

◆ 서울특별시고시 제2024-140호

**도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 및
4-3지구 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 광진구 건대입구역 일대에 대하여 2024년 제1차 서울시 도시건축공동위원회 (2024.1.24.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제 25조 규정에 의거 도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 및 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제 27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 21일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 서울특별시고시 제1996-216호(1996.08.10.)로 결정되고 서울특별시고시 제2011-367호 (2011.12.08.)로 결정(변경)된 건대입구역지구 지구단위계획에 대하여 역세권 중심기능 강화, 중심지 위계에 부합하는 공공기여 확보 및 보행환경 개선을 위해
- 4-3지구 및 4-4지구 특별계획구역을 통합하여 지구단위계획을 변경하고 건축물 기부채납 시설 등을 포함한 세부개발계획을 결정하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경 없음)

1. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경 없음)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	건대입구역지구 지구단위계획구역	광진구 화양동 6-1 일대 (지하철 2·7호선 건대입구역 역세권주변)	171,352	-	171,352	1996. 8.10 (서울특별시고시 제1996-216호)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
계		-	171,352.0	-	171,352.0	100.0	
주거 지역	소계	-	125,402.7	감)2,351.6	123,051.1	71.8	
	일반주거지역	자양동 1-7일대	14,825.7	감)2,351.6	12,474.1	7.3	
	제3종일반주거지역	자양동 227-8일대	48,071.8	-	48,071.80	28.0	
	준주거지역	자양동 227-7일대	62,505.2	-	62,505.20	36.5	
상업 지역	일반상업지역	자양동 227-7일대	45,949.3	증)2,351.6	48,300.9	28.2	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	자양동 7-6일대	일반 주거지역	일반 상업지역	2,351.6	서울특별시 고시 제2011-367호(2011.12.8.)로 결정된 내용에 따라 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 용도지역(변경)에 대한 고시 이행

나. 용도지구 결정(변경) 조서

■ 미관지구 결정 조서

구분	도면표시번호	가로명	지 구 명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
폐지	-	구의로	미관지구	중심지 미관지구	성동교~ 잠실교	141,600 (9,360)	5,900 (남측560,북측220)	양측12	1982. 4. 22 서울특별시고시제164호	
폐지	-	능동로	미관지구	일반 미관지구	중곡동~ 자양동	50,304 (7,200)	2,096 (300)	양측12	1982. 4. 22 서울특별시고시 제164호	

주) ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	가로명	지구명	변경내용	변경 사유	비고
-	구의로	미관지구	폐지	◦ 서울특별시 고시 제2019-129호(2019.4.18.) 미관지구 폐지에 따른 내용반영	
-	능동로	미관지구	폐지	◦ 서울특별시 고시 제2019-129호(2019.4.18.) 미관지구 폐지에 따른 내용반영	

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 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	12	2,780	53,152	3	1,130	33,983	6	1,395	17,118	3	255	2,051
대로	2	880	31,215	2	880	31,215	-	-	-	-	-	-
중로	2	660	11,238	-	-	-	2	660	11,238	-	-	-
소로	8	1,240	10,699	1	250	2,768	4	735	5,880	3	255	2,051

■ 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	16	35	주간선도로	620	자양동 7-25	자양동 227-336	일반도로	-		
기정	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	-		

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)								
변경	소로	2	6	8~10 (10)	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	-		

주) ()는 4-3지구 대상지내

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-6	소로2-6	- 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 B = 8m → 8~10m	인접한 동일로 지구단위계획과의 도로선형 일치를 유도하여 정합성 확보

나. 공간시설(변경없음)

■ 광장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	광장	일반광장	자양동 227-8일대	2,029.1	-	2,029.1	2004.10.30 (서울특별시고시 2004-335호)	

다. 공공 및 문화체육시설 : 공공청사(변경없음)

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공 청사	-	자양동 227-7일대	5,931.0	-	5,931.0	2002. 5. 2 (서울특별시고시 2002-142호)	구민 회관

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모 계획 결정 조서 (결정도만 변경)

■ 최대개발규모 결정조서

적 용 지 역		계 획 내 용			비고
		기 정	변 경	변경후	
일반상업지역	아차산로변	2,000㎡ 이하	-	2,000㎡ 이하	
	이면부	1,000㎡ 이하	-	1,000㎡ 이하	

주) 1. 기존 대지규모가 최대개발규모 이상인 경우 예외

주) 2. 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우 공공시설 면적을 제외한 면적을 최대개발규모로 한다.

주) 3. 특별계획구역, 획지로 계획된 경우를 제외하고 최대개발규모를 초과하고자 하는 경우에는 도시관리계획 변경절차를 득하여야 한다.

주) 4. 간선부와 이면부 통합개발시 간선부의 계획내용을 적용

■ 변경 사유서(결정도만 변경)

변경내용		변경사유
기정	변경	
◦ 구의로	◦ 아차산로	도로명 변경에 대한 내용 반영
◦ 4-3지구 특별계획구역 7-6번지 (면적 : 1,334.5㎡)	◦ 4-3지구 특별계획구역 7-6, 7-38, 7-39, 7-40, 7-41, 7-42, 7-43번지 (면적 : 2,351.6㎡ (증 1,017.1㎡))	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 사업의 실현성제고를 위해 4-3지구와 4-4지구 통합
◦ 4-4지구 특별계획구역 7-38, 7-39, 7-40, 7-41, 7-42, 7-43번지 (면적 : 1,017.1㎡)	◦ 4-4지구 특별계획구역 폐지 (면적 : 0㎡ (감 1,017.1㎡))	

나. 가구 및 획지 계획 결정 조서(변경)

■ 획지계획

구 분	계 획 기 준	비고
획 지	- 간선부 및 교차부에 위치하여 지구내 중심시설 유치가 필요하고 토지이용의 효율 향상을 위한 개발규모 확보 및 차량진출입 제어를 통한 교통 여건 개선이 필요한 지역 - 획지내 필지들은 개별 필지별 건축이 규제되고 획지구모의 공동개발을 지정 - 획지간 공동개발은 최대개발규모 이내의 범위에서 허용	
필지 분할선	- 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	

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	획 지 / 특별계획구역			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
기정	A	7,614.2	458.8	①	회양동 7-4대	1,218.9	획지
			760.1		회양동 7-44대		
			287.6	②	회양동 7-5대	287.6	획지
			125.0	③	회양동 7-6대	225.5	획지
			100.5		회양동 7-25대		
			100.5	④	회양동 7-26대	350.5	획지
			125.0		회양동 7-28대		
			125.0		회양동 7-29대		
			125.0	⑤	회양동 7-33대	350.2	획지
			125.0		회양동 7-34대		
			100.2		회양동 7-35대		
			100.2	⑥	회양동 7-36대	350.2	획지
			125.0		회양동 7-38대		
			125.0		회양동 7-39대		
			141.5	⑦	회양동 7-11대	366.7	획지
			225.2		회양동 7-42대		
			184.6	⑧	회양동 7-9대	184.6	획지
			212.9	⑨	회양동 7-1대	212.9	획지
			676.0	⑩	회양동 7-2대	1,239.0	획지
			141.5		회양동 7-12대		
			161.3		회양동 7-13대		
			221.2		회양동 7-14대		
			39.0		회양동 7-15도		
			2,291.3	⑪	회양동 7-3대	2,291.3	획지
			32.1		회양동 7-27도	32.1	도로
			32.1		회양동 7-30도	32.1	도로
			32.1		회양동 7-37도	32.1	도로
			32.1		회양동 7-41도	32.1	도로
			99.5		회양동 7-10도	99.5	도로
			5.2		회양동 7-45도	5.2	도로
			29.0		회양동 7-46도	29.0	도로
			274.7		회양동 7-47도	274.7	도로

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	획 지 / 특별계획구역			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
기정	B	2,823.4	167.9	①	화양동 6-2대	1,357.4	획지
			1,189.5		화양동 6-7대		
			889.9	②	화양동 6-1대	1,373.0	1지구 특별계획구역
			22.3		화양동 6-10대		
			371.1		화양동 6-11대		
			63.8		화양동 6-12대		
			25.9		화양동 6-14대		
			93.0		화양동 6-10대		
						93	도로

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	C	7,825.6	120.0	자양동 7-24대	838.7	4-1지구 특별계획구역
			437.7	자양동 7-25대		
			123.3	자양동 7-26대		
			157.7	자양동 7-32대		
			508.0	자양동 7-17대	638.0	4-2지구 특별계획구역
			130.0	자양동 7-18대		
			1,334.5	자양동 7-6대	1,334.5	4-3지구 특별계획구역
			104.1	자양동 7-38대	1,017.1	4-4지구 특별계획구역
			109.4	자양동 7-39대		
			35.0	자양동 7-40도		
			109.4	자양동 7-41대		
			104.1	자양동 7-42대		
			555.1	자양동 7-43대		
			452.6	자양동 7-1대	912.8	4-5지구 특별계획구역
			460.2	자양동 7-7대		
			166.3	자양동 7-22대	1,026.4	4-6지구 특별계획구역
			121.3	자양동 7-23대		
			129.9	자양동 7-27대		
			103.5	자양동 7-28도		
			167.9	자양동 7-29대		
			337.5	자양동 7-30대		
			166.6	자양동 7-14대	683.0	4-7지구 특별계획구역
			120.0	자양동 7-15대		
			126.6	자양동 7-19대		
			103.5	자양동 7-20도		
			166.3	자양동 7-21대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	C	7,825.6	166.3	자양동 7-21대	709.1	4-8지구 특별계획구역
			131.2	자양동 7-3대		
			116.7	자양동 7-8대		
			116.7	자양동 7-9대		
			96.9	자양동 7-10대		
			34.0	자양동 7-11도		
			96.9	자양동 7-12대		
			116.7	자양동 7-13대		
			204.3	자양동 7-2대	666.0	4-9지구 특별계획구역
			104.1	자양동 7-33대		
			109.1	자양동 7-34대		
			35.0	자양동 7-35도		
			109.4	자양동 7-36대		
			104.1	자양동 7-37대		
변경	C	7,825.6	120.0	자양동 7-24대	838.7	4-1지구 특별계획구역
			437.7	자양동 7-25대		
			123.3	자양동 7-26대		
			157.7	자양동 7-32대		
			508.0	자양동 7-17대	638.0	4-2지구 특별계획구역
			130.0	자양동 7-18대		
			1,334.5	자양동 7-6대		
			104.1	자양동 7-38대		
			109.4	자양동 7-39대	2,351.6	4-3지구 특별계획구역
			109.4	자양동 7-41대		
			104.1	자양동 7-42대		
			555.1	자양동 7-43대		
			35.0	자양동 7-40도		
			452.6	자양동 7-1대		
			460.2	자양동 7-7대	912.8	4-5지구 특별계획구역
			166.3	자양동 7-22대		
			121.3	자양동 7-23대	1,026.4	4-6지구 특별계획구역
			129.9	자양동 7-27대		
			103.5	자양동 7-28도		
			167.9	자양동 7-29대		
			337.5	자양동 7-30대		
			166.6	자양동 7-14대		
			120.0	자양동 7-15대	683.0	4-7지구 특별계획구역
			126.6	자양동 7-19대		
			103.5	자양동 7-20도		
			166.3	자양동 7-21대		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경	C	7,825.6	131.2	자양동 7-3대	709.1	4-8지구 특별계획구역
			116.7	자양동 7-8대		
			116.7	자양동 7-9대		
			96.9	자양동 7-10대		
			34.0	자양동 7-11도		
			96.9	자양동 7-12대		
			116.7	자양동 7-13대		
			204.3	자양동 7-2대	666.0	4-9지구 특별계획구역
			104.1	자양동 7-33대		
			109.1	자양동 7-34대		
			35.0	자양동 7-35도		
			109.4	자양동 7-36대		
			104.1	자양동 7-37대		
기정	D	2,690.3	375.0	자양동 1-1대	2,690.3	3-1지구 특별계획구역
			136.6	자양동 1-2대		
			553.4	자양동 1-3대		
			117.0	자양동 1-4대		
			225.8	자양동 1-7대		
			106.8	자양동 1-8대		
			150.1	자양동 1-9대		
			104.1	자양동 1-11대		
			104.1	자양동 1-13대		
			107.4	자양동 1-14대		
			188.4	자양동 1-15대		
			91.2	자양동 1-16대		
			104.1	자양동 1-17대		
			92.9	자양동 1-18대		
			93.2	자양동 1-19대		
			140.2	자양동 1-20대		
기정	E	9,801.3	1,576.3	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		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	E	9,801.3	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		
			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		
			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		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적(㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	E	9,801.3	116.4	자양동 2-50대	5,946.3	3-3지구 특별계획구역
			153.4	자양동 2-51대		
			338.0	자양동 2-52대		
			369.1	자양동 2-53대		
			172.9	자양동 2-54대		
기정	F	91,344.1	1,792.0	자양동 227-325대	23,148.6	2지구 특별계획구역 A
			21,356.6	자양동 227-342대		
			56,855.4	자양동 227-7대	60,235.4	2지구 특별계획구역 B
			208.0	자양동 237-31대		
			2,015.9	자양동 227-315대		
			52.1	자양동 227-333대		
			765.0	자양동 533-12대		
			325.0	자양동 533-13대		
			14.0	자양동 559-28대		
			799.2	자양동 227-343대	5,931.0	2지구 특별계획구역 C 구민회관
			3,615.6	자양동 227-344대		
			163.2	자양동 227-347대		
			584.8	자양동 227-349대		
			245.2	자양동 227-352대		
			324.0	자양동 533-11대		
			199.0	자양동 542-6대		
			385.4	자양동 227-8대	2,029.1	광장
			346.0	자양동 227-346대		
			1,130.7	자양동 227-348대		
			37.0	자양동 542-5대		
			22.0	자양동 543-4전		
			108.0	자양동 544-28대		

■ 가구 및 획지(변경) 사유서

기정	변경	변경사유
4-3지구특별계획구역 7-6번지 (면적 : 1,334.5㎡)	4-3지구특별계획구역 7-6, 7-38, 7-39, 7-40, 7-41, 7-42, 7-43번지 (면적 : 2,351.6㎡ (증 1,017.1㎡))	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 사업의 실현성제고를 위해 4-3지구와 4-4지구 통합
4-4지구특별계획구역 7-38, 7-39, 7-40, 7-41, 7-42, 7-43번지 (면적 : 1,017.1㎡)	4-4지구특별계획구역 폐지 (면적 : 0㎡ (감 1,017.1㎡))	

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 불허용도 계획 결정 조서(변경)

■ 불허용도 계획(결정도만 변경)

구 분	계 획 내 용
일반 상업 지역	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
이면부 (A2)	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, 세차장, 매매장 제외) ○ 제21호의 동물 및 식물관련시설 ○ 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설 ○ 제23호의 교정 및 군사시설 ○ 제25호의 발전시설 ○ 제28호의 장례식장
준주거지역 (C)	건축법시행령 별표1 중 ○ 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 ○ 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

※ 일반상업지역내 2002년 지구단위계획 결정고시 이후 신축된 지역에도 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) 적용

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

■ 변경 사유서(결정도만 변경)

기정	변경	변경사유
구의로	아차산로	◦ 도로명 변경에 대한 내용 반영
일반상업지역 간선부(A1)	일반상업지역 간선부(A1)	◦ 4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합

나. 권장용도 계획 결정 조서(변경)

■ 권장용도 계획(기정)

구 분		권 장 용 도	비 고
역세권 주변 (1)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 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)	일반 상업 지역 (구의로/ 능동로변)
	특화 거리변 (2)	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 전문판매점 (의상, 패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등) ◦ 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 휴게음식점 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점	일반 상업 지역 (이면부) 먹자골목
특화 거리변 (3)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 전문판매점 (의상, 패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등) ◦ 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 휴게음식점 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점	일반 상업 지역 (이면부)
	1층 전면 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3, 4호의 1·2층 근린생활시설 중 전문판매점 (의상, 패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등)	로대오 거리
역세권 특별 계획 구역 (4)		건축법시행령 별표1 중 ◦ 제5호의 문화및집회시설 중 － 극장, 영화관, 음악당, 전시장 ◦ 제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼핑센터 ◦ 제9호의 의료시설 중 종합병원 ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) ◦ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	일반 상업 지역 (구의로)

구 분		권 장 용 도	비 고
특별 계획 구역 (5)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 운동시설 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 - 전 시 장, 공 연 장	-
	1층 전면 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점 ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 - 휴게음식점, 전문판매점	

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

■ 권장용도 계획(변경)

구 분		권 장 용 도	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 금융업소 제외) ◦ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	일반 상업 지역 (아차산로/ 능동로변)
특화 거리변 (2)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 전문판매점 (의상, 패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등) ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 휴게음식점 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점	일반 상업 지역 (이면부) 먹자골목
특화 거리변 (3)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 전문판매점 (의상, 패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등) ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 휴게음식점 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점	일반 상업 지역 (이면부)
	1층 전면 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 전문판매점 (의상, 패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등)	로데오 거리

구 분		권 장 용 도	비 고
역세권 특별 계획 구역 (4)		건축법시행령 별표1 중 ◦ 제5호의 문화및집회시설 중 - 극장, 영화관, 음악당, 전시장 ◦ 제7호의 판매시설 중 대형점, 백화점, 쇼핑센터 ◦ 제9호의 의료시설 중 종합병원 ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층부 금융업소 제외) ◦ 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔)	일반 상업 지역 (아차산로)
특별 계획 구역 (5)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제3호의 운동시설 ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 - 전 시 장, 공 연 장	-
	1층 전면 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 제7호의 판매시설 중 상점 ◦ 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 - 휴게음식점, 전문판매점	

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

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
구의로	아차산로	◦ 도로명 변경에 대한 내용 반영
역세권주변(1)	역세권주변(1)	◦ 4-3지구 및 4-4지구 특별계획구역 통합 ◦ 건대입구역 상업특화가로(로데오거리)의 건물 대부분이 권장용도에 부합하지 않는 현재 지역 여건을 반영하여 4-4지구 1층 권장용도 폐지 ※결정도에는 기정도 4-4지구 1층 권장용도는 미적용 되어 있었음.

다. 지정용도 계획 결정 조서 (변경없음)

■ 지정용도 계획

구 분		권 장 용 도	비 고
능등로변 (a1)	저층부	건축법시행령 별표1 중 - 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 공연장 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 상점	3-2-A지구
로데오 거리변 (b2)	1층	건축법시행령 별표1 중 - 제3, 4호의 12종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제7호의 판매시설 중 상점	3-2-B지구

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

주2) 1층 바닥면적의 50%이상 설치시 준수

라. 건폐율·용적률 계획 결정(변경) 조서

■ 건폐율·용적률 계획

구 분	건폐율	용적률		비고
		기준용적률	허용용적률	
준주거지역 (일반주거→준주거)	60% 이하	300% 이하	360% 이하	
일반상업지역 (일반주거→일반상업)	60% 이하	300% 이하	630% 이하	
제3종일반 주거지역	50% 이하	250% 이하		
상한용적률	기정	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용 - 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - α : 기부채납면적 / 기부채납후 대지면적		공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 적용
	변경	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 - 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 1.0×α현금·건축물) - α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물 : 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 - α현금 : 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지		

주) 건축물 기부채납 면적은 서울시 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10.)' 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.03.)'를 준용하되, 상한용적률 산식의 경우 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.03.)'를 적용함.

※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.

■ 변경 사유서

구분	기정	변경	변경사유
용적률	300% 이하/630% 이하/800% 이하 - 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$	300% 이하/630% 이하/800% 이하 - 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$	서울특별시 지구단위계획구역 수립기준 · 관리운영기준 최신자료 반영

■ 준주거지역으로 상향된 경우 주거부분의 용적률 기준(서울시 지구단위계획수립기준 1-4-4-(2) 적용) - 현행지침 삭제

구분	내용	비고
준공업지역, 일반주거지역 또는 제3종일반 주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균

■ 건축물의 비주거용도 확보비율 기준 (서울시 지구단위계획수립기준 3-4-2 / (3)-2) - ① 적용)

- 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)비율은 용적률의 10% 이상 계획
- 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10%이상으로 계획 가능

※ 용적률의 10%이상 설치는 지상부를 의미

■ 관광숙박시설 건립시 용적률 적용기준 (서울시 지구단위계획수립지침 4-3-2 / (7) 적용)

- 상업지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률의 20%이하의 범위 안에서 용적률을 완화할 수 있음

• 적용대상1)

- 「관광진흥법 시행령」 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 (일반숙박시설 제외)
- 「건축법 시행령」 제2조 제1호, 제2호와 같이 신축 또는 증축되는 건축물

• 용적률 완화 세부기준

- 건축물 신축시 : 최대 완화범위에서 용적률 적용
- 건축물 증축시 : 증축 면적중 객실 연면적2) 비율에 따라 용적률 차등 적용
 - ① 객실 연면적 비율 70%이상 : 최대 완화범위의 100% 적용
 - ② 객실 연면적 비율 50%이상 70%미만 : 최대 완화범위의 50% 적용
 - ③ 객실 연면적 비율 50%미만 : 최대 완화범위의 25% 적용

※ 일반숙박시설을 관광숙박시설로 변경하기 위한 증축시에는 최대범위 완화

- － 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축시 : 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용
- － 도시환경정비구역에서 건축시 : 개별 사업단위로 용적률 완화 적용
- 용도지역 변경시 관광숙박시설 적용 용적률 예시

종전	변경	일반건축물 허용용적률	관광숙박시설 허용용적률	관광숙박시설 적용 상한용적률
준주거지역 (일반주거→준주거)	준주거지역	360% 이하	420% 이하	480% 이하
일반상업지역 (일반주거→일반상업)	일반상업지역	630% 이하	740% 이하	960% 이하

- 1) 「서울특별시 도시계획조례」 개정 시행('09.9.29) 이후 「관광진흥법」에 따라 관광사업사업계획(변경) 승인 신청한 사업부터 적용
- 2) 객실 연면적 : 용적률에 산정되는 증축부분의 건축 연면적 중에서 객실 사용 바닥면적의 합계(복도, 기계실, 화장실 등 공용면적 포함)

마. 높이 계획 결정 조서 (변경)

■ 높이계획 (기정)

구 분	적 용 지 역		계 획 내 용	비고
일반상업지역	◦ 특별계획 구역	◦ 구의로변	◦ 1, 3-1, 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5 : 최고높이 100m 이하	
		◦ 구의로변 이면부	◦ 4-6, 4-7, 4-8, 4-9 : 최고높이 40m 이하	
		◦ 능동로변	◦ 3-2, 3-3 : 최고높이 120m이하	
	◦ 구의로변		◦ 최고높이 100m이하	
	◦ 구의로변 이면부		◦ 최고높이 40m이하	
일반상업지역/ 준주거지역	◦ 특별계획구역 2-A, 2-B		◦ 최고높이 200m이하	

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배제

■ 높이계획 (변경)

구 분	적 용 지 역		계 획 내 용	비고
일반상업지역	◦ 특별계획 구역	◦ 아차산로변	◦ 1, 3-1, 4-1, 4-2, 4-3, 4-5 : 최고높이 100m 이하	
		◦ 아차산로변 이면부	◦ 4-6, 4-7, 4-8, 4-9 : 최고높이 40m 이하	
		◦ 능동로변	◦ 3-2, 3-3 : 최고높이 120m이하	
	◦ 아차산로변		◦ 최고높이 100m이하	

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비고
	◦ 아차산로변 이면부	◦ 최고높이 40m이하	
일반상업지역/ 준주거지역	◦ 특별계획구역 2-A, 2-B	◦ 최고높이 200m이하	

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배제

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
◦ 구의로	◦ 아차산로	◦ 도로명 변경에 대한 내용 반영
◦ 구의로변 - 1, 3-1, 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5 : 최고높이 100m 이하	◦ 아차산로변 - 1, 3-1, 4-1, 4-2, 4-3, 4-5 : 최고높이 100m 이하	◦ 4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합

바. 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 가각부 및 간선가로변	3~6m	◦ 정연한 가로경관의 확보 ◦ 보행공간 확충
	◦ 이면부 내부필지	1~4m	◦ 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 가각부 및 간선가로변	3~6m	◦ 정연한 가로경관의 확보 ◦ 보행공간 확충	4-3지구 폭원변경, 건축한계선 내 필지분할선 삭제
	◦ 이면부 내부필지	1~4m	◦ 이면도로의 확폭	4-3지구 적용위치 변경
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	변경없음
벽면지정선	◦ 특화거리변	1.5~2.5m	◦ 건축선지정이 부적합한 필지에 지정 ◦ 1층부 전문쇼핑 및 문화시설 설치가 필요한 지역	변경없음
필지분할선	◦ 지구단위계획구역 내 공공용지 무상제공 필지	2~5m	◦ 지역간 연결도로 확충 및 내부 교통소통 원활화	4-3지구 이면부 폭원축소

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
◦ 4-3지구 구역계 변경, 간선가로변 필지분할선 삭제, 이면부 건축한계선 적용위치 변경, 이면부 필지분할선 폭원 축소	◦ 4-3지구, 4-4지구특별계획구역 통합 및 구역계 변경 ◦ 4-3지구 전면부 건축한계선6m로 계획하여 동일로 지구단위계획과의 정합성 확보 ◦ 4-3지구 전면부 필지분할선 삭제, 이면부는 건축한계선 적용위치 변경 및 필지분할선 축소

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정 조서(변경없음)

■ 건축물의 형태·색채 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물형태	아차산로변 간선부	◦ 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(유도형 인센티브 권장) ◦ 1층 층고제한 4.5m이상
	특화거리	◦ 아차산로 간선부와 이면부 통합개발시 - 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(유도형 인센티브 권장) - 1층 층고제한 4.5m이상 - 특화거리변 1층부 아케이드 조성(유도형 인센티브 권장)
	특별계획구역	◦ 1층 전면부 투시형처리 70% 이상(유도형 인센티브 권장) ◦ 1층 층고제한 4.5m이상 ◦ 간선도로변 1층부 아케이드 조성(유도형 인센티브 권장)

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	- 보상관장으로 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 조정활용

■ 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 차도 부속형(도로확폭) 전면공지의 설치 - 공개공지와 중복부분 제외 가능	4-3지구 야차산로변 전면공지 6m적용
공개공지	간선가로변 주요 결절부의 대형필지	쌈지공원 위치	- 보상관장으로 민간의 적극적 참여유도 - 건축한계선과 면적규제의 병용 - 전면공지 및 민간의 옥외공간과 연계유도 - 전면공지 및 쌈지형 공지와 중복지정 불가(단, 건축한계선 (전면공지)와 중복하여 위치지정한 경우는 제외)	4-3지구위치 변경
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 조정활용	4-3지구구역 내 적용제외

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
4-3지구 구역계 변경 4-3지구 전면공지 적용부분 조정 4-3지구 공개공지 위치 변경 4-3지구 쌈지공지 대상지 미적용	4-3지구, 4-4지구특별계획구역 통합 및 구역계 변경 4-3지구는 건축법에 따른 건축선(3m)을 포함하여 전면공지 6m 계획, (단, 허용용적을 인센티브 산식에는 3~6m범위만 적용, 공개공지와 중복부분 제외 가능) 4-3지구는 인접 도시철도시설 출입구 및 승강기와 인접시켜 간선부 서측에 대규모 공개공지를 설치하고 가로활성화 및 인구유입 원할 등 쾌적한 보행 · 휴게 공간 조성 4-3지구는 자투리 쌈지공원 기부채납이 아닌 공공임대업무시설(건축물 기부채납)으로의 공공기여

나. 대지내 통로 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 통로 계획(결정도만 변경)

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용
공공보행통로	◦ 주요시설에 대한 보행자들의 접근이 어려운 구역 및 가구의 장변이 길어서 우회가 필요한 블록	◦ 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획
보차혼용통로	◦ 보행 및 차량을 위한 도로의 개설이 필요한 구역내 필지	◦ 지구내 보행 및 차량의 원활한 흐름 유도 및 계획적 방법에 의한 통로개설로 공공부담 해소를 위하여 계획
입체공공보행통로	◦ 공중/실내/지하공간 연결대지 ◦ 통행량 및 판매시설 밀집지역 ◦ 전철역사 인접대지	◦ 입체적인 보행환경조성 및 역사·대형 건축물의 상호 연계를 통하여 지구내 원활한 보행동선체계 구축을 위하여 계획
보행자우선도로	◦ 보행이 활성화된 이면부 특화거리변	◦ 차량진출입을 부분적으로 배제 또는 허용으로 보행활동 보호를 위하여 계획 ◦ 특정한 날 차없는 거리로 운영
보행자도로	◦ 보행이 활성화된 이면부 특화거리변	◦ 차량의 통행이 허용되지 않는 도로 계획

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
◦ 구역계 변경	◦ 4-3지구, 4-4지구특별계획구역 통합 및 구역계 변경

다. 차량동선 및 주차계획 결정(변경) 조서

■ 차량동선 및 주차계획(기정)

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	◦ 간선도로변 ◦ 준주거지역 이면부 불허구간	◦ 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허 ◦ 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위에서 진출입
차량출입 허용구간	◦ 획지별 출입구간	◦ 이면부 진출입이 불가능한 경우에 한하여 차량출입 허용

■ 차량동선 및 주차계획(변경)

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	- 간선도로변 - 준주거지역 이면부 불허구간	- 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 불허 - 개별필지의 주차진출입은 연접도로 중 최하위에서 진출입	4-3지구 간선도로변 적용
차량출입 허용구간	획지별 출입구간	이면부 진출입이 불가능한 경우에 한하여 차량출입 허용	4-3지구 적용제외

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
4-3지구 간선부도로변 서측 차량출입 허용구간에서 차량출입불허구간으로 변경	동일로 지구단위계획과의 계획적 정합성 유지 및 간선도로변 차량진출입으로 인한 보행단절 방지를 위해 4-3지구 간선부 서측 차량출입 허용구간에서 차량출입 불허구간으로 변경

라. 경관 및 환경 친화적 요소 결정 조서 (변경 없음)

■ 경관 및 환경 친화적 요소계획

구 분	계 획 내 용	적용구역	비고
옥상녹화	- 고층건물에서의 도시미관 향상 및 도심의 휴식공간 제공 - 열섬현상완화 및 에너지 절약 - 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	전구역	
벽면녹화	- 도시경관 향상, 도시생태계 보전 및 에너지 절감 - 서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법에 의하여 설치토록 권장	전구역	
생태면적률	- 자연친화적인 또는 생태적인 개발 유도 - 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2007.12)에 의해 적용할 것을 권장	전구역	
옥외광고물	- 무질서한 간판으로 인해 건축물의 미관과 도시경관을 훼손 - 건축허가시에 간판 형태 및 부착 위치를 정하여 건축물의 미관 및 구조안전성 확보	간선도로변	
건축물 외관	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의벽면에서 통일성을 유지 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	전구역	
신재생에너지 시설	- 지속가능한 에너지 공급 - 신에너지 및 재생에너지 개발이용보급촉진법령의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	전구역	
개방화장실	- 보행자이 편의를 위해 설치 권장 - 공중화장실등에 관한 법률 및 관련조례의 기준에 따라 설치	전구역	

구 분	계 획 내 용	적용구역	비고
야간경관조명	◦ 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 ◦ 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장 ◦ 용적률 완화를 받고자 하는 경우 도시환경디자인위원회 설치 및 운영조례에 따라 위원회 자문을 거쳐 설치	간선도로변	
소규모 생물서식공간	◦ 인간과 자연이 공존하는 도심생태계 구축	전구역	

4. 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서

■ 용적률 인센티브

－ 용적률 완화항목 및 내용

- 1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 3) 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
- 4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
- 5) 인센티브 계획기준 적용이 어려운 구역으로 규제형 인센티브 계획이 없는 필지에서는 규제형 인센티브 총량의 1/3이 인정 된다.
- 6) 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 7) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

기정 8) 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구내 건축한계선 이후부터 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에 의하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.

※ 간선부의 미관지구내에 포함되는 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

변경 8) 미관지구 폐지(서울특별시 고시 제2019-129호(2019.4.18.))에 따라 대체되는 아차산로변 건축한계선 (6m)내 3m이내에 대하여는 인센티브에서 제외하며, 건축한계선 3~6m구간에 대해서만 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에 의한 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.

※ 간선부 건축한계선 3m후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

※ 전면공지는 공개공지와 중복지정 불가(단, 건축한계선내에 중복하여 공개공지의 위치 지정한 경우는 제외)

- 9) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

항 목		내 용	완화기준	비 고
규제영 인센티브	획지 계획	획지단위개발	기준용적률 × a	(일반상업지역) ◦ 2필지 : 0.05 ◦ 3필지 : 0.1 ◦ 4필지이상 : 0.15
	대지내 공지	건축한계선/ 벽면한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	(일반상업지역) ◦ 피로티구조 : a=1.25 ◦ 개방형구조 : a=2.5
	대지내 통로	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	
유도영 인센티브	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × a	(능동로변 일반상업지역) ◦ 피로티구조 : a=1.5 ◦ 개방형구조 : a=3
				(아차산로변 일반상업지역) ◦ 피로티구조 : a=1.75 ◦ 개방형구조 : a=3.5
	썸지형, 침상형 공지			(이면부 일반상업지역) ◦ 피로티구조 : a=2 ◦ 개방형구조 : a=4
				(준주거지역) ◦ 피로티구조 : a=0.4 ◦ 개방형구조 : a=0.8
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × a	(일반상업지역) ◦ 간선부 : a=0.4 ◦ 이면부 : a=0.5
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 0.3	◦ 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	◦ 지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률 × 0.05 ~ 0.15	◦ 1층전면부 투시형 처리 70% 이상 및 1층부 아케이드 조성 계획시 (두가지 요소중 한가지만 계획시 1/3 적용)
	주차계획	공동주차장	기준용적률 × 0.2	
기타영 인	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.3	◦ 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우
	환경친화	자연지반보존	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2	
		옥상녹화	기준용적률 ×	◦ 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용

항 목		내 용	완화기준		비 고		
센 티 브			(제공면적/대지면적) × 0.1		◦ 법적 조정으로 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 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치		
		신재생에너지 사용	기준용적률 × 0.05		◦ 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담		
		에너지 절약계획 도입	구분	에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
			1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 × 0.08이내
			2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 × 0.05이내

주) 각각의 대지에 적용되는 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률의 이하가 되도록 함

■ 건대입구 역세권 일반상업지역

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-⑩ B-② D(3-1)	화양동 7-3 일대 6-1 일대	◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리 및 형태 권장) 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 40%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
	건축물 형태			기준용적률 × 0.2	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상	
	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치			기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시	
	규 제 형		건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외	
	의 무 형		자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등			

■ 능동로변 일반상업지역

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3-2-A	자양동 2-2 일대	◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리 및 형태 권장) 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
3-2-B	자양동 2-1 일대					

도면 번호	위치	계획목표	항목	완화기준	비고
			규 제 형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외

■ 능동로변 일반상업지역

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	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 3
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3
			규 제 형	건축한계선 (공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외

■ 구의로변 일반상업지역 (기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
B-①	화양동 6-7 일대 자양동 7-17 일대 4-1 7-6 일대 4-3 7-6 일대 4-4 7-43 일대 4-5 7-1 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.4$	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} / \text{대지면적}) \times 3.5$	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	$\text{기준용적률} \times 0.1$	전면투시처리 50%이상
			규 제 형	획지단위개발	$\text{기준용적률} \times a$	2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
				건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 2.5$	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 아차산로변 일반상업지역 (변경)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
B-① 4-1 4-5	화양동 6-7 일대 자양동 7-17 일대 7-6 일대 7-43 일대 7-1 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 : 주차장을 제외한 건축면적)×0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 섬지형공지	기준용적률 × ((설치면적-의무면적) /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
			규 제 형	획지단위개발	기준용적률 ×a	2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
				건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 아차산로변 일반상업지역 (변경)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4-3	자양동 7-6 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선 및 휴게공간 조성	유 도 용 도 형	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.4$	주차장을 제외한 총 연면적의 30% 이상 준수시 인정
				공개공지	$\text{기준용적률} \times ((\text{설치면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}) \times 3.5$	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	$\text{기준용적률} \times 0.1$	전면투시처리 50% 이상
			규 제 형	건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 2.5$	아차산로변 건축한계선 6m중 3m이내 인센티브 미적용
				의 무 형	자연지반보존, 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물이용시설, 신재생에너지, 에너지 절약계획	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
4-3지구 인센티브 항목 조정 - 규제형 : 획지단위개발 삭제 - 유도형 : 쌈지형공지 항목 삭제	4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합에 따라 4-3지구 인센티브 항목 조정 4-3지구는 획지단위개발에 해당하지 않으므로 획지단위개발 항목 삭제 및 세부개발계획에 따라 미설치되는 쌈지형공지 항목 삭제

■ 구의로변 일반상업지역 (기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4-2	자양동 7-25 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총 연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적 -의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
				지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로
			규제형	획지단위개발	기준용적률 × a	2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
				건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 아차산로변 일반상업지역 (변경)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4-2	자양동 7-25 일대	◦ 적정개발규모 유도	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총 연면적의 30%이상 준수시 인정
		공개공지 및 쌈지형공지		기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 / 대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정	
		건축물 형태		기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상	
		◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도				
		◦ 보행환경 개선(1층부				

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
		전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성		지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로
			규 제 형	획지단위개발	기준용적률 × a	2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
				건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 변경 사유서

변경 내 용	변경 사유
◦ 도로명 변경	◦ 구의로 → 아차산로 도로명 변경

■ 구의로변 일반상업지역 (기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-① A-⑩	화양동 7-4 일대 7-2 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씽지형공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
			규 제 형	획지단위개발	기준용적률 × a	
				건축한계선/ 벽면지정선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 아차산로변 일반상업지역 (변경)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-① A-⑩	화양동 7-4 일대 7-2 일대	- 적정개발규모 유도 - 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 - 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도 용도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
			규제 형	획지단위개발	기준용적률 × a	
				건축한계선/ 벽면지정선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
◦ 도로명 변경	◦ 구의로 → 아차산로 도로명 변경

■ 구의로변 일반상업지역 이면부 (기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-② A-⑧ A-⑨	화양동 7-5 일대	- 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 - 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유도 용도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.5	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
	7-9 일대			공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 4	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
	7-1 일대					

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
			규 제 형	건축한계선/ 벽면한계선	건축한계선/ 벽면한계선기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 아차산로변 일반상업지역 이면부 (변경)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-② A-⑧ A-⑨	화양동 7-5 일대 7-9 일대 7-1 일대	◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)×0.5	주차장을 제외한 총면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 4	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
			규 제 형	건축한계선/ 벽면한계선	건축한계선/ 벽면한계선기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
도로명 변경	구의로 → 아차산로 도로명 변경

■ 구의로변 일반상업지역 이면부 (기정)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-③ A-④ A-⑤ A-⑥ A-⑦	화양동 7-6 일대 7-28 일대 7-33 일대 7-38 일대 7-42 일대	- 적정개발규모 유도 - 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도	유도 형	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.5$	주차장을 제외한 총면적의 30% 이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} / \text{대지면적}) \times 4$	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5% 이상 조성시 인정
4-6 4-7 4-8 4-9	자양동 7-30 일대 7-14 일대 7-3 일대 7-2 일대	보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	규 제 형	획지단위개발	기준용적률 $\times a$	
				건축한계선/벽면한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 2.5$	
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 아차산로변 일반상업지역 이면부 (변경)

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-③ A-④ A-⑤ A-⑥ A-⑦	화양동 7-6 일대 7-28 일대 7-33 일대 7-38 일대 7-42 일대	- 적정개발규모 유도 - 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도	유도 형	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.5$	주차장을 제외한 총면적의 30% 이상 준수시 인정
				공개공지 및 씬지형공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} / \text{대지면적}) \times 4$	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5% 이상 조성시 인정
4-6 4-7 4-8 4-9	자양동 7-30 일대 7-14 일대 7-3 일대 7-2 일대	보행환경 개선(1층부 전면부 입면처리) 및 휴게공간 조성	규 제 형	획지단위개발	기준용적률 $\times a$	
				건축한계선/벽면한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 2.5$	
			의 무 형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
◦ 도로명 변경	◦ 구의로 → 아차산로 도로명 변경

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	구역명		위 치	면 적 (㎡)	비고
기정	-	건대입구1지구 특별계획구역		화양동 6-1일대	1,538㎡	
기정	-	건대입구2지구 특별계획구역	A블럭	자양동 227-342일대	23,148.6㎡	
			B블럭	자양동 227-7일대	62,505.2㎡	
			C블럭	자양동 227-344일대	5,931.0㎡	
기정	-	건대입구3-1지구 특별계획구역		자양동 1-1일대	2,690.3㎡	
기정	-	건대입구3-2-A지구 특별계획구역		자양동 2-2일대	2,560.0㎡	
기정	-	건대입구3-2-B지구 특별계획구역		자양동 2-1일대	1,295.0㎡	
기정	-	건대입구3-3지구 특별계획구역		자양동 2-6일대	5,946.3㎡	
기정	-	건대입구4-1지구 특별계획구역		자양동 7-24일대	838.7㎡	
기정	-	건대입구4-2지구 특별계획구역		자양동 7-17일대	638.0㎡	
기정	-	건대입구4-3지구 특별계획구역		자양동 7-6일대	1,334.5㎡	
변경	-	건대입구4-3지구 특별계획구역		자양동 7-6일대	2,351.6㎡	4-4지구 내 '7-38대', '7-39대', '7-40도', '7-41대', '7-42대', '7-43대' 추가 편입
기정	-	건대입구4-4지구 특별계획구역		자양동 7-38일대	1,017.1㎡	
변경	-	건대입구4-4지구 특별계획구역		자양동 7-38일대	-	4-3지구와 통합
기정	-	건대입구4-5지구 특별계획구역		자양동 7-1일대	912.8㎡	
기정	-	건대입구4-6지구 특별계획구역		자양동 7-22일대	1,026.4㎡	
기정	-	건대입구4-7지구 특별계획구역		자양동 7-14일대	683.0㎡	
기정	-	건대입구4-8지구 특별계획구역		자양동 7-3일대	709.1㎡	
기정	-	건대입구4-9지구 특별계획구역		자양동 7-2일대	666.0㎡	

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
4-3지구특별계획구역 (면적 : 1,334.5㎡)	4-3지구특별계획구역 (면적 : 2,351.6㎡ (증 1,017.1㎡))	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 사업의 실현성제고를 위해 4-3지구와 4-4지구 통합
4-4지구특별계획구역 (면적 : 1,017.1㎡)	구역 폐지 (면적 : 0㎡ (감 1,017.1㎡))	

일반주거지역→일반상업지역으로 변경되는 특별계획구역의 공공기여 방안 (규제)

■ 기정

구분	특별계획구역 면적(㎡)	기부채납 비율(%)	공공기여
3-1	2,690.30	21.6	●3m 도로, 지하철 연결
3-2-A	2,560.00	22.0 이상	●서4m, 동3m 도로, 건축물내 공공시설
3-2-B	1,295.00	20.9 이상	●서4m, 동3m 도로, 건축물내 공공시설
3-3	5,946.30	27.8	●서4m,남5m,동3m 도로, 건축물 내 공공시설
4-1	838.7	19.9	●북,서 3m 도로
4-2	638	20.9	●북3m 도로, 동2m 도로
4-3	1,334.50	21.9	●북3m 도로, 동6m 소공원(150㎡이상)
4-4	1,017.10	21.0	●북,남3m 도로, 남서5m 소공원(75㎡이상)
4-5	912.8	18.7	●북,동3m 도로
4-6	1,026.40	18.0	●남,서3m 도로
4-7	683	18.6	●남3m 도로, 동2m 도로
4-8	709.1	21.3	●남3m 도로, 동2m 소공원(30㎡이상)
4-9	666	23.0	●남,동3m 도로

■ 변경

구분	특별계획구역 면적(㎡)	기부채납 비율(%)	공공기여
3-1	2,690.30	21.6	●3m 도로, 지하철 연결
3-2-A	2,560.00	22.0 이상	●서4m, 동3m 도로, 건축물내 공공시설
3-2-B	1,295.00	20.9 이상	●서4m, 동3m 도로, 건축물내 공공시설
3-3	5,946.30	27.8	●서4m,남5m,동3m 도로, 건축물 내 공공시설
4-1	838.7	19.9	●북,서 3m 도로
4-2	638	20.9	●북3m 도로, 동2m 도로
4-3	2,351.6	21.45 이상	●남2m 도로, 건축물 내 공공임대업무시설
4-5	912.8	18.7	●북,동3m 도로
4-6	1,026.40	18.0	●남,서3m 도로
4-7	683	18.6	●남3m 도로, 동2m 도로
4-8	709.1	21.3	●남3m 도로, 동2m 소공원(30㎡이상)
4-9	810.4	23.0	●남,동3m 도로

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

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
4-3지구특별계획구역	- 면적 증가 (면적 : 2,351.6㎡ (증 1,017.1㎡)) - 공공기여 내용 조정	- 주민개발의사의 합리적 반영을 통한 사업의 실현성제고를 위해 4-3지구와 4-4지구 통합 - 자투리 토지의 공공기여를 최소화하고 지역 중심 여건에 부합하도록 도로 설치 및 건축물 공공기여로 대체
4-4지구특별계획구역	구역 폐지 (면적 : 0㎡ (감 1,017.1㎡))	

2. 특별계획구역 계획지침(변경)

- 1) 건대입구1지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 2) 건대입구2-A지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 3) 건대입구2-B지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 4) 건대입구2-C지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 5) 건대입구3-1지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 6) 건대입구3-2-A지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 7) 건대입구3-2-B지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 8) 건대입구3-3지구 특별계획구역 (변경없음)
- 9) 건대입구4-1지구 특별계획구역 (변경 없음)
- 10) 건대입구4-2지구 특별계획구역 (변경 없음)

11) 건대입구4-3지구 특별계획구역 (변경)

구분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
위치		◦ 자양동 7-6일대		
면적		◦ 1,334.5㎡	◦ 2,351.6㎡	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, 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 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)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	기준	◦ 300% 이하	
		허용	◦ 630% 이하	
		상한	◦ 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하		
	배 치	◦ 간선도로변 : 6m 건축한계선 (필지분할선 3m 포함)	◦ 간선도로변 - 건축한계선 : 6m ◦ 이면도로변 - 필지분할선 : 2m - 건축한계선 : 2m	금회변경
	형 태	◦ 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브 권장사항) ◦ 1층 층고제한 4.5m 이상(권장) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능		

구분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
교통처리계획		◦ 간선변에서 차량진출입 가능	◦ 간선변 차량진출입불허	금회변경
기타에 관한사항	전면공지	◦ 간선도로변 : 6m	◦ 간선도로변 : 6m(공개공지와 중복부분 제외 가능) ◦ 이면도로변 : 2m	금회변경
	공개공지	◦ 위치지정	◦ 간선도로변(위치지정)에 확보	금회변경
공공시설 조성 및 제공		◦ 구역내 도로, 건축물 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 ◦ 기부채납면적 : 15%이상		

12) 건대입구4-4지구 특별계획구역 (변경-폐지)

구분			계 획 지 침		비 고
			기정	변경	
위치			◦ 자양동 7-38일대	폐지	
면적			◦ 1,017.1㎡		
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, 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		
	관장 용도	전면	◦ 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)		

구분			계 획 지 침		비 고
			기정	변경	
		1층	◦ 제3,4호의 1·2층 근린생활시설 중 전문판매점(의상,패션, 레저, 구두, 귀금속, 신변잡화 등) ※로데오거리 1층 전면부 권장용도 적용		
	건폐율		◦ 60% 이하		
	용적률	기준	◦ 300% 이하		
		허용	◦ 630% 이하		
		상한	◦ 800% 이하		
	높 이		◦ 최고높이 100m 이하		
	배 치		◦ 간선도로변 : 6m 건축한계선(필지분할선 3m 포함) ◦ 이면도로변 : 5m 건축한계선(필지분할선 3m 포함)		
	형 태		◦ 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브권장사항) ◦ 1층 총고제한 4.5m 이상(권장) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능		
교통처리계획			◦ 간선변에서 차량진출입 금지		
기타에 관한사항	전면공지		◦ 간선도로변 : 6m		
	공개공지		-		
공공시설 조성 및 제공			◦ 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 ◦ 기부채납면적 : 15%이상		

13) 건대입구4-5지구 특별계획구역 (변경 없음)

14) 건대입구4-6지구 특별계획구역 (변경 없음)

15) 건대입구4-7지구 특별계획구역 (변경 없음)

16) 건대입구4-8지구 특별계획구역 (변경 없음)

17) 건대입구4-9지구 특별계획구역 (변경 없음)

Ⅲ. 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	건대입구 4-3지구 특별계획구역	자양동 7-6일대	1,334.5	2011.12. 8 (서울특별시고시 제2011-367호)	
변경	건대입구 4-3지구 특별계획구역	자양동 7-6일대	2,351.6 (증 1,017.1㎡)		
기정	건대입구 4-4지구 특별계획구역	자양동 7-38일대	1,017.1 (감 1,017.1㎡)	2011.12. 8 (서울특별시고시 제2011-367호)	
폐지	건대입구 4-4지구 특별계획구역	-	-	-	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정(변경) 사유
변경	건대입구 4-3지구 특별계획구역	자양동 7-6일대	2,351.6 (증 1,017.1㎡)	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 사업의 실현성제고를 위해 4-3지구와 4-4지구 통합
폐지	건대입구 4-4지구 특별계획구역	-	-	

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		-	2,351.6	-	2,351.6	100.0	
주거 지역	일반주거지역	자양동 7-6일대	2,351.6	감)2,351.6	-	-	
상업 지역	일반상업지역	자양동 7-6일대	-	증)2,351.6	2,351.6	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	자양동 7-6일대 (4-3지구 특별계획구역)	일반 주거지역	일반 상업지역	2,351.6	◦ 서울특별시 고시 제2011-367호 (2011.12.8.)로 결정 된 내용에 따라 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따 른 용도지역(변경)에 대한 고시 이행

주) ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

나. 용도지구 결정(변경) 조서

■ 미관지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시번 호	가로명	지 구 명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
폐지	-	구의로	미관지구	중심지 미관지구	성동교~ 잠실교	141,600 (9,360)	5,900 (남측560, 북측220)	양측12	1982. 4. 22 서울특별시고시 제164호	

■ 미관지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	가로명	지구명	변경내용	변경 사유	비고
-	구의로	미관지구	폐지	◦ 서울특별시 고시 제2019-129호(2019.4.18.) 미관지구 폐지에 따른 내용반영	

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로 결정 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	소로	2	6	8	국지도로	235	자양동 2-1	자양동 6-39	일반도로	-		
변경	소로	2	6	8~10 (10)	국지도로	235	자양동 2-1	자양동 6-39	일반도로	-		

주) ()는 4-3지구 대상지내

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	종전 도로번호	변경 도로번호	변경사항	변경사유
변경	소로2-6	소로2-6	- 일부구간 도로폭원 변경 - 폭원 B = 8m → 8~10m	인접한 동일로 지구단위계획과의 도로선형 일치를 유도하여 정합성 확보

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 (기정)

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
기정	C	7,825.6	1,334.5	자양동 7-6대	1,334.5	4-3지구 특별계획구역
			104.1	자양동 7-38대	1,017.1	4-4지구 특별계획구역
			109.4	자양동 7-39대		
			35.0	자양동 7-40도		
			109.4	자양동 7-41대		
			104.1	자양동 7-42대		
			555.1	자양동 7-43대		

■ 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경)

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	면적 (㎡)	특별계획구역		비고
				위 치	면적(㎡)	
변경	C	7,825.6	1,334.5	자양동 7-6대	2,351.6	4-3지구 특별계획구역
			104.1	자양동 7-38대		
			109.4	자양동 7-39대		
			109.4	자양동 7-41대		
			104.1	자양동 7-42대		
			555.1	자양동 7-43대		
			35.0	자양동 7-40도		

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경사유
4-3지구특별계획구역 7-6번지 (면적 : 1,334.5㎡)	4-3지구특별계획구역 7-6, 7-38, 7-39, 7-40, 7-41, 7-42, 7-43번지 (면적 : 2,351.6㎡ (증 1,017.1㎡))	주민개발의사의 합리적 반영을 통한 사업의 실현성제고를 위해 4-3지구와 4-4지구 통합

기정	변경	변경사유
4-4지구특별계획구역 7-38, 7-39, 7-40, 7-41, 7-42, 7-43번지 (면적 : 1,017.1㎡)	4-4지구특별계획구역 폐지 (면적 : 0㎡ (감 1,017.1㎡))	

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 불허용도 계획 결정(변경) 조서

■ 불허용도 계획 (변경)

구 분	계획지침	세부개발계획
일반 상업 지역	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)	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)
간선부 (A1)	- 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	- 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

※ 일반상업지역내 2002년 지구단위계획 결정고시 이후 신축된 지역에도 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 제외) 적용

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

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
구역로	아차산로	도로명 변경에 대한 내용 반영
일반상업지역 간선부(A1)	일반상업지역 간선부(A1)	4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합

나. 권장용도 계획 결정(변경) 조서

■ 권장용도 계획 (변경)

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
역세권 주변 (1)	전층 권장	건축법시행령 별표1 중 ◦ 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)	건축법시행령 별표1 중 ◦ 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)	일반 상업 지역 (아차산로/ 능동로변)

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

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
구의로	아차산로	◦ 도로명 변경에 대한 내용 반영
역세권주변(1)	역세권주변(1)	◦ 4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합

다. 건폐율 · 용적률 계획 결정(변경) 조서

■ 건폐율 계획

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역 (일반주거→일반상업)	60% 이하		건축계획 : 57.38%

※ 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	
상한 용적 률	기부 채납	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 - 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.0×α현금·건축물) - α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물 : 공공시설등 부지(건축물 설치비용) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 - α현금 : 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지				◦ 대상지 적용 - 기준 : 300% 이하 - 허용 : 630% 이하 - 상한 : 800% 이하 ◦ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 적용

구 분	계획지침		세부개발계획		비고
	기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률	
기부 채납	면적	- 계획 : 506.29㎡(도로 + 건축물 기부채납) - 도로 : 51.10㎡ - 건축물기부채납 : 455.19㎡ < 환산부지(266.64㎡) + 지분(188.55㎡) > (연면적 2,319.32㎡)			건축물 기부채납 : 공공임대업무시설(광역인지건강센터)
	용적률 산정	- 산식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 1.0×α건축물) = 630% × [1+(1.3 × 1 × 239.65/(2,351.60-239.65)) + (1.0 × 266.64/ (2,351.60-239.65))] = 630% × [1+(1.3×1×0.11347) + (1.2×0.12625)] = 802.47% / 800%이하 적용			

주1) 향후 관련지침 및 법령 개정 시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

주2) 건대입구 특별계획구역 4-3지구 세부개발계획 기준 적용

주3) 건축물 기부채납 면적은 서울시 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10.)' 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.03.)'를 준용하되, 상한용적률 산식의 경우 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.03.)'를 적용함.

주4) 향후 건축심의 등 관련 인허가에 따라 상세 내용은 변경될 수 있음.

■ 공공시설등 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)		채납행정청(관리청)	비고
			토지면적(㎡) (대지지분)	건축물 연면적(㎡)		
신규	공공임대업무시설	서울시 광진구 자양동7-6 일대	188.55㎡	2,319.32㎡	서울특별시청	

<건축물 면적표>

합계	전용면적(4~6층 일부)	공용면적(1층 일부 및 주차장 등)
2,319.32㎡	1,183.17㎡	1,136.15㎡

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적총고형태는 조정될 수 있으며, 공공기여 시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ '기부채납시설 채납행정청 지정 합의서' 결정도서에 첨부

라. 높이 계획 결정(변경) 조서

■ 높이계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
기정	특별계획구역	일반상업지역 (구의로변)	4-3, 4-4 : 최고높이 100m이하	최고높이 100m이하
변경		일반상업지역 (아차산로변)	4-3 : 최고높이 100m이하	

※ 건축법 제60조에 의한 건축물의 최고높이 지정, 도로사선 배제

■ 변경 사유서

기정	변경	변경사유
◦ 구의로	◦ 아차산로	◦ 도로명 변경에 대한 내용 반영
◦ 구의로변 - 4-3, 4-4 : 최고높이 100m 이하	◦ 아차산로변 - 4-3 : 최고높이 100m 이하	◦ 4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합

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	기정	◦ 간선도로변 : 3m(필지분할선 3m포함 6m) ◦ 이면도로변 : 2~3m(필지분할선 3m포함 3~5m) <4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 3m(필지분할선 3m포함 6m) - 이면도로변 : 3m(서측) <4-4지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 3m(필지분할선 3m포함 6m) - 이면도로변 : 2m(필지분할선 3m포함 5m, 남측)	-
	변경	<4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 2m	<4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 2m
필지 분할선	기정	◦ 3m <4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 3m <4-4지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 3m - 이면도로변 : 3m	-
	변경	<4-3지구 특별계획구역> - 이면도로변 : 2m	<4-3지구 특별계획구역> - 이면도로변 : 2m

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유
◦ 구역계 변경, 간선가로변 필지분할선 삭제, 이면부 건축한계선 적용위치 변경, 이면부 필지분할선 폭원 축소	◦ 4-3지구, 4-4지구특별계획구역 통합 및 구역계 변경, ◦ 전면부 건축한계선6m로 계획하여 동일로 지구단위계획과의 정합성 확보 ◦ 전면부 필지분할선 삭제, 이면부는 건축한계선 적용위치 변경 및 필지분할선 축소

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정(변경) 조서

■ 건축물의 형태·색채 계획

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

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
◦ 구역계 변경	◦ 4-3지구, 4-4지구특별계획구역 통합에 따른 구역계 변경

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 계획 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지계획

구분	계획지침	세부개발계획
전면 공지	- 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 3m~5m(서측3m, 남측5m) (필지분할선 포함) <4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 3m(서측) <4-4지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 6m - 이면도로변 : 5m(남측)	-
	<4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 6m(공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m	<4-3지구 특별계획구역> - 간선도로변 : 6m(공개공지 중복부분 제외) - 이면도로변 : 2m
공개 공지	<4-3지구 특별계획구역> - 위치지정 <4-4지구 특별계획구역> - 해당없음	-

구분		계획지침	세부개발계획
	변경	<4-3지구 특별계획구역> - 위치지정 및 조정	◦ 인접 도시철도시설 출입구 및 승강기와 연계하여 간선부 서측 대규모 공개공지 설치로 가로활성화 및 인구유입 원할 등 쾌적한 보행 · 휴게 공간 조성(단, 건축한계선(전면공지)와 중복하여 위치 지정 한 경우 공개공지 우선)
섬지 공원	기정	<4-3지구 특별계획구역> - 동측 폭원 6m 섬지공원 150㎡이상 확보 <4-4지구 특별계획구역> - 남서측 폭원 5m 섬지공원 75㎡이상 확보	-
	변경	-	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
◦ 구역계 변경 ◦ 전면공지 적용부분 조정 ◦ 공개공지 위치 변경 ◦ 섬지공지 대상지 미적용 ◦ 필지분할선 포함 내용 삭제	◦ 4-3지구, 4-4지구특별계획구역 통합 및 구역계 변경 ◦ 건축법에 따른 건축선(3m) 포함하여 6m 계획 (공개공지와 중복부분 제외, 허용용적률 인센티브 산식에는 3~6m범위만 적용) ◦ 인접 도시철도시설 출입구 및 승강기와 인접시켜 간선부 서측에 대규모 공개공지를 설치하고 가로활성화 및 인구유입 원할 등 쾌적한 보행 · 휴게 공간 조성 ◦ 자투리 섬지공원 기부채납이 아닌 공공임대업무시설(건축물 기부채납)으로의 공공기여 ◦ 혼란방지를 위해 필지분할선 포함내용 삭제

4. 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서

■ 용적률 인센티브

－ 용적률 완화항목 및 내용

- 1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 3) 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
- 4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
- 5) 인센티브 계획기준 적용이 어려운 구역으로 규제형 인센티브 계획이 없는 필지에서는 규제형 인센티브 총량의 1/3이 인정 된다.
- 6) 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 7) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

기정 8) 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구내 건축한계선 이후부터 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에 의하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.

※ 간선부의 미관지구내에 포함되는 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

변경 8) 미관지구 폐지(서울특별시 고시 제2019-129호(2019.4.18.))에 따라 대체되는 아차산로변 건축한계선 (6m)내 3m이내에 대하여는 인센티브에서 제외하며, 건축한계선 3~6m구간에 대해서만 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에 의한 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.

※ 간선부 건축한계선 3m후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음

※ 전면공지는 공개공지와 중복지정 불가(단, 건축한계선내에 중복하여 공개공지의 위치 지정한 경우는 제외)

9) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

■ 아차산로변 일반상업지역

도면 번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4-3	자양동 7-6 일대	◦ 적정개발규모 유도 ◦ 지구중심의 기능활성화를 위한 권장용도 유도 ◦ 보행환경 개선 및 휴게공간 조성	유 도 형	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	주차장을 제외한 총 연면적의 30% 이상 준수시 인정
				공개공지	기준용적률 × ((설치면적-의무면적) /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50% 이상
			규 제 형	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	아차산로변 건축한계선 6m중 3m이내 인센티브 미적용
			의 무 형	자연지반보존, 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물이용시설, 신재생에너지, 에너지 절약계획		

- 허용용적률 인센티브 적용계획

항목			완화기준	산정 및 적용	비고
규제형	대지내 공지	건축한계선	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적})}{2.5}$	$300\% \times (198 \div 2,300.50) \times 2.5 = 64.55\%$	
	소계(인센티브 총량의 30%이내)			64.55% 적용 (총량의 18.99%)	
유도형	건축물 용도	권장	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적})}{0.4}$	$300\% \times \{15,622.51 \div (29,375.76 - 8,830.42)\} \times 0.4 = 91.24\%$	
	대지내 공지	공개공지	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}}{3.5}$	$300\% \times \{(348.68 - 161.04) \div 2,300.50\} \times 3.5 = 85.65\%$	
	도시경관 개선	건축물 형태	기준용적률 $\times 0.1$	$300\% \times 0.1 = 30\%$	
	소계(인센티브 총량의 50%이상, 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목은 유도형 인센티브량의 50%이내)			206.89% 적용 (총량의 60.87%)	

항목		완화기준		산정 및 적용		비고
의무	환경친화	자연지반보존	기준용적률 x (자연지반보존 ÷ 대지면적) x 0.2		300% x (364.62 ÷ 2,300.50) x 0.2 = 9.51%	
		옥상녹화	기준용적률 x (제공면적 ÷ 대지면적) x 0.1		300% x (355 ÷ 2,300.50) x 0.1 = 4.62%	
		투수성 포장	기준용적률 x 0.05		300% x 0.05 = 15.0%	
		빗물이용시설 설치	기준용적률 x 0.04 〈빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상설치〉		300% x 0.04 = 12.0%	
		신재생에너지사용	기준용적률 x 0.05 〈건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량을 1% 이상 부담〉		300% x 0.05 = 15.0%	
		에너지 절약계획 도입	300% x 0.05 = 15.0%			
	구분		에너지 절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량
	1등급		33.5%이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 x 0.08이내
	2등급	23.5~33.5%미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 x 0.05이내	
소계(인센티브 총량의 20% 이상)					71.14% 적용 (총량의 20.77%)	
합계					산정 342.58% 적용 330.00%	

※ 향후 건축심의 등 관련 인허가에 따라 상세 내용은 변경될 수 있음.

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
4-3지구 인센티브 항목 조정 - 규제형 : 획지단위개발 삭제 - 유도형 : 썸지형공지 항목 삭제	4-3지구 및 4-4지구특별계획구역 통합에 따라 4-3지구 인센티브 항목 조정 4-3지구는 획지단위개발에 해당하지 않으므로 획지단위개발 항목 삭제 및 세부개발계획에 따라 미설치되는 썸지형공지 항목 삭제

■ 기부채납에 따른 상한용적률

기준용적률	허용용적률		상한용적률			비고
	인센티브완화	계	기부채납면적	기부채납 비율	상한용적률	
300%이하	330%	630%이하	506.29㎡	21.53	800%이하	
기부 채납	면적	- 계획 : 506.29㎡(도로 + 건축물 기부채납) - 도로 : 51.10㎡ - 건축물기부채납 : 455.19㎡ < 환산부지(266.64㎡) + 지분(188.55㎡) > (연면적 2,319.32㎡)				건축물 기부채납 : 공공임대업무시설(광역인지건강센터)
	용적률 산정	- 산식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 1.0×α현금·건축물) = 630% × [1+ (1.3 × 1 × 239.65/(2,351.60-239.65)) + (1.0 × 266.64/(2,351.60-239.65))]				

기준용적률	허용용적률		상한용적률			비고
	인센티브완화	계	기부채납면적	기부채납 비율	상한용적률	
		$= 630\% \times [1 + (1.3 \times 1 \times 0.11347) + (1.2 \times 0.12625)]$ $= 802.47\% / 800\% \text{이하 적용}$				

주1) 향후 관련지침 및 법령 개정 시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

주2) 건대입구 특별계획구역 4-3지구 세부개발계획 기준 적용

주3) 건축물 기부채납 면적은 서울시 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10.)' 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 (2023.03.)'를 준용하되, 상한용적률 산식의 경우 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.03.)'를 적용함.

주4) 향후 건축심의 등 관련 인허가에 따라 상세 내용은 변경될 수 있음.

■ 공공시설등 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)		채납행정청(관리청)	비고
			토지면적(㎡) (대지지분)	건축물 연면적(㎡)		
신규	공공임대업무시설	서울시 광진구 자양동7-6 일대	188.55㎡	2,319.32㎡	서울특별시청	

<건축물 면적표>

합계	전용면적(4~6층 일부)	공용면적(1층 일부 및 주차장 등)
2,319.32㎡	1,183.17㎡	1,136.15㎡

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적총고형태는 조정될 수 있으며, 공공기여 시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ '기부채납시설 채납행정청 지정 합의서' 결정도서에 첨부

5. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정(변경) 조서

■ 공공시설 조성 및 제공(변경)

구분		계획지침	세부개발계획
공공 시설 조성 및 제공	기정		-
	변경	- 구역내 도로, 건축물 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 기부채납면적 : 15%이상	- 구역내 도로, 건축물 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 기부채납면적 : 15%이상

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

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
간선도로변 및 이면부 도로 기부채납 및 씬지형공지 설치 → 이면부 도로 기부채납 및 공공임대업무시설(건축물) 설치	4-3지구와 4-4지구 통합 및 향후 보행자우선도로에서 일반도로로 도로 사용형태가 변경될 이면부 도로(2m) 기부채납에 대한 내용 반영 - 건대성수지역 중심지 기능 강화를 위한 공공임대업무시설(건축물 기부채납) 조성

6. 4-3지구 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정조서

구분		계획지침	세부개발계획	비 고
위치		◦ 자양동 7-6일대		
면적		◦ 2,351.6㎡		
토지이용		◦ 아차산로변 열악한 보행환경과 경관 개선 및 상업지역 중심시설 유치를 통한 중심지 기능 강화		
용도지역		◦ 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 정례식장		
	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)		
	건폐율	◦ 60% 이하		
	용적률	기준	◦ 300% 이하	
		허용	◦ 630% 이하	
		상한	◦ 800% 이하	
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하		

구분		계획지침	세부개발계획	비 고
	배 치	- 간선도로변 - 건축한계선 : 6m	- 이면도로변 - 필지분할선 : 2m - 건축한계선 : 2m	
	형 태	1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브권장사항) 1층 층고제한 4.5m 이상(권장) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능	1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브권장사항) 1층 층고제한 4.5m 이상(권장) - 대상지 전·후면 보행연계를 위해 지상1층에 도시철도시설 운영시간에 개방하는 건축물 내·외부 보행통로 확보 (폭 3m, 유효높이 5m이상) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능	
교통처리계획		간선변 차량출입불허		
기타에 관한사항	전면공지	- 야차산로변 : 6m(공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m		
	공개공지	간선도로변(위치지정)에 확보		
공공시설 조성 및 제공		- 구역내 도로, 건축물 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 기부채납면적 : 15%이상		기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

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

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

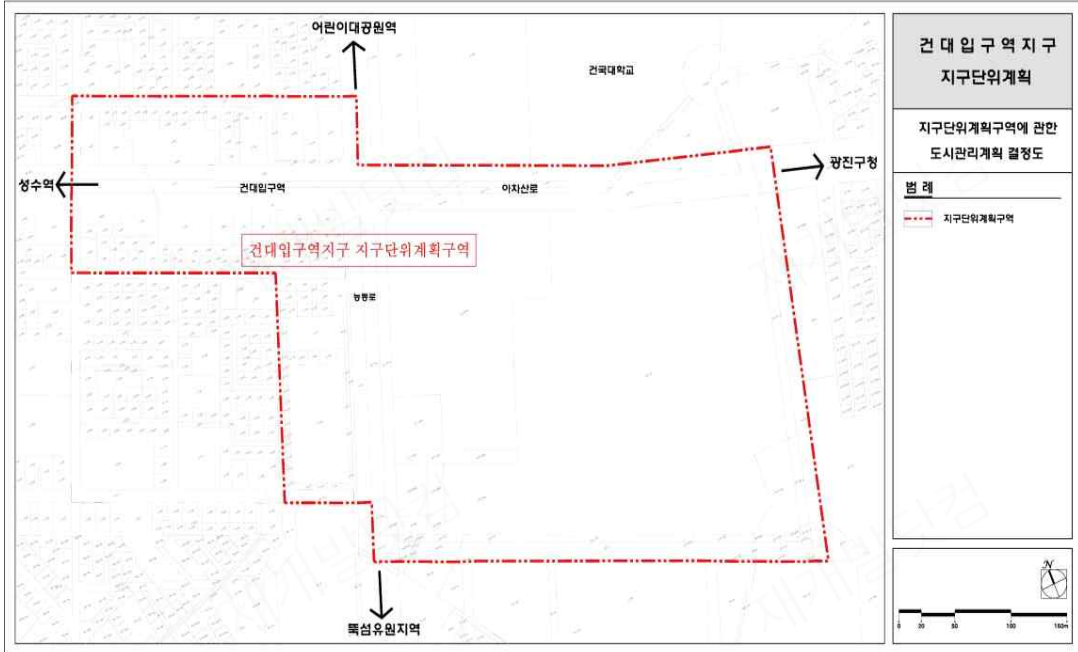
V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8388) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7682)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

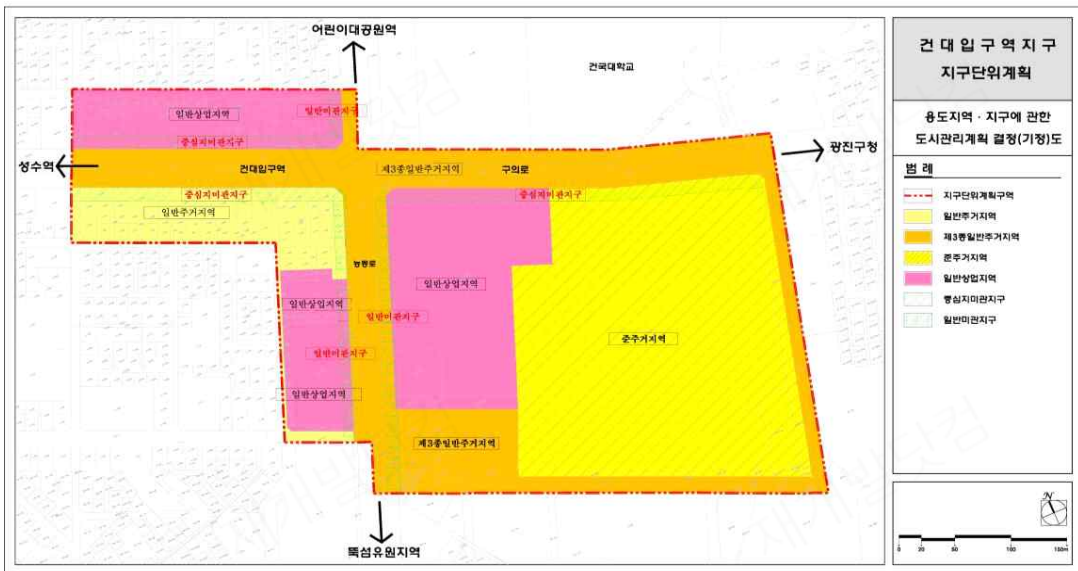
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획결정(변경) 및 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

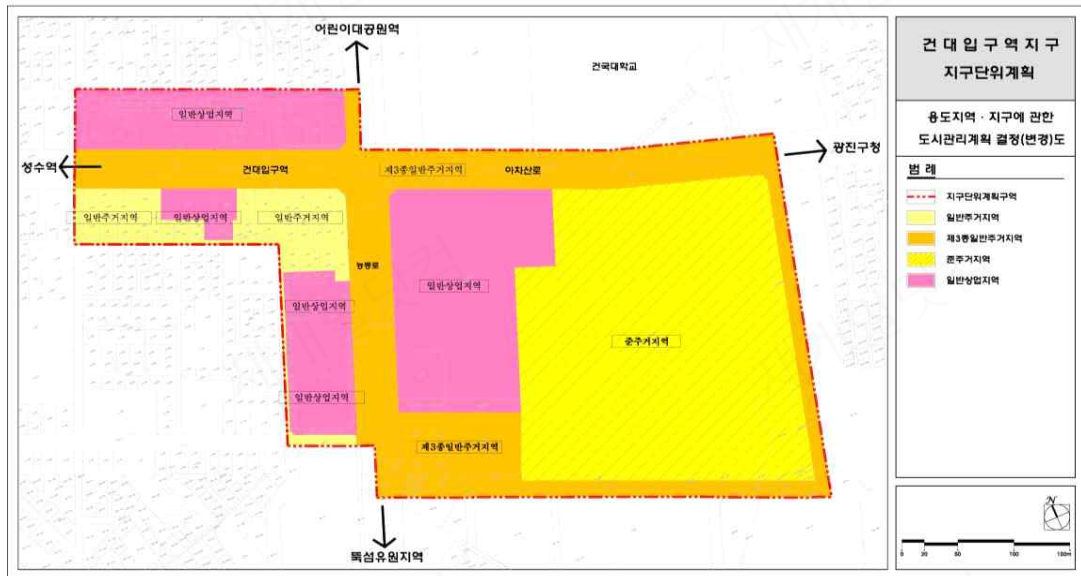
■ 건대입구역지구 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



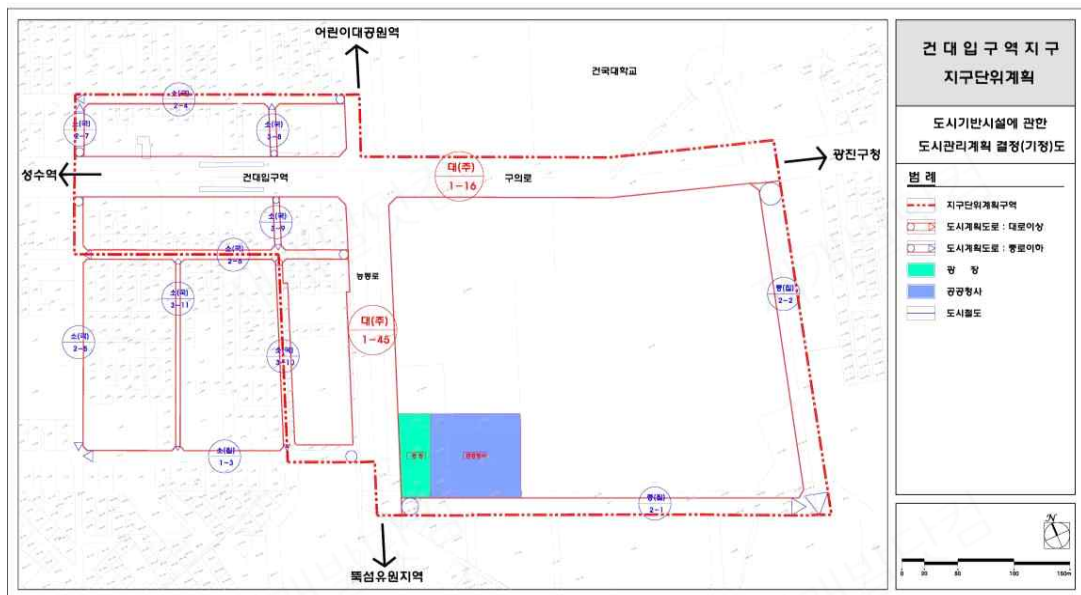
■ 건대입구역지구 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



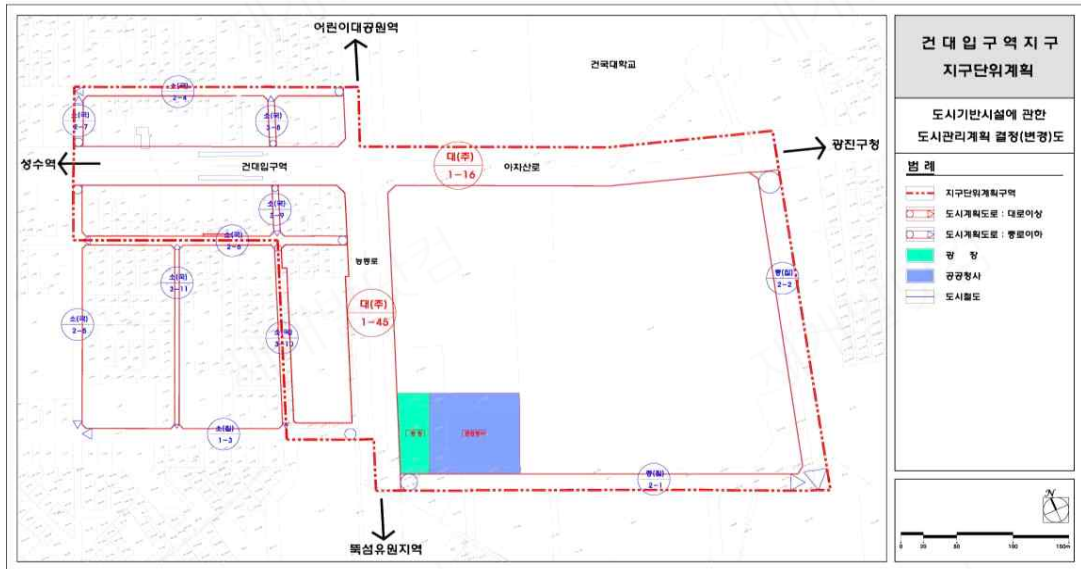
■ 건대입구역지구 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 건대입구역지구 도시기본시설에 관한 결정(기정)도



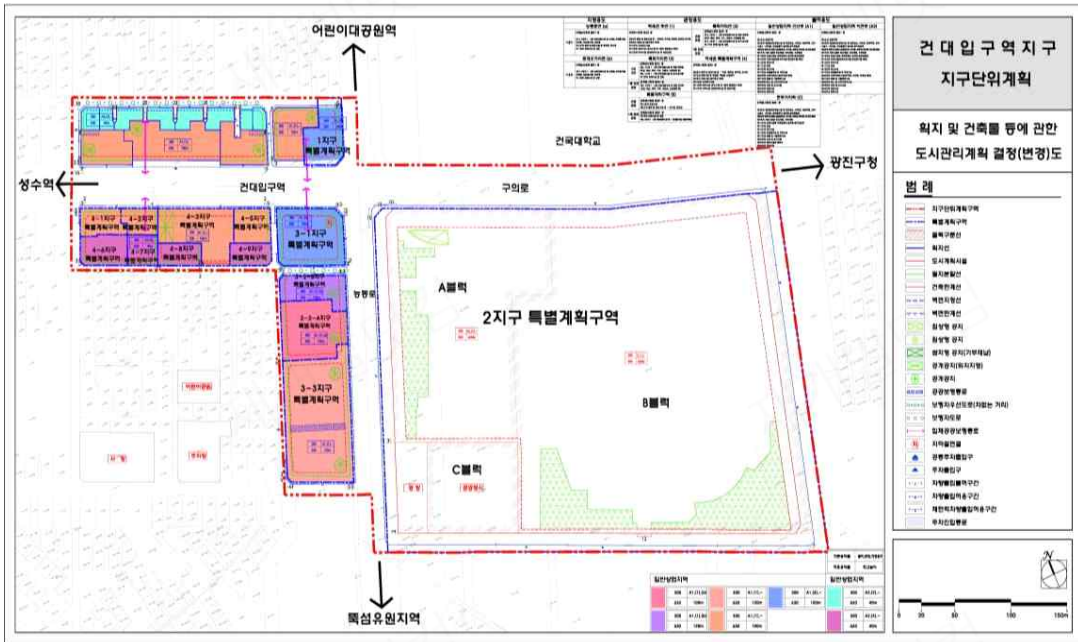
■ 건대입구역지구 도시기본시설에 관한 결정(변경)도



■ 건대입구역지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 건대입구역지구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 건대입구 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획 결정도

