

◆ 서울특별시고시 제2022-513호

**도시관리계획(자양지구 지구단위계획 및 자양11특별계획구역 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

1996 - 330 (1996.12.16.) 1 ()
 , 2002 - 230 (2002.02.24.) ()
 , 2011 - 21 (2011.01.20.) 2014 - 93
 (2014.03.13.) (), 2022 - 1 (2022.01.06.)
 () 「 」 「
 」 30 25 ()
 11) () , 「 」 32
 27 「 」 8 7
 .
 2022 12 22

. ()
 ○ () 11
 .
 ()

①

1. :

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	자양지구 지구단위계획구역	자양동 510-5호 일대	121,226.2	-	121,226.2	서고시 제1996-330호 (1996.12.16.)	-

②

1. . :
 2. :

③

1. 가 ()
 가. 가 ()

- 1) :
2) ()

구 분		계 획 기 준	비고
필지분할선		- 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지들은 필지분할선을 기준으로 대지분할 후 공공시설 또는 기반시설 제공 - 향후 건축 및 세부개발계획 수립시 대지 및 도로의 규모와 형태를 결정할 수 있도록 필지분할선 설정 - 간선도로변의 필지에 대하여는 도로 확폭을 위한 예정부지 2~3m를 필지분할선으로 계획	변경 (자양11특별계획구역 세부개발계획 참고)
획 지		- 간선부 및 교차부에 위치하여 지구내 중심시설 유지가 필요하고 토지이용의 효율 향상을 위한 개발규모 확보 및 차량진출입 제어를 통한 교통 여건 개선이 필요한 지역 - 획지내 필지들은 개별 필지별 건축이 규제되고 획지구묘의 공동개발을 지정 - 획지간 공동개발은 최대개발규모 이내의 범위에서 허용	
공동 개발	지정	- 동일소유자 필지 및 영세필지로 건축이 불가능한 대지 - 간선도로변 적정규모 개발 유도로 도시이미지 향상 및 교차각각부 시각적 인지도 제고가 필요한 경우 - 가로연속성 강화를 위해 적정규모의 건물군·집합형태로 유도할 경우 - 개발용도에 따른 대지구묘의 적정화 유도가 필요한 경우 - 간선가로변 불규칙한 형태의 단독건축시 기형적 건축으로 가로변 context를 해칠 우려가 있는 경우 - 현재 개발관성으로 볼 때 적절한 개발단위(Grain)를 유지하고 있으나 장기적으로 볼 때 개발단위를 향상 조정할 필요가 있는 경우	

※ 지구단위계획지침에 의해 공동개발이 지정 또는 권장된 필지 이외의 필지들에 있어서 공동개발에 의한 건축은 최대개발규모를 초과하지 않는 범위내에서 정형화하여 건축한계선, 필지분할선 등 해당 필지의 지구단위계획지침사항을 준수하고, 도로등 기반시설에 지장이 없는 경우 도시관리계획 변경 절차를 거치지 아니하고 허가할 수 있다. 단, 공동개발에 의하여 인센티브를 적용받고자 하는 경우에는 도시관리계획 변경 절차를 거쳐 공동개발 필지수에 따라 인센티브를 부여한다.

3) 가 :

2. ()

가. :

구 분			계 획 내 용
준주거 지역	간선부 (B)	기정	건축법 시행령 별표 1 중 (미관지구안에서의 건축제한 포함) ●제1호의 단독주택 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ●제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 ●제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장
			●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ●제21호의 동물 및 식물관련시설 ●제23호의 교정 및 군사시설 ●제25호의 발전시설중 발전소 ●제28호의 장례식장

구 분			계 획 내 용
	변경		건축법 시행령 별표 1 중 ●제1호의 단독주택 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ●제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 ●제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ●제21호의 동물 및 식물관련시설 ●제22호의 자원순환 관련 시설 ●제23호의 교정 및 군사시설 ●제25호의 발전시설중 발전소 ●제26호의 묘지관련시설 ●제28호의 장례식장
	이면부 (B1)		건축법시행령 별표1 중 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ●제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 ●제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●제21호의 동물 및 식물관련시설 ●제23호의 교정 및 군사시설 ●제25호의 발전시설중 발전소 ●제28호의 장례식장
제3종일반 주거지역 (C1)			건축법시행령 별표1 중 ●제5호의 문화 및 집회시설중 동·식물원 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●제21호의 동물 및 식물관련시설 ●제23호의 교정 및 군사시설 ●제24호의 방송통신시설 ●제25호의 발전시설중 발전소

변경 내용	변경 사유
●미관지구안에서의 건축제한 추가	●미관지구 폐지(서울특별시 제2019-129호)에 따른 건축물 불허용도 변경

. :
 . :
 . :
 . :
 . :

1) ()

구 분	건축물 배치		비 고
	적 용 지 역	적 용 기 준	
건축한계선	●주요교차로 가각부 및 간선가로변	●3m ~ 6m	-
	●이면부 일부 내부필지	●1m ~ 3m	변경 (자양11특별계획구역 세부개발계획 참고)
고층부 벽면한계선	●간선가로변 대형필지	●저층부(5층이하) 건축선으로부터 최소 3m이 상 후퇴	-

2) . :

3. :

4. :

④ ()

1. ()

가. ()

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	자양1 특별계획구역	자양동 510-5호 일대	5,628	-	5,628	
기정	자양2 특별계획구역	자양동 507-6호 일대	5,368	-	5,368	
기정	자양3 특별계획구역	자양동 66-8호 일대	11,994	-	11,994	
기정	자양4 특별계획구역	자양동 70-1호 일대	12,456	-	12,456	
기정	자양5 특별계획구역	자양동 114번지 일대	19,805	-	19,805	
기정	자양6 특별계획구역	자양동 59-24호 일대	9,374	-	9,374	
기정	자양7 특별계획구역	자양동 553-22호 일대	9,534	-	9,534	
기정	자양8 특별계획구역	자양동 550-1호 일대	4,248	-	4,248	

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	자양11 특별계획구역	자양동 72-1호 일대	1,045	감) 33	1,012	금회
기정	자양12 특별계획구역	자양동 3-7호 일대	10,890.2	-	10,890.2	

()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			결정(변경)사유
			기정	변경	변경후	
변경	자양11 특별계획구역	자양동 72-1호 일대	1,045	감 33	1,012	◦ 자양11 특별계획구역내 기존성된 도시계획도로 대로1-45호선 제척에 따른 면적 변경

2. ()

가. 1~8, 12 :
11 :

구 분		계 획 지 침		비고
		기 정	변 경	
위 치		●자양동 72-1호 일대	●변경없음	
면 적		●1,045㎡	●1,012㎡	변경
용도지역		●준주거지역	●변경없음	
건축물에 관한 사항	불허용도	●불허용도 B(기정)	●불허용도 B(변경)	변경
	권장용도	●권장용도 (4)	●변경없음	
	건폐율	●60% 이하	●변경없음	
	용적률	기준	●300% 이하	●변경없음
		허용	●360% 이하	●변경없음
		상한	●400% 이하	●변경없음
	높 이	●최고높이 70m이하	●변경없음	
	배 치	●능동로변 : 3m 건축한계선	●능동로변 : 3m 건축한계선 ●이면부 : 2m 건축한계선	변경
형 태		●1층 전면부 투시형처리 50% 이상 ●1층 층고제한 4.5m 이상	●변경없음	
교통처리계획		●능동로변 차량출입불허구간 지정 ●부지남측 일부 차량출입구 지정	●변경없음	
기타에 관한 사항	전면공지	●능동로 : 3m	●능동로변 : 3m ●이면부 : 2m	변경

구 분	계 획 지 침		비고
	기 정	변 경	
공공시설 조성 및 제공	• 구역내 도로·공원 및 공공공지 등을 사업계획에 포함하여 설치 • 조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 15% 이상	• 구역내 도로·공원 및 공공공지 등(건축물)을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 15% 이상	변경

. 11

①

1. ()

가. ()

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	자양11 특별계획구역	자양동 72-1호 일대	1,045	감) 33	1,012	

. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			결정(변경)사유
			기정	변경	변경후	
변경	자양11 특별계획구역	자양동 72-1호 일대	1,045	감 33	1,012	◦ 자양11 특별계획구역내 기초성된 도시계획도로 대로1-45호선 제척에 따른 면적 변경

②

1. . ()

가. ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		1,045	감) 33	1,012	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	33	감) 33	-	-	-
	준주거지역	1,012	-	1,012	100.0	-

. ()

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
자양동 65-2	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	33㎡	◦자양11특별계획구역내 도시계획도로 대로1-45호선 구간의 조성완료로 인한 제척에 따른 면적 변경

2. ()

가.

1) ()

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	45	35~43 (3.7)	주간선 도로	711 (16)	화양동 94-4호	자양동 72-1호	일반 도로	-	-	능동로
변경	대로	1	45	35~43 (-)	주간선 도로	711 (-)	화양동 94-4호	자양동 72-1호	일반 도로	-	-	능동로

주) ()는 자양11 특별계획구역내 사함임

2) ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-45	대로1-45	◦도로 선형 변경없음 - 자양11 특별계획구역내 기조성된 도시계획도로 대로1-45호선 제척	◦ 자양11특별계획구역내 도시계획도로 대로1-45호선 구간의 조성 완료로 인한 제척에 따른 면적 변경

③ ()

1. 가

가. 가

가구번호	가구면적 (㎡)	필 지		비 고
		위 치	면적(㎡)	
G	2,385	자양동 72-1대	1,012	· 11특별계획구역
		자양동 74-14대	1,373	

2. ()

가. ()

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
준주거 지역	간선부 (B) - 건축법 시행령 별표 1 중 ●제1호의 단독주택 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마 시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 ●제9호의 의료시설중 정신병원, 격리병원 ●제13호의 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ●제21호의 동물 및 식물관련시설 ●제22호의 자원순환 관련 시설 ●제23호의 교정 및 군사시설 ●제25호의 발전시설중 발전소 ●제26호의 묘지관련시설 ●제28호의 장례식장	좌동	

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
간선부 특별계획구역 (4)	- 건축법시행령 별표1 중 ●제5호의 문화및집회시설 중 극장, 영화관, 음악당, 전시장 ●제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼핑센터 ●제14호의 업무시설(단, 오피스텔과 금융업소(1층) 제외)	좌동	

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	60% 이하	좌동	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
기준용적률	300% 이하	좌동	.
허용용적률	360% 이하	좌동	
상한용적률	400% 이하	좌동	

- ※ 준주거지역의 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 250%이하 적용
 ※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.
 ※ 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
 ※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.

- 1) 100 20 ,
100 80 ,
- 2) 100 20
- 3) 가 ,
100 50 .
- 4) 100 30 ,
100 30 ,
- 5) 가 () “
()”
- 6) (/)
, 가
가
- 7) () ()
- 8) ,
- 9) ,
가
- 10) (,)

항목		원화기준	비고		
유도형	권장용도	기준용적률× (권장용도면적÷주차장 제외 건축면적)×0.15	●주차장 제외 총면적의 40%이상 준수시 인정		
	공개공지 및 섬지형공지	기준용적률×(설치면적 - 의무면적/대지면적)×0.6	●위치준수		
	건축물 형태	기준용적률×0.05	●1층전면부 투시형 처리 70% 이상		
규제형	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.6	●미관지구내 건축한계선 제공면적 제외		
의무형	자연지반보존	기준용적률×(자연지반보존/대지면적) × 0.2			
	옥상녹화	기준용적률×(제공면적/대지면적) × 0.1	●녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 ●법적 조경으로 산입된 면적 제외		
	녹색주차장 투수성 포장	기준용적률 × 0.05			
	중수도 설치	기준용적률 × 0.04	●총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ●관련법상 의무시설인 경우 제외		
	빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04	●빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.5 또는 대지면적 × 0.2 이상 설치		
	신재생에너지 사용	기준용적률 × 0.05	●건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담		
	에너지 절약계획 도입	구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증
1등급		33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 ×0.08
2등급		23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 ×0.05

· ()

1)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이	70m 이하	40m 이하	-

2)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
준주거지역	규제 : 3층 이상 권장 : 5층 이상	좌동	-

1)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	•능동로변 : 3m 건축한계선 •이면부 : 2m 건축한계선	좌동	

2)

제어요소		적용구역	계 획 내 용	세부개발계획	비고
건축물 형태	탐상형	•간선부 대형 필지	•대형필지내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 역할 부여	좌동	
	고층 탐상형	•간선가로변	•가로변 시각통로 확보 및 고층부 개방감 부여	좌동	
입면	색 채	•주요간선 가로변 및 특화도로변	•건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	좌동	
	재 료		•주변 경관과 조화된 재료의 선택유도	좌동	
	개구부		•쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려 •쇼윈도 등의 투시형 벽면을 50%이상으로 유도	좌동	
옥외 광고물		•전구역	•광고물의 규모, 설치위치 등에 대한 제한	좌동	
조 명		•주요간선변	•기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관의 증진을 위해 하부조명(상향/측향)의 강화유도	좌동	

4

1.

가.

구 분	계획내용	산정기준	비 고
대지면적	1,012㎡		
공공시설 연면적	524.10㎡		
표준공사비	2,540,000원/㎡	•2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 교육센터 신축기준 적용(연면적5,000㎡미만)	부가가치세 제외
부지가액	27,173,913원/㎡	•토지 매매계약 금액 ÷ 대지면적 = 27,173,913원/㎡	
건축물 기부채납 토지지분	103.44㎡	•대지면적 × (공공시설 전용면적 ÷ 전용면적 합) = 1,012㎡ × (280.33㎡ ÷ 2,742.66㎡)	
환산부지면적	48.98㎡	•(표준건축비 × 공공시설연면적) ÷ 부지가액 = (2,540,000원/㎡ × 524.10㎡) ÷ 27,173,913원/㎡	
기부채납면적	152.42㎡	•건축물기부채납 토지지분 + 환산부지면적 = 103.44㎡ + 48.98㎡	

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고	순부담률 산정
합 계	1,012	100.00	-	$= \frac{\text{건축물기부채납}}{\text{대지}} = \frac{152.42\text{㎡}}{1,012\text{㎡}}$ $= 15.06\%$
대 지	1,012	100.00	-	
(건축물)	(152.42)	(15.06)	기부채납	

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 조성 및 제공	•구역내 도로·공원 및 공공공지 등(건축물)을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 15% 이상	•구역내 도로·공원 및 공공공지 등(건축물)을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 •기부채납면적 : 15%이상 - 공공시설(건축물) 기부채납 (토지+화산부지:151.8㎡이상)	

※ 기부채납 시설의 채납행정청(관리청)은 서울시와 광진구가 합의하여 지정하고 합의서는 결정도서에 첨부함

[5]

1.

가.

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	•능동로 : 3m •이면부 : 2m	좌동	

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입구 지정	•능동로변 차량출입불허구간 지정 •부지남측 일부 차량출입구 지정	좌동	

[6]

()

구 분		계획지침	세부개발계획(안)	비고
위 치		●자양동 72 - 1호 일대	좌 동	
면 적		●1,012㎡	좌 동	
용도지역		●준주거지역	좌 동	
건축물에 관한 사항	불허용도		●불허용도 B	좌 동
	권장용도		●권장용도 (4)	좌 동
	건폐율		●60% 이하	좌 동
	용적률	기준	●300% 이하	좌 동
		허용	●360% 이하	좌 동
		상한	●400% 이하	좌 동
	높 이		●최고높이 70m이하	●최고높이 40m이하

구 분		계획지침	세부개발계획(안)	비고
	배 치	●능동로변 : 3m 건축한계선 ●이면부 : 2m 건축한계선	좌 동	
	형 태	●1층 전면부 투시형처리 50% 이상 ●1층 층고제한 4.5m 이상	좌 동	
교통처리계획		●능동로변 차량출입불허구간 지정 ●부지남측 일부 차량출입구 지정	좌 동	
기타에 관한 사항	전면공지	●능동로 : 3m ●이면부 : 2m	좌 동	
공공시설 조성 및 제공		●구역내 도로·공원 및 공공공지 등(건축물)을 사업계획에 포함하여 설치 · 조성후 기부채납 · 기부채납면적 : 15% 이상	●구역내 도로·공원 및 공공공지 등(건축물)을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 ●기부채납면적 : 15%이상 · 공공시설(건축물) 기부채납 (토지+화산부지:151.8㎡ 이상)	

· : ()

() ,

·

· (2133 - 8389) (450 - 7684)

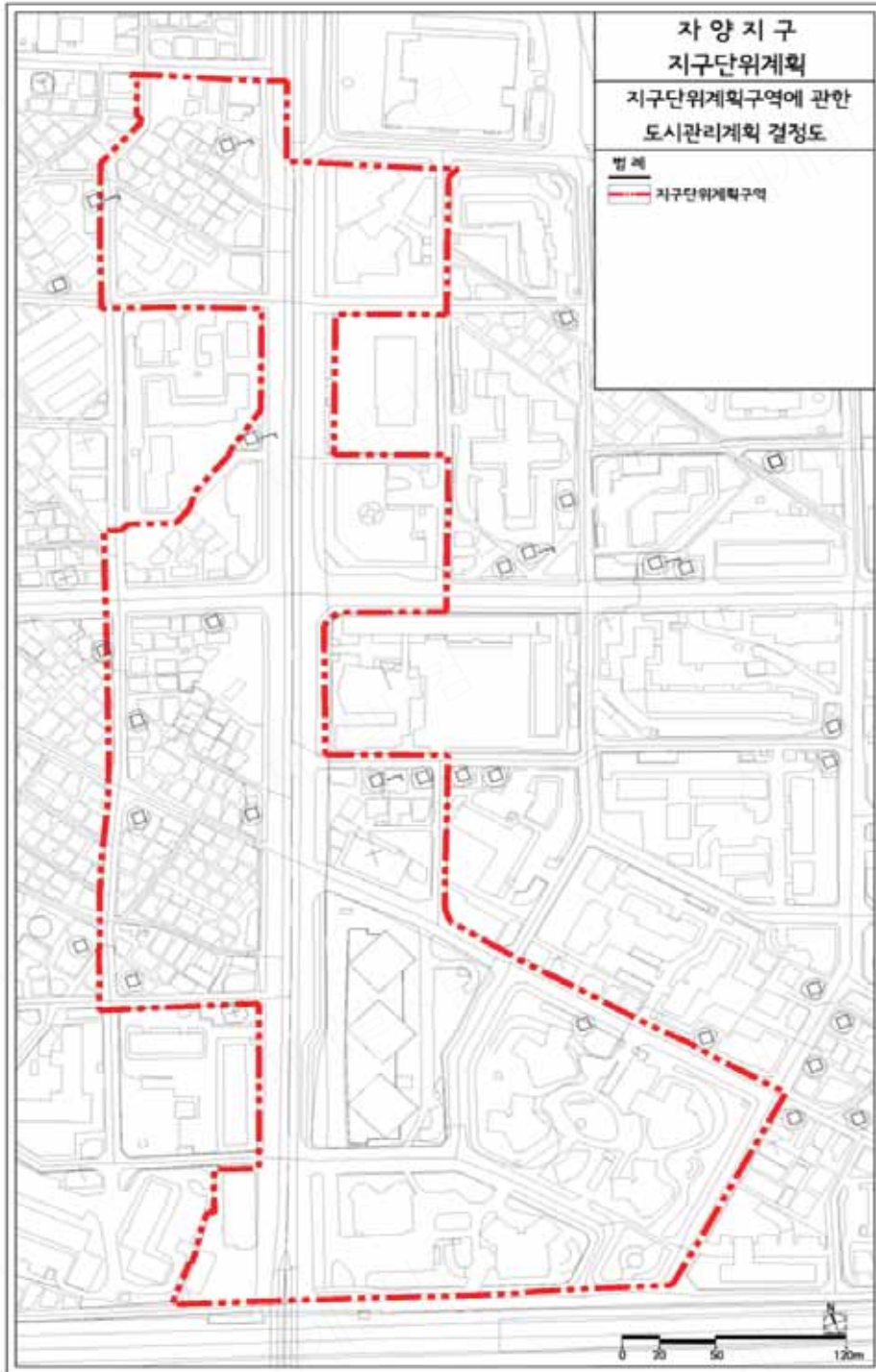
·

(<https://urban.seoul.go.kr/>)

(<http://www.eum.go.kr>)

■
■

()



■ . ()



■

()



- 11
- ()



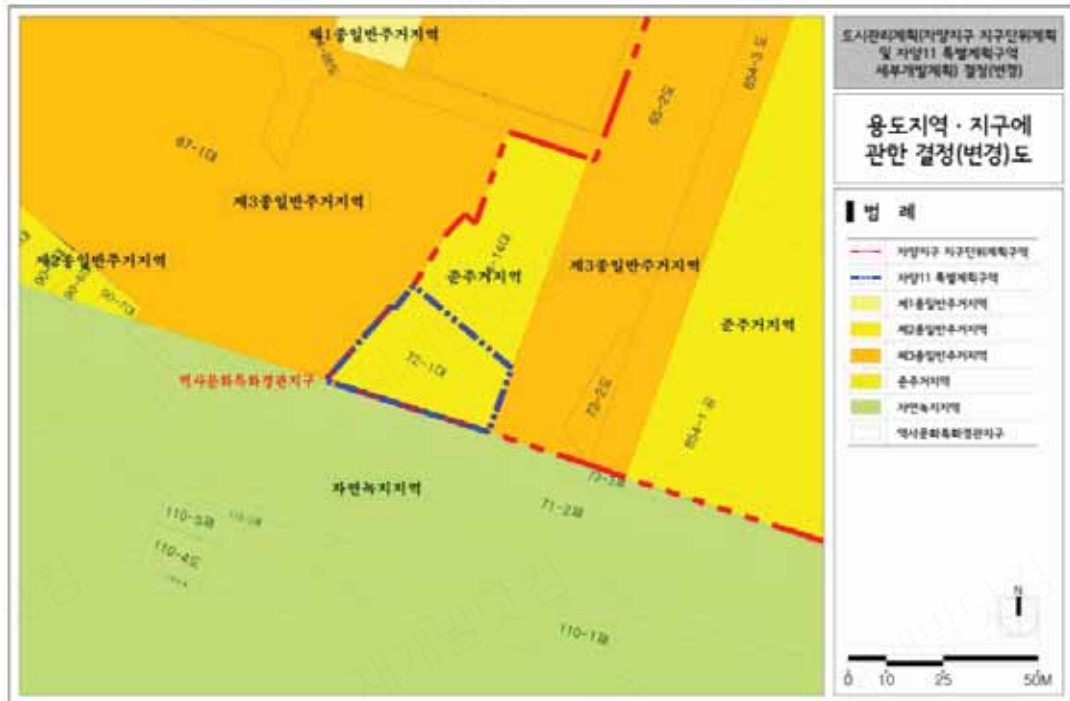
- ()



■ . ()



■ . ()



■

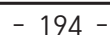
()



■

()





■

