

도시관리계획(강동대로 주변 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시공고 제397호(1984. 7. 4.)로 최초 도시설계구역으로 지정되고 서울특별시 고시 제2006-216호(2006. 6. 29.)로 제1종지구단위계획 결정(변경), 서울특별시 고시 제2015-342호(2015. 11. 5.)로 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)된 성내 지구단위계획과 서울특별시 고시 제2014-294호(2014. 8. 21.)로 최초 지구단위계획구역 및 계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2025-61호(2025. 04. 17.)로 지구단위계획 결정(변경)된 강동구청 주변 지구단위계획에 대하여 2026년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2026.04.22.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(강동대로 주변 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 7. 9.

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 강동대로의 위상변화 및 주변 여건변화에 적극 대응하고, 강동구청역 일대 역세권 기능 활성화 및 행정지원기능 강화 등 계획적 도시관리를 도모하기 위해 기존 이원화된 2개의 지구단위계획구역을 1개 구역으로 통합하여 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	성내 지구단위계획구역	성내동 451번지 일대	178,919	감) 178,919	-	서고 제397호 (1984.7.4.)	-
폐지	강동구청 주변 지구단위계획구역	성내동 551번지 일대	209,566	감) 209,566	-	서고 제294호 (2014.8.21.)	-
신설	강동대로 주변 지구단위계획구역	성내동 451번지 일대	-	증) 388,485	388,485	-	구역 통합

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
폐지	①	성내동 451번지 일대	-	• 강동대로변 일대 효율적 관리를 위하여 기존 이원화된 성내 지구단위계획구역 및 강동구청 주변 지구단위계획구역을 1개 구역으로 통합
폐지	②	성내동 551번지 일대	-	
신설	①	성내동 451번지 일대	388,485	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		388,485.0	-	388,485.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	2,313.2	-	2,313.2	0.6	어린이공원
	제2종일반주거지역(7층이하)	52,782.0	-	52,782.0	13.6	-
	제2종일반주거지역	145,500.6	-	145,500.6	37.5	-
	제3종일반주거지역	187,889.2	-	187,889.2	48.3	-

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	㉒	조망가로 특화경관지구	특화 경관지구	선사초교~천호동공원사거리, 천호사거리 ~ 강동구청역	69,677 (6,664.1)	2,200 (376)	양측 18	서고 제129호 (2019.4.18.)	올림픽 로

※ 면적 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 구간임

※ 건축선 3m 후퇴, 높이 6층 이하(건축위원회 심의시 8층이하)

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경없음)

가. 교통시설 결정조서(변경없음)

1) 도로(변경없음)

□ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	64	8,222.7	98,550.9	15	2,483.9	26,005.0	12	1,345.1	31,879.0	37	4,393.9	40,666.9
광로	1	387.0	15,480.0	-	-	-	1	387.0	15,480.0	-	-	-
대로	2	764.5	19,125.0	-	-	-	-	-	-	2	764.5	19,125.0
중로	4	591.0	10,396.1	1	179.0	3,661.0	2	319.0	5,619.1	1	93.0	1,116.0
소로	57	6,480.2	53,549.8	14	2,304.7	22,344.0	9	639.1	10,779.9	34	3,536.4	20,425.9

□ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	34	40	주간선 도로	2,605 (387)	광1-20 송파동	광5 풍납동	일반 도로	서고 제61호 (1976.3.25.)	올림픽로
기정	대로	3	144	25	주간선 도로	854 (640)	성내동 553-35	성내동 435 중로2-105	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로
기정	대로	3	145	25	주간선 도로	124.5	대3-144 성내동 546-3	성내동 546-6	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 6길
기정	중로	1	194	20	보조간선 도로	300 (179)	성내동 광로22	성내동 중1-187	일반 도로	서고 제282호 (1978.6.12.)	-
기정	중로	2	1	18	집산도로	239	성내동 448-9	성내동 448-20	일반 도로	서고 제381호 (1980.12.19.)	-
기정	중로	2	105	15	보조간선 도로	1,500 (80)	성내동 광로5	성내동 광로22	일반 도로	건고 제198호 (1971.4.7.)	-
기정	중로	3	1	12	집산도로	341.6 (93)	대3-144 성내동 580	중2-106 성내동 573	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	1	1	10	집산도로	179	성내동 460-2	성내동 464-11	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	1	2	10	집산도로	66	성내동 448-29	성내동 448-14	일반 도로	서고 제381호 (1980.12.19.)	강동대로 51길
기정	소로	1	2	10	집산도로	627 (392)	소2-2 성내동 571	소2-12 성내동 582	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 3가길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	3	10	집산도로	82	성내동 449-2	성내동 449	일반 도로	서고 제381호 (1980.12.19.)	강동대로 53길
기정	소로	1	3	10	집산도로	150	대3-144 성내동 583	소3-10 성내동 590-2	일반 도로	서고 제174호 (1978.4.25.)	성내로 9길
기정	소로	1	4	10	집산도로	70	성내동 449-17	성내동 449-9	일반 도로	서고 제381호 (1980.12.19.)	강동대로 55길
기정	소로	1	4	10	집산도로	81.5	대3-144 성내동 583	소2-12 성내동 582	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 5길
기정	소로	1	5	10	집산도로	206	성내동 451	성내동 455-18	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	1	6	10	집산도로	400	성내동 456	성내동 464-11	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	1	7	10	집산도로	89	성내동 448-7	성내동 448	일반 도로	서고 제381호 (1980.12.19.)	성안로
기정	소로	1	7	10	집산도로	120.7	대3-144 성내동 584	성내동 584	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 10길
기정	소로	1	8	10	집산도로	226	성내동 449-13	성내동 449	일반 도로	서고 제381호 (1980.12.19.)	양재대로 81길
기정	소로	1	8	10	집산도로	123.5	대3-144 성내동 583-2	성내동 584	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	1	10	10	집산도로	119	대3-144 성내동 580-1	성내동 581	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	541.5 (350)	중2-105 성내동	소1-8 성내동 584	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	6	8	국지도로	74	성내동 584	소2-1 성내동 584	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	7	8	국지도로	77.5	성내동 588	소2-10 성내동 587	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	78.4	성내동 588	소2-10 성내동 587	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	55.7	성내동 587	소2- 성내동 52-14	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	148.5	대3-145 성내동 587	소2-9 성내동 52-14	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	11	6~8	국지도로	280	대3-144 성내동 319-11	성내동 291-25	일반 도로	서고 제174호 (1978.4.25.)	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	208	소1- 성내동 586	소1- 성내동 582	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	2	-	9	국지도로	67	대로3-144 성내동 546-5	소2-10 성내동 552-14	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	-
기정	소로	3	1	4	국지도로	37	성내동 452-6	성내동 452	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	3	2	2~6	국지도로	124	성내동 460-6	성내동 463	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	3	3	4~6	국지도로	85	성내동 469-12	성내동 469-4	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	강동대로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	3	6	국지도로	69.9	성내동 581	소2-1 성내동 581	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 14길
기정	소로	3	4	5	국지도로	84	성내동 448-32	성내동 469-4	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 18길
기정	소로	3	4	6	국지도로	70.6	성내동 581	소2-1 성내동 581	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성안로 3길
기정	소로	3	5	6	국지도로	120	성내동 452-3	성내동 452	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6길
기정	소로	3	5	6	국지도로	72	성내동 585	소2-1 성내동 580-1	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 12길
기정	소로	3	6	6	국지도로	122	성내동 453-4	성내동 453	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6길
기정	소로	3	6	6	국지도로	73.4	성내동 585	소2-1 성내동 585	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성안로 3길
기정	소로	3	7	2~6	국지도로	172	성내동 454-8	성내동 455	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6길
기정	소로	3	7	6	국지도로	74.8	성내동 584	소2-1 성내동 584	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성안로 3길
기정	소로	3	8	6	국지도로	86	성내동 453-6	성내동 454	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	올림픽로 48길
기정	소로	3	8	6	국지도로	80.9	소1- 성내동 586	소1-4 성내동 583	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 3길
기정	소로	3	9	6	국지도로	175	성내동 459	성내동 459-9	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6다길
기정	소로	3	9	6	국지도로	57	소1-2 성내동 583	소3-10 성내동 589-1	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 3가길
기정	소로	3	10	6	국지도로	175	성내동 458	성내동 457-6	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6나길
기정	소로	3	10	6	국지도로	140	소2-12 성내동 582	소1-3 성내동 590-2	일반 도로	건고 제387호 (1980.11.18.)	성내로 9길
기정	소로	3	11	3~6	국지도로	221	성내동 457	성내동 464	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6가길
기정	소로	3	11	6	국지도로	56.3	성내동 534-13	성내동 534-18	일반 도로	서고 제294호 (2014.8.21.)	성내로 3가길
기정	소로	3	12	6	국지도로	93	성내동 461-5	성내동 462	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6가길
기정	소로	3	12	6	국지도로	54.6	성내동 534-4	성내동 534-9	일반 도로	서고 제294호 (2014.8.21.)	성내로 9길
기정	소로	3	13	4	국지도로	35	성내동 463	성내동 463-1	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6가길
기정	소로	3	13	4	국지도로	42.3	성내동 537-3	성내동 537-6	일반 도로	서고 제294호 (2014.8.21.)	성내로 3길
기정	소로	3	14	6	국지도로	180	성내동 460-2	성내동 460	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 6다길
기정	소로	3	14	4	국지도로	50	성내동 537-9	성내동 537-13	일반 도로	서고 제294호 (2014.8.21.)	성내로 3길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	15	6	국지도로	180	성내동 461-12	성내동 461-24	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	성내로 14길
기정	소로	3	15	4	국지도로	40.6	성내동 535-6	성내동 535-3	일반 도로	서고 제294호 (2014.8.21.)	성내로 5길
기정	소로	3	16	6	국지도로	180	성내동 462-40	성내동 462	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	3	17	6	국지도로	181	성내동 468	성내동 468-3	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	180	성내동 467	성내동 467-1	일반 도로	서고 제742호 (1986.12.30.)	-
기정	소로	3	31	6	국지도로	71	광2-34 성내동 323-3	성내동 300-14	일반 도로	서고 제196호 (1975.12.1.)	-
기정	소로	3	32	6	국지도로	118	소1- 성내동 120-64	성내동 120-90	일반 도로	서고 제196호 (1975.12.1.)	-
기정	소로	3	-	6	집산도로	35	성내동 463-4	성내동 461-5	일반 도로	강동구고시 제66호 (1996.12.30.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장임

2) 철도(변경없음)

□ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (본선)	강동구 암사동 504 일대	송파구 방이동 35 일대	-	452,000	-	서고 제104호 (1994.3.30.)	지하철 8호선 본선
기정	-	철도	도시철도 (강동구청 정거장)	송파구 성내동 319 일대	송파구 성내동 319 일대	-	-	3,280	서고 제104호 (1994.3.30.)	지하철 8호선 정거장

나. 공간시설 결정조서(변경없음)

1) 광장(변경없음)

□ 광장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	풍납광장	교통광장	풍납동 348	1,198	-	1,198	서고 제174호 (1982.4.29.)	-

2) 공원(변경없음)

□ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	성내천 어린이공원	어린이 공원	성내동 463-4	1,413.6	-	1,413.6	서고 제335호 (1996.12.20.)	-

다. 공공·문화체육시설 결정조서(변경없음)

1) 공공청사(변경없음)

□ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	-	성내동 540 일원	11,596.0	-	11,596.0	서고 제221호 (1978.5.15.)	구청
기정	-	공공청사	-	성내동 541-2 일원	3,844.8	-	3,844.8	강고 제99호 (2004.11.15.)	보건소
기정	-	공공청사	-	성내동 541	4,232.3	-	4,232.3	-	소방서
기정	-	공공청사	-	성내동 541-1 일원	11,782.0	-	11,782.0	-	수도사업소, 경찰서

2) 학교(변경없음)

□ 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	학교	초등학교	성내동 300-3	10,882.0	-	10,882.0	서고 제373호 (1978.7.27.)	성내 초등학교

- 건축범위 결정조서(변경없음)

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	최초결정일	비고
35	120	5	서고 제442호 (2007.12.6.)	제2종일반주거지역 (7층이하)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호		비고
	기정	변경	
가 구	특A, 특B, 특C, A1~4, B1~9, C1~3, D1~13, E1~E2, R-1~R-22	강동구청역 특별계획구역, 한섬부지 특별계획구역, A1~3, B1~10, C1~11, D1~32	• 특별계획가능구역 해제 반영 • 공간유형별 가구번호 재설정

□ 가구 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

도면번호	가구번호	가구		비고
		위치	면적(㎡)	
특A	특A	성내동 553번지 일원	7,055.0	특별계획가능구역 (해제)
특B	특B	성내동 539번지 일원	6,666.0	
특C	특C	성내동 552-6번지 일원	5,683.0	
A	A1	성내동 595 일원	5,701.8	-
	A2	성내동 120-86 일원	12,492.4	-
	A3	성내동 300-3 일원	11,882.0	-
	A4	성내동 320-17번지 일원	7,639.0	-
B	B1	성내동 537-4 일원	1,068.3	-
	B2	성내동 537-10 일원	1,253.3	-
	B3	성내동 537-18 일원	1,575.6	-
	B4	성내동 538-7 일원	2,195.2	-
	B5	성내동 535-4 일원	1,239.0	-
	B6	성내동 535-8 일원	1,198.2	-
	B7	성내동 534-19 일원	1,620.1	-
	B8	성내동 534-14 일원	1,510.2	-
	B9	성내동 534-5 일원	1,522.8	-
C	C1	성내동 554-5 일원	2,815.8	-
	C2	성내동 555-7 일원	3,181.6	-
	C3	성내동 556-1 일원	3,142.5	-
D	D1	성내동 551-1 일원	4,720.2	-
	D2	성내동 550 일원	4,416.5	-
	D3	성내동 549-2 일원	4,292.7	-
	D4	성내동 548-3 일원	4,399.9	-
	D5	성내동 557-2 일원	2,867.8	-
	D6	성내동 558-2 일원	2,388.5	-

	D7	성내동 559-2 일원	2,366.9	-
	D8	성내동 560-2 일원	2,418.4	-
	D9	성내동 561-2 일원	2,391.6	-
	D10	성내동 562-12 일원	2,225.3	-
	D11	성내동 563-2 일원	2,277.0	-
	D12	성내동 564-2 일원	2,302.2	-
	D13	성내동 565 일원	2,313.7	-
E	E1	성내동 540 일원	10,479.0	-
	E2	성내동 540-1 일원	19,843.0	-

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정. 다만 도시계획선(도로) 변경으로 인한 부분은 CAD 구적으로 산정

■ 성내 지구단위계획구역

가구번호	가구		비고
	위치	면적(㎡)	
R-1	성내동 451 일원	11,405.7	-
R-2	성내동 455 일원	5,016.6	-
R-3	성내동 454 일원	4,573.0	-
R-4	성내동 453 일원	4,488.1	-
R-5	성내동 452 일원	4,497.7	-
R-6	성내동 456 일원	6,906.3	-
R-7	성내동 457 일원	6,515.5	-
R-8	성내동 458 일원	6,516.0	-
R-9	성내동 459 일원	6,535.0	-
R-10	성내동 464 일원	8,579.0	-
R-11	성내동 463 일원	2,966.1	-
R-12	성내동 462 일원	6,702.4	-
R-13	성내동 461-1 일원	6,702.8	-
R-14	성내동 460 일원	8,404.3	-
R-15	성내동 467 일원	6,703.1	-
R-16	성내동 468 일원	6,796.2	-
R-17	성내동 469-4 일원	1,680.9	-
R-18	성내동 448 일원	6,554.2	-
R-19	성내동 448-9 일원	3,796.6	-
R-20	성내동 448-14 일원	11,084.7	-
R-21	성내동 449 일원	7,876.6	-
R-22	성내동 448-9 일원	6,800.1	-

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정

□ 가구 결정(변경) 조서

도면번호	가구번호	가구		비고
		위치	면적(㎡)	
강동구청역 특별계획구역	강동구청역 특별계획구역	성내동 451 일원	10,127.7	특별계획구역
한섬부지 특별계획구역	한섬부지 특별계획구역	성내동 448-1 일원	2,607.5	
A	A1	성내동 595 일원	5,866.2	역세권
	A2	성내동 320-17 일원	7,633.0	
	A3	성내동 553 일원	7,105.3	
B	B1	성내동 320-7 일원	2,308.1	성내로변
	B2	성내동 539번지 일원	4,139.3	
	B3	성내동 540 일원	11,560.9	
	B4	성내동 541 일원	19,842.7	
	B5	성내동 552-6 일원	5,682.8	
	B6	성내동 556-1 일원	3,142.3	
	B7	성내동 551-1 일원	4,720.1	
	B8	성내동 550 일원	4,416.5	
	B9	성내동 549-2 일원	4,292.7	
	B10	성내동 548-3 일원	4,399.8	
C	C1	성내동 451-2 일원	1,277.8	강동대로변
	C2	성내동 452 일원	4,472.8	
	C3	성내동 459 일원	6,509.6	
	C4	성내동 460 일원	8,403.6	
	C5	성내동 468 일원	6,730.4	
	C6	성내동 469-4 일원	1,650.4	
	C7	성내동 448 일원	3,801.7	
	C8	성내동 448-9 일원	3,778.1	
	C9	성내동 448-14 일원	11,085.1	
	C10	성내동 449 일원	7,877.1	
	C11	성내동 448-9 일원	6,800.4	
D	D1	성내동 120-86 일원	12,482.2	이면부
	D2	성내동 537-4 일원	1,068.4	
	D3	성내동 537-10 일원	1,253.4	
	D4	성내동 537-18 일원	1,575.5	
	D5	성내동 538-7 일원	2,195.0	
	D6	성내동 535-4 일원	1,240.1	
	D7	성내동 535-8 일원	1,198.1	
	D8	성내동 534-19 일원	1,620.0	
	D9	성내동 534-14 일원	1,510.0	
	D10	성내동 534-5 일원	1,522.8	

도면번호	가구번호	가구		비고
		위치	면적(㎡)	
D	D11	성내동 554-5 일원	2,815.7	이면부
	D12	성내동 555-7 일원	3,181.7	
	D13	성내동 557-2 일원	2,388.4	
	D14	성내동 558-2 일원	2,366.6	
	D15	성내동 559-2 일원	2,418.4	
	D16	성내동 560-2 일원	2,391.6	
	D17	성내동 561-2 일원	2,225.5	
	D18	성내동 562-12 일원	2,276.9	
	D19	성내동 563-2 일원	2,253.6	
	D20	성내동 564-2 일원	2,302.1	
	D21	성내동 565 일원	2,313.7	
	D22	성내동 455 일원	5,016.0	이면부, 성내로6길변
	D23	성내동 454 일원	4,573.3	
	D24	성내동 453 일원	4,488.2	
	D25	성내동 456 일원	6,906.3	
	D26	성내동 457 일원	6,516.9	
	D27	성내동 458 일원	6,516.2	
	D28	성내동 464 일원	8,578.5	이면부
	D29	성내동 463 일원	1,469.9	
	D30	성내동 462 일원	6,703.3	
	D31	성내동 461-1 일원	6,702.5	
	D32	성내동 467 일원	6,703.2	

※ 가구면적은 캐드 구적면적 적용(단, 특별계획구역은 공부상 면적 적용)

□ 가구 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
가구	가구계획 조정 및 가구번호 재설정	특별계획가능구역 해제 반영 및 공간유형별 가구번호 재설정

나. 획지 결정(변경) 조서

1) 최대개발규모(변경)

□ 최대개발규모 결정(변경) 조서

구분	위치	계획내용		비고
		기정	변경	
강동구청 주변 지구단위계획구역 (‘14)	간선변 (폭25m이상)	2,000㎡	폐지	기존 획일적 규모 계획이 아닌 다양하고, 자율적인 개발유도를 위한 최대개발규모 폐지
	이면도로변	1,000㎡		
성내 지구단위계획구역 (‘15)	간선변	2,500㎡		
	이면부	1,500㎡		

※ 강동대로변 1,500㎡ 이상인 경우 특별계획구역 지정을 통해 용도지역 상향 검토

□ 최대개발규모 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
최대개발규모	최대개발규모 폐지	기존 획일적 규모 계획이 아닌 다양하고, 자율적인 개발유도를 위한 최대개발규모 폐지

2) 공동개발(변경)

□ 공동개발 계획기준(기정)

구 분	강동구청 주변 지구단위계획구역('14)		성내 지구단위계획구역('15)
공동개발 (지정)	이면 도로변	이면부의 기 공동개발, 과소필지, 이면부 차량출입유도 등 적정개발 규모 유도를 위해 공동개발 계획	- 공동개발 완료 및 동일소유자 필지 - 차량출입불허구간으로 교차로 차량출입이 불가능한 필지 - 단독개발이 어려운 소규모 필지
공동개발 (권장)	이면 도로변	이면부의 과소필지, 차량진입유도 등 적정개발규모 유도를 위해 공동개발 계획	- 성내로6길변 및 과소필지에 대해 적정개발 규모 유도 - 기정 획지계획 중(2필지이상) 소유자가 다른 필지
자율적 공동개발 (권장)	-		최대개발규모를 초과하지 아니한 범위 내에서 자율적 공동개발(권장)

□ 공동개발 계획기준(변경)

구 분	계획내용
공동개발 (지정)	- 공동개발 지정 폐지 - 민간 참여 주체의 자율성 증대 및 개발의 유연성 확보 유도
공동개발 (권장)	- 적정규모 개발이 필요한 필지 (성내로6길변) - 단독개발이 불가능한 필지(맹지, 부정형 과소필지) - 간선변에 입지한 필지로서 차량진출입이 불가능한 필지

□ 공동개발 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

가구 번호	구분	위치		면적(m ²)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
A4	①	성내동	322-8대	266.0	541.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
			322-9대	275.0			
A4	②	성내동	319-1주	978.0	1,834.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
			319-7주	135.0			
			321-8주	549.0			
			321-9주	172.0			
특A	③	성내동	553-15대	116.0	225.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
			553-16대	109.0			
특A	④	성내동	553-17대	116.0	922.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
			553-18대	172.0			
			553-19대	172.0			
			553-21대	132.0			
			553-22대	165.0			
			553-23대	165.0			
특A	⑤	성내동	553-25대	472.0	1,012.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
			553-26대	540.0			
특B	⑥	성내동	319-10대	139.0	359.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
			319-11대	91.0			
			319-12대	14.0			
			319-13대	115.0			
특C	⑦	성내동	546-5도	30.8	837.8	공동개발 지정	• 부정형
			552-8대	807.0			
B2	⑨	성내동	538-7대	208.4	417.1	공동개발 지정	• 기 공동개발
			538-8대	208.7			
B6	⑩	성내동	534대	198.4	393.2	공동개발 지정	• 기 공동개발
			534-1대	194.8			
C3	⑪	성내동	556-2대	787.0	1,560.6	공동개발 지정	• 기 공동개발
			556-3대	773.6			
D5	⑫	성내동	557-0대	237.5	479.3	공동개발 지정	• 기 공동개발
			557-1대	241.8			
D3	⑬	성내동	549-1대	719.6	2,158.8	공동개발 지정	• 기 공동개발
			549-2대	1,439.2			
D2	⑭	성내동	550-5대	399.8	730.4	지정 및 권장	• 이면부 차량출입 유도
			550-6대	165.3			• 기 공동개발
			550-8대	165.3			
A4	⑮	성내동	321-1대	310.0	758.0	공동개발 권장	• 대로변 적정개발규모 유도
			322-4대	448.0			

특A	①⑥	성내동	553-27대	116.0	439.0	공동개발 권장	• 이면부 차량출입 유도
			553-28대	323.0			
특B	①⑦	성내동	320-6대	13.0	704.0	공동개발 권장	• 부정형, 과소필지
			320-9대	641.0			
			320-11대	50.0			
	①⑧	성내동	319-8대	192.0	411.0	공동개발 권장	• 부정형, 과소필지
			319-9대	93.0			
			319-27대	126.0			
특C	①⑨	성내동	552-9대	119.0	615.0	공동개발 권장	• 부정형, 과소필지
			552-10대	119.0			
			552-11대	145.0			
			552-12대	172.0			
			552-13잡	60.0			
	②⑩	성내동	552-1대	715.7	947.2	공동개발 권장	• 이면부 차량출입 유도
			552-7대	231.5			
A1	②⑪	성내동	110-1대	119.0	801.0	공동개발 권장	• 부정형, 과소필지
			110-2대	252.0			
			110-3대	390.0			
			110-10도	40.0			
C3	②⑫	성내동	556-0대	320.7	794.9	공동개발 권장	• 대로변 적정규모 개발유도
			556-4대	474.2			
D1	②⑬	성내동	551-5대	328.5	654.9	공동개발 권장	• 대로변 적정규모 개발유도
			551-6대	326.4			
D2	②⑭	성내동	550-4대	492.4	739.4	공동개발 권장	• 이면부 차량출입 유도
			550-7대	247.0			

※ 특A~C는 해제('17)된 특별계획가능구역

■ 성내 지구단위계획구역

가구 번호	위치		면적(m ²)		계획내용	계획사유
	동명	지번	필지	계		
R-1	성내동	451-1	403.7	1,278.0	공동개발 지정	• 기 공동개발
		451-2	658.4			
		451-4	215.9			
R-2	성내동	455-2	249.9	879.1	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도 (성내로6길변)
		455-18	629.2			
R-3	성내동	454-7	237.9	973.5	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도

		454-8	213.0	490.3	공동개발 지정	(성내로6길변) • 기 공동개발
		454-9	522.6			
		454-15	240.7			
		454-16	249.6			
R-4	성내동	453-2	313.8	1,394.4	공동개발 지정	• 기 공동개발
		453-3	233.1			
		453-4	165.1			
		453-5	682.4			
R-5	성내동	452	914.7	1,319.4	공동개발 지정	• 기 공동개발
		452-6	404.7			
R-6	성내동	456-5	1246.2	2,473.5	공동개발 지정	• 기 공동개발
		456-6	374.2			
		456-7	284.5			
		456-8	284.3			
		456-9	284.3	1,663.4	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도 (성내로6길변)
		456	829.0			
		456-13	334.0			
		456-19	250.2			
R-8	성내동	458	452.4	1,041.5	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도 (성내로6길변)
		458-8	589.1			
R-9	성내동	459	120.1	896.5	공동개발 지정	• 단독개발이 어려운 소규모 필지
		459-1	776.4			
		459-9	847.1	1,694.4	공동개발 지정	• 기 공동개발
		459-10	847.3			
R-14	성내동	460-6	363.2	1,090.5	공동개발 지정	• 기 공동개발
		460-23	363.6			
		460-24	363.7			
R-15	성내동	467-1	976.9	1,953.6	공동개발 지정	• 기 공동개발
		467-2	976.7			
R-16	성내동	468-1	305.8	607.2	공동개발 지정	• 기 공동개발
		468-17	301.4			
		468-2	757.0	1,496.3	공동개발 지정	• 기 공동개발
		468-5	739.3			
		468-3	628.6	1,208.8	공동개발 지정	• 기 공동개발
		468-4	580.2			
		468-8	262.4	493.9	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도 (과소필지)
		468-12	231.5			
R-17	성내동	469-4	281.1	565.1	공동개발 지정	• 기 공동개발
		469-10	284.0			
R-18	성내동	448	250.4	527.6	공동개발 지정	• 기 공동개발
		448-31	277.2			

		448-3	891.9	1,114.4	공동개발 지정	• 기 공동개발
		448-4	222.5			
		448-6	558.0	1,457.8	맞벽건축	• 기 맞벽건축
		448-8	899.8			
R-19	성내동	448-9	392.1	1,170.4	공동개발 지정	• 기 공동개발
		448-13	778.3			
R-20	성내동	448-17	444.5	1,425.8	공동개발 지정	• 기 공동개발
		448-24	491.2			
		448-25	490.1			
		448-19	487.3	1,939.1	공동개발 지정	• 기 공동개발
		448-22	262.0			
		448-23	1,189.8			
		448-20	330.8	644.5	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도 (과소필지)
		448-30	313.7			
R-21	성내동	449-2	563.3	1,114.4	공동개발 지정	• 기 공동개발
		449-3	551.1			
R-22	성내동	449-13	1,546.8	2,027.2	공동개발 지정	• 차량출입불허구간으로 교차로 차량출입이 불가한 필지
		449-14	480.4			

□ 공동개발 결정(변경) 조서

가구 번호	위치		면적(m ²)		계획내용	계획사유
	동명	지번	필지	계		
A1	성내동	111-6대	378	1,106	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지, 부정형 과소필지)
		111-55대	609			
		110-1대	119			
	성내동	110-2대	252	682	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지, 부정형 과소필지)
		110-3대	390			
A2	성내동	322-6대	335	359	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (부정형 과소필지)
		322-10대	24			
	성내동	322-8대	266	541	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		322-9대	275			
	성내동	322-4대	448	758	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		321-1대	310			
	성내동	319-33대	721	741	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (부정형 과소필지)
		320-12대	20			
A3	성내동	553-15대	116	225	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지)

	성내동	553-16대	109	922	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지) • 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		553-17대	116			
		553-18대	172			
		553-19대	172			
		553-21대	132			
		553-22대	165			
		553-23대	165			
	성내동	553-25대	472	1,012	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		553-26대	540			
	성내동	553-20대	293	324	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (부정형 과소필지) • 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		553-37전	31			
B1	성내동	320-6대	13	704	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (부정형 과소필지)
		320-11대	50			
		320-9대	641			
	성내동	319-10대	139	359	공동개발 지정	• 단독개발이 불가능한 필지 (부정형 과소필지) • 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		319-11대	91			
		319-12대	14			
		319-13대	115			
B5	성내동	552-10대	119	615	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지)
		552-11대	145			
		552-12대	172			
		552-13잡	60			
		552-9대	119			
C1	성내동	451-1대	403.7	1,278	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지) • 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		451-2대	658.4			
		451-4대	215.9			
C4	성내동	460-23대	363.6	1,090.5	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		460-24대	363.7			
		460-6대	363.2			
C5	성내동	468-17대	301.4	607.2	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		468-1대	305.8			
	성내동	468-2대	757	1,496.3	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		468-5대	739.3			
C9	성내동	448-17대	444.5	1,425.8	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		448-24대	491.2			
		448-25대	490.1			
	성내동	448-19대	487.3	1,939.1	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가한 필지
		448-22대	262			
		448-23대	1,189.80			
C10	성내동	449-2대	563.3	1,114.4	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량

		449-3대	551.1			출입이 불가능한 필지
C11	성내동	449-13	1,546.8	2,027.2	공동개발 권장	• 간선변 입지로 차량 출입이 불가능한 필지
		449-14	480.4			
D1	성내동	120-34대	201	212	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지, 부정형 과소필지)
		120-72대	11			
	성내동	120-35대	239	496	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지, 부정형 과소필지)
		120-94대	240			
		120-73대	6			
		120-74대	11			
	성내동	120-65대	1,177	1,187	공동개발 권장	• 단독개발이 불가능한 필지 (맹지, 부정형 과소필지)
		120-75대	10			
D22	성내동	455-2대	249.9	879.1	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도
		455-18대	629.2			
D23	성내동	454-7대	237.9	973.5	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도
		454-8대	213.0			
		454-9대	522.6			
D24	성내동	453-2대	313.8	1,394.4	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도 (기 공동개발 필지)
		453-3대	233.1			
		453-4대	165.1			
		453-5대	682.4			
D25	성내동	456대	829.0	1,663.4	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도
		456-13대	334.0			
		456-19대	250.2			
		456-20대	250.2			
D27	성내동	458대	452.4	1,041.5	공동개발 권장	• 적정개발규모 유도
		458-8대	589.1			

□ 공동개발 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공동개발	공동개발 계획 기준 및 계획 적용 필지 변경	• 동일소유를 이유로 공동개발이 의무화되는 제도의 불합리성 개선을 위해 공동개발(지정) 계획 조정 • 성내로6길변은 공동개발 계획을 통해 규모 있는 개발 및 신축 유도

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)

가. 불허용도 결정(변경) 조서

□ 불허용도 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분	도면 번호	계획내용	
공통 사항	-	전층	• 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 제1종근린생활시설 중 안마원 - 제2종근린생활시설 중 골프연습장(옥외철타이 설치된 곳에 한함), 단란주점, 제조업소(금속가공 및 제작 관련 시설) - 근린생활시설 및 판매시설 또는 그 외의 시설 중 금속가공 및 제작, 기계수리, 차량수리·정비·폐차, 타이어 및 бат데리 등 관련 소매점·수리점 - 문화 및 집회시설 중 집회장(마권, 장외발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다), 관람장(경마장, 경륜장, 경정장), 동·식물원 - 의료시설 중 정신병원, 운동시설중 골프연습장(옥외철타이 설치된 곳에 한함) - 공장, 창고, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 장례식장
간선 도로변	B1	전층	• 공통사항 외 추가적으로 다음의 시설 입지 불가 - 단독주택(주거복합 제외), 공동주택(주거복합 제외) - 근린생활시설 및 판매시설 또는 그 외의 시설 중 난방수도, 광고물 제작업, 페인트 등과 관련된 업종 - 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) - 자동차 관련 시설(기존시설 제외)
이면 도로변	B2	전층	• 공통사항 외 추가적으로 다음의 시설 입지 불가 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)

■ 성내 지구단위계획구역('15)

도면 번호	위치	계획내용
1	특별계획구역	▶전층 • 제1·2종 근린생활시설 중 옥외 철타이 있는 골프 연습장 • 판매시설 중 일반게임제공업 • 의료시설 중 장례식장¹⁾
	강동대로	• 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 공장 / 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련시설
	성내로6길	• 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련시설
	양재대로81길	▶1층 • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점
2	이면부	▶전층 • 제1·2종 근린생활시설 중 옥외 철타이 있는 골프 연습장 • 판매시설 중 일반게임제공업 • 의료시설 중 장례식장 • 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 • 공장 / 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련시설(주차장 제외)

주1) 장례식장이라 함은 병원의 부수시설을 말한다.

□ 불허용도 결정(변경) 조서

구분	계획내용
공통 사항	• 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정시설 및 제23호2의 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조제13호에 따른 청소년유해업소
간선부(A) (20m이상 도로)	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(간선도로에 접하지 않은 이면필지만 개발시 제외) • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(권장용도 준수시 허용) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(1층에 한함)
이면부(B)	• 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(1층에 한함)

※ 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

※ 관계법령(용도지역)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

※ 교육환경보호구역에 포함될 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 운용

□ 불허용도 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
불허용도	불허용도 재정비	• 구역별 상이한 불허용도 계획을 통합 조정 • 과도한 불허용도 계획은 지양하고, 계획 목적에 부합하지 않는 용도 위주로 계획 • 주거·교육환경 보호를 위해 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 청소년유해업소 규제

나. 건축물의 권장, 지정 및 허용용도 결정(변경) 조서

1) 권장용도

□ 권장용도 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분	도면 번호	계획내용	
간선 도로변	A1	전층	- 제1종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 체력단련장, 공연장, 학원 - 판매시설(소매시장, 상점), 업무시설(오피스텔 제외) - 의료시설 중 병원, 교육연구시설
		1층	- 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 약국
	A2	전층	- 제2종근린생활시설 중 사무소 / 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(소매시장, 상점), 업무시설(오피스텔 제외) - 의료시설 중 병원, 교육연구시설, 노유자시설
		1층	- 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 약국
이면 도로변	A3	전층	- 단독주택 - 제1종근린생활시설 중 지역아동센터, 노유자시설

주) 전층 권장용도는 간선도로변(올림픽로 및 성내로변)은 전체 건축물 연면적(주차장 제외)의 30%이상,
이면도로변은 20%이상 해당용도 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적의 40%이상 해당용도 설치

■ 성내 지구단위계획구역('15)

도면 번호	위치	계획내용
A	특별계획구역	▶전층 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 음악당) - 판매시설 중 상점 / 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 업무시설(오피스텔 제외)
	성내로6길변	
B	강동대로변	▶전층 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 음악당) - 판매시설 중 상점 / 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 업무시설(오피스텔 제외) ▶최상층 - 일반음식점, 휴게음식점, 전망대(10층이상 건축물에 한함)
C	양재대로81길변	▶전층 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 음악당) - 판매시설 중 상점 / 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 제2종근린생활시설 중 학원 / 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외)
D	이면부 (주요도로변)	▶전층 - 제1종근린생활시설 (변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 가스배관시설 제외) - 제2종근린생활시설 (노래연습장, 다중생활시설, 제조업소, 수리점 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설

주) 전층 권장용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(바닥면적 산정시 주차장 제외)의 20% 이상일 경우 전층 권장용도가 준수된 것으로 봄

주) 최상층 권장용도는 해당 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 최상층 전용면적의 50% 이상 또는 300㎡ 이상인 경우에 최상층 권장용도가 준수된 것으로 봄 (강동대로변에 면한 건축물 중 10층 이상의 건축물에 한함)

□ 권장용도(지역특화용도) 결정(변경) 조서

구분		계획내용	비고
간 선 부	강동대로변 (1)	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	1층
		- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전층
	역세권 (2)	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	전층
	성내로, 성내로6길변 (3)	건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반업무시설	전층
이면부(4)		- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점	전층

※ 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

※ 특별계획구역은 해당 지침에 따름

※ 전층 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며,
1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

□ 권장용도(지역특화용도) 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
권장용도	권장용도 재정비	- 기정 구역별 상이한 권장용도 계획을 통합 조정 - 공간유형별 권장용도 차별화 및 특화용도 유도를 위해 항목 축소

2) 지정용도

□ 지정용도 결정(변경) 조서

구분	도면번호		계획내용		비고
	기정	변경	기정	변경	
강동대로, 성내로6길, 양재대로81 길	a	-	▶ 1층 • 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관) • 판매시설 중 상점	-	폐지

□ 지정용도 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
지정용도	지정용도 폐지	• 지구단위계획 수립기준의 지정용도 계획원칙을 고려하여 지정용도(1층) 폐지

3) 허용용도

□ 허용용도 결정조서(변경없음)

구분	도면번호	계획내용	
-	C1	1층	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 불허용도에 속하지 않는 시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 불허용도에 속하지 않는 시설
		1층 외	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 (1층 공용부분 포함)

다. 건축물의 용도완화 결정(변경) 조서

□ 용도완화 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

도면번호	위치	계획내용
-	간선도로변 (제3종일반주거지역 내)	• 자동차관련시설 중 정비공장(기존시설에 한함) 용도 완화 (단, 신축·개축·재축으로서 기존 시설의 면적 범위에 한함)
	일반주거지역	• 공공업무시설 면적제한(연면적 3천㎡이하) 완화

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 및 같은법 시행령 제46조 제5항의 규정에 따른 건축물 용도 완화

■ 성내 지구단위계획구역('15)

도면번호	위치	계획내용
가	강동대로	• 준주거지역 내 건축가능 용도 중 -판매시설 : 바닥면적의 합계 2,000㎡ 이상 허용(대형마트 제외) -업무시설 : 바닥면적의 합계 3,000㎡ 이상 허용(오피스텔 제외)
	특별계획구역	

※ 「유통산업발전법」 <별표> 대규모점포 종류 1. 대형마트

□ 용도완화 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
강동대로 (가)	• 제3종일반주거지역 내 업무시설 및 문화시설의 용도·연면적 제한 완화 - 업무시설(오피스텔 포함) : 바닥면적의 합계 3,000㎡이상 허용 - 문화 및 집회시설 중 공연장 : 바닥면적의 합계 5,000㎡이상 허용 - 문화 및 집회시설 중 전시장 : 바닥면적의 합계 3,000㎡이상 허용	3종
성내로, 성내로6길 (나)	• 간선도로변(제3종일반주거지역 내) 자동차관련시설 중 정비공장(기존시설에 한함) 용도 완화(단, 신축·개축·재축으로서 기존 시설의 면적 범위에 한함) • 제2·3종일반주거지역 내 업무시설 용도·연면적 제한 완화 - 업무시설(오피스텔 포함) : 바닥면적의 합계 3,000㎡이상 허용	2·3종

□ 용도완화 조건사항

구분	계획내용	비고
공통	• 업무시설은 오피스텔을 제외한 사무소 등 오피스 용도를 전체 연면적(주차장 등 공용면적 제외한 전용면적)의 30%이상 설치하는 경우 용도완화 허용 • 1층 가로활성화용도(전용면적)를 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적 제외한 전용면적)의 30%이상 설치, 가로변 외벽길이의 50% 이상 설치 • 업무시설은 용도완화시 자주식주차장으로 설치하여야 한다. ※ 아래 조건을 모두 만족할 경우,강동구 도시건축공동위원회가 인정하는 경우에 한해 기계식 주차장을 복합하여 설치할 수 있다. - 지하주차장에 기계식 주차장을 설치하고 자주식램프를 설치하는 경우 - 기계식 주차장을 10분의 5미만으로 설치하는 경우	-

※ 가로활성화용도 : 1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 및 2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점

□ 용도완화 변경사유서

구분	내용	변경사유
용도완화	용도완화 계획 재정비	• 여건변화를 반영한 용도완화 항목 조정 및 완화 조건사항 마련

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

가. 건폐율 결정조서(변경없음)

□ 건폐율 결정조서

구분		기정	변경	비고
주거 지역	제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 준용
	제2종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	

나. 용적률에 관한 결정(변경) 조서

1) 용적률 계획

□ 용적률 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반 주거지역	행정타운	200% 이하	200% 이하	400% 이하
	그 외 지역	180% 이하	200% 이하	400% 이하
제3종일반주거지역		230% 이하	250% 이하	500% 이하

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주2) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)]이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률)비율)

■ 성내 지구단위계획구역('15)

적용지역		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 주1)	
제2종 일반주거지역	성내로6길	180% 이하	200% 이하	서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조	
	이면부	200% 이하	200% 이하		
제3종 일반주거지역	강동대로	230% 이하	250% 이하		
	특별계획구역				
	성내로6길				
	이면부	250% 이하	250% 이하		

주1) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)]이하
(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

주2) 공개공지 의무면적 이상 추가 확보시 상한용적률은 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거지역으로서 간선 도로변 대지에 한하여 아래와 같이 완화 적용한다.

구분	산식	비고
공개공지 의무면적 추가확보시	「건축법」 및 「서울시 건축조례」에 따른 완화산식 적용 $[1 + \{\text{공개공지 면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5\%})\} / \text{대지면적}] \times \text{허용용적률}$	허용용적률의 1.2배이하
공개공지 의무면적 추가 확보 후 지하철출입구, 환기구 등 지장물 설치시	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 수립지침에 따른 완화 산식 적용 - 건축법에 따라 완화된 용적률 + (허용용적률 × 의무면적을 초과하는 공개공지 면적의 절반 / 대지면적) 이내	-

□ 용적률 결정(변경) 조서

적용지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	400% 이하
제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	500% 이하

※ 특별계획구역은 해당 지침에 따름

※ 역세권 관련사업, 재건축 등 정비사업 및 소규모주택정비사업 등 개별법에 따라 추진하는 사업구역은 각 개별법 및 해당 운영기준 적용

□ 용적률 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	용적률 체계 변경	지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경으로 인한 기준, 허용 용적률 체계 반영

□ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
 - 대 상 : 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 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>

- 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
= 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

□ 임대임무기간 임대주택 도입 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.(「서울특별시 도시계획조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
- 임대주택 : 허용용적률+ 조례용적률× 0.2) 이내(※ 민간임대주택의 경우 임대임무기간 10년 이상에 한함)

구분	용적률 완화량
임대임무기간 20년 이상	20%
임대임무기간 10년 이상	15%
임대임무기간 5년 이상	10%

- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용

2) 용적률 인센티브 계획

(1) 허용용적률 인센티브

□ 허용용적률 인센티브 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

- 의무형 인센티브(공통사항) : 기정

항목	세부	완화기준	비고															
의무형	자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-															
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외															
	녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적) × 0.05	-															
	중수도시설 설치	• 기준용적률×0.04	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외															
	빗물이용시설 설치	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상되도록 설치															
	신재생에너지 사용	• 기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담															
	환경친화 에너지 효율화	<table border="1"> <thead> <tr> <th>에너지효율 등급 인정¹⁾</th><th>신재생 에너지 보급확대²⁾</th><th>녹색건축 인증¹⁾</th><th>인센티브량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>에너지효율 1등급</td><td>신재생 에너지 3등급이상</td><td>우수(그린 2등급)이상</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr> <tr> <td>에너지효율 2등급</td><td>신재생 에너지 4등급</td><td>-</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td><td>우량(그린 3등급)</td><td>기준용적률 ×0.04</td></tr> </tbody> </table>	에너지효율 등급 인정 ¹⁾	신재생 에너지 보급확대 ²⁾	녹색건축 인증 ¹⁾	인센티브량	에너지효율 1등급	신재생 에너지 3등급이상	우수(그린 2등급)이상	기준용적률 ×0.08	에너지효율 2등급	신재생 에너지 4등급	-	기준용적률 ×0.05	-	-	우량(그린 3등급)	기준용적률 ×0.04
에너지효율 등급 인정 ¹⁾	신재생 에너지 보급확대 ²⁾	녹색건축 인증 ¹⁾	인센티브량															
에너지효율 1등급	신재생 에너지 3등급이상	우수(그린 2등급)이상	기준용적률 ×0.08															
에너지효율 2등급	신재생 에너지 4등급	-	기준용적률 ×0.05															
-	-	우량(그린 3등급)	기준용적률 ×0.04															

- 제2종일반주거지역(용도지역 변경 없음) : 지정

항목		세부	완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 지정	• 기준용적률×0.04	-
	대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.6	-
유도형	공동개발	공동개발 권장	• 기준용적률×0.04	공동개발(권장)된 필지에 한함
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.25	권장용도 면적기준 (간선도로 30%) (그외지역 20%)

※ 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 등은 인센티브를 부여하지 아니함

※ 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)에 대하여 간선도로변(올림픽로 및 성내로변)은 권장용도 30%이상 설치, 그 외 지역은 권장용도 20% 이상 설치시에 인센티브 부여

※ 공동개발(지정, 권장)의 경우 2필지 공동개발 기준이며, 공동개발 필지수 1개 증가시 계수 0.01 더한 값을 적용(단 5개 필지 이상 공동개발시 계수는 동일 적용)

- 제3종일반주거지역(용도지역 변경 없음)

항목		세부	완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 지정	• 기준용적률×0.04	-
	대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.40	-
유도형	공동개발	공동개발 권장	• 기준용적률×0.03	공동개발(권장)된 필지에 한함
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.18	권장용도 면적기준 (간선도로 30%) (그외지역 20%)

※ 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 및 미관지구 내 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함

※ 전층 권장용도는 간선도로변(올림픽로 및 성내로변)은 전체 건축물 연면적(주차장 제외)의 30%이상, 이면도로변은 20%이상 해당용도 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적의 40%이상 해당용도 설치시 인센티브 부여

※ 공동개발(지정, 권장)의 경우 2필지 공동개발 기준이며, 공동개발 필지수 1개 증가시 계수 0.01 더한 값을 적용(단 5개 필지 이상 공동개발시 계수는 동일 적용)

■ 성내 지구단위계획구역('15)

- 용적률 인센티브 계획기준(공통사항) : 기정

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 전층권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
4. 1층 지정용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 전용면적 (주차장제외)의 30% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 최상층 지정(권장)용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 최상층 전용면적의 50% 이상 또는 300㎡ 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
6. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
7. 미관지구내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
8. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
9. 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로폭이 넓은 도로에 면한 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 한다.

- 친환경 인센티브 항목(공통사항)

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색 건축물 인증	- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 - 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 - 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증 기준, 건축물에너지효율 등급 인증에 관한 규칙 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	- 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 - 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 - 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 - 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 - 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04	- 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 준용 - 공급률로 등급판정 대체 가능

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

유형	용도지역	입지특성	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	비고
D1	제3종 일반주거지역	강동대로	50%	230%	250%	• 강동그린웨이와 연계한 가로 활성화
D2						
D3						
D4						
D5						
D7		성내로6길	50%	230%	250%	• 보행중심공간 조성
D6		양재대로81길	50%	230%	250%	• 간선필지와 공동개발, 비주거 유도 용도
D7						
D8						
D9	이면부	50%	230%	250%	• 비주거 유도 용도	
D12	특별계획구역	50%	230%	250%	• 간선 교차로 공지 확보 및 가로 활성화	
D10	제2종 일반주거지역	성내로6길	60%	180%	200%	• 공동개발 유도, 보행중심공간 조성
D11						

- D1 유형 : 강동대로변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발	• 기준용적률×0.02	공동개발로 이면부 주차출입가능시 이면도로변 주차출입구설치
대지내 공지	1층부 벽면후퇴	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5	1m이상 후퇴시
	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	-
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적) ×0.07	-
	최상층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×0.03	10층이상건축물
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.08	-

- D2 유형 : 강동대로변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	1층부 벽면후퇴	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5	1m이상 후퇴시
	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	-
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한건축연면적) ×0.1	-
	최상층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×0.05	10층이상 건축물
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.08	-

- D3 유형 : 강동대로변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	1층부 벽면후퇴	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	1m이상 후퇴시
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한건축연면적) ×0.1	-
	최상층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×0.02	10층이상 건축물
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.15	-

- D4 유형 : 강동대로변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발	• 기준용적률×0.03	공동개발로 이면부 주차출입가능시 이면도로변 주차출입구설치
대지내 공지	1층부 벽면후퇴	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5	1m이상 후퇴시
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한건축연면적) ×0.07	-
	최상층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×0.02	10층이상건축물
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.07	-

- D5 유형 : 강동대로변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
공동개발	맞벽건축	• 기준용적률×0.03	공동개발로 이면부 주차출입가능시 이면도로변 주차출입구설치
대지내 공지	1층부 벽면후퇴	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5	1m이상 후퇴시
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한건축연면적) ×0.07	
	최상층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/해당층 바닥면적)×0.02	10층이상건축물
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.07	

- D6 유형 : 양재대로81길변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.7	
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한건축연면적)×0.15	
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.08	

- D7 유형 : 성내로6길변, 양재대로81길변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발	• 기준용적률×0.03	
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.05	
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적)×0.15	
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.08	

- D8 유형 : 양재대로81길변 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적)×0.15	
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.18	

- D9 유형 : 이면부 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.6	
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적)×0.15	

- D10 유형 : 성내로6길변 (기준 180% / 허용 200%)

항목	세분	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발	• 기준용적률×0.05	
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.15	
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적)×0.2	
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.05	

- D11 유형 : 성내로6길변 (기준 180% / 허용 200%)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.18	
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적)×0.2	
	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/1층 전용면적)×0.18	

- D12 유형 : 풍납사거리 특별계획구역 (기준 230% / 허용 250%)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	
건축물 용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한건축연면적)×0.08	
	최상층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/해당층 바닥면적)×0.04	10층이상건축물
도시경관 개선	지중화시설 대지내 설치	• 기준용적률×0.01	
건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	• 기준용적률×(제공면적/연면적)×0.2	공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설, 주차장 등

□ 허용용적률 인센티브 결정(변경) 조서

- 용적률 인센티브 체계(변경)

유형	용도지역	용적률		인센티브량	비고
		기준	허용		
A	2종일반주거지역	250%	275%	25%	용도지역 유지 시
	3종일반주거지역	200%	220%	20%	

- 인센티브 계획기준

1. 인센티브 산정 방식은 특정 조건을 이행하였을 때 일정량의 인센티브를 부여하는 정량방식으로 산정한다. ※ 정량방식 : 기준용적률 × 계수
2. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
3. 전층 권장용도(전용면적)는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상일 경우에 인정한다. - 산정식 : 전층 권장용도 설치 면적(전용면적) / 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적) × 100
4. 1층 권장용도(전용면적)는 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상일 경우에 인정한다. - 산정식 : 1층 권장용도 설치 면적(전용면적) / 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적) × 100
5. 공동개발에 의해 적용되는 인센티브 유형이 둘 이상일 경우 전면도로폭이 넓은 도로에 면한 인센티브 유형을 준수하는 것을 원칙으로 한다.

- 인센티브 항목

공간유형	기준용적률	허용용적률	인센티브 항목	
강동대로변 (3종)	250%	275%	디자인혁신	특색있는 건축설계
			녹지생태도시	입체녹지조성
			지역맞춤형	지역특화용도
역세권 (3종)	250%	275%	디자인혁신	특색있는 건축설계
				유니버설 디자인
			지역맞춤형	지역특화용도
성내로 및 성내로6길변 (3종, 2종)	(3종)250% (2종)200%	(3종)275% (2종)220%	디자인혁신	유니버설 디자인
			녹지생태도시	입체녹지조성
			지역맞춤형	지역특화용도
이면부 (3종, 2종)	(3종)250% (2종)200%	(3종)275% (2종)220%	탄소중립	저영향개발
			지역맞춤형	지역특화용도

- 인센티브 항목별 세부기준

공간유형	인센티브 항목		산정기준	계획기준
강동대로변 (3중)	디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.1	- 창의적 디자인 제안 : 市 도시건축공동위원회에서 인정 시 - 단, 강동구 거리활성화 건축물 가이드라인^{주1} 준수하는 경우
	녹지생태 도시	입체녹지 조성	기준용적률×0.05	‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준^{주2}’에 따른 개방형 녹지 인정한다 이상 설치하는 경우 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%)
	지역 맞춤형	지역특화 용도	기준용적률×0.05	1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 1층 권장용도(전용면적) 설치 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%) - 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 전층 권장용도(전용면적) 설치 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%)
역세권 (3중)	디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.1	- 창의적 디자인 제안 : 市 도시건축공동위원회에서 인정 시 - 단, 강동구 거리활성화 건축물 가이드라인^{주1} 준수하는 경우
		유니버설 디자인	기준용적률×0.05	‘서울형 장애물 없는 건물(BF인증)’인증 또는 ‘서울시 유니버설 디자인 적용지침(공공건축물)^{주3}’ 준수 시 - 단, 디자인 적용지침의 준수 여부는 구 위원회 자문 통해 결정 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%)
	지역 맞춤형	지역특화 용도	기준용적률×0.05	- 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 전층 권장용도(전용면적) 설치 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%)
성내로 및 성내로6길변 (3중, 2중)	디자인 혁신	유니버설 디자인	기준용적률×0.05	‘서울형 장애물 없는 건물(BF인증)’인증 또는 ‘서울시 유니버설 디자인 적용지침(공공건축물)^{주3}’ 준수 시 - 단, 디자인 적용지침의 준수 여부는 구 위원회 자문 통해 결정 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%, 20%)
	녹지생태 도시	입체녹지 조성	기준용적률×0.05	‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준^{주2}’에 따른 개방형 녹지 인정한다 이상 설치하는 경우 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%, 20%)
	지역 맞춤형	지역특화 용도	기준용적률×0.05	- 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 전층 권장용도(전용면적) 설치 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%, 20%)
이면부 (3중, 2중)	탄소중립	저영향 개발	기준용적률×0.05	- 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 시 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 시 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%, 20%)
	지역 맞춤형	지역특화 용도	기준용적률×0.05	- 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30%이상 전층 권장용도(전용면적) 설치 ※ 공동개발(권장)을 이행하는 경우 계수 0.1 적용 (완화량 25%, 20%)

- 주1) '강동구 거리활성화 건축물 가이드라인'이란 강동구 「거리활성화를 위한 건축물 디자인 방안 수립('24.12.)」의 내용을 따르며 가이드라인 변경시 변경된 가이드라인에 따름
- 주2) '녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준'이란 서울시 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준('25.6.)」의 내용을 따르며 관련 기준 개정시 개정된 기준에 따름
- 주3) '서울시 유니버설 디자인 적용지침(공공건축물)'이란 「서울시 유니버설 디자인 적용지침('22.7.)」 중 공공건축물 부분의 내용을 따르며 관련 기준 개정시 개정된 기준에 따름

■ '강동구 거리 활성화 디자인 가이드라인' 관련 세부 기준

- 아래 5개항목 중 필수항목을 포함하여 3개 이상 충족 시 인정(市 도시건축공동위원회에서 인정여부 결정)

검토항목	필수항목
① 입체적인 건축물 볼륨 구성 건축물 전면 입면을 수평적·수직적으로 분할하여 입체적 건축물 형태를 구성한다. - 입면이 단조로운 박스형 건축물 형태를 지양하고, 분절 공간과 재료 등을 통해 다양한 입면을 구성한다. - 입면 재료 및 색상의 차이로만 분절하는 것을 지양한다.	
② 지역 정체성을 반영하는 입면재료 및 색상 적용 건축물 전면부는 강동구 경관계획에 따른 암사갈색, 암사황색을 포함한 허용색상범위(강동 양재대로색)의 조적* 또는 석재 마감재를 주외장재료로 사용한다. - 전체 전면부 입면면적(고층 건축물의 경우 기단부 입면면적)의 50% 이상 사용한다. 단, 투시형 입면 설치면적은 산정에서 제외한다. - 조적 마감재의 색상 사용범위는 Y, YR계열의 미색, N계열 중심의 무채색으로 한다. *조적 마감재란, 벽돌이나 시멘트 블록을 켜켜이 쌓아 올리는 방식이 적용된 마감재를 의미한다.	
③ 개방된 형태의 옥외공간 조성 건축물 입면분할 공간, 기단부 상부 등을 활용하여 옥상정원, 테라스, 실내형 공개공지 등을 1개 이상 설치한다. - 24시간 개방된 형태의 휴식·전망공간으로 활용할 수 있도록 한다.	
④ 건축물 친환경 녹화공간 조성 건축물의 옥상정원, 테라스, 발코니, 테라스, 공개공지 등에 녹화공간을 조성하여 식재가 노출되도록 조경계획을 한다.	●
⑤ 건축물 조형미를 강조하는 경관조명 연출 건축물 입면의 형태, 재질 등 디자인 디테일을 강조하는 경관조명을 1개소 이상 설치한다. - 건축물 입면분할 공간, 기단부 상단, 옥상정원, 필로티 하부 등에 적용한다. - 주변 분위기에 어울리며 건축물의 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출한다. - 간선도로변 조명 휘도는 25cd/m ² 이하, 이면도로변 조명 휘도는 15cd/m ² 이하를 준수한다.(국제조명위원회 권장기준 적용, 디자인서울 야간경관 가이드라인 준수) - 조명기구용 건축물 입면 재료 및 색상과 조화로운 색상을 사용한다. - 인접 주거지역의 야간 정주환경을 고려하여 직접광원 사용을 지양하고 시간대별 조명 운영계획을 수립한다.	

■ '서울시 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준' 관련 세부 기준

- 아래 개방형녹지 인정 한도 이상 설치 시 인정되며, 이 외 제시되지 않은 사항은 '서울시 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준'의 '1.1 개방형녹지 심의기준'에 규정된 사항을 따른다.
 - 최소규격(폭) : 개방형녹지 1개소의 면적은 180㎡ 이상, 최소폭은 5m 이상

대지면적(㎡)	3천미만	3천이상~5천미만	5천이상~8천미만	8천이상
개방형녹지 인정 한도	대지면적의 25%	대지면적의 35%	대지면적의 40%	대지면적의 45%

- 또한, 기준 충족을 설명할 수 있도록 '서울시 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준'에 명시된 '1.3 개방형녹지 표준유지관리(변경)계획서'를 건축허가 또는 심의(자문) 신청 시 제출하여야 한다.

■ '서울시 유니버설 디자인 적용지침(공공건축물)' 관련 세부 기준

- 아래 가이드라인 준수 시 인정(구 도시건축공동위원회에서 인정여부 결정)

연번	구분	계획원칙	세부항목
1	보도와 대지의 접점 공간(공지)	보도 공간과 건축물 대지와의 접점 및 경계 공간은 누구나 안전하고 편리한 이용 및 보행이 가능하도록 계획하며, 건축물 주출입구의 접근성을 확보하기 위해 기존 보도 공간 및 대지 경계의 구조와 형태는 임의 변경을 금지한다.	대지와의 경계, 대지출입구, 공지
2	접근 공간	- 누구나 건축물 내부까지 안전하고 편리하게 접근 가능하도록 조성하여야 하며, 이를 위해서 가로(대지 경계 및 공지를 포함)에서부터 건축물의 출입구까지 연속된 보행안전공간을 확보하고 적절한 보행 유도가 되어야 한다. - 차량을 이용하여 시설을 방문하는 다양한 사람을 배려하여, 쉽게 인지 가능한 운전자용 안내시설과 적절한 주차구역 및 주차 후 시설 내부까지 연속적으로 이용 가능한 보행안전공간 확보해야 한다.	보행접근, 차량접근, 주출입구(문)
3	내부 이동 공간	건축물 내부 공간은 목적지로 누구나 쉽게 인지할 수 있도록 구성하며, 편리하고 효율적으로 이동하거나 이용할 수 있도록 계획하여야 한다.	로비와 홀, 수평이동공간, 수직이동공간
4	위생 공간	위생시설은 다양한 사용자를 고려하여 누구나 찾아가기 쉬운 위치에 설치하고, 편리하고 쾌적한 이용이 가능하여야 하며, 안전사고 방지와 위급상황시의 대응이 가능하도록 적절한 설비를 갖추어야 한다.	화장실
5	피난 및 대피	누구나 차별 없는 건물로의 접근성과 이용성을 보장할 뿐만 아니라 위급 상황에서 신속하고 빠른 탈출과 구호를 위해 안전한 대기가 가능하도록 피난 동선과 피난·경보시설을 계획하여야 한다.	피난 및 대피 시설
6	안내 및 기타 이용시설	누구나 편리하고 효율적으로 시설을 이용하도록 시설의 주요기능, 주 이용시설 및 동선에 대한 안내시설을 설치하고, 시설특성별 누구나 접근 및 이용이 가능한 다양한 이용 편의시설을 설치한다.	안내 및 기타 이용시설

□ 허용용적률 인센티브계획 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
허용용적률 인센티브	인센티브계획 변경	지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경으로 인한 허용용적률 인센티브계획 반영

(2) 상한용적률 인센티브

□ 상한용적률 인센티브 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분	산식
공공시설 제공시	허용용적률 $\times [1 + 1.3 \times \text{가중치} \times (\text{공공시설 제공면적} / \text{공공시설 제공후 대지면적})]$ 이하

※ 단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률)비율)

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구분	산식
공공시설 제공시	허용용적률 $\times [1 + 1.3 \times \text{가중치} \times (\text{공공시설 제공면적} / \text{공공시설 제공후 대지면적})]$ 이하

※ 단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률

- 공개공지 의무면적 이상 추가 확보시 상한용적률은 용도지역 변경(상향)이 없는 일반주거지역으로서 간선도로변 대지에 한하여 아래와 같이 완화 적용한다.

구분	산식	비고
공개공지 의무면적 추가확보시	「건축법」 및 「서울시 건축조례」에 따른 완화산식 적용 $[1 + \{\text{공개공지 면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지 면적의 5\%})\} / \text{대지면적}] \times \text{허용용적률}$	허용용적률의 1.2배이하
공개공지 의무면적 추가확보 후 지하철출입구, 환기구 등 지장물 설치시	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 수립지침에 따른 완화 산식 적용 - 건축법에 따라 완화된 용적률 + (허용용적률 $\times$ 의무면적을 초과하는 공개공지 면적의 절반 / 대지면적) 이내	-

□ 상한용적률 인센티브 결정(변경) 조서

- 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브

완화조건	산정방식
공공시설 등 제공시	• 상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0**×α현금·건축물) • 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 [권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설] - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 ‘권역별생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다) [정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설] - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 • 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 • α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 • α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 • α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \frac{\text{공공시설등 부지 제공면적}}{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}} \times \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 건축물 환산 부지면적(㎡) $= \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 현금 환산 부지면적(㎡) $= \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

※ 서울시 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준’에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

- 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브

완화조건		산정방식																																										
공개공지 등 설치시	• 공개공지 등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함 • 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 • 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용																																											
친환경 항목 적용시	• 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 상한용적률 = 허용용적률+법적용적률×(Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B)) ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 • 친환경 건축물 인증 완화비율(B) ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행																																											
	<table><tr><th colspan="8">① ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지 효율 1++</td><td>에너지 효율 1+</td><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>				① ZEB 인증								② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%									녹색건축 우수 등급	3%
	① ZEB 인증								② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증																																			
	구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율																																		
	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%																																		
								녹색건축 우수 등급	3%																																			
<table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>				③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																		
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																																								
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																																					
완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																					
• 운영기준 - 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용 - 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가 - 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출 - 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름																																												

■ 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 법적용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률
- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제
(예 : 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 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, 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 초과 시, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
 - 서울시 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

□ 용적률 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	• 용적률 체계 변경	• 지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경으로 인한 기준, 허용용적률 체계 반영
허용용적률 인센티브	• 인센티브계획 변경	• 지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경으로 인한 허용용적률 인센티브계획 반영
상한용적률 인센티브	• 인센티브계획 변경	• 지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경사항을 반영하여 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브 추가 허용

(이 하 여 백)

다. 높이에 관한 결정(변경) 조서

□ 높이 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분		기준높이(m)	최고높이(m)	비고
간선도로변	올림픽로, 성내로	50 이하	60 이하	-
이면도로변	역세권 250m지역	-	40 이하	-
	폭 15m 미만 인접	-	30 이하	-
공공청사	-	35 이하	50 이하	-
기타	-	-	50 이하	선광아파트

■ 높이완화

- $\text{기준높이} + \text{인센티브높이}(\alpha) \leq \text{최고높이}$
 - α : 공공기여 항목 및 범위를 정하여 기준높이에 추가(완화)되는 높이로서 최고높이 이하의 범위에서만 적용

구분		최고높이 완화
α	공개공지·공개공간	• 공개공지·공개공간면적(설치면적- 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) / 대지면적 $\times$ 기준높이
	건폐율 관련	• 저층부(5층 이하 20m 이하) 건폐율 40% 이하시 $\Rightarrow$ 기준높이 $\times$ 0.1
		• 탑상형(장변 $\leq$ 단변 $\times$ 2)이며 고층부 건폐율 40% 이하시 $\Rightarrow$ 기준높이 $\times$ 0.1
	완화차선 설치	• 기준높이 $\times$ 0.1

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구분	최고높이(m)	비 고
강동대로변	80 이하	-
특별계획구역		
지구내 보조간선 도로 (성내로6길, 양재대로81길)	40 이하	
이면부	30 이하	

□ 높이 결정(변경) 조서

구분		최고높이(m)	비 고
간선부	강동대로변	100 이하	-
	역세권(올림픽로), 성내로 및 성내로6길변	70 이하	
	이면부	50 이하	

※ 특별계획구역은 해당 지침에 따름

※ 소규모 주택정비사업 등 개별사업 추진시 관련 위원회 심의에 따라 높이 완화 적용

※ 역세권 관련사업, 재건축 등 정비사업 등 개별법에 따라 추진하는 사업구역은 각 개별법 및 해당 운영기준 적용

□ 높이 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
높이	최고높이 상향	• 점도조건별 통합된 계획기준 마련 및 블록별 평균높이 고려한 높이 상향

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 배치 결정(변경) 조서

□ 건축물의 배치(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분	적용지역	계획내용
건축 한계선	올림픽로변, 성내로변, 성내로6길변	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획
	이면도로변	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획(통합청사) • 도로경계선으로부터 1m~2m 이격 계획
배치	공공청사	• 이면부(주택지 인접부분)는 주변 저층주택지에 일조권 영향을 고려하여 저층배치 권장

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	간선변	3m	-
	풍납사거리 특별계획구역	3m, 10m	-
	이면부	1~3m	가로경관 유지 및 보행환경 조성
	공공보행통로	1~3m	-
	보차혼용통로	2~4m	-

□ 건축물의 배치(변경) 조서

구분	적용지역		계획내용	비고
건축 한계선	간선도로변		3m	• 강동대로, 올림픽로, 성내로 및 성내로6길변
	이면 도로변	공공청사	2m	-
		학교가는길	2m	• 통학로 확폭(보도조성)
		사잇길	2~3m	• 강동대로와 이면부간 보행 연계
		기타	1~3m	-

※ 특별계획구역은 해당 지침에 따름

□ 건축물의 배치 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축 한계선	통학로 일대 및 사잇길 건축한계선 조정	• 성내초등학교 통학로 일대 보도 조성을 위한 건축한계선 확폭 (1m → 2m) • 간선부와 이면부의 보행 연계를 위한 건축한계선 계획(2~3m) • 이면부 주요보행축 연결성 강화를 위한 건축한계선 확폭(1.5m)

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서

□ 건축물의 형태 및 외관 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분		계획내용
건축물 형태	1층부	• 폭 25m이상의 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리
		• 폭 25m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용을 권장
		• 폭 25m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 높이는 4m 이상으로 조성 - 성내동길 간선부의 경우 피로티구조를 권장
		• 인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함
건축물 외관	외벽	• 폭25m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면의 가로 노출금지
	재료/색채	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금지

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구분		계획내용
건축물 형태	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치
	1층부	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함
	개구부	• 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야함 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소이상 출입구 설치 금지 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출금지
	전면폭 및 형태	• 건축물 5층 이상의 전면폭은 50m이하로 한다. 부득이 건축물 5층이상의 전면폭을 50m 초과하여 계획하고자 하는 경우 건축물의 형태 등이 도시경관에 미치는 영향에 대해 건축위원회 심의를 거쳐 완화할수 있음
건축물 외관	외벽면의 통일성	• 구역내 모든 건축물은 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과 조화를 유지하고, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려
	측면 이격공지의 처리	• 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리 3m미만 및 이격부분이 통로로 사용하지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐
	야간 경관조명	• 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축, 증개축시 야간조명 권장 • 옥외설치 미술장식품의 야간조명 설치 권장
	건축설비의 노출	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 건축설비는 도로변에 노출금지
	미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 도시미관 저해하는 시설 설치 금지
	탑상형 건축물	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 탑상형 권장
	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 강동구 옥외광고물 관리조례」 준수 • 강동대로변에 면한 건축물은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한」 고시 준수
기타 사항	담장 및 옹벽	• 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성
	옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성 기법에 의한 설치 권장

□ 건축물의 형태 및 외관 결정(변경) 조서

- 공통사항(전 구역)

구 분		계획내용	규제	권장	비고
건축물 의 형태	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면의 50%이상을 투시형으로 설치 • 외벽면 셔터 설치 필요시 50%이상 개방된 투시형 셔터로 설치		○	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함		○	
	개구부	• 신축건물의 1층 개구부 높이는 주변 건축물의 1층 개구부와 조화 유도		○	
		• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소이상 출입구 설치 금지	○		
		• 폭 20m이상 도로 및 사잇길에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면 노출 금지			
	입면분할	• 수평분할 요소(사인존/차양존/윈도우존)별 높이는 인접 건축물과 유사하게 설치 권장		○	
	전면폭	• 5층이상 건축물의 전면폭은 50m이하로 계획 권장		○	
건축물 의 외관	건축물의 외장	• 구역내 모든 건축물은 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과 조화를 유지하고, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려		○	
		• 폭 20m이상 도로에 면하는 건축물의 전면에 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등) 사용을 금지	○		
	측면 이격공지	• 폭 20m이상 도로에 면하는 건축물의 폭 3m미만의 측면공지의 경우 조정으로 차폐 권장 • 이격거리 3m이상은 보행자를 위한 공개공간으로 조성 권장		○	
	야간 경관조명	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 신축, 증·개축시 야간조명 권장 • 옥외설치 미술장식품의 야간조명 설치 권장		○	
	건축설비의 노출	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 건축설비는 도로변에 노출금지(「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 준용)	○		
	탑상형 건축물	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 건폐율 40%이하의 탑상형 권장 • 폭 20m 이상 도로에 면한 10층 이상 건축물의 5층 이상 부분은 기단부와 분리된 형태의 탑상형으로 권장(분리된 부분은 테라스로 활용)		○	
건축물의 색채		• 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 금지	○		
		• 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 사용 권장 • 건축물의 색채는 「서울 상징색적용 가이드라인」의 시가지경관 권장 색채 내에서 사용 권장		○	
옥외광고물		• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외 광고산업 진흥에 관한 조례」 준수		○	
기타사 항	담장 및 옹벽	• 대지의 경계는 시각적, 물리적 장벽을 두지 않는 것을 권장 • 담장 설치 지양(설치시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장) • 옹벽 및 석축 등 조성 지양(조성시 조경석 등을 사용 계단식으로 조성)		○	
	옥상녹화	• 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 의한 설치 권장		○	

- 강동대로변

구 분		계획내용	규제	권장	비고
건축물의 형태	일반사항	- 강동대로에 면하는 건축물은 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장 - 올림픽공원을 조망할 수 있는 위치에 옥상, 테라스 등 다양한 옥외공간 권장 - 승강기탑 및 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 도로 및 올림픽공원에서 조망되지 않도록 배치 권장 - 일조사선에 의한 계단식 또는 사선형 입면계획 금지(기단부와 분리되는 탑상형 고층부 적용시 테라스로 조성하여 녹화)		○	
	투시벽 및 투시형셔터	- 강동대로 및 사잇길에 면한 건축물은 가로에 면한 1층 부분의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 외벽면 셔터 설치 시 50%이상 개방된 투시형 셔터로 설치	○		
	전면폭	강동대로에 면한 기단부의 전면폭이 50m이상인 경우 이면부와 연결되는 통로를 조성하여 24시간 개방할 것을 권장		○	
	필로티	가로활성화유도를 위하여 강동대로변에 접한 부분에 대해 차량주차를 위한 필로티 구조 설치 금지(단, 대지면적 1,500㎡ 이상으로 개발하는 경우에 한함)	○		
	1층부	- 강동대로 및 사잇길에 면한 건축물은 개별 점포 폭원10m 이내 권장 - 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 미관시설(캐노피, 차양막 등) 사용 권장 - 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 권장		○	
건축물의 외관	건축물의 외장	1층을 제외한 저층부는 벽면률 50%이상으로 계획하되 석재, 테라코타, 벽돌 등 자연재료 사용 권장 - 건축물의 외벽면에 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등) 사용을 금지 - 외벽면 전체에 대하여 페인트칠 마감을 금지	○	○	
	측면 이격공지	두개의 필지가 만나는 부분에 생기는 측면 이격공지가 5m이상 연속하는 부분은 이면도로까지 연결되는 보행통로로 활용 권장		○	
	야간 경관조명	- 투시형 벽면설치시 가로변 분위기를 고려하여 내외부 조명 설치를 권장 - 입면 분절부, 테라스 등 건축물의 형태를 강조할 수 있는 위치에 야간 경관조명 설치 권장		○	
	건축물의 기단부	- 간선부에 면한 기단부의 높이는 10m이상 15m이하로 계획 권장 - 개구부의 높이는 기존의 건축물과 조화로운 계획 권장		○	
	건축물의 상층부	- 강동대로에 면한 건축물의 고층부는 기단부와 분리된 건폐율 40% 이하의 탑상형으로 권장 - 강동대로에 면한 건축물의 기단부와 분리된 고층부는 3m이상 이격하여 올림픽공원을 조망할 수 있는 옥외공간 조성 유도		○	
옥외광고물		강동대로변에 면한 건축물은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한」 고시 준수	○		
기타 사항	옥상녹화	- 형태 및 입면을 분절하는 디자인으로 조성된 테라스 공간 등은 옥외공간면적의 40%이상을 녹화토록 권장 - 테라스 등 외부공간은 올림픽공원에서 식재가 조망될 수 있도록 조경 계획을 권장 - 기단부에 조성되는 테라스 및 옥상의 조경공간은 일반에 개방하여 누구나 접근이 가능하도록 계획 유도		○	

※ 공통사항 외에 추가 적용되는 항목으로 강동대로 및 사잇길에 면하여 개발하는 경우 적용

4 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

□ 대지 내 공지 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분		계획내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 올림픽로 변(40m) : 3m • 성내로 변, 성내로6길 변(25m) : 3m • 이면부 : 1m~2m	-
	공개공지	• 최소 45㎡ 이상의 규모로 설치 - 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치 • 용도지역 상향의 경우 건축조례상 공개공지 의무면적 이외의 추가 면적 설치	-

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구분	계획내용	비고
전면공지	• 간선변 : 1.5~10m • 이면부 : 1~3m	결정도 참조
공개공지	• 3개소	결정도 참조

□ 대지 내 공지 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
전면공지 (간선도로변)	• 3m	• 건축한계선에 의해 확보되는 모든 공지는 보도부속형 전면공지로 지정 - 단, 강동대로변 및 성내로·성내로6길변에 한해 개방형녹지 조성을 위한 식재를 허용함 - 또한, 강동대로변에 한해 옥외영업을 위한 이동식시설물 설치(영업시간 내에만 설치)를 허용함
전면공지 (이면도로변)	• 1~3m	• 건축한계선에 의해 확보되는 모든 공지는 전면공지로 지정 - 연접한 도로 여건을 감안, 차도부속형과 보도부속형으로 분리하여 조성지침 적용
공개공지	• 1개소 위치지정	• '건축법 및 서울시 건축조례' 적용하여 설치 • 위치가 정해지지 않은 경우 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치

□ 대지 내 공지 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
전면공지	• 간선·이면도로변 구분, 폭원 및 위치 변경	• 도로 성격 고려하여 전면공지 구분 • 건축한계선 폭원 변경으로 인한 전면공지 폭원 및 위치 변경
공개공지	• 위치지정 2개소 삭제	• 향후 건축 여건을 고려하여 위치지정 삭제

2. 교통처리 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 차량 및 보행동선에 관한 결정(변경) 조서

1) 차량동선

□ 차량동선 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분	가구번호	계획내용	비고
차량출입 불허구간	A1, A4, B7, B8, B9, C3, D1, D2, D3, D4, E1, E2	- 결정도상 차량출입불허구간에는 원칙적으로 대지로의 차량출입 금지 - 올림픽로변, 성내로변, 성내로6길변	-
주차 출입구	E2	- 결정도상 주차출입구 구간에는 대지로의 차량출입을 허용 - 성내로변	2개소
공동개발 미시행시 주차출입구	D2	- 결정도상 차량출입불허구간 내 공동개발 미시행시 주차출입을 허용 - 성내로변	1개소

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구 분	가구번호	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	R-1, R-5, R-9, R-14, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22	간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 출입구로 지정된 경우 최소범위 허용	결정도 참조
공동주차 출입구	R-20	1개소	결정도 참조
	R-22	1개소	
주차 출입구	R-9	1개소	결정도 참조
	R-16	1개소	
	R-18	1개소	
	R-21	1개소	
보행자 우선도로	R-11	1개소	결정도 참조

□ 차량동선 결정(변경) 조서

구분	적용기준	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 차량출입 불가를 원칙으로 차량출입불허구간 지정 (이면부로의 차량출입유도)	간선도로변
제한적 차량출입 불허구간	- 공동개발 유도를 위한 제한적 차량출입불허구간 지정 - 공동개발 미시행시 주차출입구 설치(경미한 변경 사항)	간선도로변 (일부구간)
주차 출입구	이면도로에서의 차량출입이 불가한 필지에 대해 전면부 주차출입구 지정	5개소
공동주차 출입구	- 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 대지가 간선변에만 접한 필지는 이웃하는 필지와 공동주차출입구 설치를 통한 도로접속 최소화 - 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	2개소
보행자 우선도로	보행과 차량이 통행 가능하나 보행위주의 도로로 조성	1개소 유지 (어린이공원변)

□ 차량동선 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
차량출입 불허구간	• 간선·이면도로변 구분, 폭원 및 위치 변경	• 가구 및 획지계획 변경으로 차량출입불허구간 조정
제한적 차량출입불허구간	• 간선도로변 일부 지정	• 간선도로변 공동개발 지정 폐지에 따라 차량출입 불가 필지를 대상으로 제한적 차량출입불허구간 지정
주차출입구	• 1개소 신설 및 2개소 폐지	• 강동구청, 보건소 및 수도사업소 주차출입구 현황 유지 • 가구 및 획지계획 변경으로 주차출입구 삭제
공동개발 미시행시 주차출입구	• 1개소 폐지	• 공동개발 해제로 인한 주차출입구 삭제

2) 보행동선

□ 보행동선 결정(기정) 조서

■ 강동구청 주변 지구단위계획구역

구분	계획내용	비고
대지 내 통로	공공보행 통로 • 폭원 6m 이상의 규모로 설치	1개소

■ 성내 지구단위계획구역('15)

구분	계획내용	비고
대지 내 통로	• 공공보행통로 : 4개소 • 보차혼용통로 : 1개소	결정도 참조

□ 보행동선 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 4개소	• 보행흐름의 연속성 및 접근성 제고(폭원 4m)

□ 보행동선 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
대지 내 통로	• 보차혼용통로 폐지	• 가구 및 획지계획 변경으로 보차혼용통로 삭제
	• 공공보행통로 1개소 폐지	• 성내천 어린이공원 공공보행통로 삭제

3. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

□ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	강동구청역 특별계획구역	강동구 성내동 451번지 일원	10,127.7	-	10,127.7	명칭변경 (舊 풍납사거리 구역)
신설	한섬부지 특별계획구역	강동구 성내동 448-1번지 일원	-	증) 2,607.5	2,607.5	한섬사옥

□ 특별계획구역 변경사유서

구분	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	한섬부지 특별계획구역	2,607.5	• 사업추진의사를 반영하여 한섬사옥 일대 특별계획구역 신규 지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 강동구청역 특별계획구역 계획지침(변경)

□ 강동구청역 특별계획구역 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적(㎡)	비고
강동구청역 특별계획구역	성내동 451번지 일원	10,127.7	명칭변경 (舊 풍납사거리 구역)

□ 강동구청역 특별계획구역 계획지침(기정)

구분		계획내용	비고
위치		• 강동구 성내동 451번지 일원	-
면적		• 10,127.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역	-
기반시설 (공공기여)		• 순부담 10% 이상 확보 • 주차장, 공개공지 등	-
용도	불허용도	▶전층 • 제1·2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프 연습장 • 판매시설 중 일반게임제공업 • 의료시설 중 장례식장 ¹⁾ • 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 / 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련시설 ▶1층 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점	-
	권장용도	▶전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 음악당) / 판매시설 중 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-
	지정용도	▶최상층 • 일반음식점, 휴게음식점, 전망대(10층이상 건축물에 한함)	-
	용도 완화	• 준주거지역내 건축가능 용도 중 - 판매시설 : 바닥면적 합계 2,000㎡ 이상 허용(대형마트 제외) - 업무시설 : 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상 허용(오피스텔 제외)	-
밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준 : 230% 이하 / 허용 : 250% 이하 상한 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조	-
	최고높이	• 80m 이하	-
배치	건축한계선	• 강동대로변 : 3m / 풍납로변 : 10m • 이면부 : 3m	-
건축물 형태		-	-
교통 처리 계획	차량동선	• 간선변 주차출입 불허	-
	보행동선	-	-
기타 사항	공개공지	• 위치 지정	-

주1) 장례식장이라 함은 병원의 부수시설을 말한다.

□ 강동구청역 특별계획구역 계획지침(변경)

구분		계획내용	비고				
위치		• 강동구 성내동 451번지 일원	-				
면적		• 10,127.7㎡	-				
용도지역		• 제3종일반주거지역 * 세부개발계획 수립시 변경가능	-				
기반시설 (공공기여)		• 용도지역 변경시 협의를 통해 공공기여 결정 • 아래 시설 중 자치구 수요조사를 통해 세부개발계획 수립시 결정 <table><tr><td>생활권결핍시설</td><td>노인여가·청소년아동복지시설, 주차장 등</td></tr><tr><td>지역특성화시설</td><td>문화시설, 서울형 키즈카페등</td></tr></table>	생활권결핍시설	노인여가·청소년아동복지시설, 주차장 등	지역특성화시설	문화시설, 서울형 키즈카페등	-
생활권결핍시설	노인여가·청소년아동복지시설, 주차장 등						
지역특성화시설	문화시설, 서울형 키즈카페등						
용도	불허 용도	▶전층 • 의료시설 중 병원(정신병원) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정시설 및 국방·군사시설 • 방송통신시설 및 발전시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조제13호에 따른 청소년유해업소 • 단독주택 / 공동주택(권장용도 준수시 허용) • 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 공장 / 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(1층에 한함)	-				
	권장 용도	▶전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 판매시설 중 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-				
	지정 용도	▶1층 • 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	-				
	용도 완화	• 폐지	-				
밀도	건폐율	• 50% 이하	-				
	용적률	• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 275% 이하 / 상한 : 500% 이하	-				
	최고높이	• 100m 이하	-				
배치	건축 한계선	• 올림픽로변 : 10m(보행친화적 공간 조성) • 광장 및 올림픽로48길변 : 3m	-				
	건축물 형태	• 올림픽로 및 강동대로 가로변 경관을 고려한 건축물 특화디자인	-				
교통처리	차량동선	• 올림픽로변 차량출입불허구간 지정	-				
계획	보행동선	• 이면부 연계를 위한 공공보행통로 조성(6m 이상, 24시간 개방)	-				
기타 사항	공개공지	• 올림픽로변과 도시계획시설(광장) 교차지점 공개공지 설치	-				

※ 용도지역 및 밀도(용적률, 건폐율, 높이)는 세부개발계획 수립시 변경가능

※ 공공기여 시설의 조성계획 및 도입용도에 대해서는 '서울시 기부채납 공공시설 통합관리시스템'에 따라 추후 결정

※ 허용용도 인센티브는 세부개발계획 수립시 결정

※ 지정용도(1층)는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 20%이상, 지정용도의 1층 전면폭이 건물 1층 전면폭의 30%이상 설치 시 인정

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준 준용

※ 입지특성을 고려하여 세부개발계획 수립시 특별건축구역 지정 검토

※ 세부개발계획 수립 시 공공보행통로 위치결정

2) 한섬부지 특별계획구역 계획지침(신설)

□ 한섬부지 특별계획구역 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적(㎡)	비고
한섬부지 특별계획구역	성내동 448-1번지 일원	2,607.5	

□ 계획지침

구분	계획내용	
위치	• 강동구 성내동 448-1번지 일원	
면적	• 2,607.5㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역 * 세부개발계획 수립시 변경가능	
기반시설 (공공기여)	• 용도지역 변경시 협의를 통해 공공기여 결정	
	• 아래 시설 중 자치구 수요조사를 통해 세부개발계획 수립시 결정	
	생활권결핍시설	노인여가·청소년아동복지시설, 주차장 등
	지역특성화시설	공공팝업스토어(공공임대상가)
용도	불허용도	▶전층 • 의료시설 중 병원(정신병원) • 동물 및 식물 관련시설 • 교정시설 및 국방·군사시설 • 방송통신시설 및 발전시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조제13호에 따른 청소년유해업소 • 단독주택 / 공동주택(권장용도 준수시 허용) • 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 공장 / 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 / 자동차 관련 시설(1층에 한함)
		▶전층 • 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 업무시설(오피스텔 제외)
		▶1층 • 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 소매점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점
밀도	건폐율	• 50% 이하
	용적률	• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 275% 이하 / 상한 : 500% 이하
	최고높이	• 100m 이하
배치	건축한계선	• 강동대로변 : 3m (보행친화적 공간 조성)
건축물 형태		• 강동대로 가로변 경관을 고려한 건축물 특화디자인
교통처리 계획	차량동선	• 강동대로변 차량출입불허구간 지정
기타사항	공개공지	• 강동대로와 서측도로 교차지점 공개공지 설치

※ 용도지역 및 밀도(용적률, 건폐율, 높이)는 세부개발계획 수립시 변경가능

※ 공공기여 시설의 조성계획 및 도입용도에 대해서는 '서울시 기부채납 공공시설 통합관리시스템'에 따라 추후 결정

※ 허용용도 인센티브는 세부개발계획 수립시 결정

※ 지정용도(1층)는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 20%이상, 지정용도의 1층 전면폭이 건물 1층 전면폭의 30%이상 설치 시 인정

※ 세부개발계획 수립 시 이면부 주거지에 대한 일조시뮬레이션 검토서 제출 의무

※ 공공주택, 역세권 사업, 정비사업 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 기준 준용

※ 입지특성을 고려하여 세부개발계획 수립시 특별건축구역 지정 검토

5 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 계획

- 법에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조 (도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.
- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 아래와 같음

□ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

계획내용		비고
기정	변경	
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경 3. 공동개발 변경 등에 의한 (공동)주차출입구 위치변경 및 차량출입불허구간 변경 4. 구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함) 5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 6. 주차출입구 설치를 위한 제한적 차량출입불허구간의 변경	-
• 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법의 변경		
• 공동개발 변경시 차량출입불허구간의 변경 (공동개발 미이행시 주차출입구가 지정된 경우에 한함)		
• 구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제로 함)		
• 획지분할가능선에 의한 획지 변경		

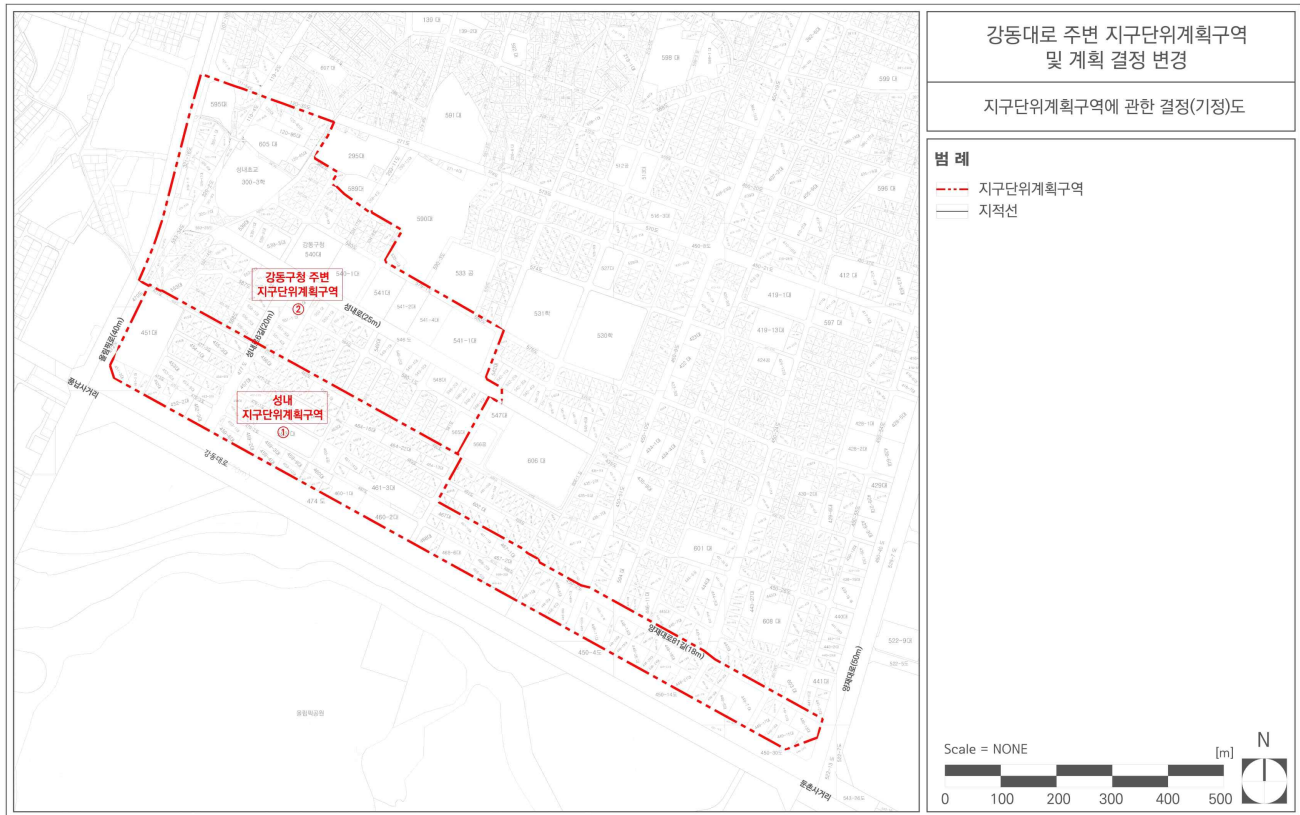
Ⅲ. 관련도서: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소 비치된 도면 참조)

- 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

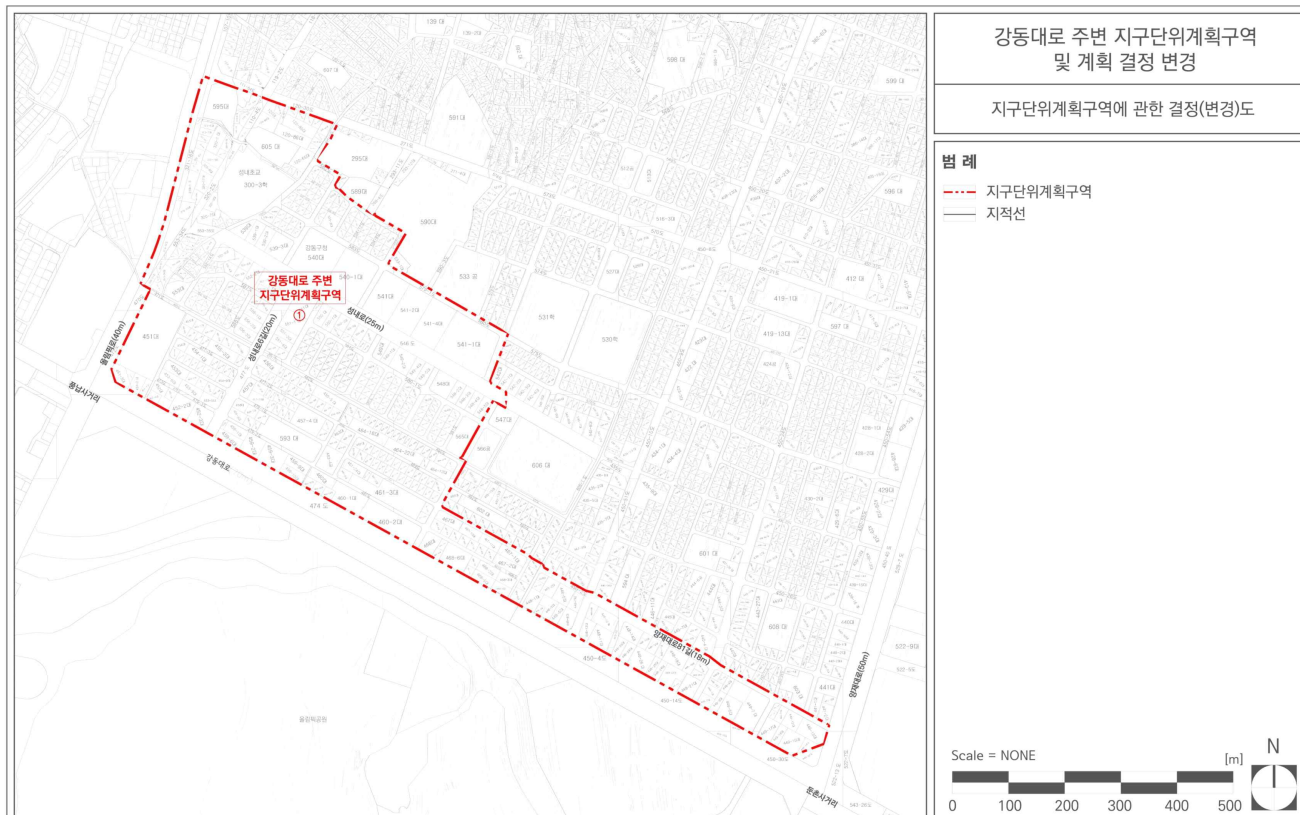
Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과 (☎02-2133-8381) 및 강동구청 도시계획과(☎02-3425-6034)에 관계 도서를 비치합니다.

□ 붙임 : 결정도면

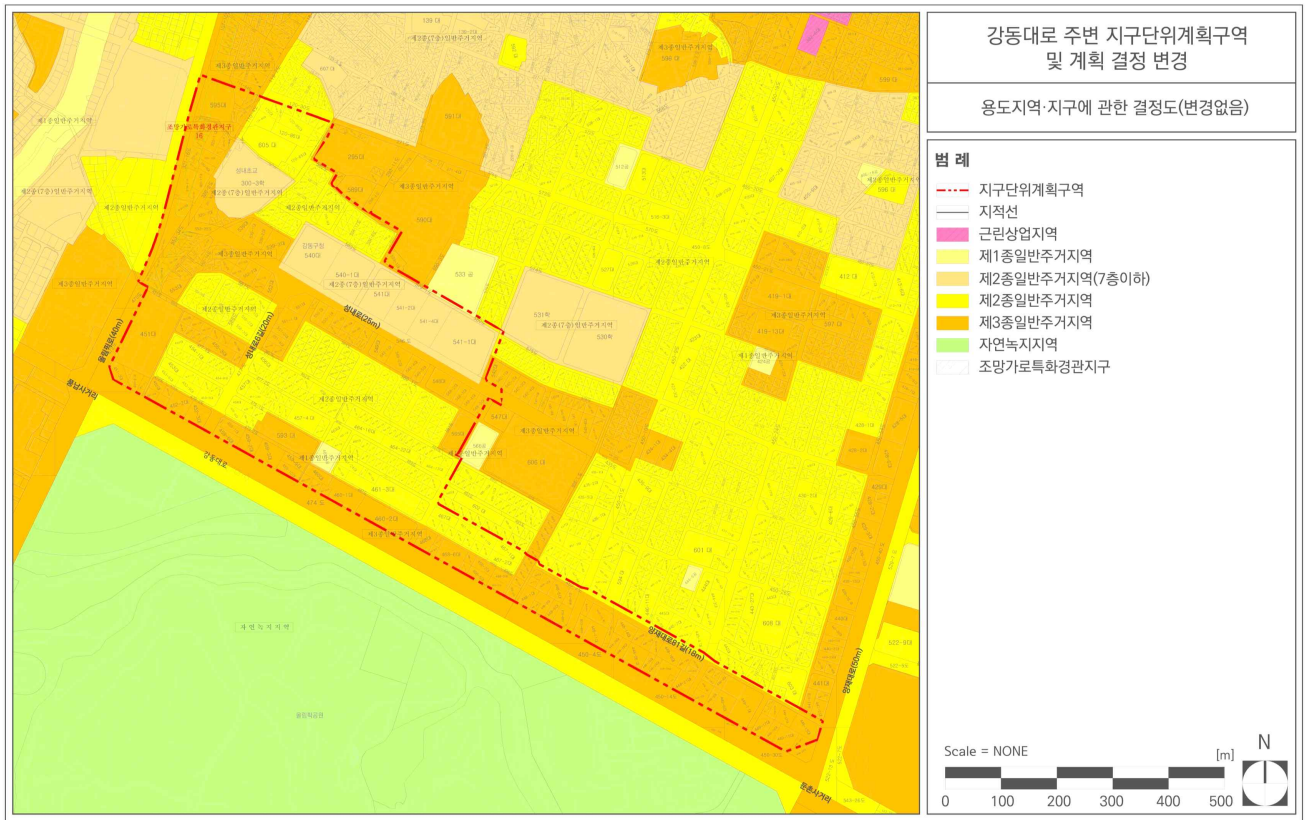
■ 지구단위계획구역에 대한 결정(기정)도



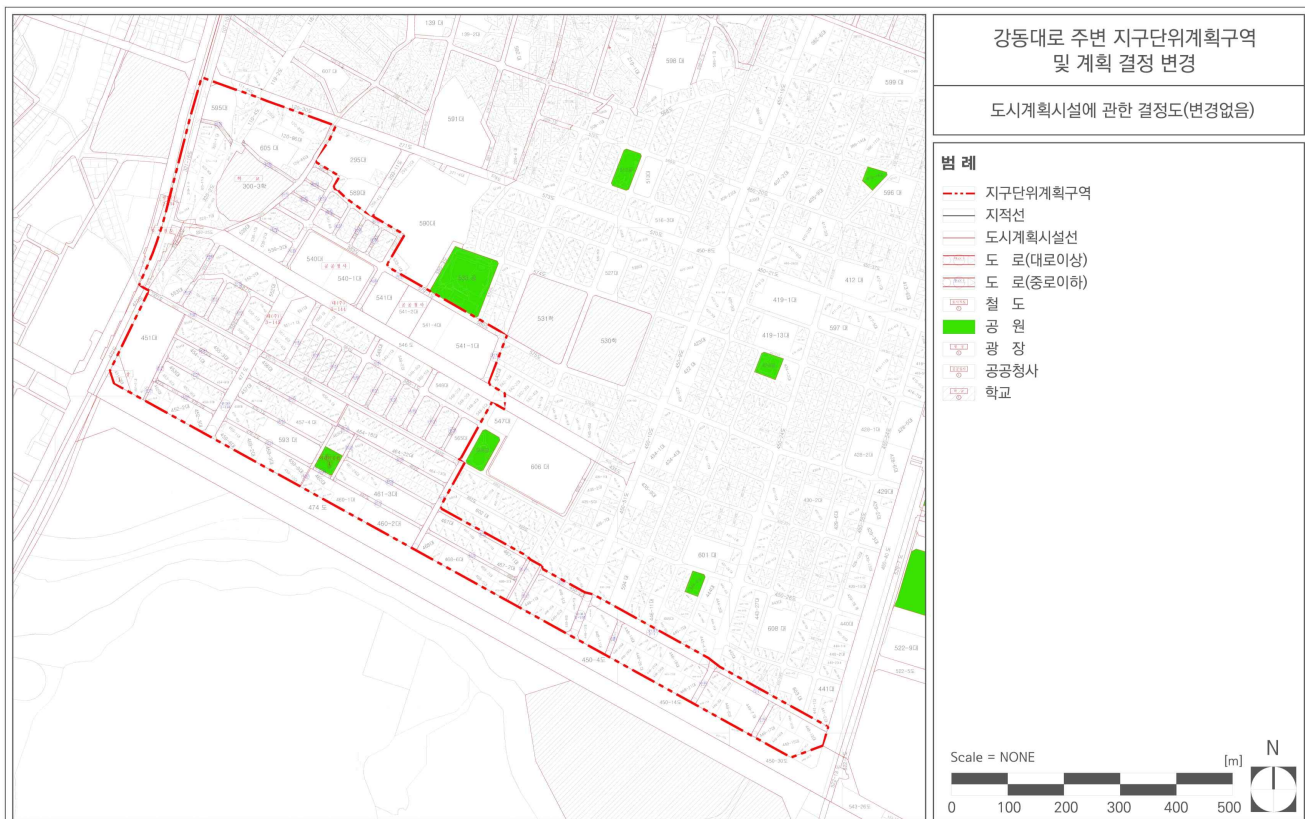
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



강동구청 주변 지구단위계획구역

획지 및 건축물 등에 관한 결정(지정)도

법 레

- 지구단위계획구역
- 특별계획가능구역
- 지적선
- 가구선
- 건축한계선
- [A] 가구번호
- 공동개발 (지정)
- 공동개발 (권정)
- 전면공지
- 공공보행도로
- ▲ 주차출입구
- △ 공동개발 미시행시 주차출입구
- 차량출입불허구간

분류 코드	가동/비주용지율(%)		가동/지하율(%)	
	연계율(%)	권정/불허지율	연계율(%)	권정/불허지율
	최대개발 규모(㎡)		최대개발 규모(㎡)	
SR1	180/2000	~30	230/250	50/60
	60	A3/B2/-	90	A1/B1/-
	1,000	②	2,000	②
SR2	180/2000	~40	230/250	50/60
	60	A3/B2/-	90	A2/B1/-
	1,000	②	2,000	②
SR3	180/2000	50/60	200/200	35/50
	60	A1/B1/-	90	~B1/-
	2,000	②	②	②
SR4	230/250	~50	230/250	50/60
	90	~B2/C1	90	A1/B1/-
	2,000	②	2,000	②
SR5	230/250	50/60	200/200	35/50
	60	A1/B1/-	90	~B1/-
	2,000	②	②	②
SR6	230/250	50/60	200/200	35/50
	60	A1/B1/-	90	~B1/-
	2,000	②	②	②

②: 특별계획가능구역(지정)시설은 향후 세부개발계획 수립시 결정
 Scale = NONE [m]

성내 지구단위계획구역

획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

법 레

- 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 특별계획구역
- R-1 가구번호
- 지적선
- 건축완계선
- 공동공지(자정)
- 공동개발(관정)
- 맞벽건축
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(차도형)

- T-R 차량출입통행구간
- ▲ 주차출입구
- △ 공동주차출입구
- ⊠ 공개공지(위지)
- ▨ 보차혼용통로
- ▤ 공공보행통로
- ... 보행자우선도로
- Y1 분류코드

분류코드	기존건물/기존용역 건축물		최고높이 최대지상 건축높이 /용역종류		P3	230%/250% 이하 50% 이하	80m D / 2
	Y1	180%/200% 이하 60% 이하	40m A (a) / 1	P4			
Y2	200%/200% 이하 60% 이하	30m - / 2	P5	230%/250% 이하 50% 이하	40m C (a) / 1		
P1	230%/250% 이하 50% 이하	80m B (a, g) / 1	P6	230%/250% 이하 50% 이하	40m D / 2		
P2	230%/250% 이하 50% 이하	80m A (a) / 1	P7	250%/250% 이하 50% 이하	30m - / 2		

Scale = NONE

[m]

0
100
200
300
400
500

N

