

◆ 서울특별시고시 제2025-223호

**도시관리계획[군자동 341-17번지 일원
지구단위계획구역 및 지구단위계획] 결정 및 지형도면 고시**

군자동 341-17번지 일원 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정에 대하여 서울특별시 광진구 공고 제2024-953호(2024.8.29.)로 열람공고하고, 2025년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.2.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 광진구 공고 제2025-349호(2025.3.20.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 24일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 노후된 주거환경을 개선하고 열악한 기반시설을 정비하기 위하여 도시관리계획[군자동 341-17번지 지구단위계획구역 지정 및 계획]을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	군자동 341-17번지 일원 지구단위계획구역	광진구 군자동 341-17번지 일원	-	증)31,580.2	31,580.2	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	광진구 군자동 341-17번지 일원	31,580.2	· 광진구 군자동 341-17번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하고 열악한 기반시설을 정비하기 위하여 지구단위계획구역을 지정하고자 함

② 지구단위계획에 관한 결정

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		31,580.2	-	31,580.2	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	31,580.2	-	31,580.2	100.0	

■ 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음
2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서
가) 교통시설에 관한 결정(변경)조서
1) 교통시설(도로)
■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	23	30~39	주간선도로	6,500 (128)	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반도로	건고738 (63.12.24)	
기정	중로	3	57	12	집산도로	1,120 (42)	송정동 62-5	군자동 80-1	일반도로	건고738 (63.12.24)	
신설	중로	3	가	6~12	국지도로	79	군자동 102-110	군자동 102-11	일반도로	-	
신설	중로	3	나	10~12	국지도로	222	군자동 130-37	군자동 102-43	일반도로	-	
신설	소로	3	가	6	국지도로	82	군자동 130-61	군자동 125-270	일반도로	-	
신설	소로	3	나	4	국지도로	100	군자동 343-2	군자동 342-21	일반도로	-	
신설	소로	3	다	4	국지도로	126	군자동 341	군자동 341-47	일반도로	-	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
신설	-	중로3-가	· 도로 신설 - 폭원 : 6~12m / 연장 : 79m	· 지구단위계획으로 인한 도로 신설
신설	-	중로3-나	· 도로 신설 - 폭원 : 10~12m / 연장 : 222m	· 지구단위계획으로 인한 도로 신설
신설	-	소로3-가	· 도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 82m	· 지구단위계획으로 인한 도로 신설
신설	-	소로3-나	· 도로 신설 - 폭원 : 4m / 연장 : 100m	· 지구단위계획으로 인한 도로 신설
신설	-	소로3-다	· 도로 신설 - 폭원 : 4m / 연장 : 126m	· 지구단위계획으로 인한 도로 신설

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 결정조서

구분	획지번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	A	26,124.0	군자동 341-17번지 일원	공동주택
	B	380.9	군자동 341-50번지 일원	근린생활시설

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

용도	구분	계획내용
공동주택 (A)	허용용도 (가)	◦ 「건축법」 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) - 제6호의 종교시설 - 제7호의 판매시설 - 제9호의 의료시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제11호의 노유자시설 - 제12호의 수련시설(야영장 시설 제외) - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 - 제18호의 창고시설(물류터미널 및 집배송시설 제외) - 제20호의 자동차관련시설 중 주차장, 세차장 - 제21호의 동물 및 식물관련시설
	건폐율	◦ 50% 이하
	용적률	기준 ◦ 210% 이하
		허용 ◦ 230% 이하
		상한 ◦ 250% 이하 * 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α 토지) + (1.0 × α 현금 · 건축물)]
	최고높이	◦ 70m 이하
종교부지 (B)	허용용도 (나)	◦ 관련법규에 따름
	건폐율	◦ 50% 이하
	용적률	◦ 210% 이하

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07.) 적용

■ 공동주택 허용용적률 인센티브

구분		허용용적률 인센티브	비고
공공보행통로		5%	※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07) 준용
조성면적	650㎡	$210\% \times (650\text{㎡} / 26,124.0\text{㎡}) \times 1$	

나) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획

구분		계획내용	비고
건축물 형태		◦ 탑상형 위주 배치 - 대형필지 내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 부여 - 가로변 시각통로 확보 및 고층부 개방감 부여	
외관	색채	◦ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	
	재료	◦ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도	

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	◦ 동일로변(대로2-23) ◦ 군자로13길변(중로3-가) ◦ 동일로40길변(소로3-나, 소로3-다)	◦ 도로경계선으로부터 3m
	◦ 군자로변(중로3-57)	◦ 도로경계선으로부터 5m
	◦ 동일로48길변(중로3-나, 소로3-가)	◦ 도로경계선으로부터 4m

3. 기타사항에 관한 결정

가) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	건축한계선 3m, 5m	◦ 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 조성
	건축한계선 4m	◦ 건축한계선 4m 중 2m는 차도부속형, 2m는 보도부속형 전면공지로 조성

나) 대지내 통로에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공보행통로	◦ 원활한 보행환경 개선을 위해 공공보행통로 확보 - 동일로와 군자로 연계, 폭원 6m 이상 ◦ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(광진구청장) ◦ 통로 내에 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 데크, 물품 적치 등 영업과 관련된 시설물, 이동식 시설물 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 불가	

다) 차량동선에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	◦ 동일로변 비상차량통행구간 외 구간을 차량출입불허구간으로 지정	

③ 민간부문 지구단위계획 시행지침

가. 기존건축물에 대한 특례

계 획 지 침	규제	권장
기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다. ① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시계획위원회의 자문을 생략할 수 있다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다). ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다. ④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다. ⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가속하는 도시계획위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.	○	

※ “리모델링”이란 건축법 제2조1항10호에 따라 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

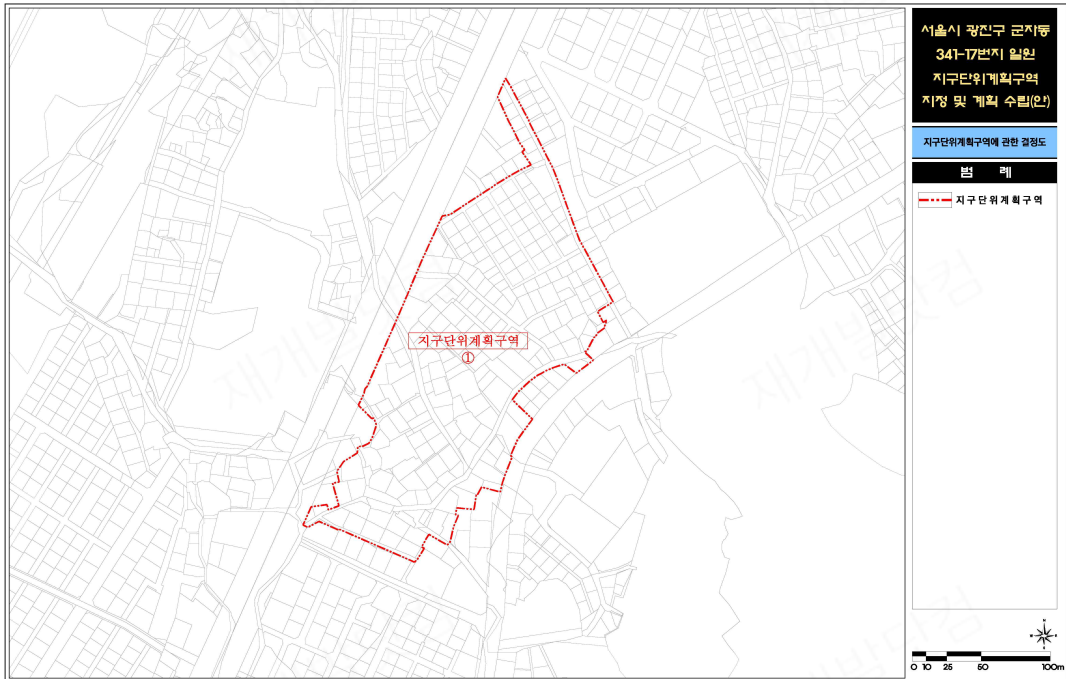
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

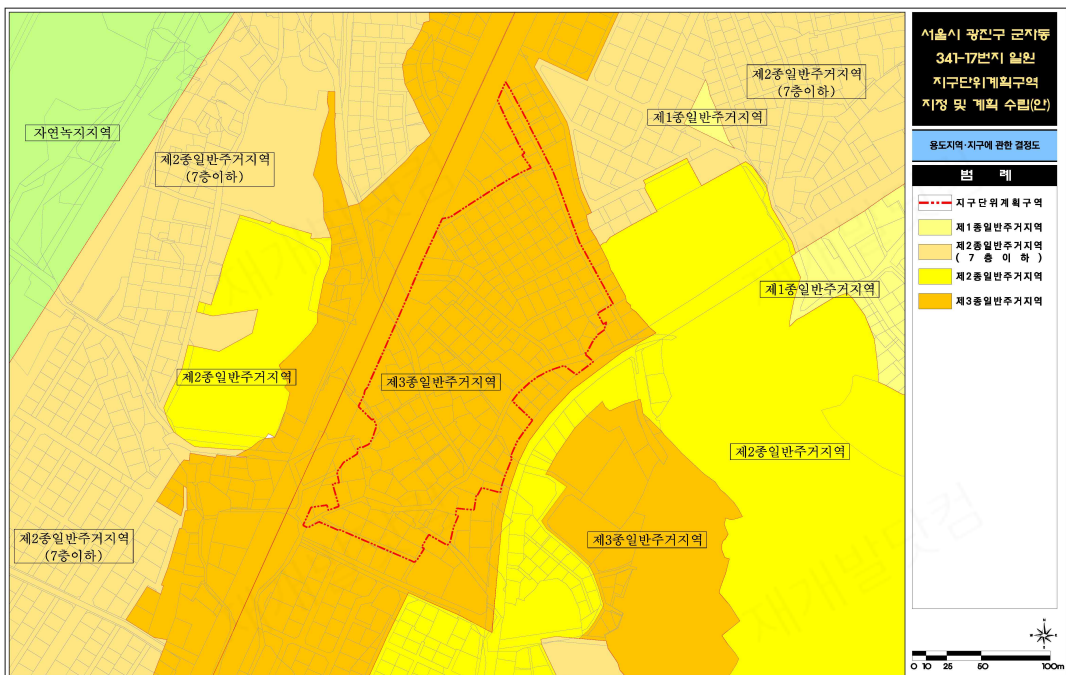
Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7865)와 광진구청 주거사업과(☎02-450-9723)에 관계도서를 비치하고 있습니다,

- 고시된 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

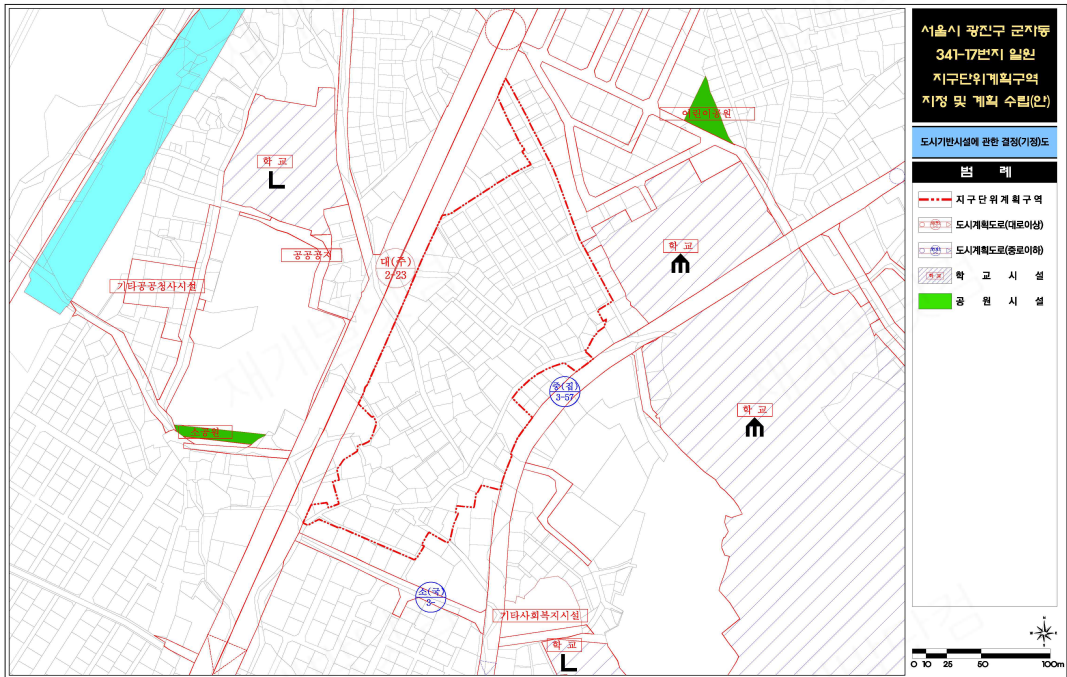
지구단위계획구역에 관한 결정도



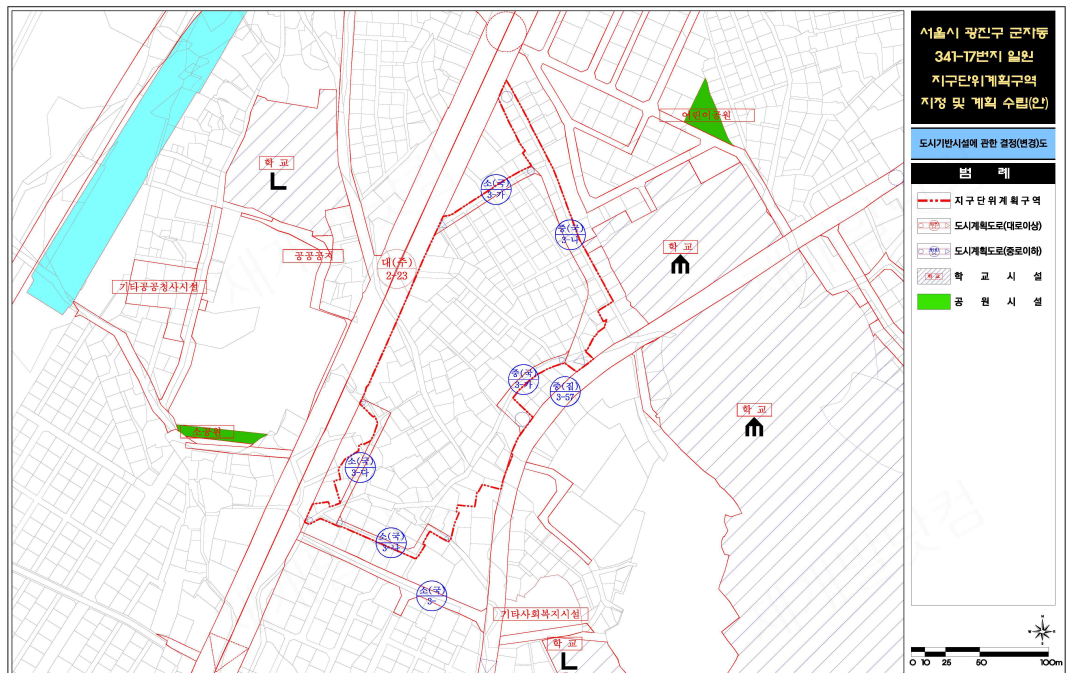
용도지역·지구에 관한 결정도



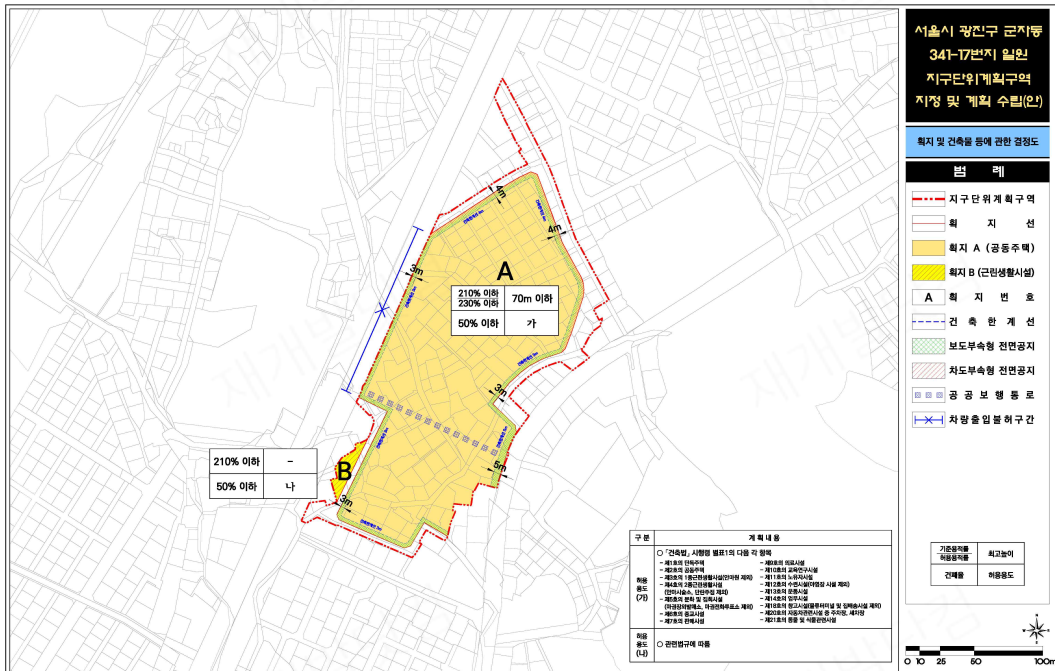
도시기반시설에 관한 결정(기정)도



도시기반시설에 관한 결정(변경)도



획지 및 건축물 등에 관한 결정도



지구단위계획 종합결정도

