

도시관리계획(석계역 주변 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

노원구 석계역 일대의 중심기능 강화를 유도하고, 효율적인 도시관리방안을 마련하기 위하여 2026년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2026.01.28.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(석계역 주변 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 07월 09일
서울특별시 장

I. 결정 취지

광운대역세권 개발사업과 주변 정비사업 등 지역여건의 변화로 지속적인 관리가 필요한 석계역 일대에 대하여 역세권 중심기능 강화 및 보행환경 등의 개선을 위하여 지역 특성에 부합하는 지구단위계획을 수립하여 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

○ 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	석계역 주변 지구단위계획구역	노원구 월계동 46-1 일대	-	증) 82,158.4	82,158.4	-	-

○ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
①	석계역 주변 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 82,158.4㎡	• 월계지구중심 및 광운대 역세권 개발사업 등 대규모 개발사업과 연계하여 석계역 일대 중심기능 강화 유도 • 도시계획시설(유통업무설비) 관리방안 수립 • 지역특성을 고려한 효율적 도시관리방안 마련

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		82,158.4	-	82,158.4	100.0	-
주거지역	소 계	76,833.3	-	76,833.3	93.5	-
	제1종일반주거지역	496.2	-	496.2	0.6	-
	제2종일반주거지역	35,003.3	-	35,003.3	42.6	-
	제3종일반주거지역	41,333.8	-	41,333.8	50.3	-
상업지역	소 계	5,325.1	-	5,325.1	6.5	-
	일반상업지역	5,325.1	-	5,325.1	6.5	-

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역 : 세부개발계획 수립 시, 도시관리계획 변경 절차 이행을 통하여 용도지역 변경 검토

- 특별계획구역 ① : 일반상업지역 → 제3종일반주거지역(환원) → 준주거지역
- 특별계획가능구역 ①~④ : 제3종일반주거지역 → 준주거지역

나) 용도지구에 관한 결정조서(해당없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	13	35~38	간선 도로	9,500 (217)	종암동	장지리	일반 도로	건고시 308 (71.06.03)	화랑로
기정	중로	1	198	5~20	보조 간선	1,143 (93/235)	석관동 105-6	월계동 411-43	일반 도로	서고시 제355호 (81.09.29)	석계로, 한천로
신설	중로	2	-	17~18	보조 간선	55	월계동 33-4	월계동 21-21	일반 도로	-	화랑로 45길
기정	소로	2	-	10	국지 도로	376	월계동 70-5	월계동 47-25	일반 도로	-	석계로
변경	소로	2	-	10~14.5	국지 도로	376	월계동 70-5	월계동 47-25	일반 도로	-	석계로
기정	소로	2	32	9~18	국지 도로	357 (173)	월계동 73-6	월계동 479-26	일반 도로	서고시 제60호 (74.05.17)	석계로 9길
기정	소로	2	-	8~10	국지 도로	740 (148)	월계동 471-7	월계동 47-37	일반 도로	서고시 제60호 (74.05.17)	석계로 1길
기정	소로	2	33	8~10	국지 도로	265	월계동 47-3	월계동 435-11	일반 도로	서고시 제60호 (74.05.17)	석계로 3길
기정	소로	2	12	6	국지 도로	95	월계동 68-78	월계동 68-6	일반 도로	서고시 제60호 (74.05.17)	석계로 7길
기정	소로	2	-	6~12	국지 도로	73	월계동 54-6	월계동 55-7	일반 도로	서고시 제60호 (74.05.17)	석계로 7길

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

○ 도로 결정 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	결정 사유
소로 2-	소로 2-	• 폭원 일부 확폭 - 10m → 10~14.5m	• 월계동 47-25번지 일대 비정형 교차부의 차량 및 보행자 시야확보를 위하여 대지 일부를 도로로 변경
-	중로 2-	• 도로 신설 - 17 ~ 18m	• 광운대역 물류부지 지구단위계획구역의 공공기여 계획을 반영하여 화랑로45길 도시계획시설(도로) 결정

2) 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		연장 (m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점				
기정	①	철도	도시철도 (6호선)	월계동 44번지 일대		-	8,931	서고시 제1994-104호 (94.04.07.)	-

나. 공간시설

1) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공 공지	월계동76-1외 1 필지	108	-	108	노원구 고시 제2012-13호 (2012.03.08.)	-

다. 유통 · 공급시설

1) 유통업무설비 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	유통업무 설비	월계동 333-1 일대	236,523.1 (4,951)	-	236,523.1 (4,951)	서고시 제1974-12호 (74.06.12)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

○ 유통업무설비 세부시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	세부시설명	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유통 업무 설비	월계동 333-1 일대	철도화물역	168,391.1 (4,951)	-	168,391.1 (4,951)	서고시 제1974-12호 (74.06.12)	-
				대규모점포	68,132.0	-	68,132.0		
				계	236,523.1 (4,951)	-	236,523.1 (4,951)		

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

라. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	월계동 66-7	185	-	185	노원구 고시 제2000-6호 (2000.01.20.)	월계1동 경로당

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지 결정 조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	비 고
가구	A1	3,532	-
	A2	10,738	-
	A3	4,546	-
	A4	4,192	-
	A5	4,612	특별계획구역①
	A6	2,029	특별계획가능구역①
	A7	2,410	특별계획가능구역②
	A8	2,249	특별계획가능구역③
	A9	11,995	특별계획가능구역④
	A10	1,245.3	-
	A11	284.8	-

○ 가구 및 획지 결정 사유서

구 분	결정 내용	결정사유
신설	• 가구신설 (A1~A11)	• 도로로 둘러싸인 일단의 블럭에 대해 가구번호 부여

나. 획지에 관한 계획

1) 공동개발 결정 조서

구 분	계획내용	비고
공동개발 (권장)	• 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장 - 과소필지 또는 부정형 필지의 정형화 유도 - 기존 차량출입구의 유지가 필요한 필지	21개소
자율적 공동개발	• 토지 소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 • 아래의 경우 자율적 공동개발 불가하나, 구 도시·건축공동위원회(자문)에서 인정하는 경우 허용 - 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형이 되거나 세장비가 1:3 이상이 되는 경우 - 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형이 되는 경우	-

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

2) 대지의 분할 제한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
대지의 분할제한	- 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없음 - 지구단위계획구역 내에서 대지를 분할하고자 할 경우 지구단위계획 결정(경미한 변경) 절차를 거쳐서 분할	-

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
A1	3,532	월계동	76-12	33	357	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도
		월계동	76-7	135			
		월계동	74-4	189			
		월계동	76-13	73	162	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도
		월계동	76-9	89			
		월계동	76-14	292	398	공동개발 권장	기존 차량출입구의 유지가 필요한 필지 과소필지의 정형화 유도
		월계동	76-19	99			
		월계동	76-22	7			
		월계동	76-15	231	363	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	76-6	132			
		월계동	72-9	8	117	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도
		월계동	76-16	109			
		월계동	76-2	136	341	공동개발 권장	과소필지, 부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	76-3	116			
		월계동	77	89			
		월계동	76-5	99	165	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도
		월계동	76-11	66			
		월계동	74-5	311			
		월계동	74-7	166			
		월계동	74-8	168			
		월계동	74-9	168			
		월계동	74	331			
		월계동	73-2	485			
A2	10,738	월계동	435-10	266			
		월계동	435-11	298			
		월계동	435-8	229			
		월계동	435-9	229			
		월계동	484	119			
		월계동	485-10	102			
		월계동	485-11	122			
		월계동	485-12	116			
		월계동	485-13	106			
		월계동	485-6	106			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	485-8	112			
		월계동	485-9	102			
		월계동	485	106			
		월계동	486-2	60			
		월계동	486-3	69			
		월계동	486-4	79			
		월계동	486-5	76			
		월계동	486-6	113			
		월계동	485-14	112	332	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	486-8	96			
		월계동	486-9	114			
		월계동	68-109	178			
		월계동	68-110	188			
		월계동	68-111	188			
		월계동	68-112	188			
		월계동	68-131	14	130	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도, 기존 차량출입구의 유지가 필요한 필지
		월계동	68-28	116			
		월계동	68-21	88			
		월계동	68-22	99			
		월계동	68-23	99			
		월계동	68-24	99			
		월계동	68-25	225			
		월계동	68-27	109			
		월계동	68-29	93			
		월계동	68-30	102			
		월계동	68-6	241			
		월계동	68-78	96			
		월계동	68-79	132			
		월계동	68-80	149			
		월계동	68-81	152			
		월계동	68-82	139			
		월계동	68-83	129			
		월계동	68-84	152	440	공동개발 권장	과소필지, 부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	68-85	205			
		월계동	486-1	83			
		월계동	68	262			
		월계동	69-10	241			
		월계동	69-12	274			
		월계동	69-14	218			
		월계동	69-17	96			
		월계동	69-1	227			
		월계동	69-2	90			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	69-3	83			
		월계동	69-8	186			
		월계동	70-6	1,190			
		월계동	73-10	166			
		월계동	73-12	166			
		월계동	73-13	165	331	공동개발 권장	기존 차량출입구의 유지가 필요한 필지
		월계동	73-6	166			
		월계동	73-14	165			
		월계동	73-15	165			
		월계동	73-16	165			
		월계동	73-17	165			
		월계동	74-3	272			
		월계동	74-10	280			
A3	4,546	월계동	55	329			
		월계동	55-1	168			
		월계동	55-2	165			
		월계동	55-3	165			
		월계동	58	196	394	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	58-8	198			
		월계동	58-6	232			
		월계동	58-9	165			
		월계동	59-3	209	376	공동개발 권장	기존 차량출입구의 유지가 필요한 필지
		월계동	61-3	167			
		월계동	62-3	181			
		월계동	63-5	122			
		월계동	63-6	93			
		월계동	63-7	93	219	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	63-10	126			
		월계동	63-9	122			
		월계동	64-4	372			
		월계동	64-18	165			
		월계동	64-19	167			
		월계동	68-20	199			
		월계동	68-63	162			
		월계동	68-64	99			
		월계동	68-66	179			
		월계동	68-67	106			
		월계동	68-68	152			
		월계동	68-69	112			
		월계동	68-70	102			
A4	4,192	월계동	47-3	299			
		월계동	54-1	751	752	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도
		월계동	54-25	1			
		월계동	54-2	112			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	54-3	111			
		월계동	55-6	178			
		월계동	55-7	165			
		월계동	55-8	165	333	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	55-9	168			
		월계동	55-10	153			
		월계동	55-14	157			
		월계동	55-11	165			
		월계동	55-13	167			
		월계동	56	222			
		월계동	56-7	190	390	공동개발 권장	기존 차량출입구의 유지가 필요한 필지
		월계동	56-8	200			
		월계동	58-2	446			
		월계동	489-1	165			
		월계동	489-4	7	109	공동개발 권장	과소필지의 정형화 유도
		월계동	489-12	102			
		월계동	489-9	136			
		월계동	489-10	132			
A5 (특별계획 구역 ① 외 1필지)	6,307	월계동	66-4	198			
		4,612 (특별 계획 구역 ①)	월계동	66-2	1,557		
			월계동	66-6	1,754		
			월계동	66-8	481		
			월계동	67-1	175		
			월계동	67-3	66		
			월계동	70-1	119		
			월계동	70-3	73		석계로
			월계동	70-4	165		석계로
			월계동	70-5	1,503 (6)		석계로
			월계동	71-4	136		석계로
			월계동	72-4	22		석계로
			월계동	72-7	8		석계로
			월계동	73-1	7		
A6 (특별계획 가능구역 ①)	2,630 (2,029)	월계동	73-4	43			석계로
		월계동	64-10	153			
		월계동	64-12	150			
		월계동	64-14	136			석계로8길
		월계동	64-15	50			석계로8길
		월계동	64-2	218			
		월계동	64-6	106			
		월계동	64-7	106			
		월계동	64-8	172			석계로8가길
		월계동	64-9	102			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	65-4	109			석계로8길
		월계동	65-6	93 (54)			내부도로
		월계동	66-10	680 (118)			
		월계동	66-7	185			
		월계동	68-2	145			
		월계동	68-65	225			
A7 (특별계획 가능구역 ②)	2,521 (2,410)	월계동	47-14	132			
		월계동	47-16	169 (112)			
		월계동	47-17	113			
		월계동	47-18	94			
		월계동	47-19	93			
		월계동	47-2	136			
		월계동	47-24	11			
		월계동	61-1	7			
		월계동	61-10	102			
		월계동	61-11	99			
		월계동	61-12	36			석계로8길
		월계동	61-2	102			
		월계동	61-4	96			
		월계동	61-5	96			
		월계동	61-6	96			
		월계동	61-7	162			
		월계동	61-8	102			
		월계동	61-9	102			
		월계동	62-10	91			
		월계동	62-4	165			석계로8길
		월계동	62-5	149			석계로8길
		월계동	62-6	36			
		월계동	62-7	52			
		월계동	62-8	67			
		월계동	62-9	84			
		월계동	63-11	36			석계로8길
		월계동	65-6	93 (39)			
A8 (특별계획 가능구역 ③)	2,361 (2,249)	월계동	46-1	922			
		월계동	46-12	115			
		월계동	46-13	348			
		월계동	46-15	10			내부도로
		월계동	46-2	165			석계로8가길
		월계동	47-13	472			석계로3길
		월계동	47-15	136			
		월계동	47-16	169 (57)			석계로 8길

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	47-56	24			
A9 (특별계획 가능구역 ④)	12,339 (11,995)	월계동	26-1	152			
		월계동	26-10	215			
		월계동	26-11	126			
		월계동	26-12	126			
		월계동	26-13	340			
		월계동	26-14	126			
		월계동	26-15	126			
		월계동	26-16	155			
		월계동	26-17	149			
		월계동	26-18	491			
		월계동	26-19	169			
		월계동	26-21	142			
		월계동	26-22	142			
		월계동	26-23	142			
		월계동	26-24	202			
		월계동	26-25	96			화랑로47길
		월계동	26-26	142			
		월계동	26-27	132			
		월계동	26-28	225			
		월계동	26-31	129			
		월계동	26-32	119			
		월계동	26-34	2			화랑로47길
		월계동	26-7	605			화랑로 및 화랑로47길
		월계동	26-8	126			
		월계동	26-9	129			
		월계동	28	136			
		월계동	28-1	159			
		월계동	28-10	373			화랑로47길
		월계동	28-11	151			
		월계동	28-13	180			
		월계동	28-15	30			
		월계동	28-2	169			
		월계동	28-6	166			
		월계동	28-7	166			
		월계동	28-8	192			
		월계동	28-9	166			
		월계동	37-10	139			
		월계동	37-11	149			
		월계동	37-12	142			
		월계동	37-13	132			
		월계동	37-14	112			
		월계동	37-15	192			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	37-16	238			
		월계동	37-17	583 (239)			
		월계동	37-25	25			화랑로47길
		월계동	37-27	10			화랑로
		월계동	37-4	129			
		월계동	37-5	188			
		월계동	37-6	139			
		월계동	37-7	136			
		월계동	37-8	142			
		월계동	37-9	122			
		월계동	38-1	116			
		월계동	38-24	112			
		월계동	38-25	116			
		월계동	38-26	132			
		월계동	38-27	235			화랑로45길
		월계동	38-28	122			
		월계동	38-30	159			
		월계동	38-31	139			
		월계동	38-32	264			
		월계동	38-33	221			
		월계동	38-6	331			
		월계동	39-1	1,418			
A10	1,458 (1,210)	월계동	21-23	258 (57.2)	763 (515)	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도 (도시계획시설사업 에 따른 분할면적 반영)
		월계동	21-20	142 (94.8)			
		월계동	21-19	106			
		월계동	21-18	155			
		월계동	21-17	102			
		월계동	21-16	152	427	공동개발 권장	과소필지, 부정형 필지의 정형화 유도
		월계동	21-15	102			
		월계동	21-14	40			
		월계동	21-13	133			
		월계동	104-15	268			
A11	527 (289.2)	월계동	21-34	201 (94.7)	527 (289.2)	공동개발 권장	부정형 필지의 정형화 유도 (도시계획시설사업에 따른 분할면적 반영)
		월계동	33-6	179 (47.5)			
		월계동	33-11	147			

※ ()안의 내용은 구역경계에 따른 토지분할면적임 (오토캐드 구적)

※ A10, A11의 ()안의 내용은 도시계획시설사업에 따른 분할면적(잔여면적)이며, 추후 관련절차 이행에 따라 변경될 수 있음.

2. 건축물 용도 결정 조서

가. 건축물 용도계획

1) 불허용도 결정 조서

도면표시	계획내용	비고
공통	• 해당 용도지역·지구에서 건축할 수 없는 건축물	-
A	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	석계로변 (제2종일반주거지역)
B	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호 교정 및 군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 다목 촬영소 • 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	이면부 (제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 일반상업지역)

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 불허용도 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	불허용도 계획필지	• 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 주거지 성격과 맞지 않는 용도 등 입지 불허	-

2) 권장용도 결정 조서

도면 표시	적용 위치	계획내용	비고
1	전층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 직업훈련소, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	석계로 간선부 (제2종일반주거지역)
2	전층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 학원, 독서실, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	이면부 (제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역)

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

※ 전층 권장용도는 주차장을 제외하고 지하층 및 공용면적을 포함한 지상층연면적의 30% 이상인 경우 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준을 적용함.

[산식 : 전층권장(㎡) = 권장용도 전용·공용 연면적(주차장제외) ÷ 전체연면적]

○ 권장용도 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	권장용도 계획필지	- 석계로 간선부는 근린상업기능의 강화를 위한 권장용도 결정 - 석계로 이면부는 기존 생활가로 기능의 유지를 위하여 생활서비스 기능 중심으로 권장용도 계획 신설	-

3. 건축물에 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

가. 건축물 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획 결정 조서

구 분		건폐율	비 고
주거지역	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
상업지역	일반상업지역	60% 이하	-

※ 둘 이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정에 따름

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 건폐율 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	건폐율 계획필지	서울특별시 도시계획조례에 따른 해당 용도지역 안에서의 건폐율 기준 적용	-

2) 용적률 계획 결정 조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거 지역	제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
상업 지역	일반상업지역	800% 이하	880% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

- ※ 둘 이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정에 따름
- ※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름
- ※ 상업지역 내 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토
- ※ 상업지역에서 주거복합건물(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물)을 건축할 경우, 「서울특별시 도시계획조례」 제50조제1호 및 [별표 16]을 준수하여 용도비율 및 용적률 적용
- ※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제10조 산식에 따르며, 조례 개정 시, 개정된 규정에 따름
- ※ 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용

○ 용적률 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	용적률 계획필지	서울특별시 지구단위계획 수립기준 용적률 체계 개편(2024.04.18.)에 따른 해당 용도지역 안에서의 용적률 계획기준 적용	-

3) 높이 계획 결정 조서

구 분		최고높이	비 고
제2종일반주거지역		30m 이하	-
제3종일반주거지역		35m 이하	-
일반상업지역		50m 이하	-

- ※ 둘 이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정에 따름
- ※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 높이 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	높이 계획필지	용적률, 대지면적, 전면도로 폭 등을 고려하여 달성가능 최고높이 설정	-

4. 건축물의 배치·형태·색채 및 경관계획에 관한 결정 조서

가. 건축물 배치에 관한 결정 조서

1) 건축선에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	석계로 서측	• 석계로 서측 : 대지경계로부터 1m • 이면도로변 : 대지경계로부터 1m	결정도 참고

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 건축선에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	건축한계선 계획필지	• 보행공간 확충 및 가로공간의 개방성 강화, 가로활성화 유도를 위해 건축한계선 계획	-

2) 대지안의 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용대상	계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지 (보도형/차도형)	• 보행공간 확충 및 가로공간의 개방성 강화를 위해 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 보도 설치구간 : 보도포장과 동일한 패턴(단차 없이 조성) - 보도 미설치구간 : 페인트 조성 • 충분한 도로 폭원 확보가 어려운 4m 이하 도로는 차도형 전면공지 조성	결정도 참고

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 대지안의 공지에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	대지안의 공지 계획필지	• 보행공간 확충 및 가로공간의 개방성 강화를 위해 전면공지 계획	-

나. 건축물 형태 및 색채에 관한 결정 조서

1) 건축물의 형태에 관한 결정 조서

구 분		계획내용	비고
1층부	형태	- 개구부 통일성 유지 - 연접 필지 내 기존 건축물 개구부 높이와 조화되도록 건축 - 석계로 및 화랑로변에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 불가 - 석계로 및 화랑로변에 면한 건축물의 경우, 개구부가 없는 주 벽면 도로에 노출 불가	[시행지침] 제18조
	바닥 높이	- 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치 ※ 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준	[시행지침] 제18조
투시형 벽면 / 셔터		석계로 및 화랑로변에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치	[시행지침] 제18조
수직 분할요소		- 석계로 및 화랑로변에 면한 건축물 1층부의 개별점포는 가로에 접하는 부분의 폭원이 10m를 초과 하지 않도록 계획 권장 10m 초과 시, 입면분절요소 사용 - 입면분절요소는 가로변 입면을 기준으로 1층 바닥면에서 2층 바닥면까지 수직으로 연결되는 기둥 또는 폭 30cm 이상의 기둥형태로 디자인된 수직요소를 설치할 것을 권장	[시행지침] 제18조
수평 분할요소		- 석계로 및 화랑로변에 면한 건축물의 수평분할요소는 인접건물과 조화를 이루도록 하며, 동일 건물 내에서는 일치하게 적용할 것을 권장 - 수평분할요소는 옥외광고물을 설치하는 사인존과 출입문 및 원도우를 설치하는 원도우존으로 구성하며, 차양을 설치하는 경우 차양존에 설치할 것을 권장 - 사인존은 바닥으로부터 높이 3~5m 사이에 조성하도록 하며, 차양막 설치 시, 바닥으로부터 높이 2.4~3m 사이에 설치할 것을 권장	[시행지침] 제18조
측면 차폐		- 석계로 및 화랑로변에 면한 대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 미만이고, 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장 - 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장	[시행지침] 제19조
건축설비		건축설비(옥탑, 냉각탑 등)는 도로변에 노출하여 설치 금지	[시행지침] 제19조

○ 건축물의 형태에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	건축물의 형태 계획필지	건축물의 1층 개구부 높이, 수직·수평 분할요소, 가로변 건축설비 노출 금지 등 계획을 통해 보행친화적인 가로경관 형성 유도	-

2) 건축물의 색채에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
외벽처리 및 색채	- 주변 건물 및 경관과 조화되는 형태 및 재료 사용 권장 – 품격있는 중후한 색조 및 질이 높은 재료 사용 권장 - 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용 금함	[시행지침] 제19조

○ 건축물의 색채에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	건축물의 색채 계획필지	건축물의 외벽처리 및 색채계획을 통해 통일감있는 가로경관 형성	-

다. 경관에 관한 결정 조서

1) 경관에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
야간경관조명	- 석계로 및 화랑로변에 면한 대지에 10층 이상 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등 설치 권장	[시행지침] 제19조
옥외광고물	「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 노원구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 내용 준수	[시행지침] 제19조

○ 경관에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
신설	경관 계획필지	현행법령 및 조례, 개정된 광고물 관련 법령 등 반영하여 가로경관 향상 유도	-

5. 특별계획구역에 관한 결정 조서

가. 특별계획구역에 관한 결정 조서

도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	특별계획구역 ①	월계동 66-2번지 일대	-	증) 4,612	4,612	-

○ 특별계획구역에 관한 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유	비고
신설	특별계획구역 ①	4,612	광운대역 물류부지 지구단위계획구역 지정으로 도시계획시설(유통업무설비) 부분 폐지됨에 따라 도시계획시설의 적정 관리방안 제시	-

나. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역 ① 계획지침

구 분	계획내용	비 고
지정 목적	광운대역 물류부지 지구단위계획구역 지정으로 도시계획시설(유통업무설비) 부분폐지됨에 따라 도시계획시설 부지의 향후 폐지 시, 적정개발 방향과 용도지역 및 공공기여 방안 제시	-
위 치	월계동 66-2번지 일대	-
면 적	4,612.0㎡	-
용도지역	- 일반상업지역 → 제3종일반주거지역(환원) → 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 변경 검토 (개별사업 추진 시 해당 기준 따름)	-
공공기여 제공비율	- 공공기여 비율 : 20% ※ 도시계획시설 해제 10% + 용도지역 상향 면적의 15% - 사전협상형 준용 5% (단, 도시계획시설 해제에 따른 공공기여는 「도시계획시설 폐지 복합화에 따른 공공기여 기준안 개선(서울시 시설계획과-24877, '22.8.9.)」을 준용하여 조건 충족 시, 심의를 통해 완화 가능)	-
공공기여 계획	- 도로 (석계로 보도 확보를 위한 도로 2~4m 확폭) - 공공건축물 건립 (세부개발계획 수립 시 지역내 필요시설 설치·제공) ※ 민간부문 시행지침 제41조 제3항에 따라 공공기여 계획 수립	-
건폐율	60% 이하	-
용적률	기준 250% / 허용 350% / 상한 400% 이하	-
높이	90m 이하	-

구 분			계획내용	비 고
건축물 용도	불허	전층	• 관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등 입지 불허 • 석계로변 활성화 유도를 위하여 순수 주거용도 불허 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 • 미관저해시설 등 입지 규제 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	-
	권장	전층	• 업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설, 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 쇼룸센터, 상점(게임제공업 제외)	-
건축물 배치	건축 한계선		• 석계로변 : 3m	결정도 참고
	배치		• 장방형 구역 형상을 고려하여 입면분절 방안 마련 - 저층부(3층 이하) 장벽은 100m 이내, 고층부(4층 이상)는 50m 이내로 분절 권장 - 길이 50m 이상 형성 시 기본적 외벽선 유지, 부분적 입면 분절 또는 필로티 등을 통한 입면 분절 방안 검토 ※ 민간부문 시행지침 제41조 제2항에 따라 입면분절 방안 수립	-
대지내 공지 및 통로	전면공지		• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성	-
	공개공지 (위치지정)		• 광운대역 물류부지 지구단위계획 중 보행육교와 연계한 공개공지 조성	결정도 참고
교통처리 계획	차량출입 불허구간		• 석계로변 일부 차량출입 불허구간 설정	결정도 참고
	주차 출입구		• 구역 남측 1개소 지정	결정도 참고

※ 준주거지역 내 비주거용도 도입하는 경우 간선도로변 1층에 설치 검토

6. 특별계획가능구역에 관한 결정 조서

가. 특별계획가능구역에 관한 결정 조서

도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	특별계획가능구역 ①	월계동 64-2번지 일대	-	증) 2,029	2,029	-
②	특별계획가능구역 ②	월계동 61-5번지 일대	-	증) 2,410	2,410	-
③	특별계획가능구역 ③	월계동 46-1번지 일대	-	증) 2,249	2,249	-
④	특별계획가능구역 ④	월계동 39-1번지 일대	-	증) 11,995	11,995	-

※ 지구단위계획 결정고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별 계획구역 가능지에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위만 가능

※ 특별계획가능구역 해제 시, 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

○ 특별계획가능구역에 관한 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유	비고
신설	특별계획가능구역 ①	2,029	• 월계지구중심 및 광운대 역세권 개발사업 등 대규모 개발 사업과 연계하여 석계역 일대 근린지원기능을 강화하고, 석계로 확폭 등 정주환경 개선을 위하여 구역 신설	-
신설	특별계획가능구역 ②	2,410		-
신설	특별계획가능구역 ③	2,249		-
신설	특별계획가능구역 ④	11,995	• 철도와 공동주택으로 위요된 일단의 가구에 대하여 주거 환경 개선 등을 위해 구역 신설	-

나. 특별계획가능구역 계획지침

1) 특별계획가능구역 ① 계획지침

구 분	계획내용	비 고
지정 목적	• 월계지구중심 및 광운대 역세권 개발사업 등 대규모 개발사업과 연계하여 석계역 일대 근린지원 기능을 강화하고, 석계로 확폭 등 정주환경 개선을 위하여 구역 신설	-
위 치	• 월계동 64-2번지 일대	-
면 적	• 2,029㎡	-
용도지역	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 변경 검토 (개별사업 추진 시 해당 기준 따름)	-
공공기여 제공비율	• 공공기여 비율 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상	-
공공기여 계획	• 도로 (석계로 보도 확보를 위해 4m 확폭, 원활한 교통 통행을 위해 석계로8길 2m 확폭) • 공공건축물 건립 (세부개발계획 수립 시 공영주차장 등 지역내 필요시설 설치·제공) ※ 향후, 세부개발계획 수립 시 구체적인 도로 확폭 방안 제시할 것 ※ 민간부문 시행지침 제42조 제7항에 따라 공공기여 계획 수립	-
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% 이하	-
높이	• 90m 이하	-

구 분		계획내용	비 고
건축물 용도	불허 (전층)	• 관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등 입지 불허 • 석계로변 활성화 유도를 위하여 순수 주거용도 불허 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 • 미관저해시설 등 입지 규제 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	-
	권장 (전층)	• 업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설, 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 쇼핑센터, 상점(게임제공업 제외)	-
건축물 배치 및 형태	건축 한계선	• 석계로, 석계로8길변 : 3m • 그 외 도로변 : 1m	결정도 참고
	배치	• 장방형 구역 형상을 고려하여 입면분절 방안 마련 - 건축물 장변 50m 이상 시, 4층 이상부 통경공간 또는 입면 분절 디자인 요소 적용 ※ 민간부문 시행지침 제42조 제6항에 따라 입면분절 방안 수립 • 석계로변으로 근린생활시설 및 비주거시설 입지 유도	-
대지내 공지 및 통로	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성	-
	공공보행 통로	• 석계로와 중로 1-198 연계 (폭원 4m 이상)	결정도 참고
	보차 혼용 통로	• 특별계획가능구역① 선시행 시, 미시행 필지의 차량 출입구를 위하여 진출입 계획 마련 (폭원 4m 이상) - 특별계획가능구역② 개발완료 시, 보차혼용통로는 공공보행통로로 변경된 것으로 보며 차량출입방지를 위해 블라드 등 설치 ※ 민간부문 시행지침 제42조 제4항 단계별 사업시행 지침 참고	결정도 참고
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 석계로변 차량출입불허구간 설정	결정도 참고
	차량 동선	• 중로 1-198호선을 통한 진출입	-

※ 준주거지역 내 비주거용도 도입하는 경우 간선도로변 1층에 설치 검토

2) 특별계획가능구역 ② 계획지침

구 분			계획내용	비 고
지정 목적			• 월계지구중심 및 광운대 역세권 개발사업 등 대규모 개발사업과 연계하여 석계역 일대 근린 지원기능을 강화하고, 석계로 확폭 등 정주환경 개선을 위하여 구역 신설	-
위 치			• 월계동 61-5번지 일대	-
면 적			• 2,410㎡ - 획지분할 시 : ① 989.9㎡, ② 1,420.1㎡	-
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 변경 검토 (개발사업 추진 시 해당 기준 따름)	-
공공기여 제공비율			• 공공기여 비율 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상	-
공공기여 계획			• 도로 (석계로 보도 확보를 위한 도로 4m 확폭) • 공공건축물 건립 (세부개발계획 수립 시 공영주차장 등 지역내 필요시설 설치·제공) ※ 민간부문 시행지침 제42조 제7항에 따라 공공기여 계획 수립	-
가구 및 획지			• 전체구역의 사업시행이 불가피할 경우, 획지분할가능선에 따라 획지 분할 후 사업시행 가능	도면참조
건폐율			• 60% 이하	-
용적률			• 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% 이하	-
높이			• 90m 이하	-
건축물 용도	불허	전층	• 관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등 입지 불허 • 석계로변 활성화 유도를 위하여 순수 주거용도 불허 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 • 미관저해시설 등 입지 규제 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	-
	권장	전층	• 업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설, 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 쇼핑센터, 상점(게임제공업 제외)	-

구 분		계획내용	비 고
건축물 배치	건축 한계선	• 석계로변 : 3m • 그 외 도로변 : 1m	결정도 참고
	배치	• 장방형 구역 형상을 고려하여 입면분절 방안 마련 - 건축물 장변 50m 이상 시, 4층 이상부 통경공간 또는 입면 분절 디자인 요소 적용 ※ 민간부문 시행지침 제42조 제6항에 따라 입면분절 방안 수립 • 석계로변으로 근린생활시설 및 비주거시설 입지 유도	-
대지내 공지 및 통로	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성	-
	공공 보행통로	• 석계로와 이면부도로 연결 (폭원 4m 이상)	결정도 참고
	보차 혼용통로	• 특별계획가능구역② 전시행 시, 미시행 필지의 차량 출입구를 위하여 진출입 계획 마련 (폭원 4m 이상) - 특별계획가능구역③ 개발완료 시, 보차혼용통로는 공공보행통로로 변경된 것으로 보며 차량출입방지를 위해 볼라드 등 설치 ※ 민간부문 시행지침 제42조 제4항 단계별 사업시행 지침 참고	결정도 참고
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 석계로변 차량출입 불허구간 설정	결정도 참고
	차량동선	• 중로 1-198호선을 통한 진출입	-

※ 준주거지역 내 비주거용도 도입하는 경우 간선도로변 1층에 설치 검토

3) 특별계획가능구역 ③ 계획지침

구 분		계획내용	비 고
지정 목적		• 월계지구중심 및 광운대 역세권 개발사업 등 대규모 개발사업과 연계하여 석계역 일대 근린 지원기능을 강화하고, 석계로 확폭 등 정주환경 개선을 위하여 구역 신설	-
위 치		• 월계동 46-1번지 일대	-
면 적		• 2,249㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 변경 검토 (개별사업 추진 시 해당 기준 따름)	-
공공기여 제공비율		• 공공기여 비율 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상	-
공공기여 계획		• 도로 (석계로 보도 확보를 위한 도로 4m 확폭) • 공공건축물 건립 (세부개발계획 수립 시 공영주차장 등 지역내 필요시설 설치·제공) ※ 민간부문 시행지침 제42조 제7항에 따라 공공기여 계획 수립	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% 이하	-
높이		• 90m 이하	-

구 분			계획내용	비 고
건축물 용도	불허	전층	• 관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등 입지 불허 • 석계로변 활성화 유도를 위하여 순수 주거용도 불허 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 • 미관저해시설 등 입지 규제 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	-
	권장	전층	• 업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설, 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 쇼핑센터, 상점(게임제공업 제외)	-
건축물 배치	건축 한계선		• 석계로변 : 3m • 화랑로변 : 3m • 그 외 도로변 : 1m	결정도 참고
	배치		• 장방향 구역 형상을 고려하여 입면분절 방안 마련 - 건축물 장변 50m 이상 시, 4층 이상부 통경공간 또는 입면 분절 디자인 요소 적용 ※ 민간부문 시행지침 제42조 제6항에 따라 입면분절 방안 수립 • 석계로변으로 근린생활시설 및 비주거시설 입지 유도	-
대지내 공지 및 통로	전면공지		• 화랑로변 : 우이천 ~ 석계역 문화공원을 연결하는 광장형 전면공지 조성 ※ 전면공지 구성에 따른 구체적인 사항은 민간부문 시행지침 제42조 제9항에 따름 • 그 외 : 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성	-
	공개공지 (위치지정)		• 석계역문화공원 ~ 석계역 1번출구로 연결되는 보행동선상에 개방감 확보를 위해 공개공지 확보(7m)	결정도 참고
교통처리 계획	차량출입 불허구간		• 석계로변 차량출입 불허구간 설정	결정도 참고
	차량동선		• 중로 1-198호선을 통한 진출입	-

※ 준주거지역 내 비주거용도 도입하는 경우 간선도로변 1층에 설치 검토

4) 특별계획가능구역 ④ 계획지침

구 분			계획내용	비 고
지정목적			• 철도와 공동주택으로 위요된 일단의 가구에 대하여 주거환경 개선 등을 위해 구역 신설	-
위 치			• 월계동 39-1번지 일대	-
면 적			• 11,995㎡	-
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 ※ 세부개발계획 수립 시 변경 검토 (개별사업 추진 시 해당 기준 따름)	-
공공기여 제공비율			• 공공기여 비율 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상	-
공공기여 계획			• 화랑로 확폭 : 5m • 화랑로 45길 확폭 : 5m • 화랑로 47길 확폭 : 3m • 공공건축물 건립 (세부개발계획 수립 시 지역내 필요시설 설치·제공) ※ 민간부문 시행지침 제43조 제4항에 따라 공공기여 계획 수립	-
건폐율			• 60% 이하	-
용적률			• 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% 이하	-
높이			• 90m 이하	-
건축물 용도	불허	전층	• 관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등 입지 불허 • 역세권, 화랑로변 활성화를 위하여 순수 주거용도 불허 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 • 미관저해시설 등 입지 규제 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	-
	권장	전층	• 자족기능 및 생활서비스기능 강화 (업무시설, 판매시설, 교육관련시설 등) - 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 학원, 독서실 - 건축법 시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 - 건축법 시행령 별표 1 제7호의 판매시설 - 건축법 시행령 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 건축법 시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설 및 아동 관련 시설 - 건축법 시행령 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

구 분		계획내용	비 고
건축물 배치	건축 한계선	- 화랑로변 : 5m - 우남아파트변 : 6m - 화랑로45길 및 그 외 도로변 : 3m	결정도 참고
	상가 배치구간	화랑로변 저층부(3층이하) 비주거시설 배치구간 지정	결정도 참고
대지내 공지 및 통로	전면공지	화랑로변, 화랑로45길 및 그 외 도로변 : 건축한계선 후퇴부분 보도형 조성	-
	공공 보행통로	우남아파트변 : 석계역에서 주변 공동주택단지로 연결되는 동선 계획 (폭원 6m)	결정도 참고
	공개공지 (위치지정)	도로 가각부 우회전 시야확보를 위한 공지 조성	결정도 참고
교통처리 계획	차량출입 불허구간	화랑로, 화랑로45길 도로변 차량출입 불허구간 설정	결정도 참고

※ 준주거지역 내 비주거용도 도입하는 경우 간선도로변 1층에 설치 검토

다. 특별계획가능구역 해제 시, 일반지침

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
A6	7,250 (6,688)	월계동	46-1	922			
		월계동	46-2	165			석계로8가길
		월계동	46-12	115			
		월계동	46-13	348			
		월계동	46-15	10			내부도로
		월계동	47-2	136			
		월계동	47-13	472			석계로3길
		월계동	47-14	132			
		월계동	47-15	136			
		월계동	47-16	169			석계로 8길
		월계동	47-17	113			
		월계동	47-18	94			
		월계동	47-19	93			
		월계동	47-24	11			
		월계동	47-56	24			
		월계동	61-1	7			
		월계동	61-2	102			
		월계동	61-4	96			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	61-5	96			
		월계동	61-6	96			
		월계동	61-7	162			
		월계동	61-8	102			
		월계동	61-9	102			
		월계동	61-10	102			
		월계동	61-11	99			
		월계동	61-12	36			석계로8길
		월계동	62-4	165			석계로8길
		월계동	62-5	149			석계로8길
		월계동	62-6	36			
		월계동	62-7	52			
		월계동	62-8	67			
		월계동	62-9	84			
		월계동	62-10	91			
		월계동	63-11	36			석계로8길
		월계동	64-2	218			
		월계동	64-6	106			
		월계동	64-7	106			
		월계동	64-8	172			석계로8가길
		월계동	64-9	102			
		월계동	64-10	153			
		월계동	64-12	150			
		월계동	64-14	136			석계로8길
		월계동	64-15	50			석계로8길
		월계동	65-4	109			석계로8길
		월계동	65-6	93			내부도로
		월계동	66-7	185			
		월계동	66-10	680 (118)			내부도로
		월계동	68-2	145			
		월계동	68-65	225			
A9	12,339 (11,995)	월계동	26-1	152			
		월계동	26-7	605			화랑로 및 화랑로47길
		월계동	26-8	126			
		월계동	26-9	129			
		월계동	26-10	215			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	26-11	126			
		월계동	26-12	126			
		월계동	26-13	340			
		월계동	26-14	126			
		월계동	26-15	126			
		월계동	26-16	155			
		월계동	26-17	149			
		월계동	26-18	491			
		월계동	26-19	169			
		월계동	26-21	142			
		월계동	26-22	142			
		월계동	26-23	142			
		월계동	26-24	202			
		월계동	26-25	96			화랑로47길
		월계동	26-26	142			
		월계동	26-27	132			
		월계동	26-28	225			
		월계동	26-31	129			
		월계동	26-32	119			
		월계동	26-34	2			화랑로47길
		월계동	28	136			
		월계동	28-1	159			
		월계동	28-2	169			
		월계동	28-6	166			
		월계동	28-7	166			
		월계동	28-8	192			
		월계동	28-9	166			
		월계동	28-10	373			화랑로47길
		월계동	28-11	151			
		월계동	28-13	180			
		월계동	37-4	129			
		월계동	37-6	139			
		월계동	37-7	136			
		월계동	37-8	142			
		월계동	37-9	122			
		월계동	37-10	139			
		월계동	37-11	149			

가구 번호	가구면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		월계동	37-12	142			
		월계동	37-13	132			
		월계동	37-14	112			
		월계동	37-15	192			
		월계동	37-16	238			
		월계동	37-17	239			
		월계동	37-25	25			화랑로47길
		월계동	37-27	10			화랑로
		월계동	37-5	188	218	공동개발 권장	과소필지, 부정형필지 정형화
		월계동	28-15	30			
		월계동	38-1	116			
		월계동	38-24	112			
		월계동	38-25	116			
		월계동	38-26	132			
		월계동	38-27	235			화랑로45길
		월계동	38-28	122			
		월계동	38-30	159			
		월계동	38-31	139			
		월계동	38-33	221			
		월계동	38-32	264	2,016	공동개발 권장	도로가각부 차량출입 최소화
		월계동	38-6	331			
		월계동	39-1	1,418			

※ ()안의 내용은 가구경계에 따른 면적임 (오토캐드 구적)

2) 건축물 용도 결정 조서

구 분			계획내용	비고
건축물 용도	불허	전층	• 관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 등 입지 불허 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소	제3종일반 주거지역
	권장	전층	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 사무소 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점, 학원, 독서실, 사무소 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	제3종일반 주거지역
	완화		• 제3종일반주거지역 내 건축물 용도계획을 통해 역세권 기능 활성화 유도 - 업무시설(일반업무시설, 오피스텔) 바닥면적 제한 완화 : 바닥면적 3,000㎡ 제한 → 1층부 가로활성화용도 30% 이상 의무도입 시, 바닥면적 제한 없음(해당층 바닥면적 30% 이상 확보, 공용면적 포함) 주) 1. 가로활성화 용도 - 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 - 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 ※ 건축물 용도완화 : 동일 용도지역 안에서 허용하는 범위내에서 건축물 용도 완화 가능	제3종일반 주거지역

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

※ 전층 권장용도는 주차장을 제외하고 지하층 및 공용면적을 포함한 지상층연면적의 30% 이상인 경우 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준을 적용함.

[산식 : 전층권장(㎡) = 권장용도 전용·공용 연면적(주차장 제외) ÷ 전체연면적]

3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	-
용적률	기준 250% / 허용 275% / 상한 법적용적률 2배 이하 ※ 허용용적률 인센티브 “유형 C”를 따름	-
높이	35m 이하 (화랑로변 개발규모 700㎡ 이상 시 50m 이하)	-

4) 건축물 배치에 관한 결정 조서

○ 건축선에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
건축한계선	- 화랑로변 : 3m - 석계로변 : 1m - 내부가로변 양측 : 1m	결정도 참고

※ 화랑로변 건축선 지정 고시(노원구고시제2019-30호)에 따른 건축한계선 결정

○ 대지안의 공지에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부분 보도형 조성	결정도 참고
보차혼용도로	기존 보행 및 차량 통행 유지를 위해 보차혼용도로 계획 (폭원 4m 이상)	결정도 참고

5) 교통처리계획에 관한 결정 조서

○ 교통처리계획에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
차량출입불허구간	화랑로 및 화랑로45길 일부구간 차량출입불허	결정도 참고
제한적 차량출입불허구간	- 석계로변의 가로활성화를 위하여 제한적 차량출입 불허구간 지정 - 토지주가 제한적으로 대지내 차량출입을 불허할 경우 부설주차장 설치비용 완화 (완화조건 충족 시 100% 완화)	결정도 참고

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 주차장 설치기준 완화에 관한 결정 조서

구 분	적용구간	계 획 내 용		비고
		완화조건	완화계획	
주차장 설치기준 완화구역	제한적 차량출입 불허구간	- 주용도 근린생활시설 (단, 1층부 가로활성화 용도 의무 도입 및 1층 바닥면적 30% 이상 확보, 공용면적 포함), 보도형 전면공지 조성 ※ 가로활성화 용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	주차장설치 100% 완화	-

※ 제한적 차량출입 불허구간에서 주차장 설치기준 완화를 받을 경우 해당 대지에는 차량출입불허구간이 지정된 것으로 봄

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 주차장 설치기준 완화에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	결정사유	비고
신설	교통처리계획 적용 필지	• 석계로 보행중심 생활가로 기능 활성화를 위하여 제한적 차량출입불허구간 설정 및 부설 주차장 설치기준 완화 계획 수립	-

○ 화물조업주차 및 조업시설 설치에 관한 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비고
화물조업주차 및 조업시설 설치	• 개별건축물 신축시 「건축물내 화물조업주차구획 설치기준, 서울시」에 적합한 화물조업주차 및 조업 시설 설치를 권장 - 주차면 구획, 회전반경, 통과높이 등 화물조업차량 제원에 적합한 시설 설치	전구역

○ 화물조업주차 및 조업시설 설치에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	결정사유	비고
신설	전구역	• 생활물류 수요 처리 등을 고려하여 화물조업주차 및 조업시설 설치 권장	-

○ 자전거 이용시설 설치에 관한 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비고
자전거 이용시설	• 개별건축물 및 공공자전거보관소 설치시 「자전거 이용 활성화에 관한 법률 및 동법 시행령, 시행규칙」, 「자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」, 「서울형 자전거도로 설치 및 유지관리 매뉴얼」에 따른 자전거 보관소 설치 계획 수립을 권장 - “프레임 묶음형” 자전거 보관소 설치 - 공기주입기 및 훼손방지용 CCTV 설치 - 도난 및 방치, 주차장법, 자전거 에티켓 및 안전수칙 등 안내문구 부착 - 흰색 노면마킹으로 주차공간 영역 표시	전구역

○ 자전거 이용시설 설치에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	결정사유	비고
신설	전구역	• 자전거 이용의 활성화 및 이용자의 편의 등을 고려하여 자전거 이용시설 설치 계획 수립 권장	-

7. 교통처리계획에 관한 결정조서

가. 교통처리계획

1) 교통처리계획에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
제한적 차량출입 불허구간	• 석계로변의 가로활성화를 위하여 제한적 차량출입 불허구간 지정 - 토지주가 제한적으로 대지내 차량출입을 불허할 경우 부설주차장 설치비용 완화 (완화조건 충족 시 100% 완화)	결정도 참고

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

2) 주차장 설치기준 완화에 관한 결정 조서

구 분	적용구간	계 획 내 용		비고
		완화조건	완화계획	
주차장 설치기준 완화구역	제한적 차량출입 불허구간	• 주용도 근린생활시설 (단, 1층부 가로활성화 용도 의무 도입 및 1층 바닥면적 30% 이상 확보, 공용면적 포함), 보도형 전면공지 조성 ※ 가로활성화 용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	주차장설치 100% 완화	-

※ 제한적 차량출입 불허구간에서 주차장 설치기준 완화를 받을 경우 해당 대지에는 차량출입불허구간이 지정된 것으로 봄

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 해당 계획지침에 따름

○ 교통처리계획에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	결정사유	비고
신설	교통처리계획 적용 필지	• 석계로 보행중심 생활가로 기능 활성화를 위하여 제한적 차량출입불허구간 설정 및 부설 주차장 설치기준 완화 계획 수립	-

3) 화물조업주차 및 조업시설 설치에 관한 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비고
화물조업주차 및 조업시설 설치	• 개별건축물 신축시 「건축물내 화물조업주차구획 설치기준, 서울시」에 적합한 화물조업주차 및 조업시설 설치를 권장 - 주차면 구획, 회전반경, 통과높이 등 화물조업차량 제원에 적합한 시설 설치	전구역

○ 화물조업주차 및 조업시설 설치에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	결정사유	비고
신설	전구역	• 생활물류 수요 처리 등을 고려하여 화물조업주차 및 조업시설 설치 권장	-

4) 자전거 이용시설 설치에 관한 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
자전거 이용시설	• 개별건축물 및 공공자전거보관소 설치시 「자전거 이용 활성화에 관한 법률 및 동법 시행령, 시행규칙」, 「자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」, 「서울형 자전거도로 설치 및 유지관리 매뉴얼」에 따른 자전거 보관소 설치 계획 수립을 권장 - “프레임 묶음형” 자전거 보관소 설치 - 공기주입기 및 훼손방지용 CCTV 설치 - 도난 및 방치, 주차장법, 자전거 에티켓 및 안전수칙 등 안내문구 부착 - 흰색 노면마킹으로 주차공간 영역 표시	전구역

○ 자전거 이용시설 설치에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	결정사유	비고
신설	전구역	• 자전거 이용의 활성화 및 이용자의 편의 등을 고려하여 자전거 이용시설 설치 계획 수립 권장	-

8. 인센티브계획에 관한 결정 조서

가. 인센티브 계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준

○ 공통사항

기준용적률	허용용적률	상한용적률
용도지역 용적률 범위 이내	허용용적률 인센티브 기준 준수 시	상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시

① 허용용적률 산출 : $\text{기준용적률} + \sum(\text{각 항목별 용적률 인센티브}) \leq \text{허용용적률}$
 ② 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
 ③ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
 - 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
 ④ 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야 하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정(다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
 - 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 지역특화 용도 도입, 전선지중화 설치
 ⑤ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

구 분	계 획 기 준	비 고
유형 A	허용(350%) - 기준(250%) = 100%	특별계획구역 ① 특별계획가능구역 ①~③
유형 B	허용(350%) - 기준(250%) = 100%	특별계획가능구역 ④
유형 C	허용(220%) - 기준(200%) = 20%	석계로 이면부(제2종일반주거지역)
	허용(275%) - 기준(250%) = 25%	제3종일반주거지역
	허용(880%) - 기준(800%) = 80%	이면부(일반상업지역)

○ 유형 A (특별계획구역 ①, 특별계획가능구역 ①~③)

구 분	내 용
기준/허용용적률	제3종일반주거지역 → 준주거지역 (250%/350%)

항목	세부항목	세부계획기준	비고
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 × 0.08	- 지구단위계획 시행지침 상 디자인을 제시 : 해당 입면, 동선 등 건축계획 예시(안)을 바탕으로 디자인 제시 시 - 주민제안으로 창의적 디자인을 제안 : 위원회에서 인정 시
	유니버설 디자인*	기준용적률 × 0.1	서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시
녹지생태 도시	입체녹지 조성	기준용적률 × 0.05	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준상 인정한도 이상 설치 시
	개방형공간 조성	기준용적률 × 0.08	공공보행통로 및 보차혼용통로는 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역맞춤형	전선지중화	기준용적률 × 0.05	가로지장물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우
	소음저감	기준용적률 × 0.05	철로변 외부 소음 저감을 위한 건축물 배치 및 차음구조 설계 반영 시
건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적 / 연면적) × 0.3	30% 이상 설치 시 (공용면적 포함, 주차장 제외)
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공연면적 / 연면적) × 0.3	공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획 수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우
친환경*		-	-

- ※ 유니버설디자인(BF인증) 의무대상 : 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표1에 해당하는 시설
 - 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 공장, 자동차관련시설, 방송통신시설, 교정시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설
- ※ 친환경 항목은 유형 A, 유형 B 동일하며 별도 페이지로 작성

○ 유형 B (특별계획가능구역 ④)

구 분	내 용
기준/허용용적률	제3종일반주거지역→ 준주거지역 (250%/350%)

항목	세부항목	세부계획기준	비고
디자인혁신	유니버설 디자인	기준용적률× 0.1	서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시
녹지생태 도시	입체녹지 조성	기준용적률 × 0.05	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준상 인정한도 이상 설치 시
	개방형공간 조성	기준용적률 × 0.08	공공보행통로 및 보차혼용통로는 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시

항목	세부항목	세부계획기준	비고
지역맞춤형	전선지중화	기준용적률 × 0.05	• 가로지장물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우
	소음저감	기준용적률 × 0.05	• 철로변 외부 소음 저감을 위한 건축물 배치 및 차음구조 설계 반영 시
건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적 / 연면적) × 0.3	• 30% 이상 설치 시 (공용면적 포함, 주차장 제외)
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공연면적 / 연면적) × 0.3	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획 수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우
친환경*		-	-

※ 유니버설디자인(BF인증) 의무대상 : 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표1에 해당하는 시설
- 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 공장, 자동차관련시설, 방송통신시설, 교정시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설

※ 친환경 항목은 유형 A, 유형 B 동일하며 별도 페이지로 작성

■ 친환경 인센티브 항목 (유형 A, B 적용)

항목	세부항목		세부계획기준	비고
친환경	물환경	빗물 이용시설	기준용적률 × 0.05	• 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률 × 0.05	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률 × 0.05	• 자연토양 및 투수성포장 / 지하구조물 미설치 시
		옥상녹화	기준용적률 × 0.05	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 / 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색 주차장	기준용적률 × 0.05	• 기준용적률 × 0.05 이내
	대기 환경	환경 친화적 자동차	기준용적률 × 0.05	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 저체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시 ※ 서울시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외
		미세먼지 저감장치	기준용적률 × 0.03	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후 텐트, 공기정화장치 등
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률 × 0.03	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소

항목	세부항목	세부계획기준	비고															
			9.9㎡ 이상 설치)															
	녹색건축 자재	기준용적률 × 0.05	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 (콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) • 사용승인서 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가															
	열환경	기준용적률 × (생태면적률인정면적 / 대지면적) × 0.3	• 관련 법령상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가															
	냉방부하 저감	기준용적률 × 0.04 × (태양열 취득량) 가중치	• 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 • 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양 <table border="1"> <thead> <tr> <th>태양열 취득량</th><th>가중치</th><th>태양열 취득량</th><th>가중치</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14W/㎡ 미만</td><td>1.0</td><td>24~29W/㎡ 미만</td><td>0.7</td></tr> <tr> <td>14~19W/㎡ 미만</td><td>0.9</td><td>29~34W/㎡ 미만</td><td>0.6</td></tr> <tr> <td>19~24W/㎡ 미만</td><td>0.8</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	태양열 취득량	가중치	태양열 취득량	가중치	14W/㎡ 미만	1.0	24~29W/㎡ 미만	0.7	14~19W/㎡ 미만	0.9	29~34W/㎡ 미만	0.6	19~24W/㎡ 미만	0.8	
태양열 취득량	가중치	태양열 취득량	가중치															
14W/㎡ 미만	1.0	24~29W/㎡ 미만	0.7															
14~19W/㎡ 미만	0.9	29~34W/㎡ 미만	0.6															
19~24W/㎡ 미만	0.8																	

○ 유형C (제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역)

구 분	내 용
기준/허용용적률	제2종일반주거지역 (200%/220%), 제3종일반주거지역 (250%/275%), 일반상업지역 (800%/880%)

항목	세부항목	세부계획기준	비고
탄소중립	지열 등 신재생 에너지 설치	기준용적률 × 0.03	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열의 무기존 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률 × 0.03	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률 × 0.03 이하	• 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설 디자인*	기준용적률 × 0.1	• 서울형 장애물 없는 건물(BF) 인증 시
녹지 생태 도심	입체녹지 조성	기준용적률 × 0.03	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준상 인정한다 이상 설치 시
	개방형공간 조성	기준용적률 × 0.05	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지 면적의 20% 이상 조성시 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시)

항목	세부항목	세부계획기준	비고
지역 맞춤	지역특화 용도 도입	기준용적률 × 0.05	- 지구단위계획에서 정하는 권장용도 도입 시 - 전체 권장용도 : 지상층 연면적의 30% 이상
	전선지중화설치	기준용적률 × 0.03	가로지장물, 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우

※ 유니버설디자인(BF인증) 의무대상 : 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표1에 해당하는 시설
 - 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 공장, 자동차관련시설, 방송통신시설, 교정시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설

2) 상한용적률 인센티브 계획기준

○ 공공시설등 제공시

① 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따르며 조례 및 기준 등 개정 시, 개정된 규정에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0^{**} \times \alpha_{\text{현금-건축물}})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율
 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- $\alpha_{\text{토지}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha_{\text{건축물}}$ 이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha_{\text{현금}}$ 이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

② 운영기준

- 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정을 적용

○ 지하철출입구 등 건물 또는 대지내 설치 시

① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지내 설치 시 인센티브 제공

- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

- 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
 - * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

○ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재 사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율

- 법적용적률 : 조례 제48조, 제49조3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

○ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제
(예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
 - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내(준공업지역은 1.4배) 적용
- 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 (상업지역의 경우 법적용적률 + 200%p) 초과 시, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토

- 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

○ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획 할 수 있음
 - 대상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
 - ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함
 - ※ 택지개발지구 및 도시개발구역의 경우, 준공일로부터 5년이 경과한 지역에 한함
 - 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능
(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
 - 완화량 : 50%p 이내
 - ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능
- <적용예시 : 제3종일반주거지역 기준/허용/상한 = 250% / 275% / 500%>

 - 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
 - = 275% + 50% = 325% -> 300% 적용 (∵ 시행령 용적률 300%)
- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

○ 임대임대기간 임대주택 도입 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
 - 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 × 0.2 이내
(※ 민간임대주택의 경우 임대임대기간 10년 이상에 한함)
- | 구분 | 용적률 완화량 |
|---------------|---------|
| 임대임대기간 20년 이상 | 20% |
| 임대임대기간 10년 이상 | 15% |
| 임대임대기간 5년 이상 | 10% |
- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용
- <적용예시 : 제3종일반주거지역 기준/허용/상한 = 250% / 275% / 500%>

 - 허용용적률 + 공공임대주택 건설
 - = 275% + (250% × 0.2) = 275% + 50% = 325%

Ⅳ 경미한 사항에 관한 결정 조서

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

- 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할 가능선 신설 포함)2. 공개공지, 씬지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)4. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할 가능선의 변경5. 획지계획(가구, 공동개발 등)의 변경에 따른 차량출입불허구간 및 주차출입구(공동주차출입구 포함)의 폐지·변경(신설은 제외)6. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)<ul style="list-style-type: none">- 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우- 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우 |
|---|

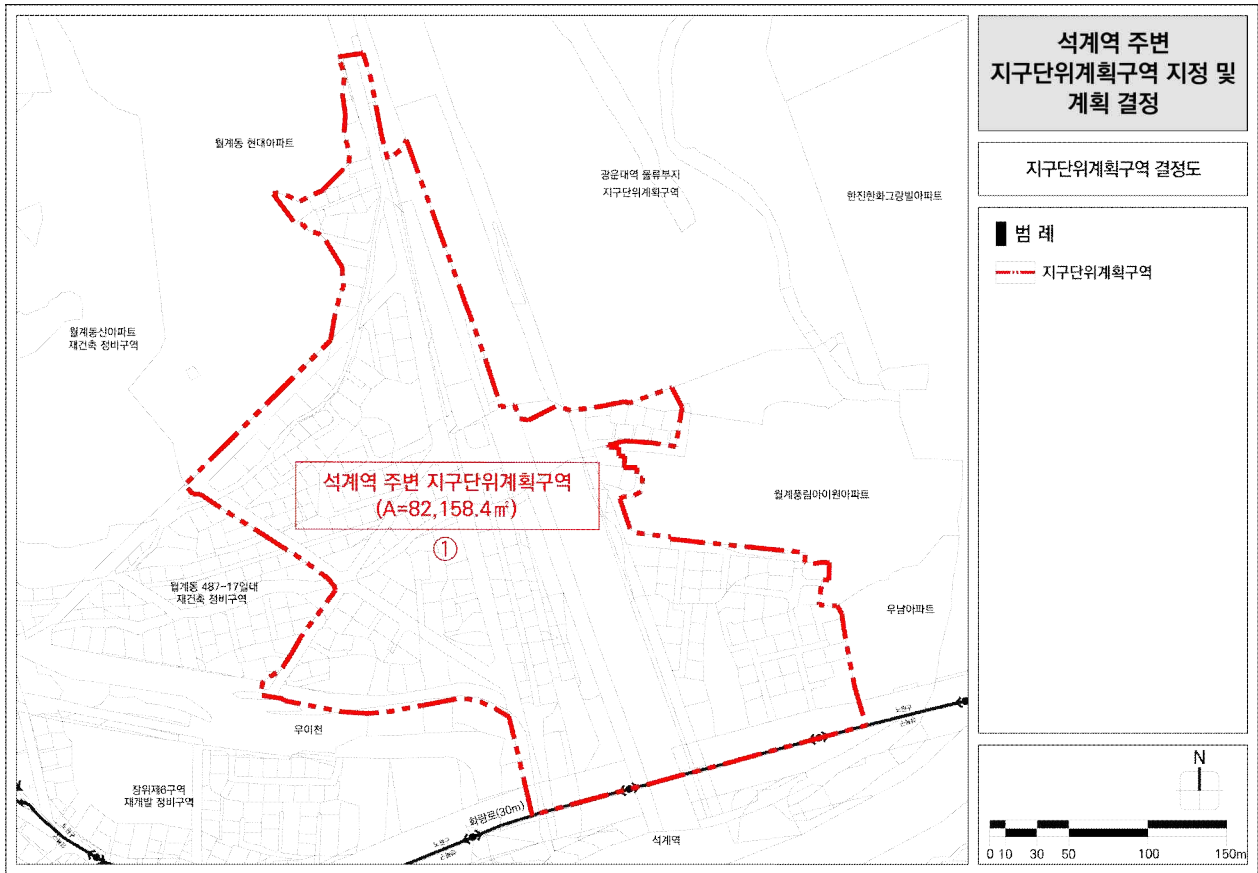
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

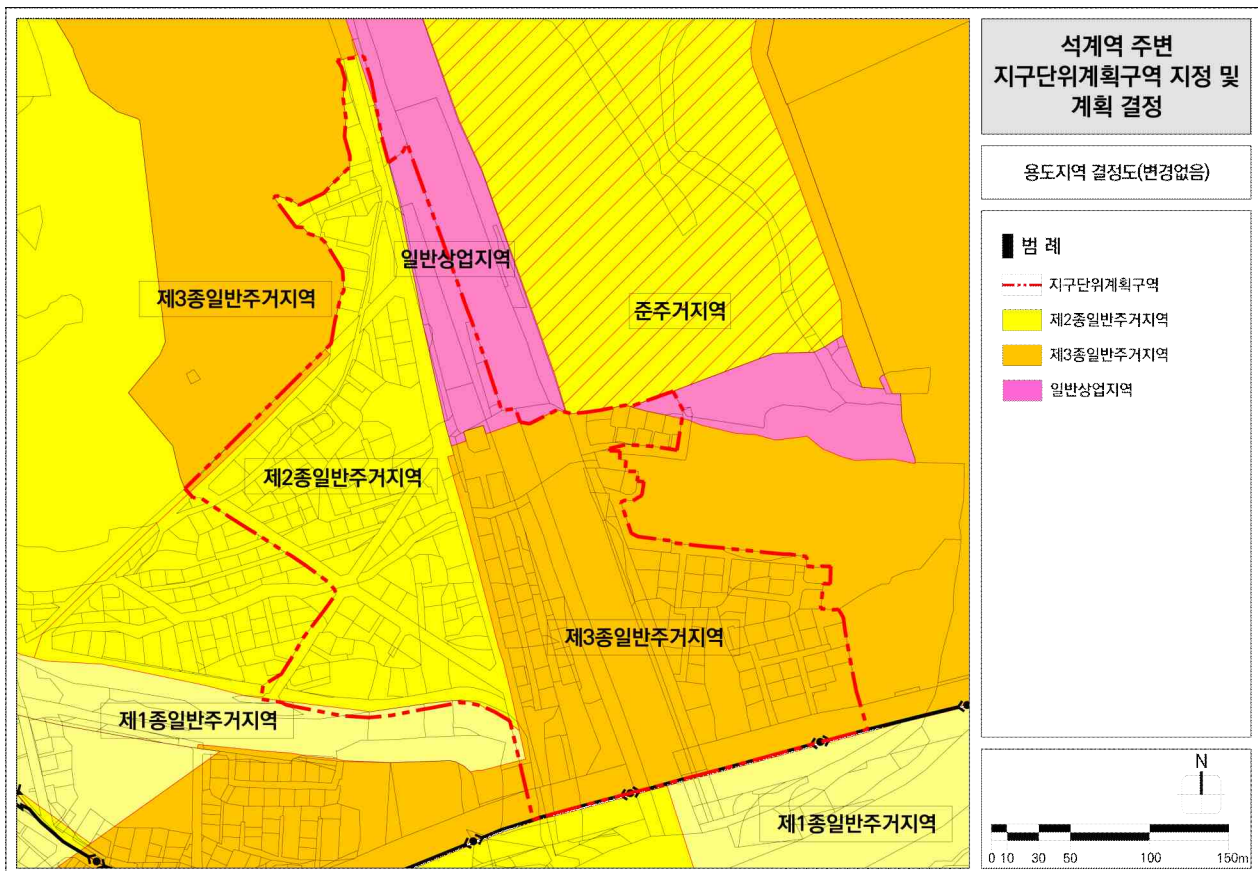
Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과 (☎ 02-2133-8386) 및 노원구청 도시관리과(☎02-2116-3866)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

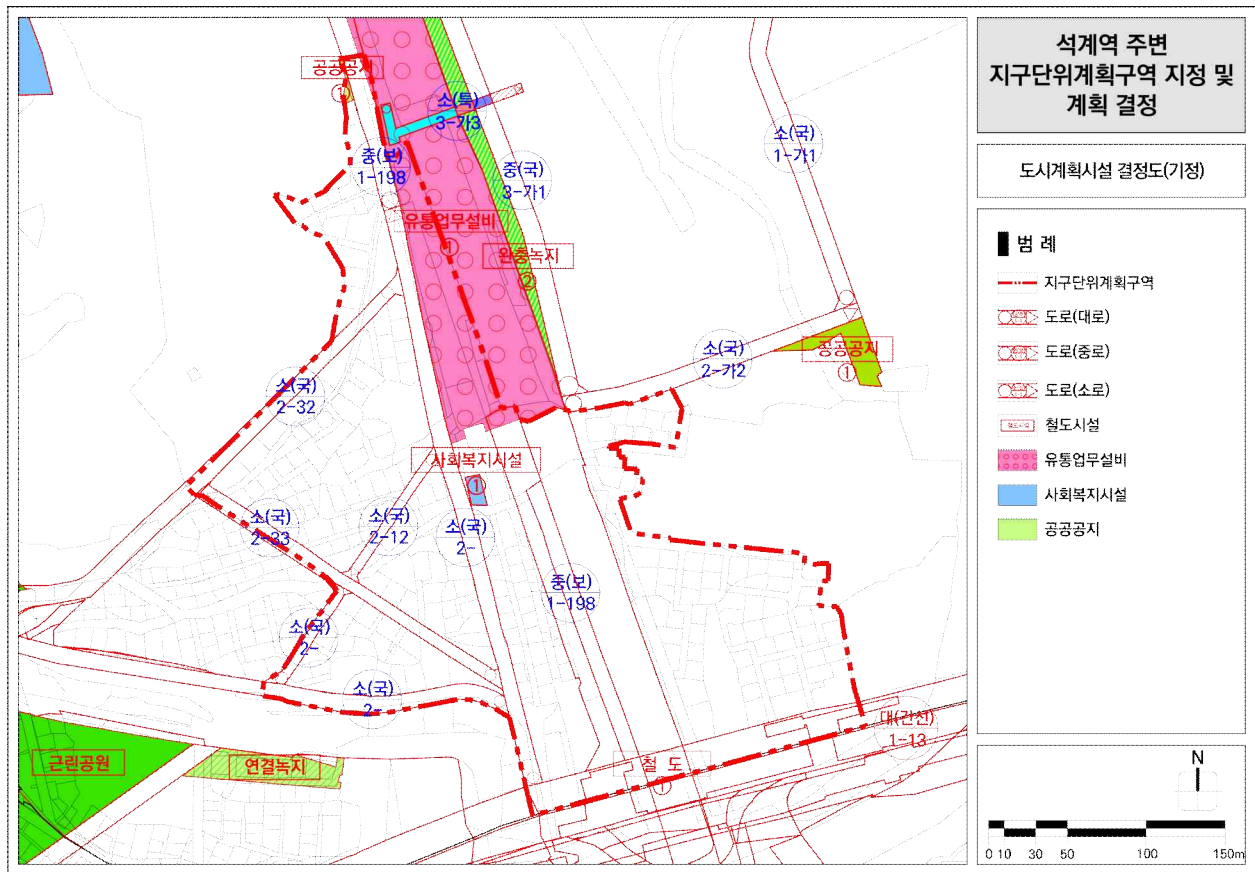
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



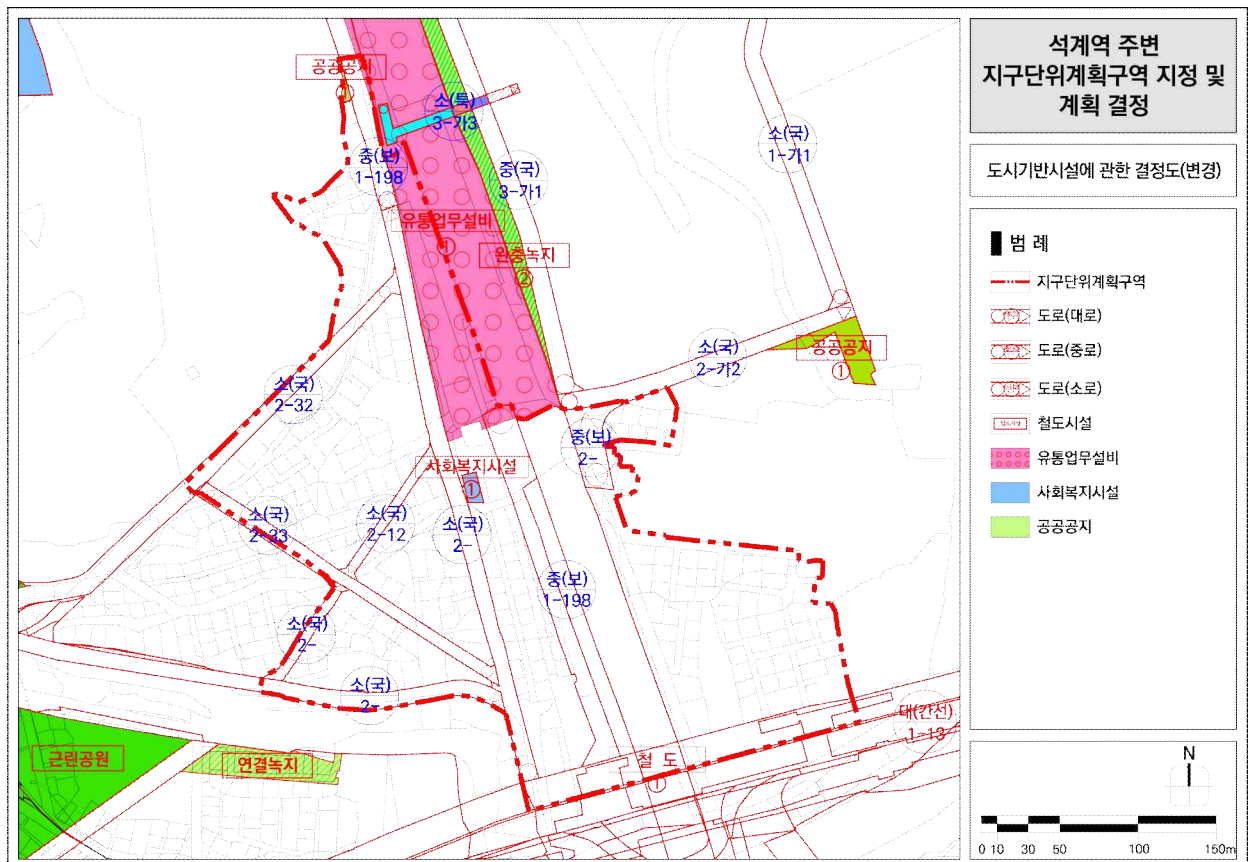
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)



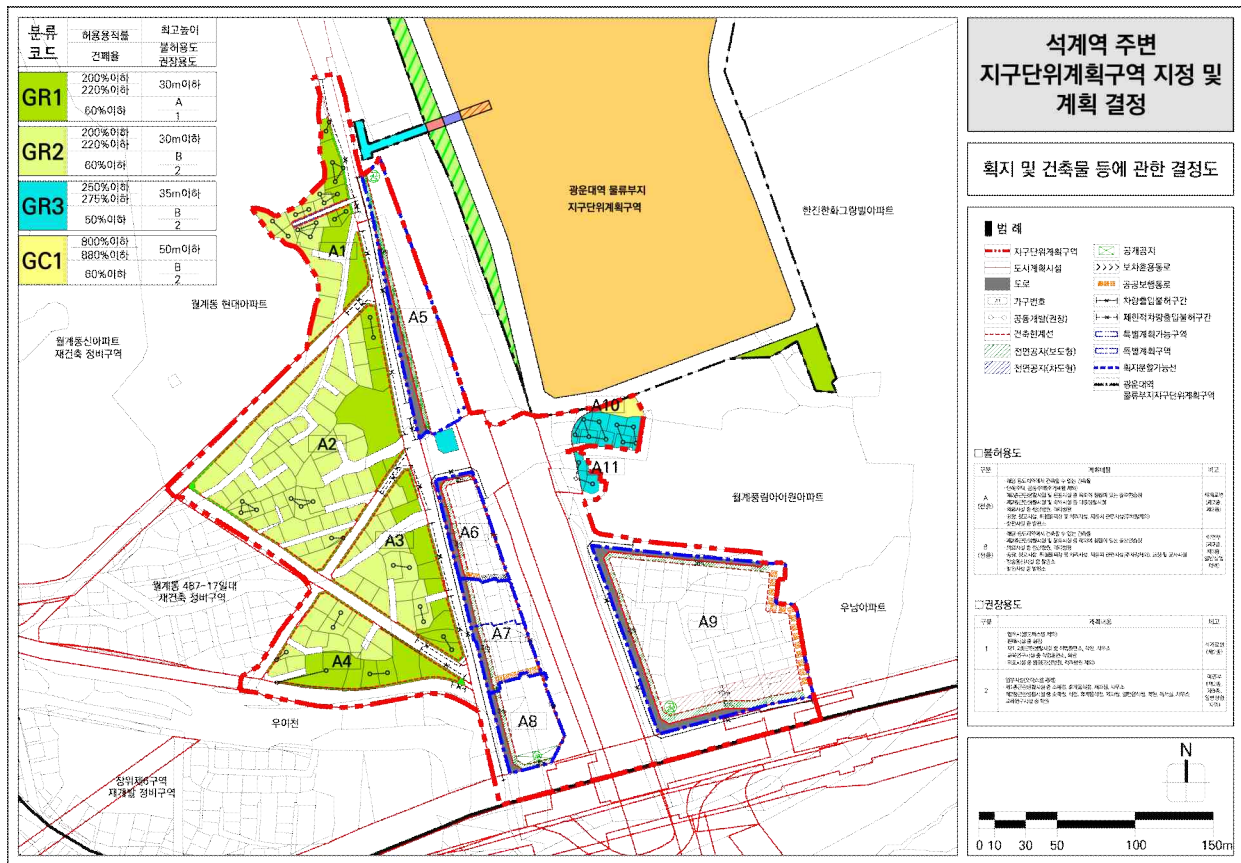
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



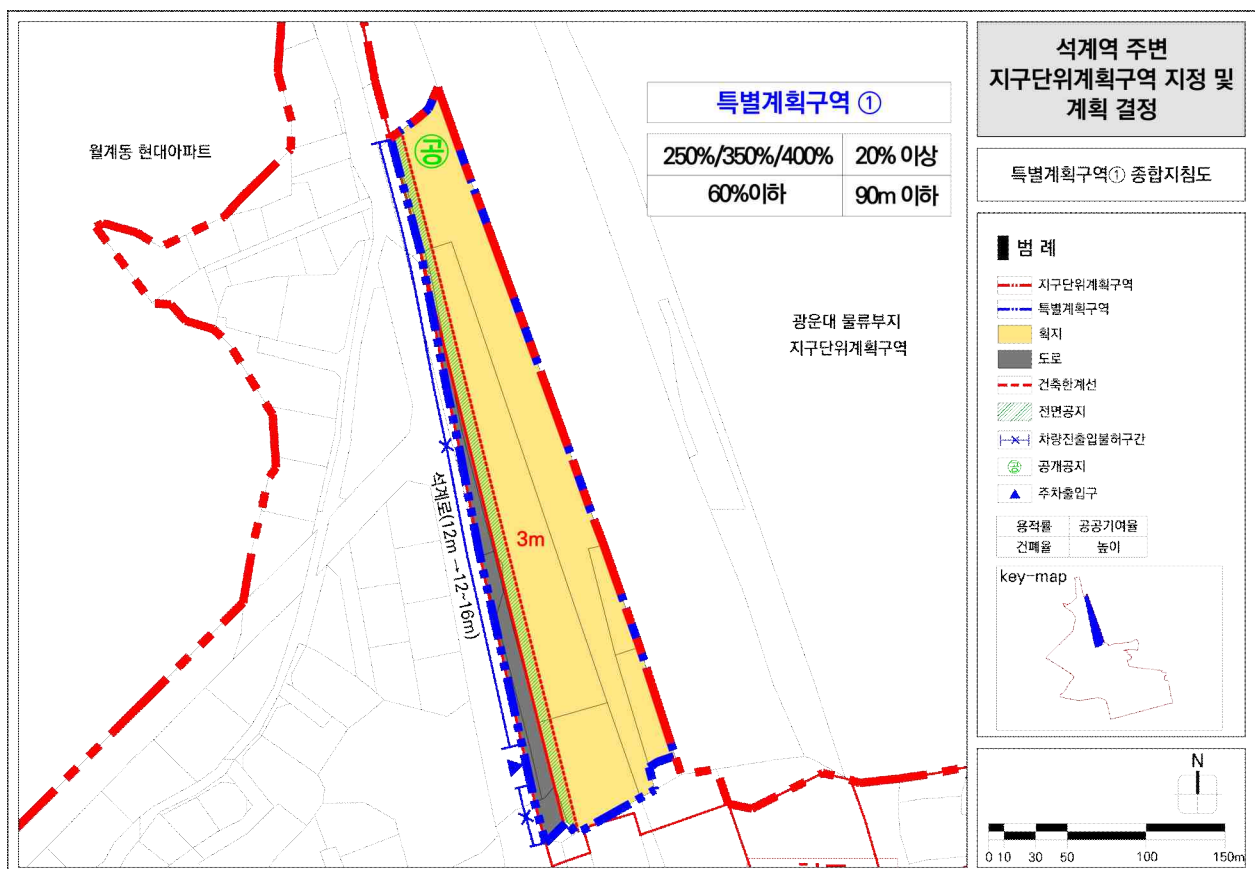
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



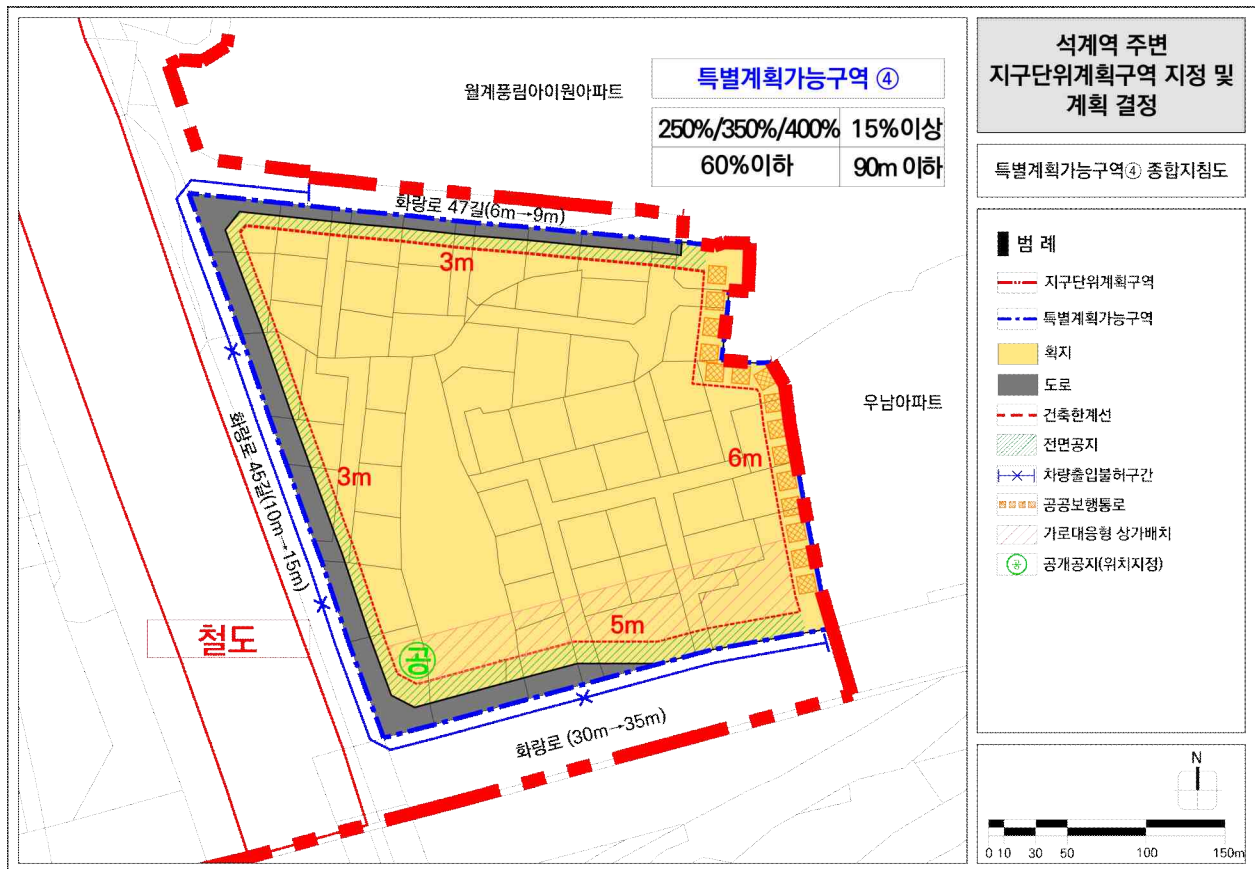
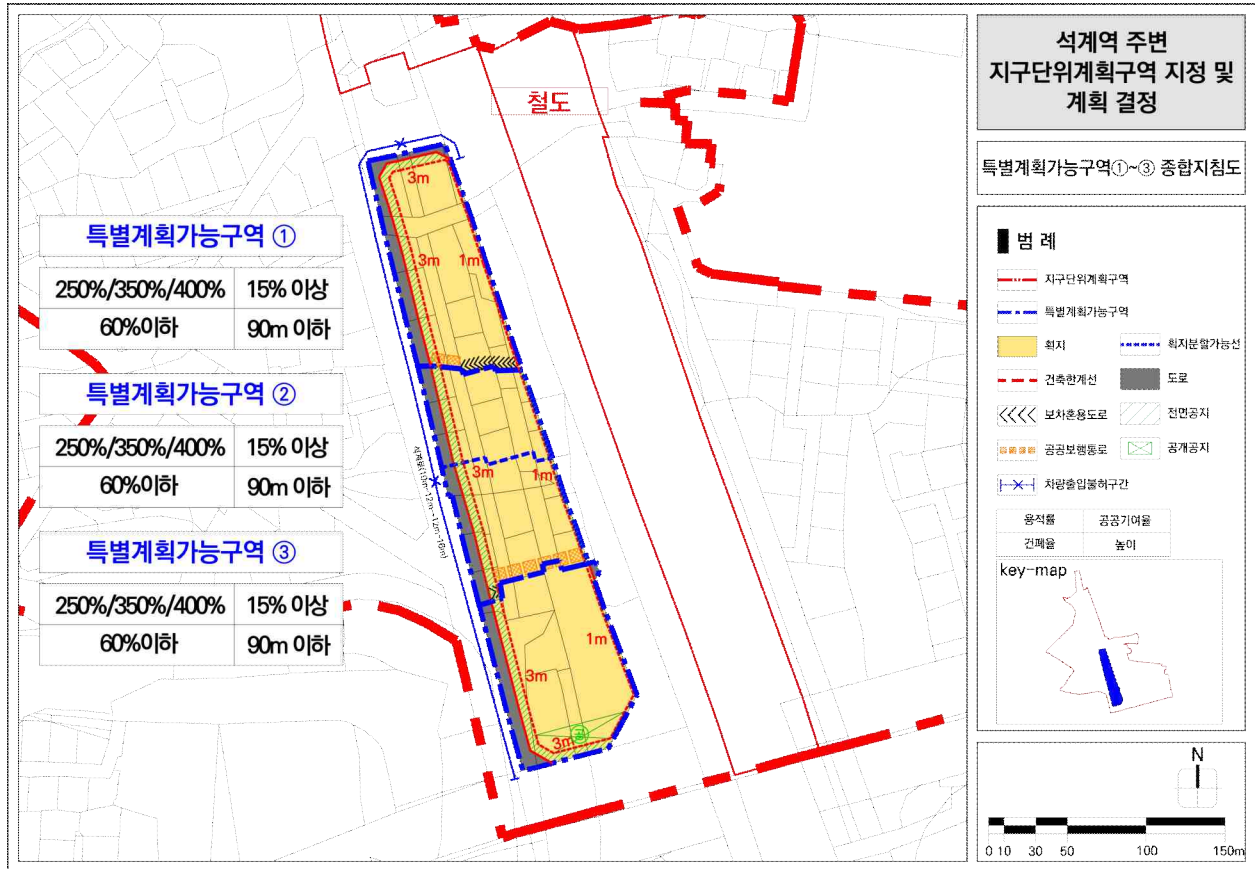
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 특별계획가능구역에 관한 결정도



■ 특별계획가능구역에 관한 해제 지침도

