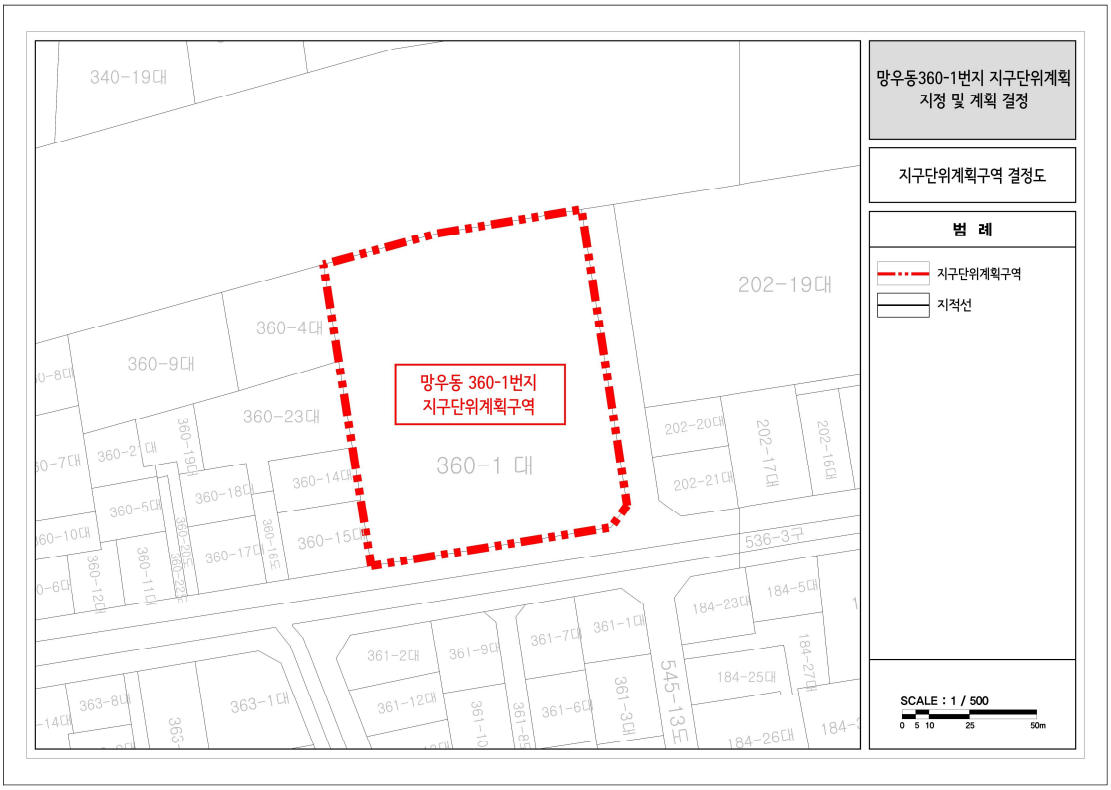
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소 : 서울특별시 전략주택공급과(☎ 2133-6287) 및 중랑구 도시계획과(☎ 2094-2176)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

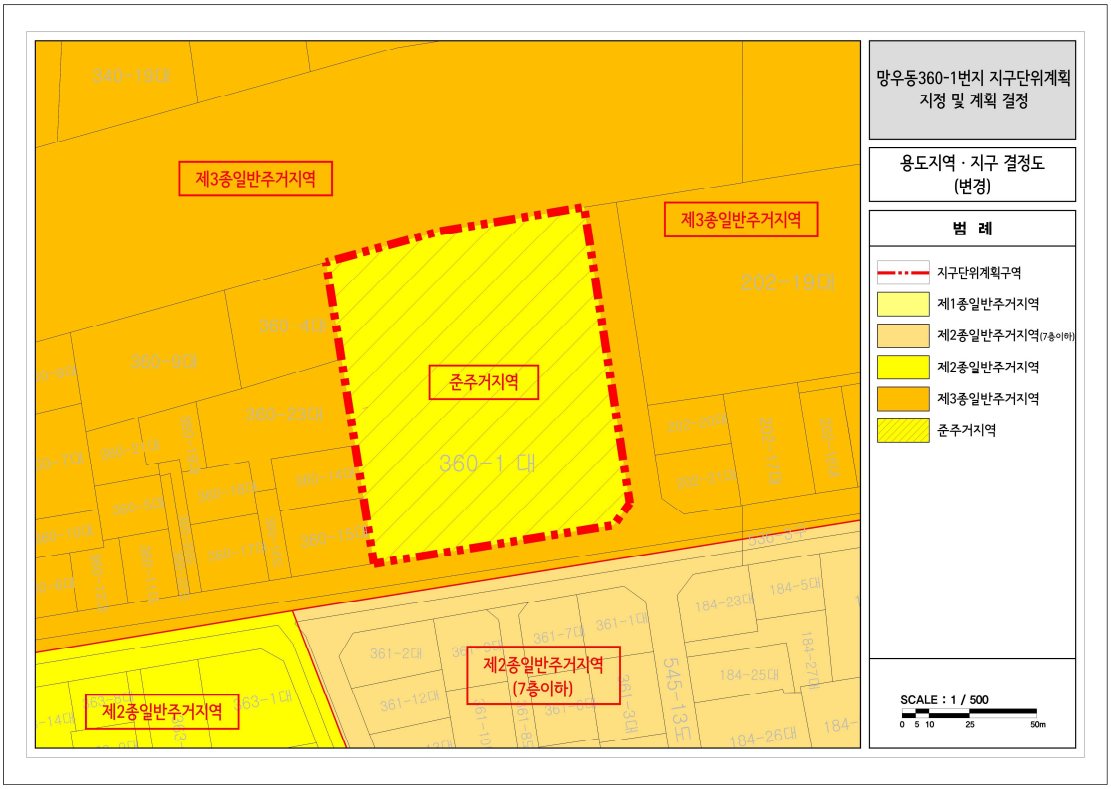
〈붙임〉

■ 지구단위계획구역 결정도

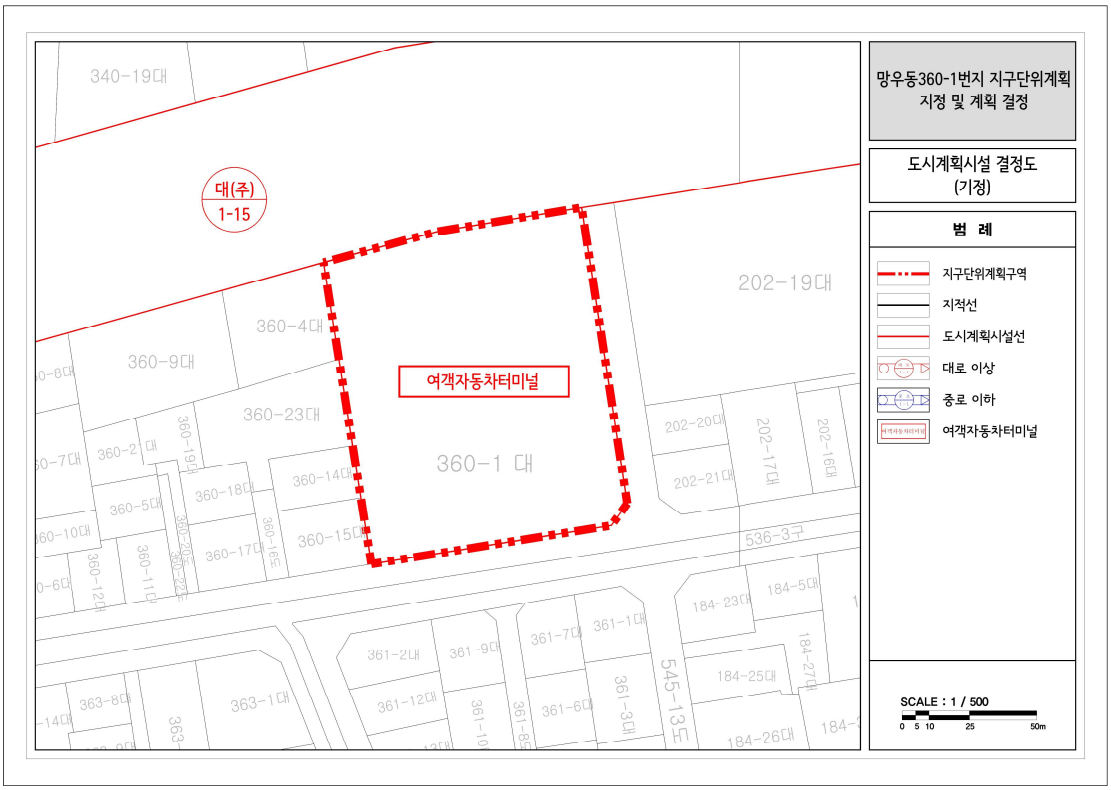


■ 용도지역·지구 결정도(기정)

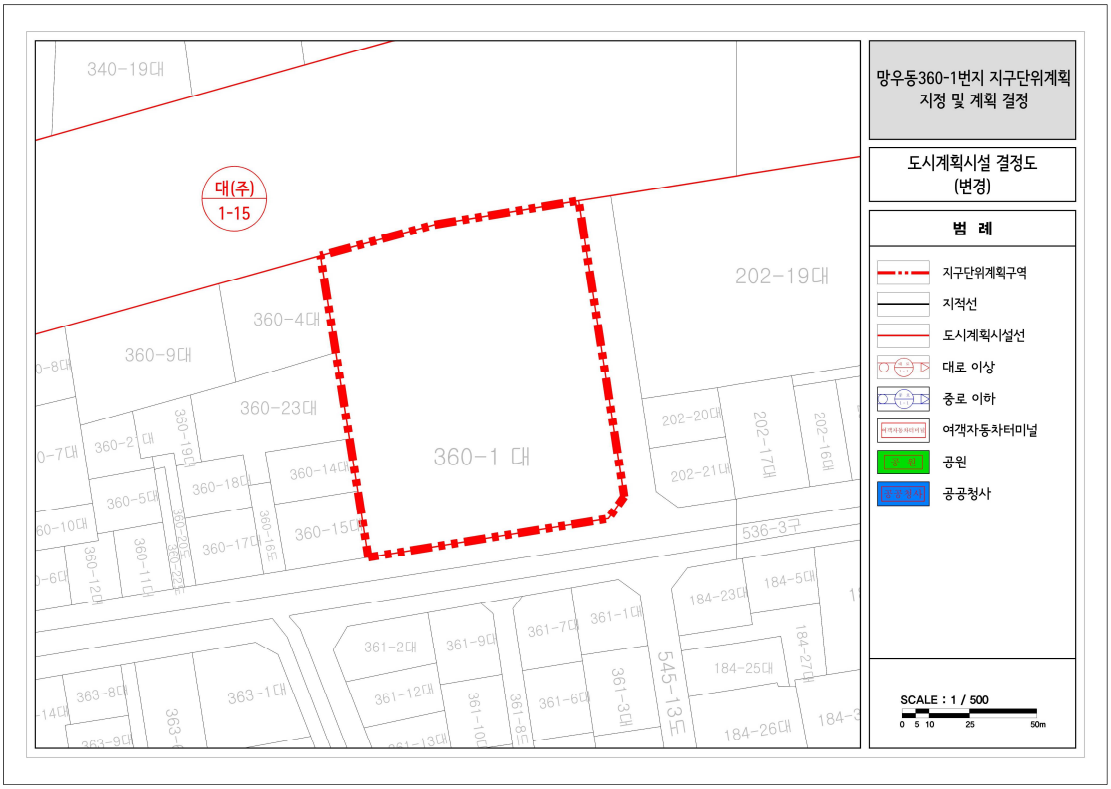
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



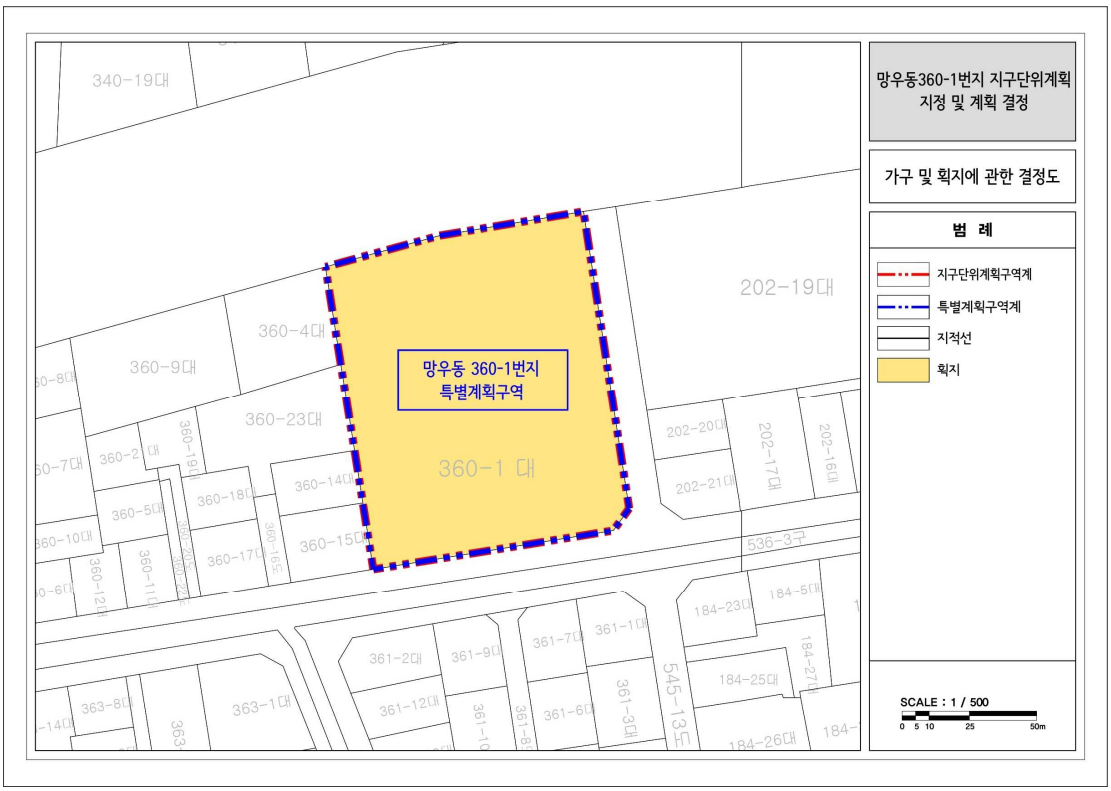
■ 도시계획시설 결정도(기정)



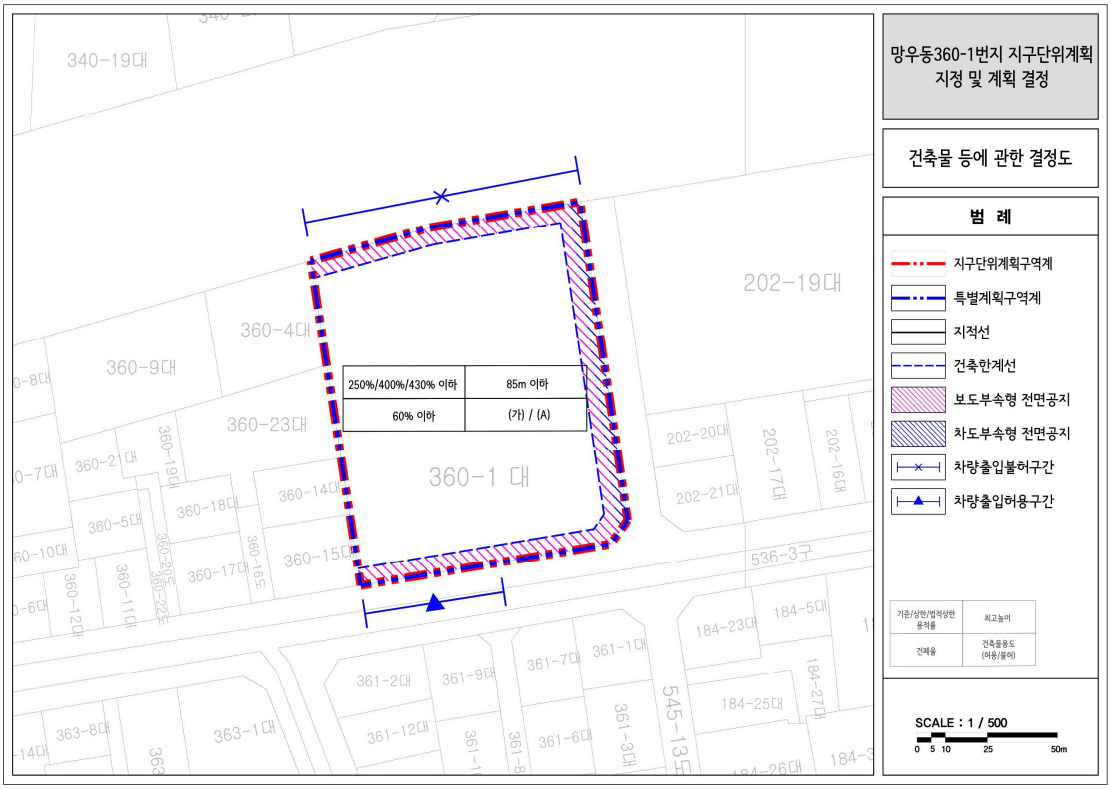
■ 도시계획시설 결정도(변경)



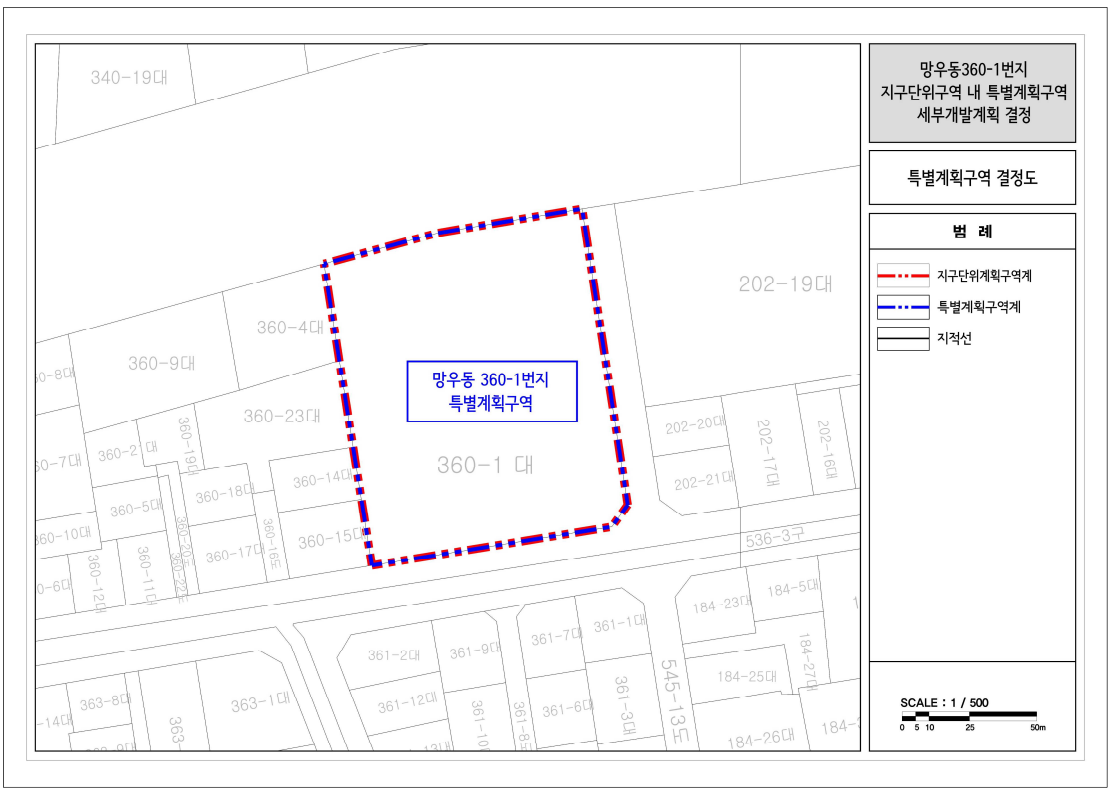
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



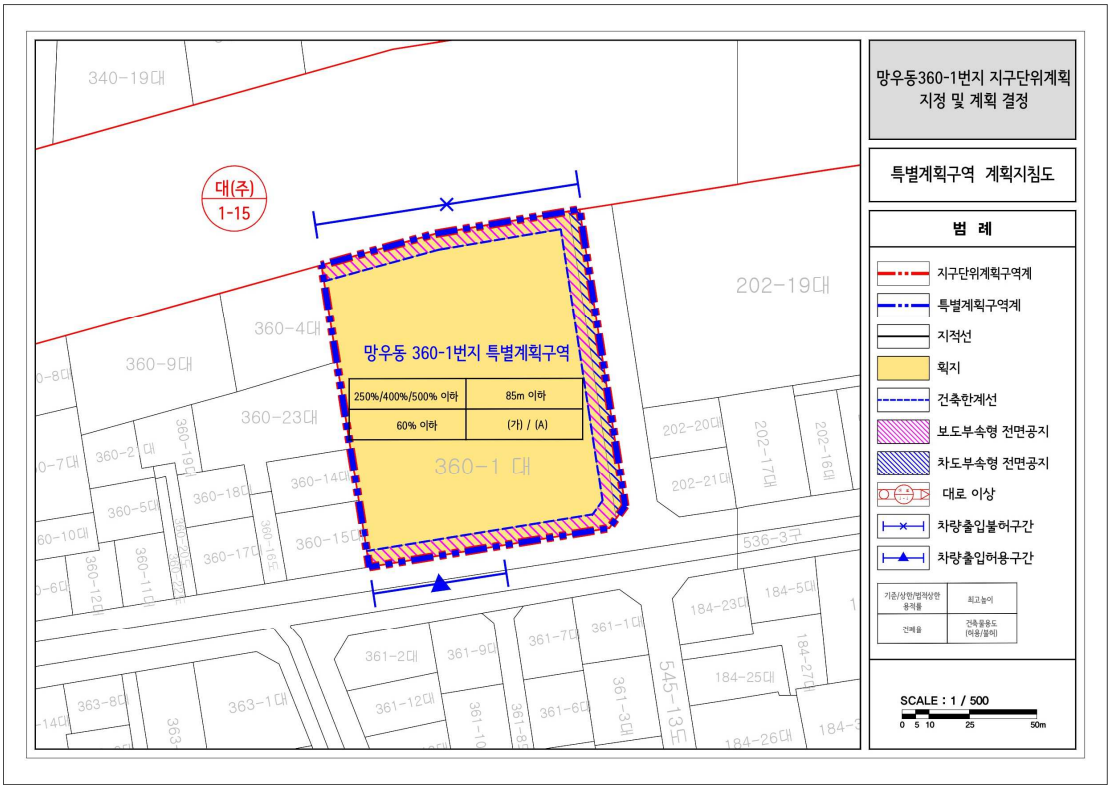
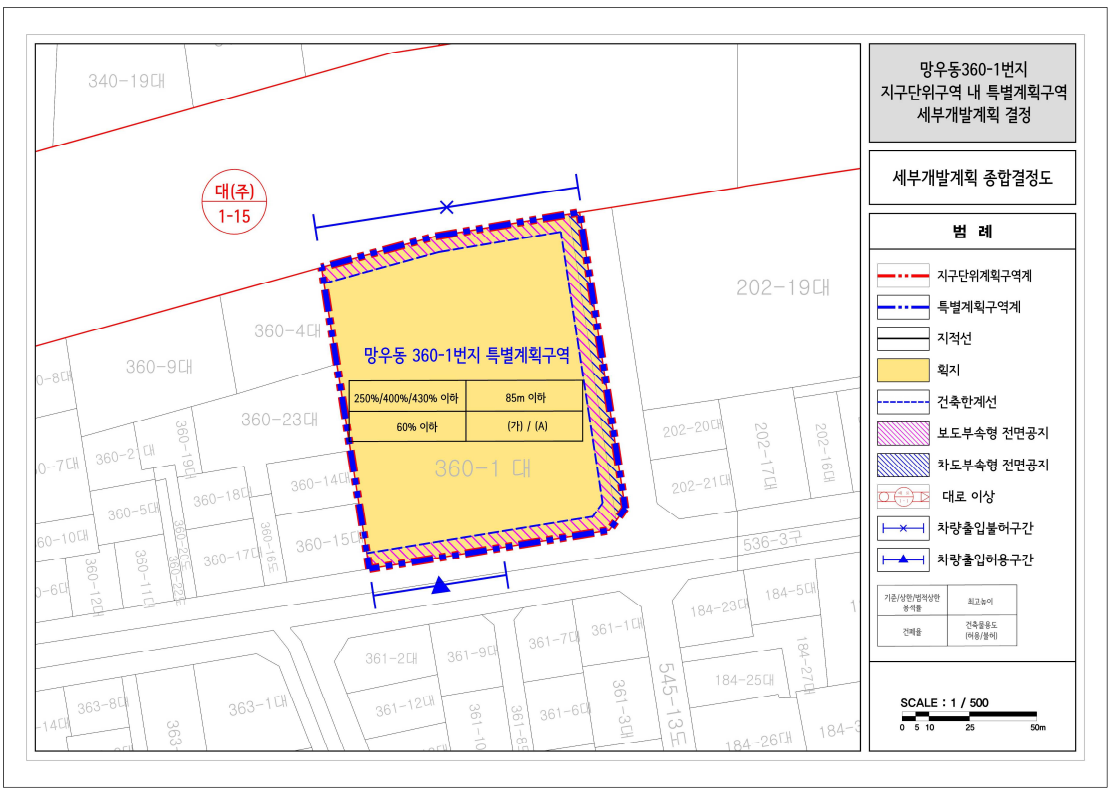
■ 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역 결정도



■ 특별계획구역 계획지침도



■ 특별계획구역 세부개발계획 결정도