

◆ 서울특별시고시 제2017-242호

**도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 결정(변경) 및 3-2-A
특별계획구역 세부개발계획) 결정 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 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 결정(변경) 및 3-2-A지구 특별계획구역 세부개발계획 결정) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 6일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 광진구 자양동 2-2번지 일대 건대입구역지구 지구단위계획구역내 3-2지구 특별계획구역에 대하여 주민의 개발의사를 반영하여 세부개발계획을 수립하기 위한 건대입구역지구 지구단위계획 결정변경 및 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획에 대한 도시관리계획 결정 및 지형도면을 고시함.

II. 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	건대입구역지구 지구단위계획구역	광진구 화양동 6-1호 일대 (지하철 2·7호선 건대입구역 역세권 주변)	171,352	-	171,352	1996.8.10. (서울특별시고시 제1996-216호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역

구 분		위치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계		-	171,352.0	-	171,352.0	100.0	-
주거지역	소 계	-	127,962.7	감)2,560	125,402.7	73.2	-
	일반주거지역	자양동 1-7일대	17,385.7	감)2,560	14,825.7	8.7	-
	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	43,389.3	증)2,560	45,949.3	26.8	

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	자양동 2-2일대	일반 주거지역	일반 상업지역	2,560.0	일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역 변경이 유보된 사항으로 특별계획구역 세부개발계획 결정고시시 용도지역 변경(결정) 고시를 이행해야 함에 따라 일반상업지역으로 용도지역 변경 결정 고시 함

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

구 분	계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	12	2,780	53,152	3	1,130	33,983	6	1,395	17,118	3	255	2,051
대 로	2	880	31,215	2	880	31,215						
중 로	2	660	11,238				2	660	11,238			
소 로	8	1,240	10,699	1	250	2,768	4	735	5,880	3	255	2,051

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	16	35	주간선도로	620	자양동 7-25	자양동 227-336	일반도로	-		구의로
기정	대로	1	45	35~41	주간선도로	260	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		능동로 일부 선형 변경
변경	대로	1	45	35~41	주간선도로	260	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		
기정	중로	2	1	15	집산도로	370	자양동 544-25	자양동 527	일반도로	-	1993.5.4	
기정	중로	2	2	20	집산도로	290	자양동 227-336	자양동 227-333	일반도로	-		
기정	소로	1	3	10~15	집산도로	250	자양동 2-53	자양동 6-20	일반도로	-		
기정	소로	2	4	8	국지도로	235	화양동 6-1	화양동 7-5	일반도로	-		
기정	소로	2	5	8	국지도로	220	자양동 7-25	자양동 6-20	일반도로	-		
기정	소로	2	6	8	국지도로	235	자양동 2-1	자양동 6-39	일반도로	-		
기정	소로	2	7	8	국지도로	45	화양동 7-4	화양동 7-5	일반도로	-		
기정	소로	3	8	6	국지도로	45	화양동 7-2	화양동 7-1	일반도로	-		
기정	소로	3	9	6	국지도로	45	자양동 7-1	자양동 7-2	일반도로	-		
기정	소로	3	10	6~10	국지도로	165	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		일부 선형 변경
변경	소로	3	10	6~10	국지도로	165	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		

주) ()는 지구단위계획구역 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로1-45	대로1-45	•일부구간 폭원 변경 - 3-2-A지구 특별계획구역내 38 → 41m)	•3-2-A지구 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 확폭
소로3-10	소로3-10	•일부구간 폭원 변경 - 3-2-A지구 특별계획구역내 6 → 10m)	

나. 공간시설 (변경 없음)

다. 공공 및 문화체육시설 : 공공청사 (변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모 계획 결정 조서 (변경 없음)

나. 가구 및 획지 계획 결정(변경) 조서

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	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		

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경			1576.3	자양동 2-2대	2,560.0	3-2-A지구 특별계획구역
			38.3	자양동 2-8도		
			133.2	자양동 2-11대		
			149.8	자양동 2-12대		
			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		
			371.5	자양동 2-1대	1,295.0	3-2-B지구 특별계획구역
			78.4	자양동 2-8도		
			141.2	자양동 2-9대		
			133.2	자양동 2-10대		
			153.1	자양동 2-13대		
			149.8	자양동 2-14대		
			133.9	자양동 2-15대		
			133.9	자양동 2-16대		

■ 변경 사유서

기 정	변 경	변 경 사 유
2-1, 2-2, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21 3-2지구 특별계획구역	2-2, 2-8, 2-11, 2-12, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21 3-2-A지구 특별계획구역 2-1, 2-8, 2-9, 2-10, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16 3-2-B지구 특별계획구역	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 특별계획구역 분할

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 불허용도 계획 결정 조서 (변경 없음)

나. 권장용도 계획 결정 조서 (변경 없음)

다. 지정용도 계획 결정(변경) 조서 (신설)

■ 지정용도 계획

구 분		지 정 용 도	비 고
능동로변 (a) ¹⁾	저층부	건축법시행령 별표1 중 •제3, 4호의 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 •제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •제7호의 판매시설 중 상점	3-2-A지구
로데오 거리변 (b) ²⁾	1층	건축법시행령 별표1 중 •제3, 4호의 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 •제7호의 판매시설 중 상점	3-2-B지구

주1) 1층 바닥면적의 2/3이상 또는 1층과 2층 바닥면적의 합계의 1/20이상 설치시 준수

주2) 1층 바닥면적의 50%이상 설치시 준수

■ 변경 사유서

변 경 내 용	지 정 용 도
• 지정용도 신설	• 능동로 및 로데오거리 가로활성화를 위해 1층 및 저층부 지정용도 신설

라. 건폐율·용적률 계획 결정 조서 (변경 없음)

마. 높이 계획 결정 조서 (변경 없음)

바. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 결정(변경) 조서교통시설

1) 건축물의 배치 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 배치 계획(기정)

구 분	적용지역	적용기준	계획내용
건축한계선	• 주요교차로 가각부 및 간선가로변	3m~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	비 고
건축 한계선	• 주요교차로 가각부 및 간선가로변	3m~6m	• 정연한 가로경관의 확보 • 보행공간 확충	변경없음
	• 이면부 내부필지	1~4m	• 이면도로의 확폭	기준폭원 일부변경
벽면 한계선	• 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	변경없음
벽면 지정선	• 특화거리변	1.5~2.5m	• 건축선지정이 부적합한 필지에 지정 • 1층부 전문쇼핑 및 문화시설 설치가 필요한 지역	변경없음
필지 분할선	• 지구단위계획구역 내 공공용지 무상제공 필지	2~5m	• 지역간 연결도로 확충 및 내부 교통소통 원활화	기준폭원 일부변경

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 건축한계선 및 필지분할선 일부 조정	• 건대입구 3~2지구 특별계획구역 분할 및 특별계획구역 변경에 따른 토지이용계획 변경으로 건축한계선 및 필지분할선 일부 조정

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정 조서 (변경 없음)

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지계획(기정)

구 분	적 용 지 역	적용기준	계 획 내 용
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
침 상 형 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	적 용 지 역	적용기준	계 획 내 용	비고
전면공지	- 간선가로변 및 대형개발 필지 - 이면도로변 필지	2~6.5m 보도 및 차도 조성 (필지분할선 포함)	인도부속형(보도확폭) 및 차도부속형(도로확폭) 전면공지의 설치	기준폭원 일부변경
공개공지	간선가로변 주요 결절부의 대형필지	쌈지공원 위치	- 보상권장으로 민간의 적극적 참여유도 - 건축한계선과 면적규제의 병용 - 전면공지 및 민간의 옥외공간과 연계유도	위치 추가지정
침 상 형 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

변 경 내 용	변 경 사 유 서
전면공지 기준폭원 변경 및 공개공지 추가 지정	건대입구 3-2지구 특별계획구역 분할 및 특별계획구역 변경에 따른 토지이용계획 변경으로 전면공지 기준폭원 일부 변경 및 공개공지 추가지정

나. 대지내 통로 계획 결정 조서 (변경없음)

다. 차량동선 및 주차계획 결정 조서 (변경 없음)

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	3,855.0㎡	구역분할
변경	-	건대입구3-2-A지구 특별계획구역	자양동 2-2일대	2,560.0㎡	
변경	-	건대입구3-2-B지구 특별계획구역	자양동 2-1일대	1,295.0㎡	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	건대입구3-2-A지구 특별계획구역	자양동 2-2일대	2,560.0㎡	• 주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 특별계획구역 분할
변경	건대입구3-2-B지구 특별계획구역	자양동 2-1일대	1,295.0㎡	

일반주거지역→일반상업지역으로 변경되는 특별계획구역의 공공기여 방안 (규제)

■ 기정

구분	특별계획구역 면적(㎡)	기부채납비율(%)	공공기여
3-2	3,967.8	18.0	• 북5m, 서4m, 동3m 도로, 남2m 도로(보행자전용)

■ 변경

구분	특별계획구역 면적(㎡)	기부채납비율(%)	공공기여
3-2-A	2,560.0	22.0 이상	• 서4m, 동3m 도로, 건축물내 공공시설
3-2-B	1,295.0	20.9 이상	• 서4m, 동3m 도로, 건축물내 공공시설

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

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서
3-2-A	• 남2m 도로(보행자전용) → 건축물내 공공시설	• 효용성이 떨어지는 보행자전용도로를 폐지하고, 건축물내 공공시설로 실질적인 공공기여 유도
3-2-B	• 북5m 도로 → 건축물내 공공시설	• 로데오거리변 구역의 필지와의 연계성 강화를 위해 도로 확폭을 폐지하고, 건축물내 공공시설로 실질적인 공공기여 유도

2. 특별계획구역 계획지침

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

2) 건대입구 3-2-A지구 특별계획구역 (변경)

구 분		계 획 지 침		비고
		기정	변경	
위치		• 자양동 2-1일대	• 자양동 2-2일대	
면적		• 3,855.0㎡	• 2,560.0㎡	
용도지역		• 일반주거지역 → 일반상업지역		
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) - 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 문화 및 집회시설 중 공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 - 제9호의 의료시설(불허용도 제외) - 제10호의 교육연구시설	- 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) - 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	
	지정용도 (저층부) ¹⁾	—	- 제3·4호의 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 상점	
	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 2m~5m 포함)	- 간선도로변 : 6m 건축한계선 (필지분할선 3m 포함) - 이면도로변 : 4m~5m 건축한계선 (필지분할선 4m 포함)	
	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 : 5~8m	• 간선도로변 : 6m • 이면도로변 : 4~5m	
	공개공지	• 구역 북동측 간선도로변에 확보	• 구역 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 - 필요한 공공시설을 건축물내 설치·조성후 기부채납	
준공공임대주택		—	• 준공공임대주택 용적률 60% 이상 도입(권장)	

주1) 1층 바닥면적의 2/3이상 또는 1층과 2층 바닥면적의 합계의 1/2이상 설치시 준수

7) 건대입구3-2-B지구 특별계획구역 (변경)

구 분		계 획 지 침		비고
		기정	변경	
위치		• 자양동 2-1일대		
면적		• 3,967.8㎡	• 1,295.0㎡	
용도지역		• 일반주거지역 → 일반상업지역		
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) - 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 분노 및 쓰레기처리시설 - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제25호의 발전시설 - 제28호의 장례식장		
	권장 용도	- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 - 제9호의 의료시설(불허용도 제외) - 제10호의 교육연구시설	- 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) - 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	
	지정용도 (1층) ¹⁾	—		- 제3·4호의 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제7호의 판매시설 중 상점
	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 2m~5m 포함)	- 간선도로변 : 6m 건축한계선 (필지분할선 3m 포함) - 이면도로변 : 5m 건축한계선 (필지분할선 4m 포함)	
	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 관한 사항	전면공지	- 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 5~8m	- 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 5m	
	공개공지	• 구역 북동측 간선도로변에 확보		
공공시설 조성 및 제공		- 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 - 기부채납면적 : 15%이상		

주1) 1층 바닥면적의 50%이상 설치시 준수

III. 건대입구 3-2-A지구 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 3-2 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	건대입구 3-2지구 특별계획구역	자양동 2-2일대	3,855.0	2011.12. 8 (서울특별시고시 제2011-367호)	
변경	건대입구 3-2-A지구 특별계획구역	자양동 2-2일대	2,560.0	-	
변경	건대입구 3-2-B지구 특별계획구역	자양동 2-1일대	1,295.0	-	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정(변경) 사유
변경	건대입구 3-2-A지구 특별계획구역	자양동 2-2일대	2,560.0	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실행성제고를 위해 구역분할
변경	건대입구 3-2-B지구 특별계획구역	자양동 2-1일대	1,295.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
계		-	3,855.0	-	3,855.0	100.0	
주거 지역	일반주거지역	자양동 2-1일대	3,855.0	감)2,560.0	1,295.0	33.6	
상업 지역	일반상업지역	자양동 2-2일대	-	증)2,560.0	2,560.0	66.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	자양동 2-2일대	일반 주거지역	일반 상업지역	2,560.0	일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역 변경이 유보된 사항으로 특별계획구역 세부개발계획 결정고시시 용도지 역 변경(결정) 고시를 이행해야 함에 따라 일반상업지역으로 용도지역 변경 결정 고시함

2) 용도지구 결정(변경) 조서 (변경없음)

나. 도시계획시설에 관한 결정 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2	75	269	1	27	80	-	-	-	1	48	189
대로	1	27	80	1	27	80	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	1	48	189	-	-	-	-	-	-	1	48	189

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~41	주간선도로	260	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		능동로 선형 변경
변경	대로	1	45	35~41	주간선도로	260	화양동 6-1	자양동 227-8	일반도로	-		
기정	소로	3	10	6~10	국지도로	165	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-	-	선형 변경
변경	소로	3	10	6~10	국지도로	165	자양동 2-14	자양동 2-38	일반도로	-		

■ 도로변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-45	대로1-45	- 일부구간 폭원 변경 - 3-2-A지구 특별계획구역내 38 → 41m	3-2-A지구 특별계획구역 개발지침에 따라 교통흐름을 원활히 하고자 도로 확폭
소로3-10	소로3-10	- 일부구간 폭원 변경 - 3-2-A지구 특별계획구역내 6 → 10m	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지 계획 결정(변경) 조서

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	가구면적(㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	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		
변경			1576.3	자양동 2-2대	2,560.0	3-2-A지구 특별계획구역
			38.3	자양동 2-8도		
			133.2	자양동 2-11대		
			149.8	자양동 2-12대		
			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		
			371.5	자양동 2-1대	1,295.0	3-2-B지구 특별계획구역
			78.4	자양동 2-8도		
			141.2	자양동 2-9대		
			133.2	자양동 2-10대		
			153.1	자양동 2-13대		
			149.8	자양동 2-14대		
			133.9	자양동 2-15대		
			133.9	자양동 2-16대		

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
2-1, 2-2, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21 3-2지구 특별계획구역	2-2, 2-8, 2-11, 2-12, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21 3-2-A지구 특별계획구역 2-1, 2-8, 2-9, 2-10, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16 3-2-B지구 특별계획구역	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 실현성제고를 위해 특별계획구역 분할

- 나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
- 1) 불허용도 계획 결정 조서(변경없음)
- 불허용도 계획

구분	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, 예식장, 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	건축법시행령 별표1 중 • 제2호의 공동주택 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 예식장, 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

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

- 2) 권장용도 계획 결정 조서(변경없음)
- 권장용도 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
역세권 주변 (1)	건축법시행령 별표1 중 • 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)	건축법시행령 별표1 중 • 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)	일반상업 지역 (구의로/ 능동로변)

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

3) 지정용도 계획 결정 조서(신설)

■ 지정용도 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
능동로변 (저층부) (a)	기정 —	—	—
변경	건축법시행령 별표1 중 • 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설 중 상점	건축법시행령 별표1 중 • 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설 중 상점	3-2-A지구

※ 지정용도는 1층 바닥면적의 2/3이상 또는 1층과 2층 바닥면적의 합계의 1/2이상 설치시 준수

4) 건폐율·용적률 계획 결정 조서(변경없음)

■ 건폐율 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
일반상업지역 (일반주거→일반상업)	60% 이하	60% 이하	

※ 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	300% 이하	630% 이하	
상한용적률	• 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - α :기부채납면적/기부채납후 대지면적		• 787.9% 이하 • 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - α :기부채납면적/기부채납후 대지면적		

※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.

■ 용적률 인센티브

- 용적률 완화항목 및 내용

도면번호	위치	계획목표	항목	완화기준	비 고
3-2-A	자양동 2-2 일대	• 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 • 보행환경 개선 (1층 부 전면부 입면처리 및 형태 권장) 및 휴게공간 조성	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.4$	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) $\div$ 대지면적} $\times 3$	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
			건축물 형태	기준용적률 $\times 0.3$	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
			건물내 공공시설 설치	기준용적률 $\times 0.3$	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우
			규제형 건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 2.5$	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등	

5) 높이 계획 결정 조서

■ 높이계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
일반상업지역 (능동로변)	최고높이 120m이하	최고높이 105m이하	

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배제

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 높이계획 조정	• 건축계획에 따라 현실적인 높이계획 반영

6) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 결정(변경) 조서

가) 건축물의 배치 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 배치 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
건축 한계선	기정 • 간선도로변 : 3m • 이면도로변 : 2m~3m	—
	변경 • 간선도로변 : 3m • 이면도로변 : 1m~2m	• 능동로변 : 3m • 이면도로변 : 1m • 남측변 : 4m
필지 분할선	기정 • 간선도로변 : 3m • 이면도로변 : 2m~5m	—
	변경 • 간선도로변 : 3m • 이면도로변 : 4m	• 능동로변 : 3m • 이면도로변 : 4m

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 건축한계선 및 필지분할선 일부 조정	• 3-2특별계획구역 분할 및 특별계획구역 변경에 따른 토지이용계획 변경으로 건축한계선 및 필지분할선 일부 조정

나) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정 조서

■ 건축물의 형태·색채 계획

구 분	계획지침	세부개발계획
건축물 형태	• 1층 전면부 투시형처리 70%이상 (유도형 인센티브 권장) • 1층 층고제한 4.5m이상 • 간선도로변 1층부 아케이드 조성 (유도형 인센티브 권장사항) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능	• 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상 • 1층 층고 6m 이상 • 저층부(1~3층)과 고층부 색상과 재질 분리 • 저층부 벽면은 연접필지내 건축물의 저층 벽면과 조화 • 고층부 입면은 능동로변에 면하게 계획 • 1층 상가는 능동로변에서의 직접 출입가능토록 출입구 유도

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 일부 지침 추가	• 능동로변 가로의 연속성, 통일성 및 활성화 유도를 위해 계획내용 추가

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지계획

구 분		계획지침	세부개발계획
전면 공지	기정	• 간선도로변 : 6m (필지분할선 포함) • 이면도로변 : 5~8m (필지분할선 포함)	-
	변경	• 간선도로변 : 6m (필지분할선 포함) • 이면도로변 : 2~5m (필지분할선 포함)	• 능동로변 : 6m (필지분할선 포함) • 이면도로변 : 5m (필지분할선 포함) • 남측변 : 4m
공개 공지	기정	• 구역 북동측 간선도로변에 확보	-
	변경	• 구역 남동측 간선도로변에 확보	• 구역 남동측 간선도로변에 확보 - 넓은 폭이 능동로변에 면할 수 있도록 계획

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 전면공지 기준폭원 변경 및 공개공지 추가 지정	• 3-2특별계획구역 분할 및 특별계획구역 변경에 따른 토지이용계획 변경으로 전면공지 기준폭원 일부 변경 및 공개공지 추가지정

나. 차량동선 및 주차계획 결정 조서(변경없음)

■ 차량동선 및 주차계획

구 분	계획지침	세부개발계획
차량출입 불허구간	• 간선도로변 차량 진출입 금지	• 간선도로변 차량 진출입 금지

다. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정(변경) 조서

■ 공공시설 조성 및 제공

구 분	계획지침	세부개발계획
공공시설 조성 및 제공	기정 • 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 • 기부채납면적 : 15%이상 - 능동로 전후면 보행동선 연계를 위한 보행자전용도로를 포함하여 설치·조성 후 기부채납	-
	변경 • 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 • 기부채납면적 : 15%이상 - 필요한 공공시설을 건축물내 설치·조성후 기부채납	• 기부채납 : 22% 이상 - 도로(토지) - 건축물내 공공시설(건축물 및 부속토지) • 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

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 보행자전용도로 폐지 → 건축물내 공공시설 신설	• 2014 서울특별시 지구단위계획 수립기준과의 정합성 및 실질적인 공공시설 수요 등을 고려하여 공공시설 부담계획 수립(공공시설 건축물로 설치·제공)

라. 준공공임대주택에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획지침	세부개발계획
기정	-	-
변경	준공공임대주택 용적률 60% 이상 도입 (권장)	- 준공공임대주택 용적률 60% 이상 계획 - 준공공임대주택의 경우 대학생 거주 공간으로 공급·활용될 수 있도록 대상지 인근 대학교와 연계하는 방안 우선 협의 - 최초임대료는 시세의 80% 이내에서 청년주택운영자문 위원회를 통해 결정

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
준공공임대주택 용적률 60% 이상 도입 신설	대상지의 현황여건 및 서울시의 정책방향을 고려하여 준공공임대주택 도입

5. 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
용도지역	- 일반주거지역 → 일반상업지역 - 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역 변경이 유도된 사항으로 특별계획구역 세부개발 계획 결정고시시 용도지역 변경(결정)고시를 이행해야 함	일반상업지역	-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도 - 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 문화 및 집회시설(공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) - 위락시설 ·공장 ·창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 (주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 교정 및 군사시설 ·발전시설 ·장례식장	- 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소·안마원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 문화 및 집회시설(공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 제외) - 의료시설중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) - 위락시설 ·공장 ·창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 (주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 교정 및 군사시설 ·발전시설 ·장례식장	-
	권장 용도 (전충) - 문화및집회시설 중 공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 - 의료시설(불허용도 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) - 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	- 문화및집회시설 중 공연장, 예식장, 공회당, 회의장, 전시장 - 의료시설(불허용도 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) - 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	-
	지정 용도 (저충부) - 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점	- 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점	

구분		계획지침	세부개발계획	비고
건축물의 용도·밀도 에 관한 계획	건폐율	•60% 이하	•60% 이하	—
	용적률	•300% 이하 / 630% 이하 / 800% 이하 •상한용적률 — 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ 이내	•300% 이하 / 630% 이하 / 787.9% 이하 •상한용적률 — 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ 이내	—
	용적률 인센티브	•능동로변 일반상업지역 용적률 완화기 준 적용	•능동로변 일반상업지역 용적률 완화기준 적용	—
	건축물 높이	•최고높이 120m 이하	•최고높이 105m 이하	—
배치	건축 한계선	•간선도로변 : 3m •이면도로변 : 1m~2m	•능동로변 : 3m •이면도로변 : 1m •남측변 : 4m	—
	필지 분할선	•간선도로변 : 3m •이면도로변 : 4m	•능동로변 : 3m •이면도로변 : 4m	—
형태		•1층 전면부 투시형처리 70%이상 (유도형 인센티브 권장) •1층 층고제한 4.5m이상 •간선도로변 1층부 아케이드 조성 (유도형 인센티브 권장사항) ※ 세부개발계획수립시 건축설계에 제 한이 있을 경우 변경가능	•1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상 •1층 층고 6m 이상 •저층부(1~3층)과 고층부 색상과 재질 분리 •저층부 벽면은 연접필지내 건축물의 저층 벽면 과 조화 •고층부 입면은 능동로변에 면하게 계획 •1층 상가는 능동로변에서의 직접 출입 가능토록 출입구 유도	—
공개공지		•구역 남동측 간선도로변에 확보	•구역 남동측 간선도로변에 확보 — 넓은 폭이 능동로변에 면할 수 있도록 계획	
교통처리계획		•간선도로변 차량 진출입 금지	•간선도로변 차량 진출입 금지	—
공공시설 조성 및 제공		•구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 •기부채납면적 : 15%이상 — 필요한 공공시설을 건축물내 설치· 조성후 기부채납	•기부채납 : 22% 이상 — 도로(토지) — 건축물내 공공시설(건축물 및 부속토지)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
준공공임대주택		• 준공공임대주택 용적률 60% 이상 도 입(권장)	• 준공공임대주택 용적률 60% 이상 계획 • 준공공임대주택의 경우 대학생 거주 공간으로 공급·활용될 수 있도록 대상지 인근 대학교 와 연계하는 방안 우선 협의 • 최초임대료는 시세의 80% 이내에서 청년주택 운영자문 위원회를 통해 결정	—

IV. 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

심의의견
• 건축심의시인접구역과 조화로운 경관이 이루어 질 수 있도록 입면계획을 검토 할 것
• 주차장은 법정 주차대수까지만 확보
• 공개공지는실질적인 활성화가 될 수 있도록 저층부 건축물 용도와 연계하여 계획남측의 과다한 공개공지는 복층 경계부로 변경 검토
• 공공시설의 주출입구 및 보행동선은 문화 및 집회시설(예식장)에 따른 불편함이 최소화 될 수 있도록 분리하여 건축계획에 반영

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

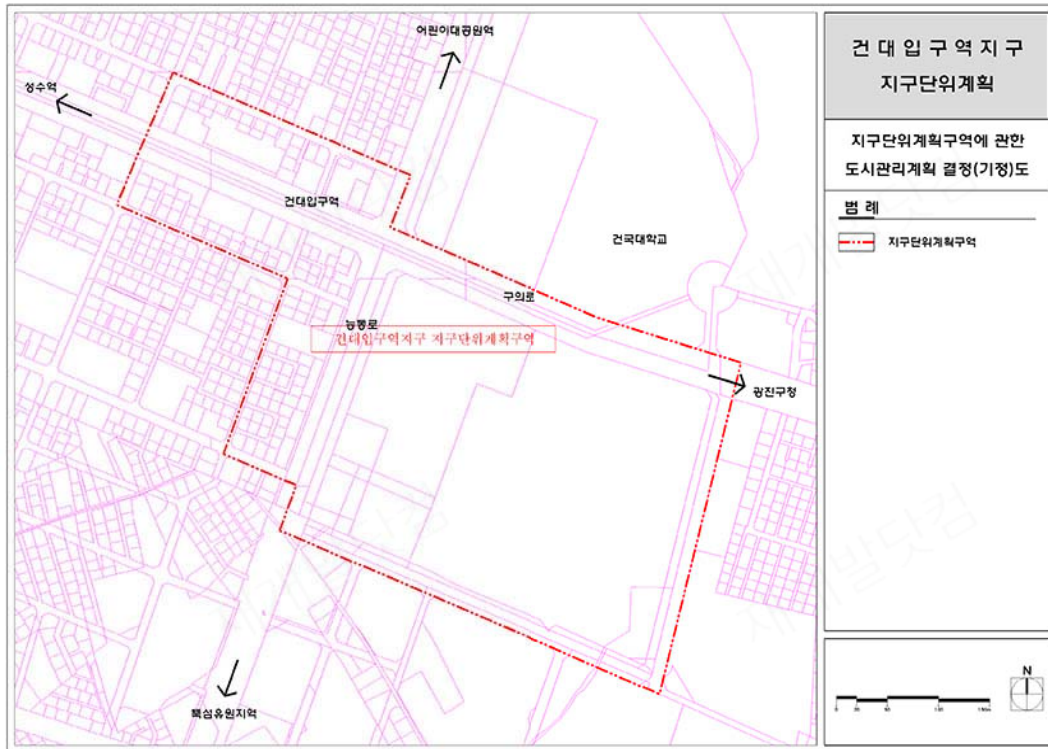
※ 첨부된 지형도면 등(그외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

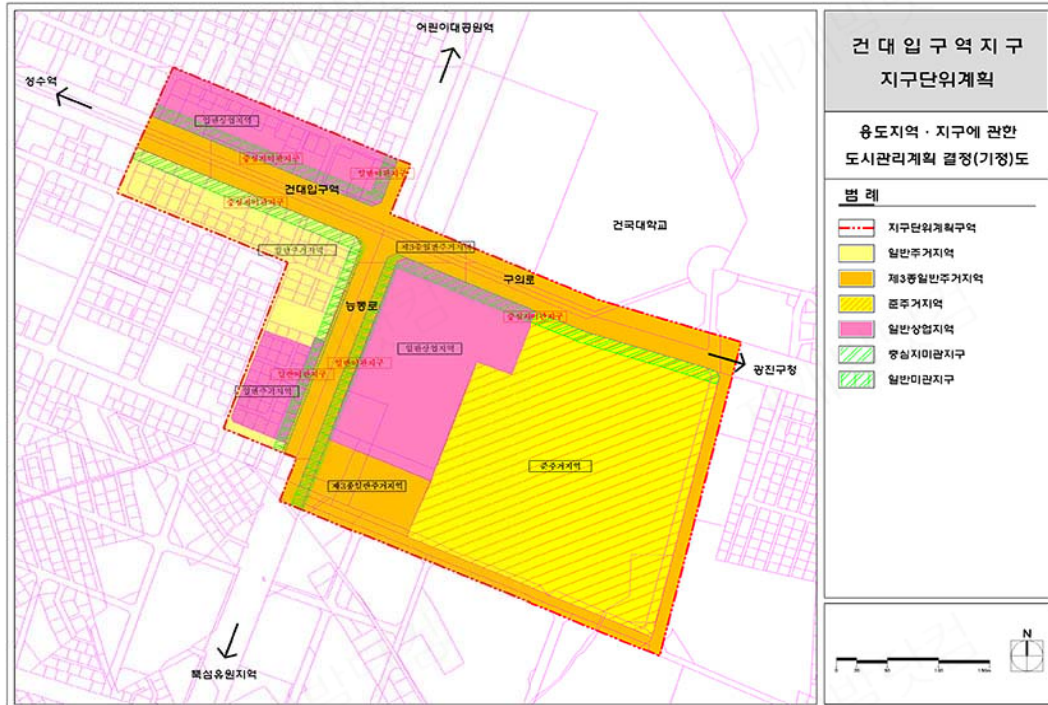
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

「건대입구역지구 지구단위계획 결정변경 및 3-2-A 특별계획구역
세부개발계획」 결정(변경) 및 지형도면

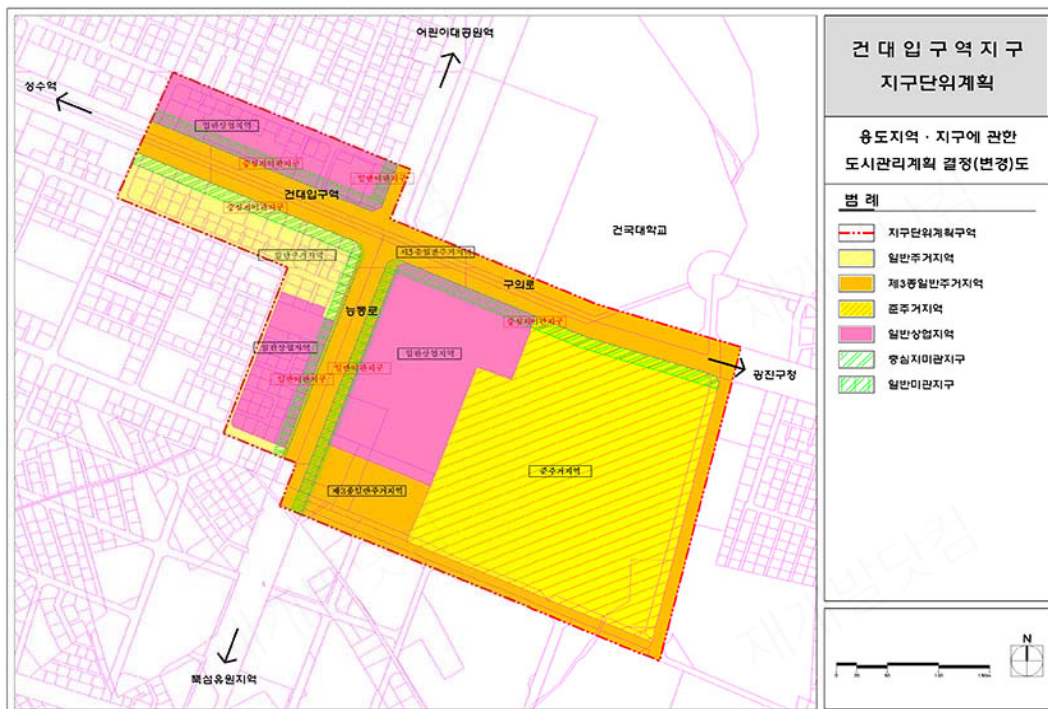
■ 건대입구역지구 지구단위계획구역에 관한 결정도



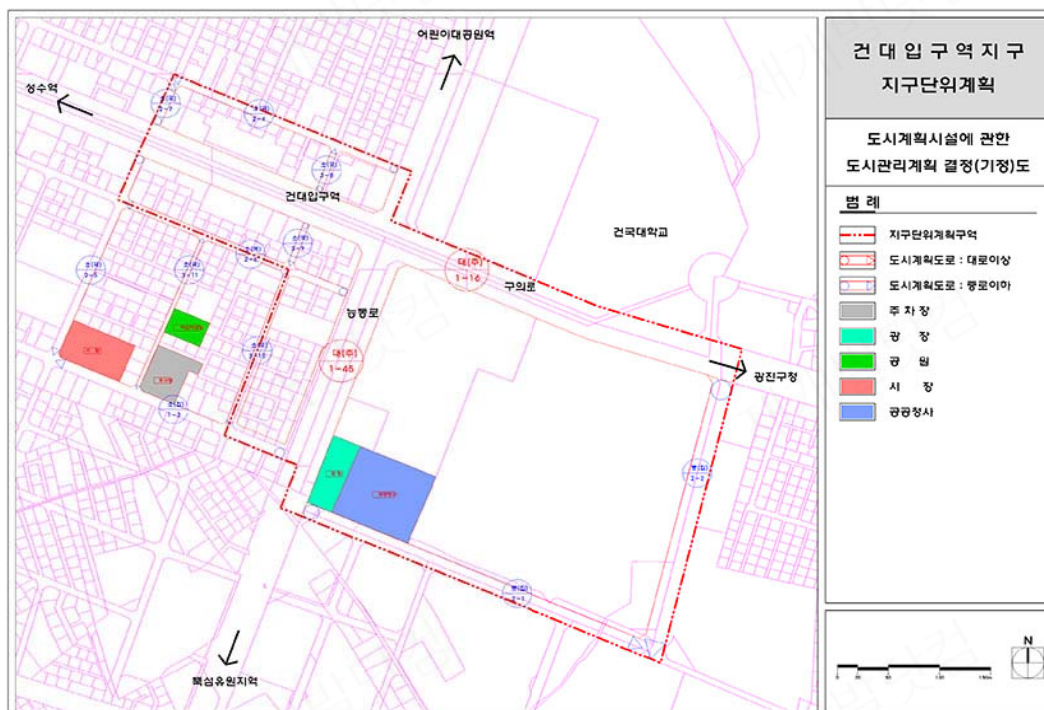
■ 건대입구역지구 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



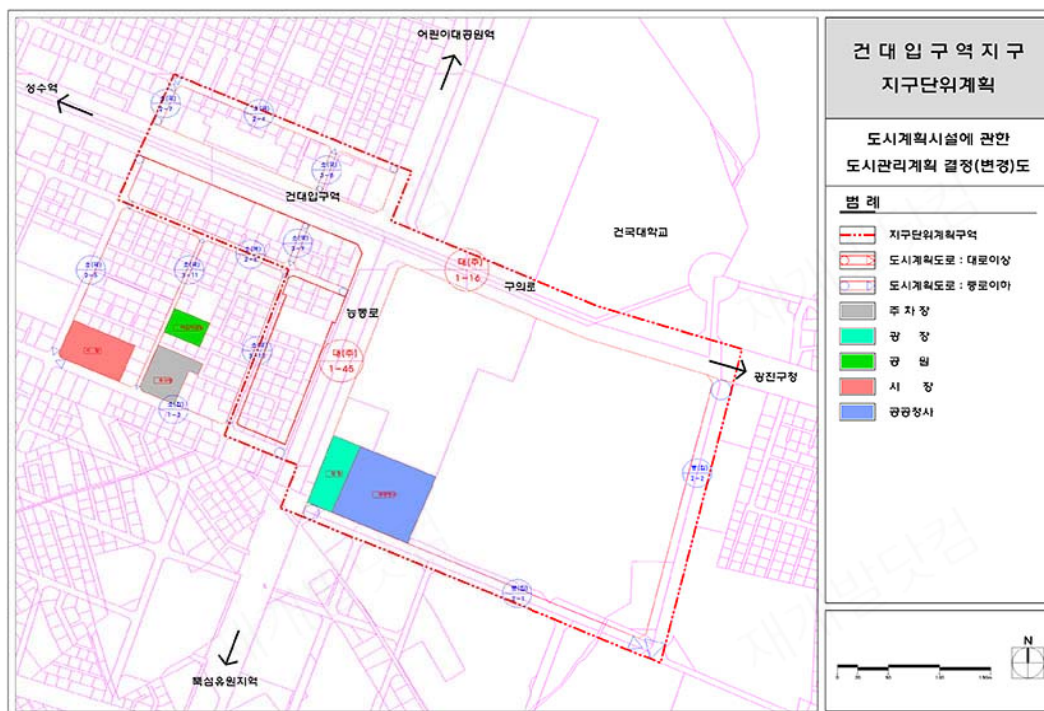
■ 건대입구역지구 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 건대입구역지구 도시기반시설에 관한 결정(기정)도

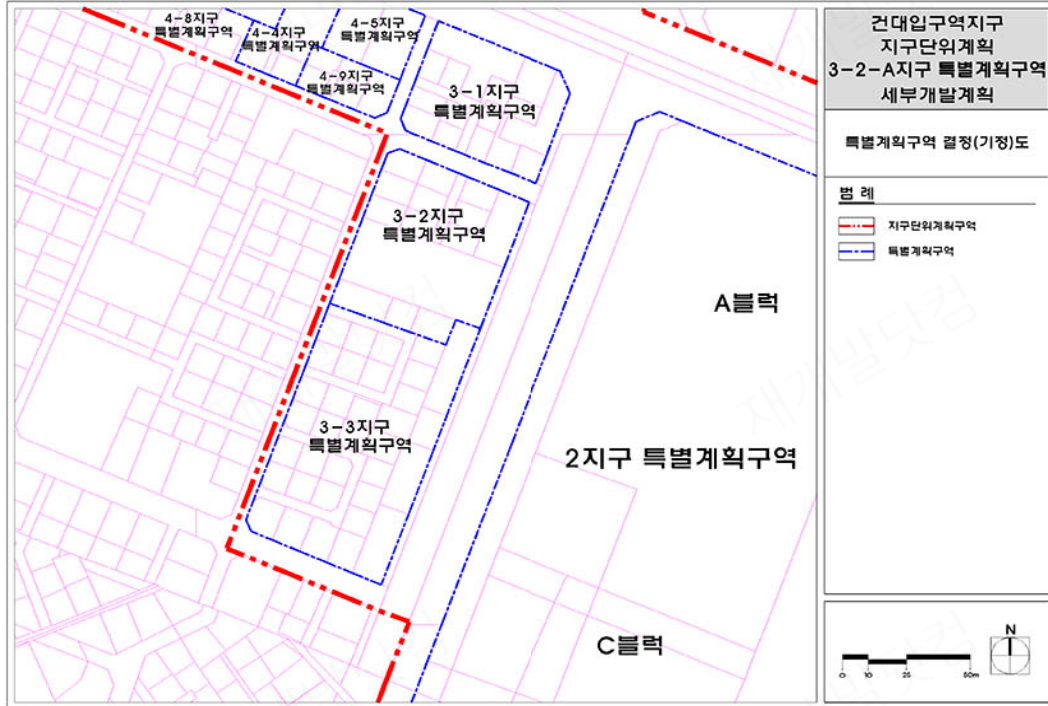


■ **건대입구역지구 도시기반시설에 관한 결정(변경)도**

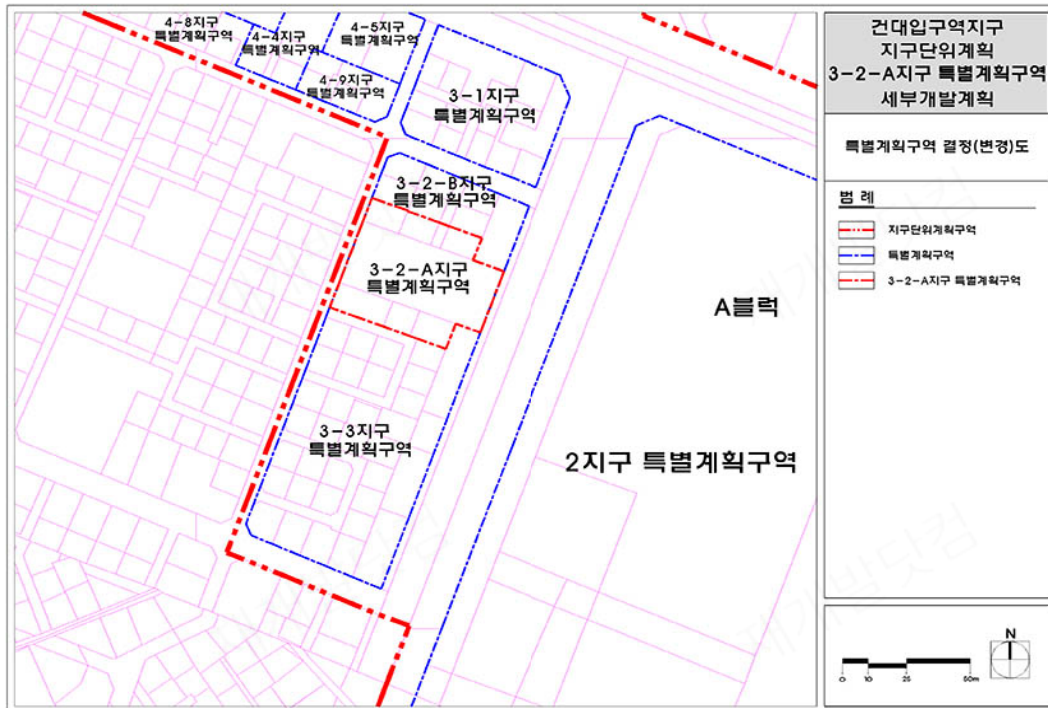


The map illustrates the urban planning for the Gyeongju National University area. It shows various land use zones color-coded according to the legend: residential (pink), commercial (orange), industrial (green), and public use (blue). Key landmarks include Gyeongju National University (건국대학교) and Gyeongju National University Hospital (경북대학교병원). The map also shows major roads like Gyeongju Expressway (경부고속도로) and Gyeongju Bypass (경부고속도로 우회도로). A scale bar and north arrow are provided at the bottom right.

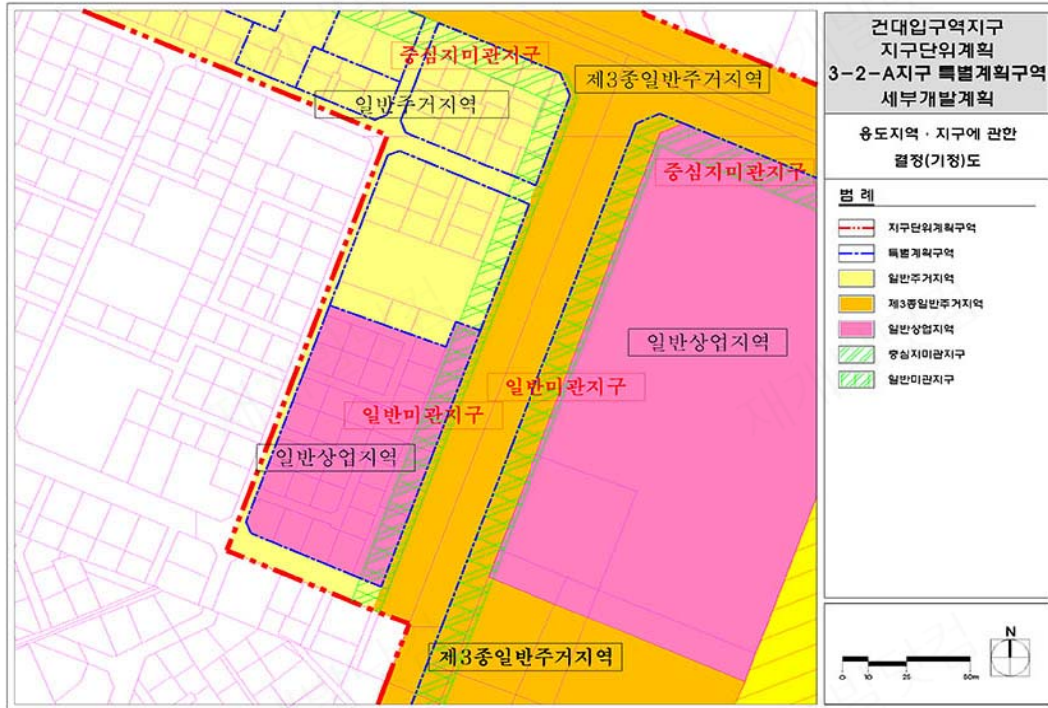
■ 건대입구역지구 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



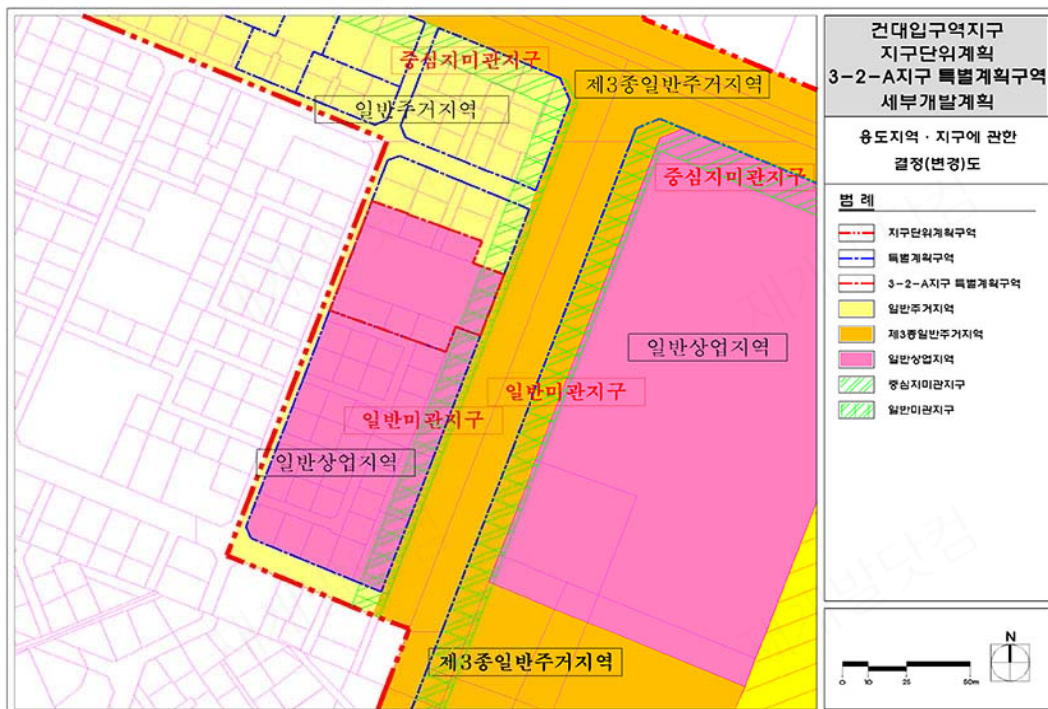
■ 건대입구역지구 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



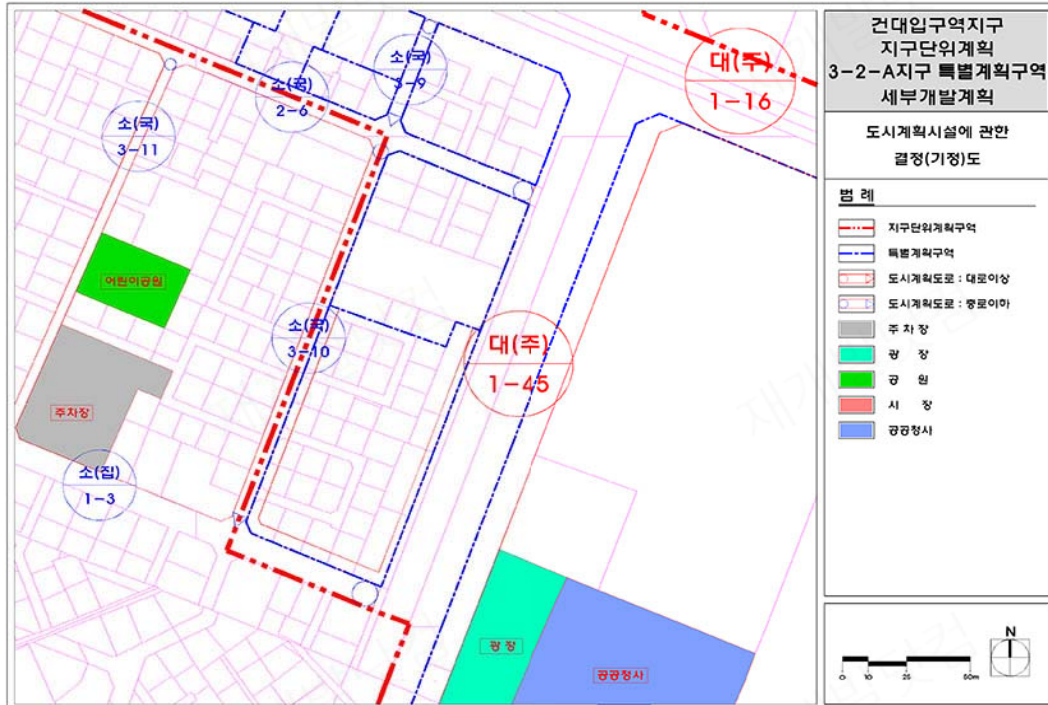
■ 건대입구역지구 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



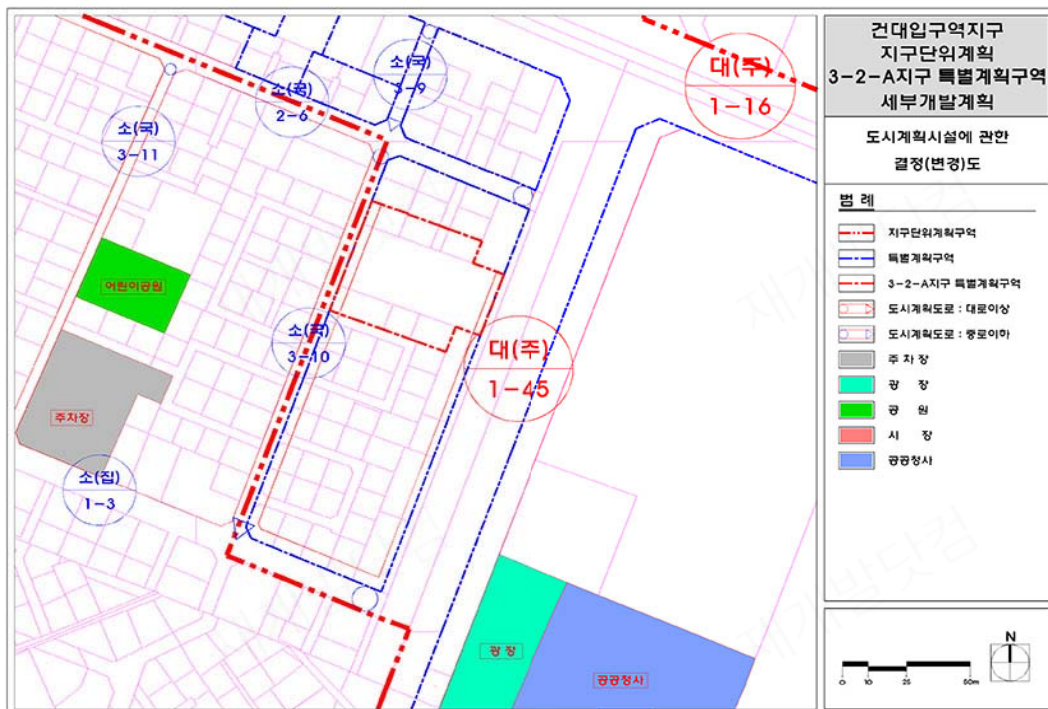
■ 건대입구역지구 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 건대입구역지구 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 건대입구역지구 3-2-A 특별계획구역 세부개발계획 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



3-2-A지구 특별계획구역 세부개발계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 블록구분선
- 확지선
- 불지불합선
- 건축안개선
- 침상등 공지
- 침상등 공지(기부채널)
- 광개공지(확지지정)
- 광개공지
- 광복보통도로
- 보통차우선도로(차없는 거리)
- 입체광복보통도로
- 지하철입구
- 주차장입구

3-2지구 특별계획구역

3-3지구 특별계획구역

2지구 특별계획구역

A블럭

C블럭

평균정사

0 10 20 30m

N

[illegible]