

◆ 서울특별시고시 제2017-228호

도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 및 3-3특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2011-367(2011.12.8.)호로 결정된 「건대입구역지구 지구단위계획」에 대하여, 2017년 제8차 서울시 도시·건축공동위원회(2017.05.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 및 3-3특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 6월 29일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

건대입구역지구단위계획 구역 내 특별계획구역 개발을 통해 토지이용을 합리화하고, 도시전체의 기능 및 미관을 증진 시키며, 성수지역중심의 기능을 수용할 수 있도록 「건대입구역지구 지구단위계획 및 3-3특별계획구역 세부개발계획」을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정: 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	건대입구역지구 지구단위계획구역	광진구 화양동 6-1호 일대 (지하철 2·7호선 건대입구역 역세권주변)	171,352	-	171,352	1996. 8.10 (서울특별시고시 1996-216호)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역

구 분		위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
계		-	171,352	-	171,352	100.0	
주거지역	소계	-	133,909	-	127,962.7	74.7	
	일반주거지역	자양동 1-7일대	23,332	감)5,946.3	17,385.7	10.2	
	제3종일반주거지역	자양동 227-8일대	48,071.8	-	48,071.8	28.0	
	준주거지역	자양동 227-7일대	62,505.2	-	62,505.2	36.5	
상업지역	일반상업지역	자양동 227-7일대	37,443	증)5,946.3	43,389.3	25.3	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	자양동 2-6일대	일반 주거지역	일반 상업지역	5,946.3	□ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역 변경 고시가 유보된 지역으로 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 일반상업 지역으로 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	45	35~38	주간선도로	260 (111)	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		
변경	대로	1	45	35~41	주간선도로	260 (111)	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		
기정	소로	1	3	10	집산도로	250 (56)	자양동 2-53	자양동 6-20	일반도로	-		
변경	소로	1	3	10~15	집산도로	250 (56)	자양동 2-53	자양동 6-20	일반도로	-		
기정	소로	3	10	6	국지도로	165 (95)	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		
변경	소로	3	10	6~10	국지도로	165 (95)	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		

※() 구역내 연장

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	종전 도로번호	변경 도로번호	변경사항	변경사유
변경	대로 1-45	대로 1-45	• 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 : 35~38m → 35~41m	• 3-3지구 특별계획구역 계획지침에 따라 능 동로변 3m 확폭
변경	소로 1-3	소로 1-3	• 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m → 10~15m	• 3-3지구 특별계획구역 계획지침에 따라 남 측10m도로를 15m로 확폭
변경	소로 3-10	소로 3-10	• 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 : 6m → 6~10m	• 3-3지구 특별계획구역 계획지침에 따라 서 측6m도로를 10m로 확폭

나. 공간시설: 변경없음

다. 공공 및 문화체육시설: 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모 계획 결정 조서: 변경없음

나. 가구 및 획지 계획 결정(변경) 조서

▪ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	E	9,801.3	371.5	자양동 2-1대	3,967.8	3-2지구 특별계획구역
			1576.3	자양동 2-2대		
			116.7	자양동 2-8도		
			141.2	자양동 2-9대		
			133.2	자양동 2-10대		
			133.2	자양동 2-11대		
			149.8	자양동 2-12대		
			153.1	자양동 2-13대		
			149.8	자양동 2-14대		
			133.9	자양동 2-15대		
			133.9	자양동 2-16대		
			133.9	자양동 2-17대		
			164.6	자양동 2-18대		
			121.3	자양동 2-19대		
			121.3	자양동 2-20대		
			121.3	자양동 2-21대		
			112.8	자양동 2-6대		
			283.0	자양동 2-6대	5,833.5	3-3지구 특별계획구역
			383.8	자양동 2-22도		
			125.0	자양동 2-23대		
			125.0	자양동 2-24대		
			124.6	자양동 2-25대		
			164.6	자양동 2-26대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정			110.0	자양동	2-27대	
			121.3	자양동	2-28대	
			121.3	자양동	2-29대	
			124.6	자양동	2-30대	
			124.6	자양동	2-31대	
			124.6	자양동	2-32대	
			124.6	자양동	2-33대	
			124.6	자양동	2-34대	
			124.6	자양동	2-35대	
			156.5	자양동	2-55대	
			11.3	자양동	2-62도	
			120.3	자양동	2-3대	
			116.4	자양동	2-36대	
			116.4	자양동	2-37대	
			179.2	자양동	2-38대	
			120.3	자양동	2-39대	
			120.3	자양동	2-40대	
			118.3	자양동	2-41대	
			118.3	자양동	2-42대	
			397.4	자양동	2-43도	
			116.4	자양동	2-44대	
			116.4	자양동	2-45대	
			171.6	자양동	2-46대	
			165.6	자양동	2-47대	
			116.4	자양동	2-48대	
			116.4	자양동	2-49대	
			116.4	자양동	2-50대	
			153.4	자양동	2-51대	
			338.0	자양동	2-52대	
			369.1	자양동	2-53대	
			172.9	자양동	2-54대	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경	E	9,801.3	371.5	자양동 2-1대	3,855.0	3-2지구 특별계획구역
			1576.3	자양동 2-2대		
			116.7	자양동 2-8도		
			141.2	자양동 2-9대		
			133.2	자양동 2-10대		
			133.2	자양동 2-11대		
			149.8	자양동 2-12대		
			153.1	자양동 2-13대		
			149.8	자양동 2-14대		
			133.9	자양동 2-15대		
			133.9	자양동 2-16대		
			133.9	자양동 2-17대		
			164.6	자양동 2-18대		
			121.3	자양동 2-19대		
			121.3	자양동 2-20대		
			121.3	자양동 2-21대		
			395.8	자양동 2-6대	5,946.3	3-3지구 특별계획구역
			383.8	자양동 2-22도		
			125.0	자양동 2-23대		
			125.0	자양동 2-24대		
			124.6	자양동 2-25대		
			164.6	자양동 2-26대		
			110.0	자양동 2-27대		
			121.3	자양동 2-28대		
			121.3	자양동 2-29대		
			124.6	자양동 2-30대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경			124.6	자양동 2-31대		기정 3-2지구 내 '2-6대' 를 제척하고 3-3지구 내 포함
			124.6	자양동 2-32대		
			124.6	자양동 2-33대		
			124.6	자양동 2-34대		
			124.6	자양동 2-35대		
			156.5	자양동 2-55대		
			11.3	자양동 2-62도		
			120.3	자양동 2-3대		
			116.4	자양동 2-36대		
			116.4	자양동 2-37대		
			179.2	자양동 2-38대		
			120.3	자양동 2-39대		
			120.3	자양동 2-40대		
			118.3	자양동 2-41대		
			118.3	자양동 2-42대		
			397.4	자양동 2-43도		
			116.4	자양동 2-44대		
			116.4	자양동 2-45대		
			171.6	자양동 2-46대		
			165.6	자양동 2-47대		
			116.4	자양동 2-48대		
			116.4	자양동 2-49대		
			116.4	자양동 2-50대		
			153.4	자양동 2-51대		
			338.0	자양동 2-52대		
			369.1	자양동 2-53대		
			172.9	자양동 2-54대		

■ 가구 및 획지(변경) 사유서

기정	변경	변경사유
○ 2-1, 2-2, 2-8, 2-9, 2-10, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21, 2-6 3-2지구특별계획구역 (면적 : 3,967.8㎡)	○ 2-1, 2-2, 2-8, 2-9, 2-10, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21 3-2지구특별계획구역 (면적 : 3,855.0㎡ (감 112.8㎡))	○ 주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 일부 편입된 필지 (2-6대)제척
○ 2-6, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 2-28, 2-29, 2-30, 2-31, 2-32, 2-33, 2-34, 2-35, 2-55, 2-62, 2-3, 2-36, 2-37, 2-38, 2-39, 2-40, 2-41, 2-42, 2-43, 2-44, 2-45, 2-46, 2-47, 2-48, 2-49, 2-50, 2-51, 2-52, 2-53, 2-54 3-3지구특별계획구역 (면적 : 5,833.5㎡)	○ 2-6, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 2-28, 2-29, 2-30, 2-31, 2-32, 2-33, 2-34, 2-35, 2-55, 2-62, 2-3, 2-36, 2-37, 2-38, 2-39, 2-40, 2-41, 2-42, 2-43, 2-44, 2-45, 2-46, 2-47, 2-48, 2-49, 2-50, 2-51, 2-52, 2-53, 2-54 3-3지구특별계획구역 (면적 : 5,946.3㎡ (증 112.8㎡))	○ 주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 3-2지구에 일부 편입된 필지 (2-6대) 포함

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 불허용도 계획 결정 조서: 변경없음

나. 권장용도 계획 결정 조서: 변경없음

다. 건폐율·용적률 계획 결정 조서: 변경없음

라. 높이 계획 결정 조서: 변경없음

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획(변경)

1) 건축물의 배치 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 배치 계획(기정)

구 분	적용지역	적용기준	계획내용
건축한계선	주요교차로 각각부 및 간선가로변	3~6m	○ 정연한 가로경관의 확보 ○ 보행공간 확충
	이면부 내부필지	1~3m	○ 이면도로의 확폭
벽면한계선	간선가로변 및 이면부 특화거리변	공공보행통로 (1~2m) 주차진입통로 (3~6m) 1.5~2.5m	○ 보행 및 주차통로 설치가 필요한 필지에 지정 ○ 1층부 전문쇼핑 및 문화시설 설치가 필요한 지역
벽면지정선	특화거리변	1.5~2.5m	○ 건축선지정이 부적합한 필지에 지정 ○ 1층부 전문쇼핑 및 문화시설 설치가 필요한 지역
필지분할선	지구단위계획구역 내 공공용지 무상제공 필지	2~5m	○ 지역간 연결도로 확충 및 내부 교통소통 원활화

■ 건축물의 배치 계획(변경)

구 분	적용지역	적용기준	계획내용	비고
건축한계선	주요교차로 각각부 및 간선가로변	3m~6m	◦ 정연한 가로경관의 확보 ◦ 보행공간 확충	변경없음
	이면부 내부필지	1~4m	◦ 이면도로의 확폭	폭원 일부변경
벽면한계선	간선가로변 및 이면부 특화거리변	공공보행통로 (1~2m) 주차진입통로 (3~6m) 1.5~2.5m	◦ 보행 및 주차통로 설치가 필요한 필지에 지정 ◦ 1층부 전문소평 및 문화시설 설치가 필요한 지역	변경없음
벽면지정선	특화거리변	1.5~2.5m	◦ 건축선지정이 부적합한 필지에 지정 ◦ 1층부 전문소평 및 문화시설 설치가 필요한 지역	변경없음
필지분할선	지구단위계획구역 내 공공용지 무상제공 필지	2~5m	◦ 지역간 연결도로 확충 및 내부 교통소통 원활화	결정도면 변경

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유서
건축한계선 및 필지분할선 일부 조정	'2-6대' 구역계 포함에 따른 건축한계선 및 필지분할선 일부 조정

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정 조서: 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지계획(기정)

구 분	적용지역	적용기준	계획내용
전면공지	간선가로변 및 대형개발 필지 이면도로변 필지	2~6.5m 보도 및 차도 조성 (필지분할선 포함)	◦ 인도부속형(보도확폭) 및 차도부속형(도로확폭) 전면공지의 설치
공개공지	간선가로변 주요 결절부의 대형필지	쌈지공원 위치	◦ 보상권장으로 민간의 적극적 참여유도 ◦ 건축한계선과 면적규제의 병용 ◦ 전면공지 및 민간의 옥외공간과 연계유도
침상형 쌈지공원	공공지하공간과 연결하는 대규모필지		◦ 지하철역사에서 콘코스 연결 유도 ◦ 침상형 도입 권장
쌈지공원	간선가로변 및 이면부의 보행 집중 지역		◦ 공공부문과 일체조성 ◦ 공개공지 및 대지내 조경활용

■ 대지내 공지계획(변경)

구 분	적용지역	적용기준	계획내용	비고
전면공지	간선가로변 및 대형개발 필지 이면도로변 필지	2~6.5m 보도 및 차도 조성 (필지분할선 포함)	◦ 인도부속형(보도확폭) 및 차도부속형(도로 확폭) 전면공지의 설치	폭원 일부변경
공개공지	간선가로변 주요 결절부의 대형필지	쌈지공원 위치	◦ 보상권장으로 민간의 적극적 참여유도 ◦ 건축한계선과 면적규제의 병용 ◦ 전면공지 및 민간의 옥외공간과 연계유도	변경없음
침상형 쌈지공원	공공지하공간과 연결하는 대규모필지		◦ 지하철역사에서 콘코스 연결 유도 ◦ 침상형 도입 권장	변경없음
쌈지공원	간선가로변 및 이면부의 보행 집중 지역		◦ 공공부문과 일체조성 ◦ 공개공지 및 대지내 조경활용	변경없음

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유서
전면공지 폭원 변경	'2-6대' 구역계 포함에 따른 전면공지 폭원 일부 변경

- 나. 대지내 통로 계획 결정 조서: 변경없음
 다. 차량동선 및 주차계획 결정 조서: 변경없음
 라. 경관 및 환경 친화적 요소 결정 조서: 변경 없음

4. 인센티브 운영계획 결정 조서: 변경 없음

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	-	건대입구3-2지구 특별계획구역	자양동 2-1일대	3,967.8㎡	
변경	-	건대입구3-2지구 특별계획구역	자양동 2-1일대	3,855.0㎡	'2-6대' 제척 면적 112.8㎡ 감소
기정	-	건대입구3-3지구 특별계획구역	자양동 2-6일대	5,833.5㎡	
변경	-	건대입구3-3지구 특별계획구역	자양동 2-6일대	5,946.3㎡	'2-6대' 포함 면적 112.8㎡ 증가

■ 변경사유서

기정	변경	변경사유
3-2지구특별계획구역 (면적 : 3,967.8㎡)	3-2지구특별계획구역 (면적 : 3,855.0㎡ (감 112.8㎡))	○ 주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 일부 편입된 필지(2-6대) 제척
3-3지구특별계획구역 (면적 : 5,833.5㎡)	3-3지구특별계획구역 (면적 : 5,946.3㎡ (증 112.8㎡))	○ 주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 3-2지구에 일부 편입된 필지(2-6대) 포함

일반주거지역→일반상업지역으로 변경되는 특별계획구역의 공공기여 방안 (규제)

■ 기정

구분	특별계획구역 면적(㎡)	기부채납 비율(%)	공공기여
3-2	3,967.8	20.9	○ 북5m, 서4m, 동3m 도로, 남2m 도로(보행자전용)
3-3	5,833.5	19.8	○ 서4m, 남5m, 동3m 도로, 북4m 도로(보행자전용)

※ 특별계획구역은 공공기여 계획에 따라 기반시설을 설치·조성하여 기부채납하여야 함. 기부채납 비율은 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로 폭원 및 소공원 등에 대한 면적은 이행하여야 함

■ 변경

구분	특별계획구역 면적(㎡)	기부채납 비율(%)	공공기여
3-2	3,855.0	18.0	○ 북5m,서4m,동3m 도로
3-3	5,946.3	27.8	○ 서4m,남5m,동3m 도로, 건축물 내 공공시설

※ 특별계획구역은 공공기여 계획에 따라 기반시설을 설치·조성하여 기부채납하여야 함. 기부채납 비율은 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로 폭원 및 소공원 등에 대한 면적은 이행하여야 함

2. 특별계획구역 계획지침(변경)

1) 건대입구1지구, 2-A지구, 2-B지구, 2-C지구, 3-1지구, 4-1지구, 4-2지구, 4-3지구, 4-4지구, 4-5지구, 4-6지구, 4-7지구, 4-8지구, 4-9지구 특별계획구역 (변경 없음)

2) 건대입구3-2지구 특별계획구역 (변경)

구분	계 획 지 침		비 고
	기정	변경	
위치	자양동 2-1일대		
면적	3,967.8㎡	3,855.0㎡	금회변경

※ 금번 3-2지구 변경은 3-3지구와 연관된 부지면적 변경사항이며, 그 외 내용은 3-2지구 세부개발계획 내용에 따름

3) 건대입구3-3지구 특별계획구역 (변경)

구분	계 획 지 침		비 고
	기정	변경	
위치	자양동 2-6일대		
면적	5,833.5㎡	5,946.3㎡	금회변경
용도지역	일반주거지역 → 일반상업지역	일반상업지역	금회변경
건축물에 관한 사항	불허용도	○ 제2호의 공동주택 ○ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ○ 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 음식점, 공회당, 회의장, 전시장 제외) ○ 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 ○ 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ○ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) ○ 제16호의 위락시설 ○ 제17호의 공장 ○ 제18호의 창고시설 ○ 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ○ 제20호의 자동차관련시설 (주차장 제외) ○ 제21호의 동물 및 식물관련시설 ○ 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 ○ 제23호의 교정 및 군사시설 ○ 제25호의 발전시설 ○ 제28호의 장례식장	

구분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
건축물에 관한 사항	권장용도	○ 제5호의 문화및집회시설 중 공연장, 음식점, 공회당, 회의장, 전시장 ○ 제9호의 의료시설(불허용도 제외) ○ 제10호의 교육연구시설 ○ 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) ○ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)		
	건폐율	60% 이하		
	용적률	기준	300% 이하	
		허용	630% 이하	
		상한	도시계획조례시행규칙 제7조에 의함	
	높 이	최고높이 120m 이하		
	배 치	○ 간선도로변 : 6m 건축한계선 (필지분할선 3m 포함) ○ 이면도로변 : 4m~8m 건축한계선 (필지분할선 3~5m 포함)	○ 간선도로변 : 6m 건축한계선 (필지분할선 3m 포함) ○ 이면도로변 : 4m~8m 건축한계선 (필지분할선 4~5m 포함)	금회변경
	형 태	○ 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브권장사항) ○ 1층 층고제한 4.5m 이상(권장) ○ 간선도로변 1층부 아케이드 조성(유도형 인센티브권장사항) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능		
교통처리계획		간선변에서 차량진출입 금지		
기타에 관한사항	전면공지	간선도로변 : 6m 이면도로변 : 3~6m	간선도로변 : 6m 이면도로변 : 4~8m	금회변경
	공개공지	구역 북동측, 남동측 간선도로변에 확보		
공공시설 조성 및 제공		○ 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 ○ 기부채납면적 : 15%이상 - 능동로 전후면 보행동선 연계를 위한 보행자전용도로를 포함하여 설치·조성후 기부채납	○ 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 ○ 기부채납면적 : 15%이상 ○ 건축물 내 공공시설 설치·조성 후 기부채납	금회변경

Ⅲ. 3-3지구 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(변경)

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
기 정	건대입구 3-3지구 특별계획구역	자양동 2-6일대	5,833.5	2011.12. 8 (서울특별시고시 제2011-367호)	
변 경	건대입구 3-3지구 특별계획구역	자양동 2-6일대	5,946.3	-	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정(변경) 사유
변 경	건대입구 3-3지구 특별계획구역	자양동 2-6일대	5,946.3	3-3지구(2-6(112.8㎡)) 포함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
계		-	5,946.3	-	5,946.3	100.0	
주거지역	일반주거지역	자양동 2-6일대	5,946.3	감)5,946.3	-	-	
상업지역	일반상업지역	자양동 2-6일대	-	증)5,946.3	5,946.3	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	자양동 2-6일대 (3-3지구 특별계획구역)	일반 주거지역	일반 상업지역	5,946.3	○ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역 변경고시가 유보된 지역으로 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 일반상업 지역으로 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	45	35~38	주간선도로	260 (111)	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		
변경	대로	1	45	35~41	주간선도로	260 (111)	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		
기정	소로	1	3	10	집산도로	250 (56)	자양동 2-53	자양동 6-20	일반도로	-		
변경	소로	1	3	10~15	집산도로	250 (56)	자양동 2-53	자양동 6-20	일반도로	-		
기정	소로	3	10	6	국지도로	165 (95)	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		
변경	소로	3	10	6~10	국지도로	165 (95)	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		

※ () 구역내 연장

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	종전 도로번호	변경 도로번호	변경사항	변경사유
변경	대로 1-45	대로 1-45	○ 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 : 35~38m → 35~41m	○ 3-3지구 특별계획구역 계획지침에 따라 능동로변 3m 확폭
변경	소로 1-3	소로 1-3	○ 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m → 10~15m	○ 3-3지구 특별계획구역 계획지침에 따라 남측 10m도로를 15m로 확폭
변경	소로 3-10	소로 3-10	○ 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 : 6m → 6~10m	○ 3-3지구 특별계획구역 계획지침에 따라 서측6m 도로를 10m로 확폭

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지 계획 결정(변경) 조서

■ 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	E	9,801.3	371.5	자양동 2-1대	3,967.8	3-2지구 특별계획구역
			1576.3	자양동 2-2대		
			116.7	자양동 2-8도		
			141.2	자양동 2-9대		
			133.2	자양동 2-10대		
			133.2	자양동 2-11대		
			149.8	자양동 2-12대		
			153.1	자양동 2-13대		
			149.8	자양동 2-14대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정			133.9	자양동 2-15대	5,833.5	
			133.9	자양동 2-16대		
			133.9	자양동 2-17대		
			164.6	자양동 2-18대		
			121.3	자양동 2-19대		
			121.3	자양동 2-20대		
			121.3	자양동 2-21대		
			112.8	자양동 2-6대		
			283.0	자양동 2-6대		3-3지구 특별계획구역
			383.8	자양동 2-22도		
			125.0	자양동 2-23대		
			125.0	자양동 2-24대		
			124.6	자양동 2-25대		
			164.6	자양동 2-26대		
			110.0	자양동 2-27대		
			121.3	자양동 2-28대		
			121.3	자양동 2-29대		
			124.6	자양동 2-30대		
			124.6	자양동 2-31대		
			124.6	자양동 2-32대		
			124.6	자양동 2-33대		
			124.6	자양동 2-34대		
			124.6	자양동 2-35대		
			156.5	자양동 2-55대		
			11.3	자양동 2-62도		
			120.3	자양동 2-3대		
			116.4	자양동 2-36대		
			116.4	자양동 2-37대		
			179.2	자양동 2-38대		
			120.3	자양동 2-39대		
			120.3	자양동 2-40대		
			118.3	자양동 2-41대		
			118.3	자양동 2-42대		
			397.4	자양동 2-43도		
			116.4	자양동 2-44대		
			116.4	자양동 2-45대		
			171.6	자양동 2-46대		
			165.6	자양동 2-47대		
			116.4	자양동 2-48대		
			116.4	자양동 2-49대		
			116.4	자양동 2-50대		
			153.4	자양동 2-51대		
			338.0	자양동 2-52대		
			369.1	자양동 2-53대		
			172.9	자양동 2-54대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경	E	9,801.3	371.5	자양동 2-1대	3,855.0	3-2지구 특별계획구역
			1576.3	자양동 2-2대		
			116.7	자양동 2-8도		
			141.2	자양동 2-9대		
			133.2	자양동 2-10대		
			133.2	자양동 2-11대		
			149.8	자양동 2-12대		
			153.1	자양동 2-13대		
			149.8	자양동 2-14대		
			133.9	자양동 2-15대		
			133.9	자양동 2-16대		
			133.9	자양동 2-17대		
			164.6	자양동 2-18대		
			121.3	자양동 2-19대		
			121.3	자양동 2-20대		
			121.3	자양동 2-21대		
			395.8	자양동 2-6대	5,946.3	3-3지구 특별계획구역
			383.8	자양동 2-22도		
			125.0	자양동 2-23대		
			125.0	자양동 2-24대		
			124.6	자양동 2-25대		
			164.6	자양동 2-26대		
			110.0	자양동 2-27대		
			121.3	자양동 2-28대		
			121.3	자양동 2-29대		
			124.6	자양동 2-30대		
			124.6	자양동 2-31대		
			124.6	자양동 2-32대		
			124.6	자양동 2-33대		
			124.6	자양동 2-34대		
			124.6	자양동 2-35대		
			156.5	자양동 2-55대		
			11.3	자양동 2-62도		
			120.3	자양동 2-3대		
			116.4	자양동 2-36대		
			116.4	자양동 2-37대		
			179.2	자양동 2-38대		
			120.3	자양동 2-39대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경			120.3	자양동	2-40대	기정 3-2지구 내 '2-6대' 를 제척하고 3-3지구 내 포함
			118.3	자양동	2-41대	
			118.3	자양동	2-42대	
			397.4	자양동	2-43도	
			116.4	자양동	2-44대	
			116.4	자양동	2-45대	
			171.6	자양동	2-46대	
			165.6	자양동	2-47대	
			116.4	자양동	2-48대	
			116.4	자양동	2-49대	
			116.4	자양동	2-50대	
			153.4	자양동	2-51대	
			338.0	자양동	2-52대	
			369.1	자양동	2-53대	
			172.9	자양동	2-54대	

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 불허용도 계획 결정 조서(변경없음)

■ 불허용도 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
일반 상업 지역 간선부 (A1)	건축법시행령 별표1 중 ○ 제2호의 공동주택 ○ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ○ 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 음식점, 공회당, 회의장, 전시장 제외) ○ 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 ○ 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ○ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) ○ 제16호의 위락시설 ○ 제17호의 공장 ○ 제18호의 창고시설 ○ 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ○ 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ○ 제21호의 동물 및 식물관련시설 ○ 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 ○ 제23호의 교정 및 군사시설 ○ 제25호의 발전시설 ○ 제28호의 장례식장	좌동

※ 학교환경위생정화구역인 경우 해당 금지시설 불허 (상대정화구역의 경우 「학교환경위생정화위원회」 심의를 통해 허용되는 경우 제외)

나. 권장용도 계획 결정 조서(변경없음)

■ 권장용도 계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
역세권 주변 (1)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제5호의 문화및집회시설 중 공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 ◦ 제9호의 의료시설 (불허용도 제외) ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제14호의 업무시설 (오피스텔 및 1층부 금융 업소 제외) ◦ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	좌동	일반상업 지역 (구의로/ 능동로변)

※ 권장용도는 당해용도가 차지하는 바닥면적(전용면적)의 합이 지상부 전체면적(주차장제외)의 20%이상일 경우 권장용도를 수용한 것으로 봄(충용도의 경우 당해용도가 당해 층바닥면적의 50%이상)

다. 건폐율·용적률 계획 결정 조서: 변경없음

■ 건폐율 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역 (일반주거→일반상업)	60% 이하	좌동	건축계획 : 59.80%

※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.

■ 용적률 계획

구 분	계획지침		세부개발계획		비고
	기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률	
일반상업지역 (일반주거→일반상업)	300% 이하	630% 이하	좌동		대상지 적용 기준 : 300% 허용 : 535.72% 상한 : 800% 이하
상한용적률	도시계획조례시행규칙 제7조 적용 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) α:기부채납면적/기부채납후 대지면적				

- 용적률 인센티브: 변경없음
- 용적률 완화항목 및 내용

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3-3	자양동 2-6 일대	지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 보행환경 개선 (1층부 전면부 입면처리 및 형태 권장) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
			규제형	건축한계선 (공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

라. 높이 계획 결정조서: 변경없음

- 높이계획

구 분	적용지역	계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역(능동로변)	능동로변(3-3지구)	최고높이 120m이하	좌동	

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배치

마. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획(변경)

1) 건축물의 배치 계획 결정(변경) 조서

- 건축물의 배치 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
건축 한계선	○ 간선도로변 : 6m (필지분할선 3m포함) ○ 이면도로변 : 4~8m (필지분할선 3~5m포함) - 남측 : 8m (필지분할선 5m포함) - 서측 : 5m (필지분할선 4m포함) - 북측 : 6m (필지분할선 4m포함)	○ 간선도로변 : 6m (필지분할선 3m포함) ○ 이면도로변 : 4~8m (필지분할선 4~5m포함) - 남측 : 8m (필지분할선 5m포함) - 서측 : 5m (필지분할선 4m포함) - 북측 : 4m
필지 분할선	○ 간선도로변 : 3m ○ 이면도로변 : 4m~5m - 남측 : 5m - 서측 : 4m - 북측 : 4m	○ 간선도로변 : 3m ○ 이면도로변 : 4m~5m - 남측 : 5m - 서측 : 4m

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
건축한계선 및 필지분할선 일부 조정	‘2-6대’ 구역계 포함에 따른 건축한계선 및 필지분할선 일부 조정

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정 조서: 변경없음

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
건축물 형태	○ 1층 전면부 투시형 입면처리 70%이상 (유도형 인센티브 권장사항) ○ 1층 층고제한 4.5m이상(권장) ○ 간선도로변 1층부 아케이드 조성 (유도형 인센티브 권장사항) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능	좌 동

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지계획

구 분	계획지침	세부개발계획
전면공지 (필지분할선 포함)	○ 간선도로변 : 6m ○ 이면도로변 : 3~6m - 남측 : 8m - 서측 : 5m - 북측 : 6m	○ 간선도로변 : 6m ○ 이면도로변 : 4~8m - 남측 : 8m - 서측 : 5m - 북측 : 4m
공개공지	구역 북동측, 남동측 간선도로변에 확보	좌동

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
전면공지 폭원 변경	‘2-6대’ 구역계 포함에 따른 전면공지 폭원 일부 변경

나. 대지내 통로 계획 결정조서(변경없음)

다. 차량동선 및 주차계획 결정 조서(변경없음)

4. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정(변경) 조서

■ 공공시설 조성 및 제공 (변경)

구 분	계획지침	세부개발계획
공공시설 조성 및 제공	○ 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 ○ 기부채납면적 : 15%이상 - 능동로 전후면 보행동선 연계를 위한 보행자전용 도로를 포함하여 설치·조성 후 기부채납	○ 기부채납 : 1,652.97㎡(27.80%) - 도로 : 980㎡ - 건축물 내 공공시설 : 672.97㎡ · 환산부지면적 307.12㎡ · 대지지분면적 365.85㎡ ○ 설치·조성후 기부채납

※ 특별계획구역은 공공기여 계획에 따라 기반시설을 설치·조성하여 기부채납하여야 함. 기부채납 비율은 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로 폭원 및 소공원 등에 대한 면적은 이행하여야 함

■ 기부채납 공공시설 계획(안)

구 분		내 용
시설명(가칭)		• 캠퍼스타운 자양
시설규모	전용면적	• 2,396㎡ 이상
	전체면적	• 3,787㎡ 이상

※ 제공면적, 위치 등은 인수자와 협의하여 건축허가시 기준면적 이상으로 기부채납

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
보행자전용도로 삭제 조정	○ 세부개발계획에 따라 보행자전용도로 대신 건축물 내 공공시설 등을 조성 후 기부채납토록 함

5. 준공공임대주택에 관한 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
준공공임대주택	-	○ 공급량 : 오피스텔 연면적의 10% 이상

※ 도시건축공동위원회 심의결과 반영

6. 3-3특별계획구역 세부개발계획 결정사항

구분		세부개발계획		비 고
		계획지침(변경)	세부개발계획	
면적		5,946.3㎡	좌동	
용도지역		일반상업지역	좌동	
건축물에 관한 사항	불허용도	○ 제2호의 공동주택 ○ 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ○ 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외)	좌동	

구분		세부개발계획		비 고
		계획지침(변경)	세부개발계획	
		○ 제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 ○ 제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ○ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) ○ 제16호의 위락시설 ○ 제17호의 공장 ○ 제18호의 창고시설 ○ 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ○ 제20호의 자동차관련시설 (주차장 제외) ○ 제21호의 동물 및 식물관련시설 ○ 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 ○ 제23호의 교정 및 군사시설 ○ 제25호의 발전시설 ○ 제28호의 장례식장		
	권장용도	○ 제5호의 문화및집회시설 중 공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 ○ 제9호의 의료시설(불허용도 제외) ○ 제10호의 교육연구시설 ○ 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) ○ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	좌동	
	건폐율	60% 이하	좌동	59.80%
	용적률	기준 300% 이하	좌동	기준:300% 허용:535.72% 상한:800% 이하
		허용 630% 이하		
		상한 도시계획조례시행규칙 제7조에 의함		
	높 이	최고높이 120m 이하		
	배 치	○ 간선도로변 : 6m 건축한계선 (필지분할선 3m 포함) ○ 이면도로변 : 4m~8m 건축한계선 (필지분할선 4~5m 포함)	좌동	
	형 태	○ 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상 (유도형 인센티브권장사항) ○ 1층 층고제한 4.5m 이상(권장) ○ 간선도로변 1층부 아케이드 조성(유도형 인센티브권장사항) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능	좌동	
	교통처리계획		간선변에서 차량진출입 금지	좌동
기타에 관한사항	전면공지	간선도로변 : 6m / 이면도로변 : 4~8m		좌동
	공개공지	구역 북동측, 남동측 간선도로변에 확보		좌동

구분	세부개발계획		비 고
	계획지침(변경)	세부개발계획	
공공시설 조성 및 제공	○ 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 ○ 기부채납면적 : 15%이상 ○ 건축물 내 공공시설 설치·조성 후 기부채납	○ 기부채납 : 1,652.97㎡ (27.80%) - 도로 : 980㎡ - 건축물 내 공공시설 : 672.97㎡ · 환산부지면적 307.12㎡ · 대지지분면적 365.85㎡ ○ 설치·조성후 기부채납 ※ 제공면적, 위치 등은 인수자와 협의하여 건축허가시 기준면적 이상으로 기부채납	전용2,396㎡이상 전체3,787㎡이상
준공공임대주택	-	○ 오피스텔 연면적의 10%이상 준공공 임대주택 도입	심의결과 반영

※ 공공시설 3,787㎡ 중 1,328㎡는 광진구에, 2,459㎡는 서울시에 기부채납 하며, 광진구 기부 채납 대상 1,328㎡ 중 서울시에
서 필요시 추후 서울시와 광진구가 협의하여 면적 조정함

※ 계획지침 사항은 심의를 통해 변경된 사항임

IV. 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

심의의견
○ 건축심의회 인접구역과 조화로운 경관이 이루어 질 수 있도록 입면계획을 검토하고 이면부의 입면도 인접한 구역의 입면과 연속성있게 형성될 수 있도록 추가로 이격하여 이면부 보행개방성이 확보되도록 검토할 것
○ 주거부분(오피스텔) 도입의 공공성 확보를 위하여 오피스텔 연면적의 10%이상 준공공 임대주택 도입
○ 남측의 과도한 공개공지는 북측 경계부로 변경 검토
○ 차량출입구가 3-2-A 경계부 보행로와 인접하여 위치하므로 보다 남측으로 이전 설치하여 보행안정성을 향상토록 할 것
○ 주차장은 법정 주차대수까지만 확보할 것

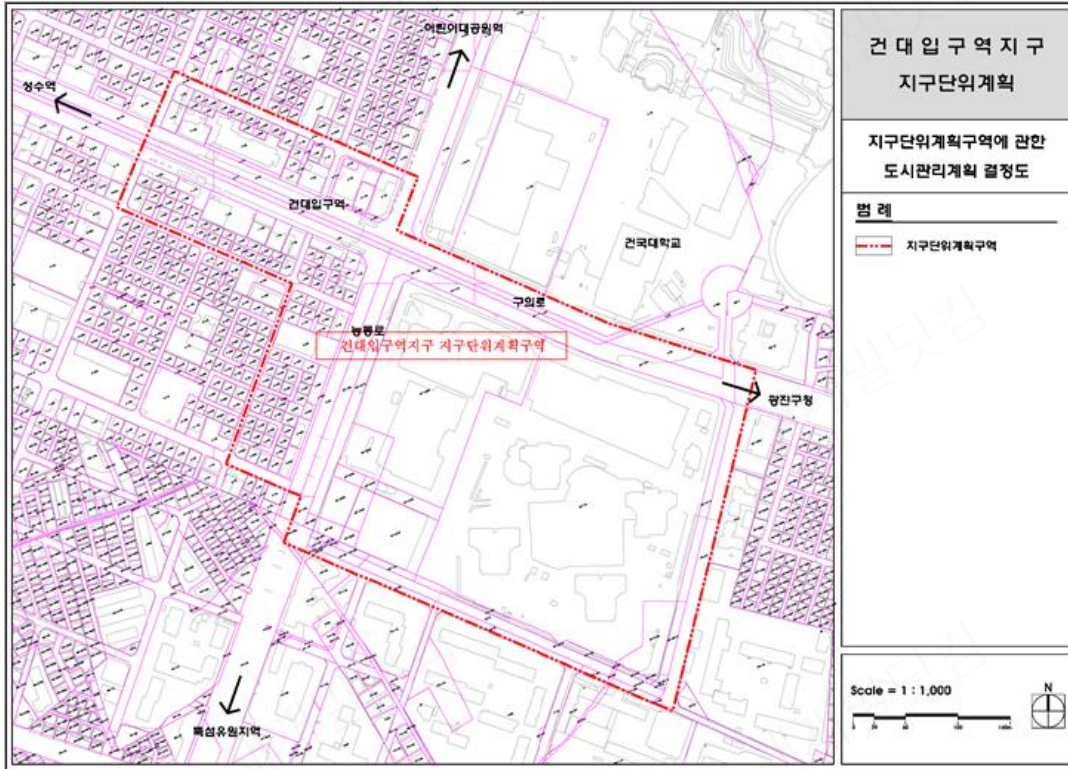
V. 관계도면: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

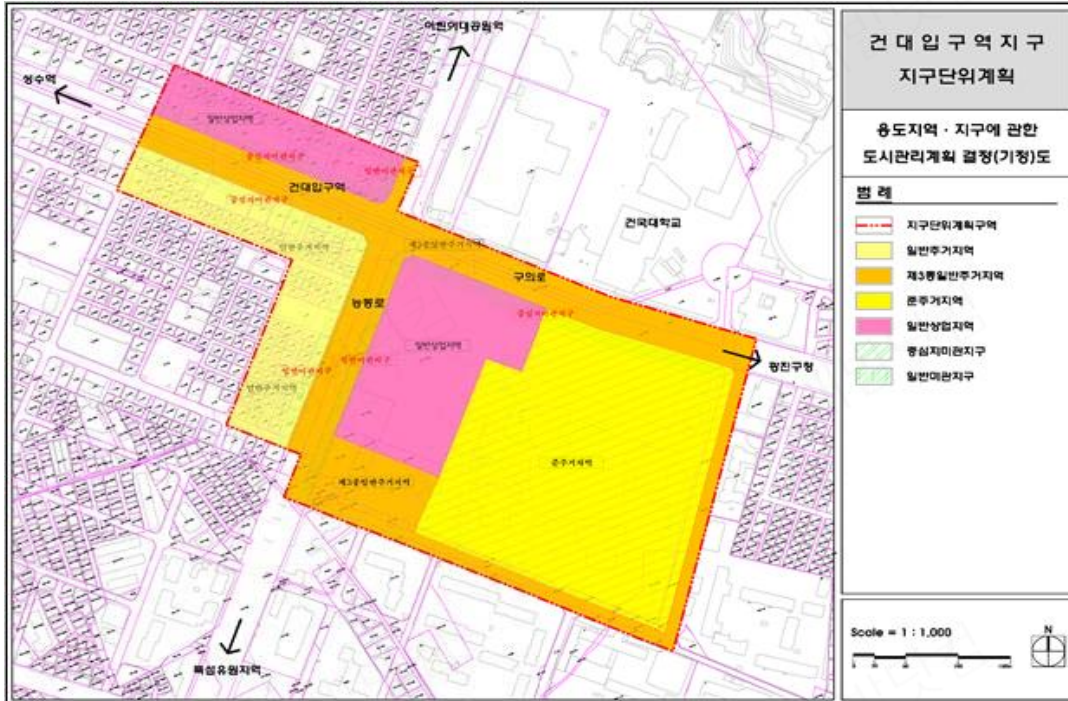
VI. 열람장소: 고시관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8381), 광진구 도시계획과(☎ 02-450-7692)에 관련서류를 비치합니다.

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

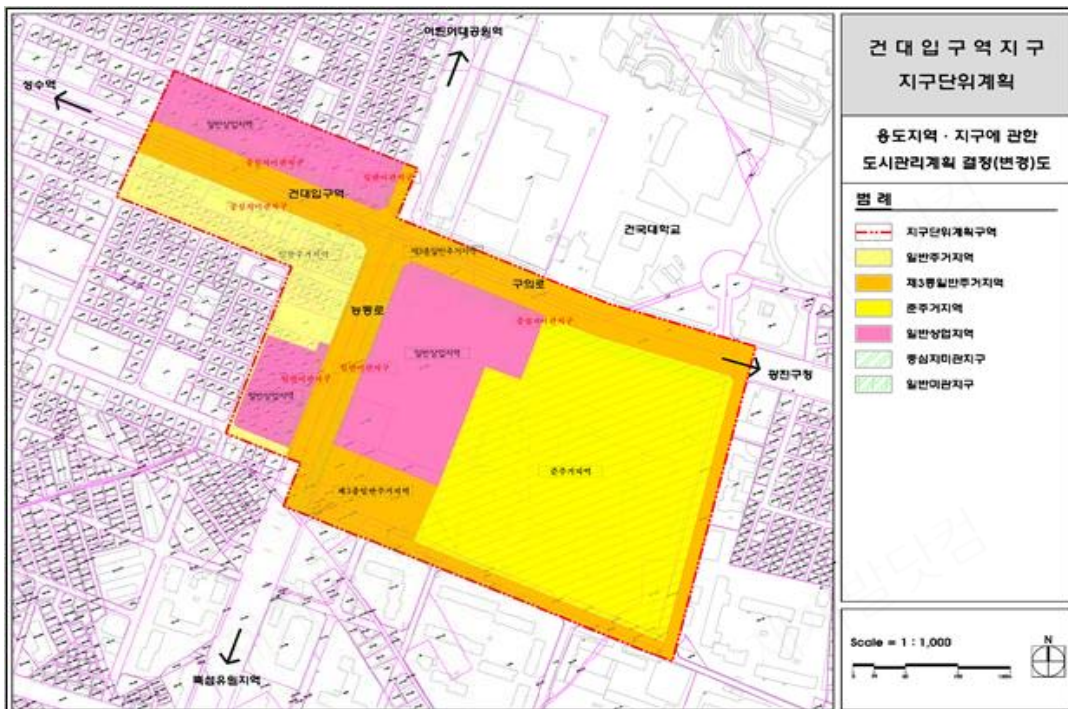
■ 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



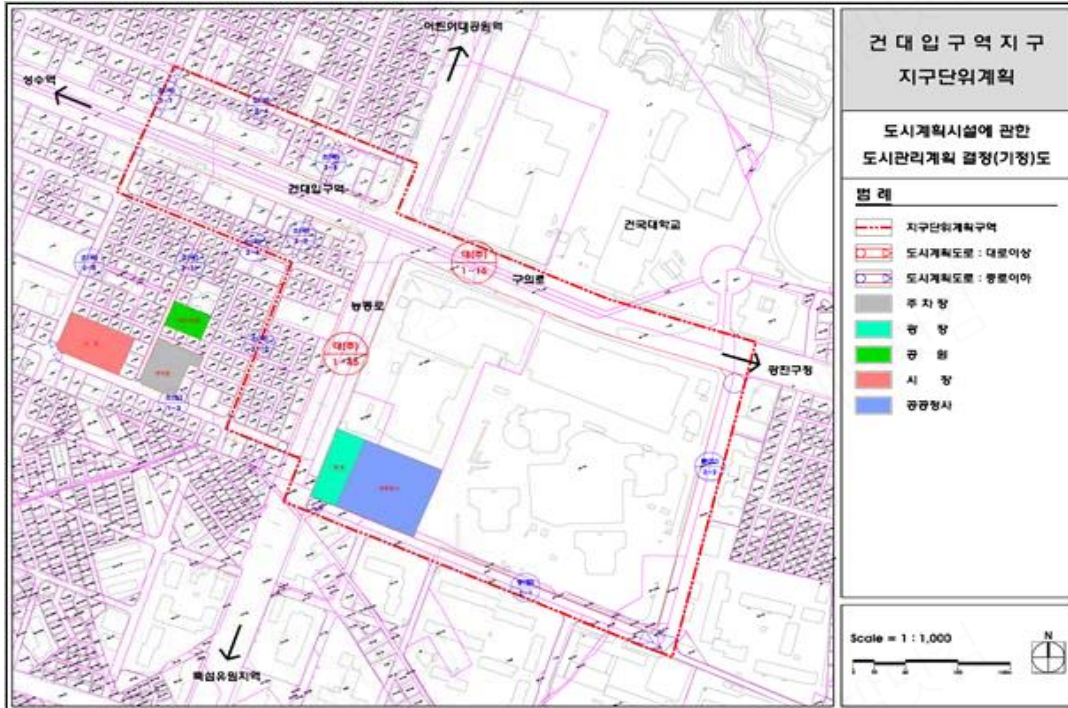
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



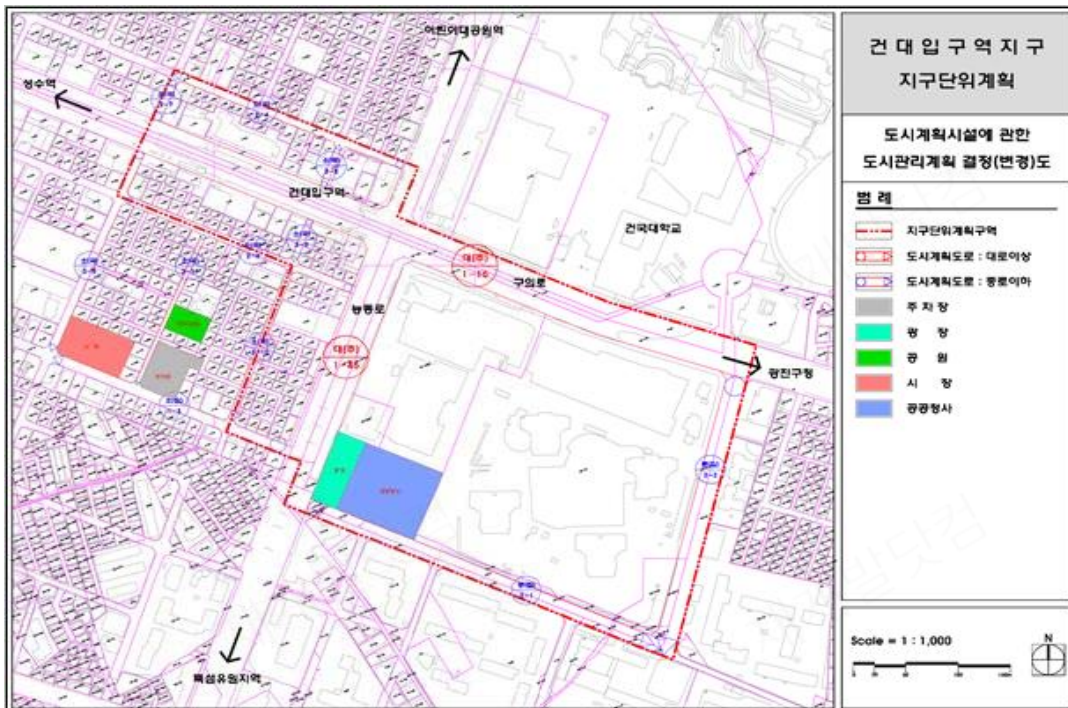
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



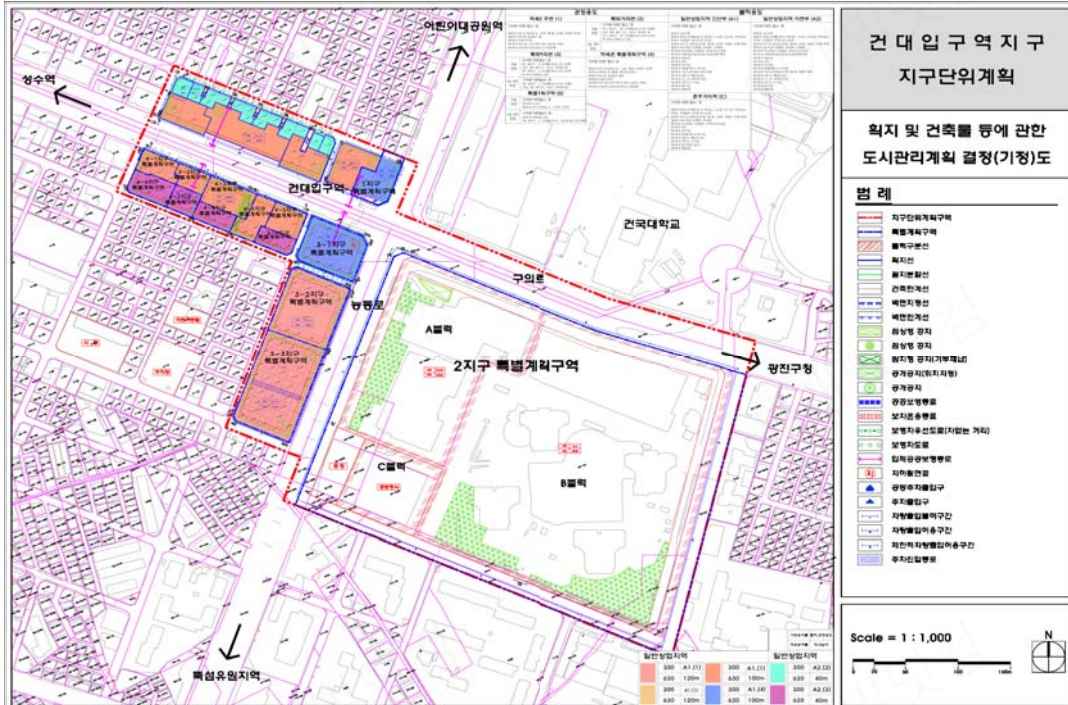
■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



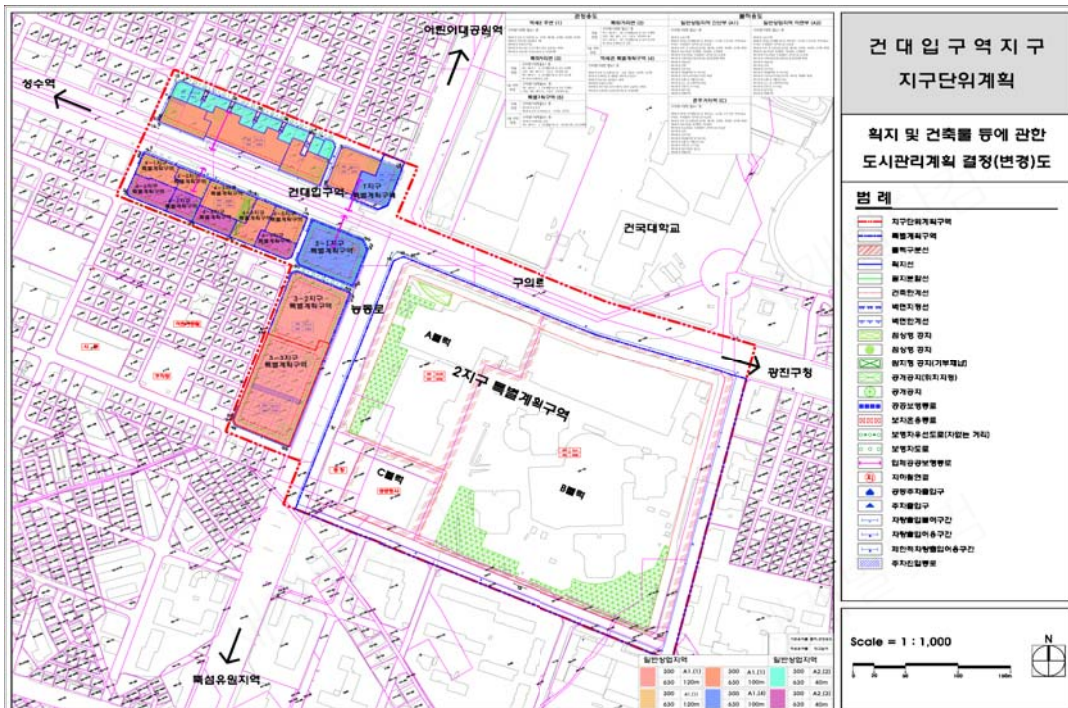
■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



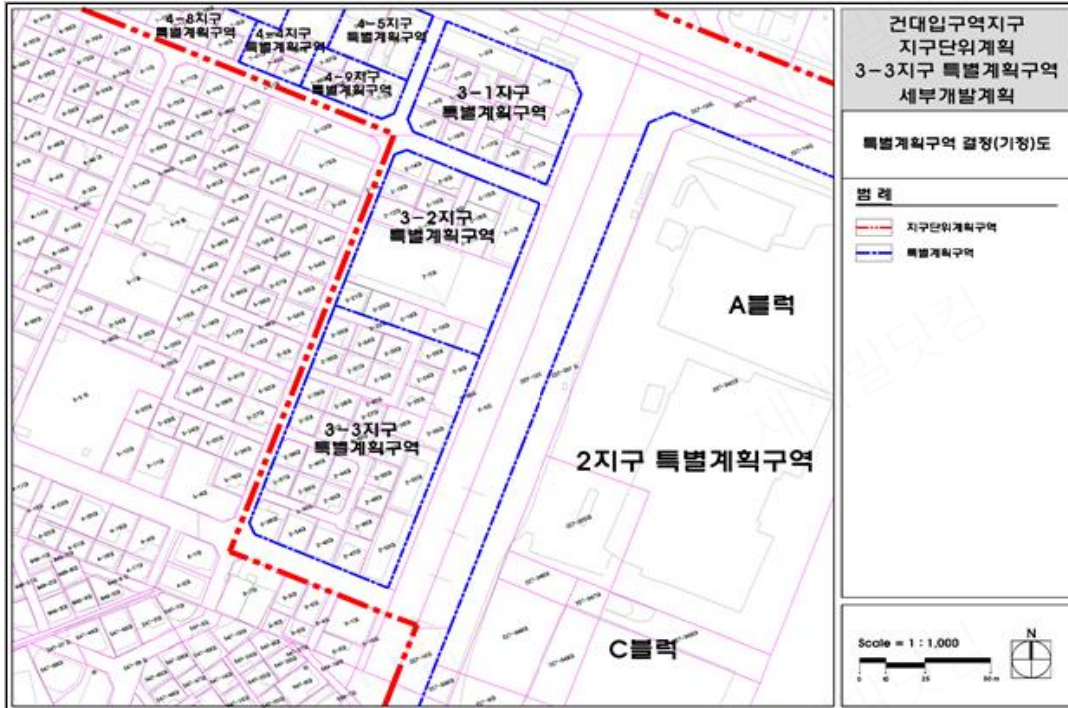
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



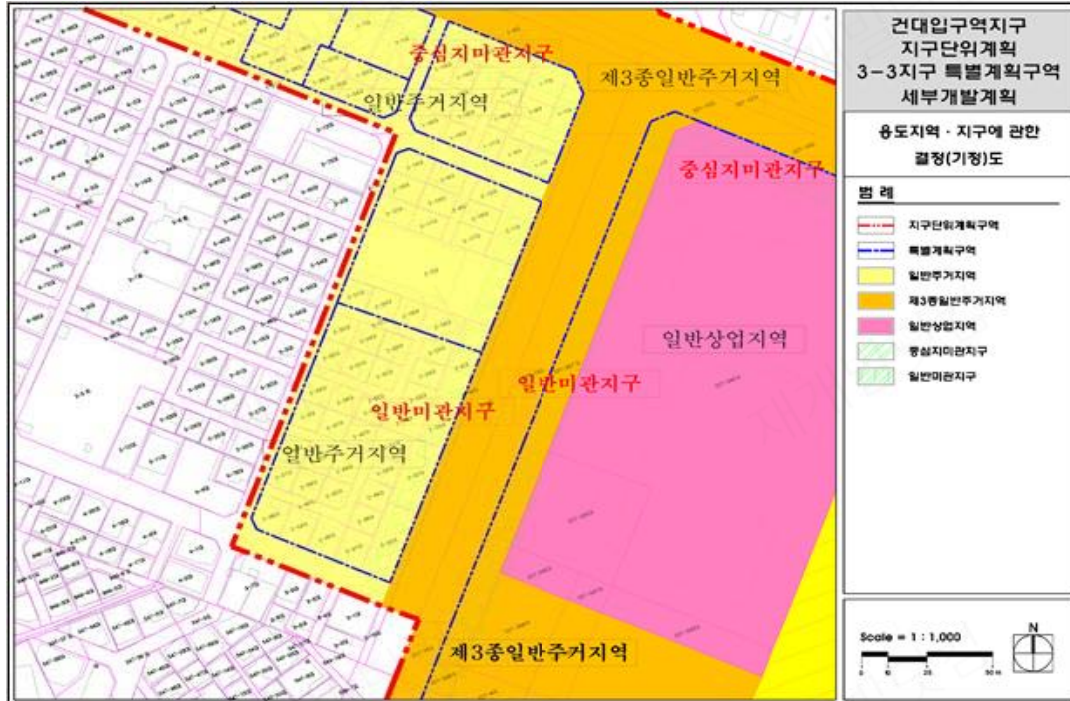
■ 3-3특별계획구역에 관한 결정(기정)도



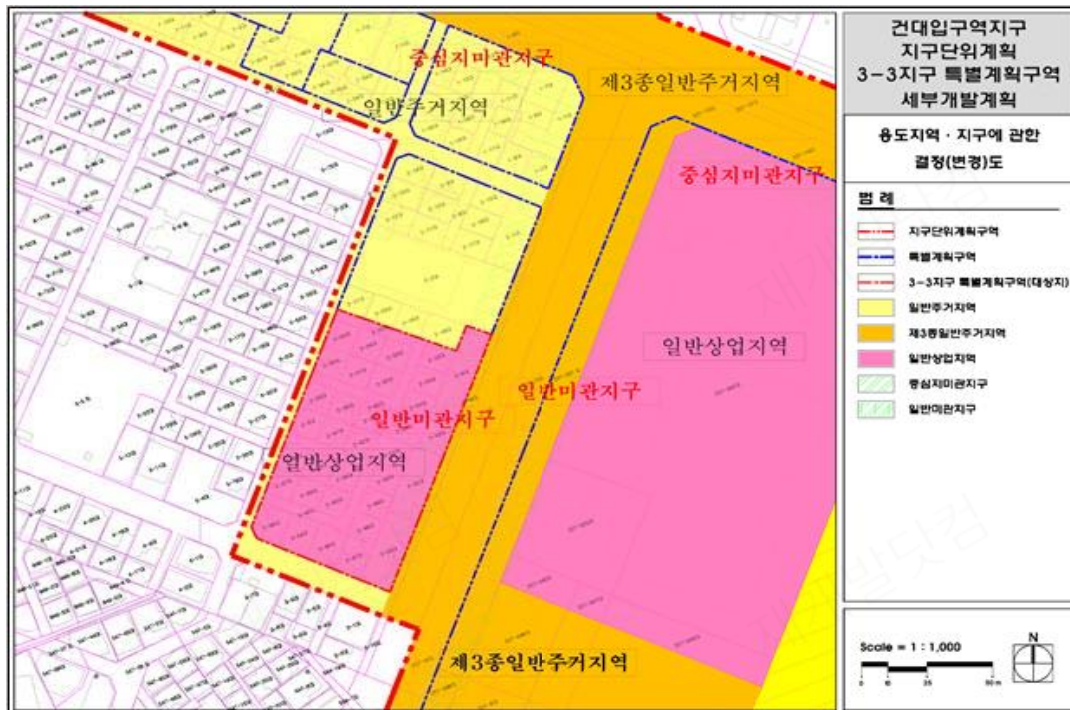
■ 3-3특별계획구역에 관한 결정(변경)도



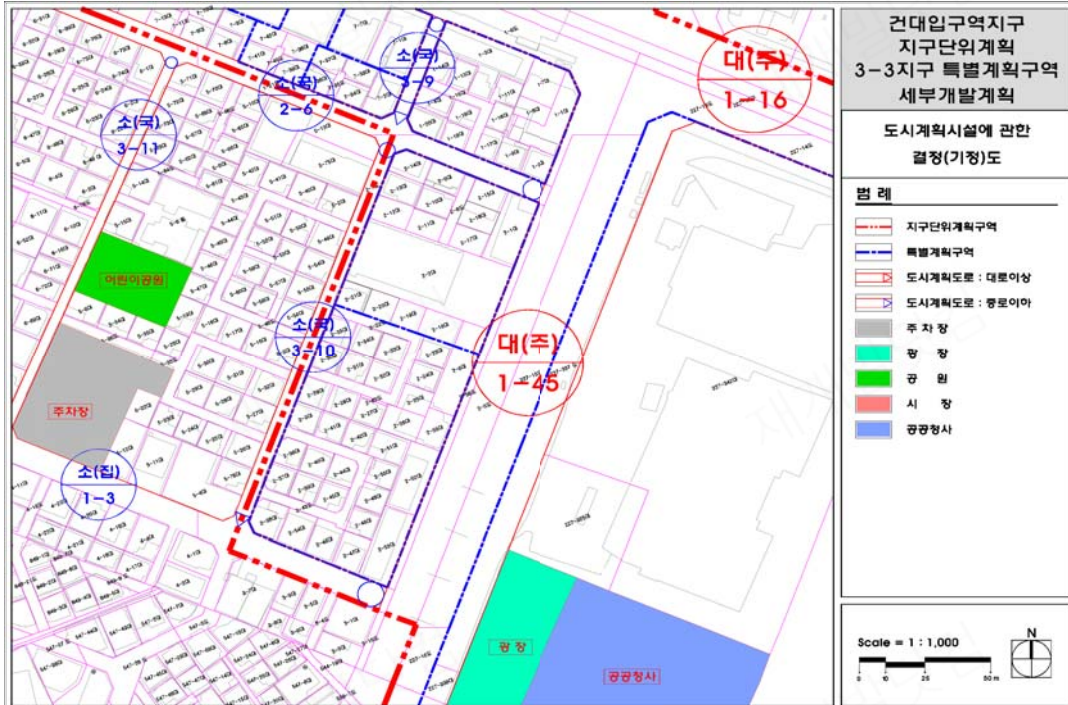
■ 3-3특별계획구역 세부개발계획(용도지역·지구)에 관한 결정(기정)도



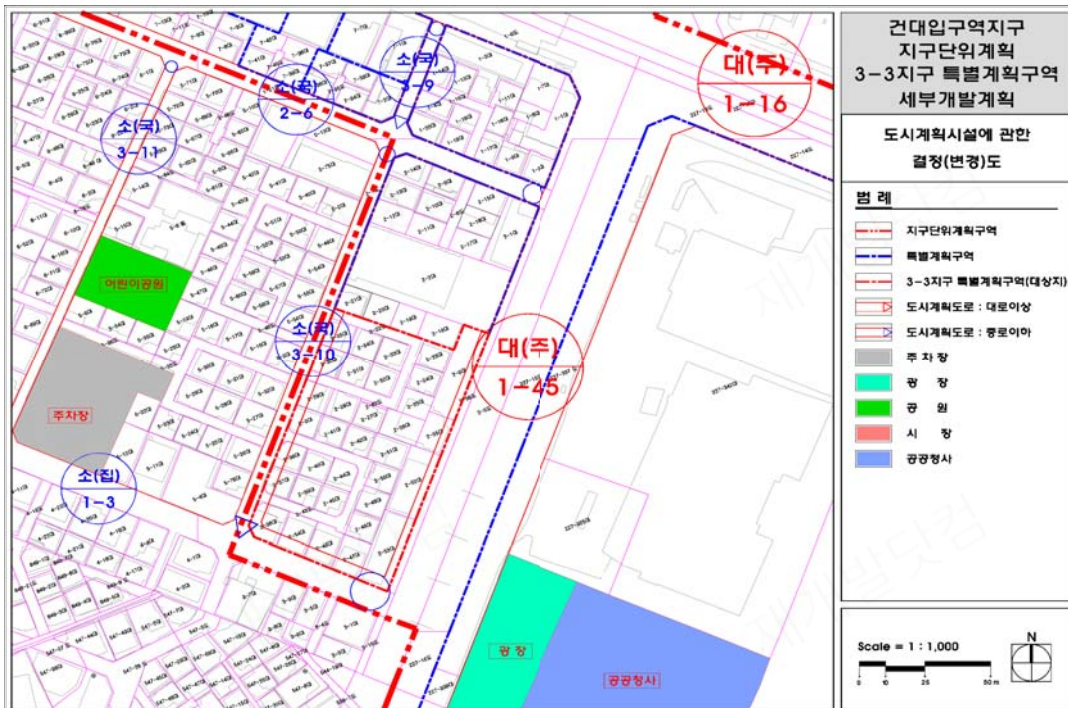
■ 3-3특별계획구역 세부개발계획(용도지역·지구)에 관한 결정(변경)도



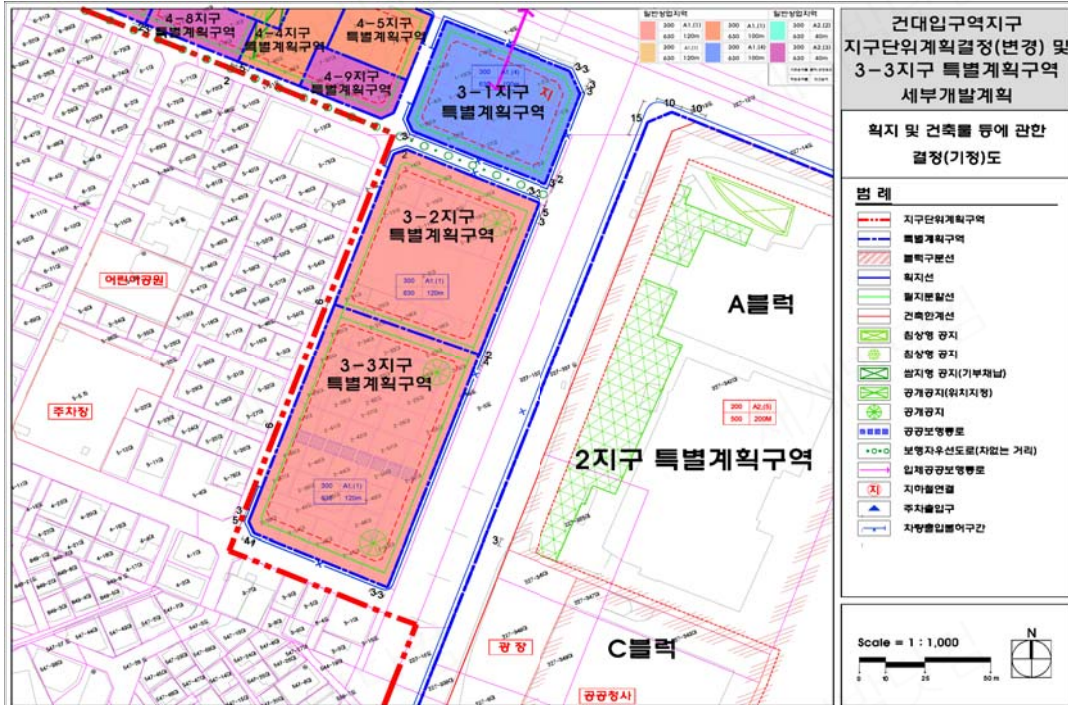
■ 3-3특별계획구역 세부개발계획(도시계획시설)에 관한 결정(기정)도



■ 3-3특별계획구역 세부개발계획(도시계획시설)에 관한 결정(변경)도



■ 3-3특별계획구역 세부개발계획(획지 및 건축물)에 관한 결정(기정)도



■ 3-3특별계획구역 세부개발계획(획지 및 건축물)에 관한 결정(변경)도

