1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

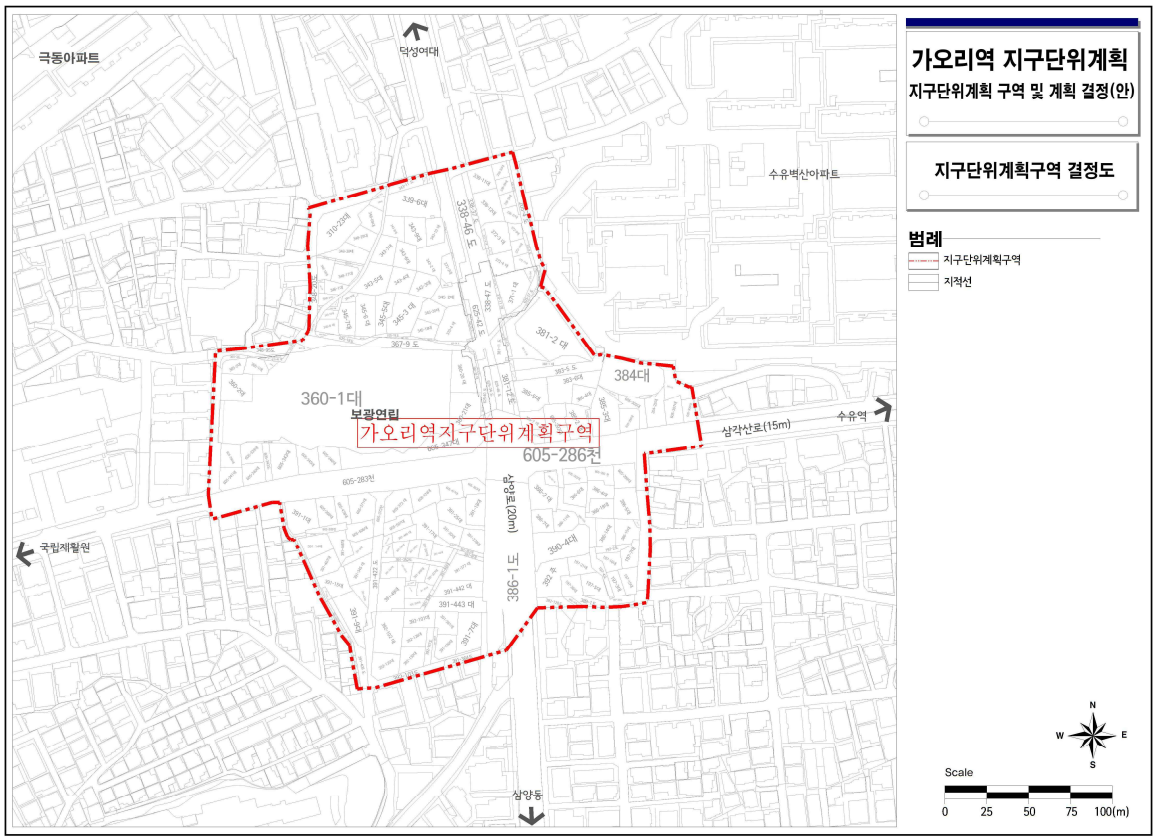
▌지구단위계획구역 결정 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	가오리역 지구단위계획구역	강북구 수유동 605-512 일대	-	증)56,676	56,676	-	-

▌지구단위계획구역 결정 사유서

도면번호	구 역 명	결정 내용	결정 사유
-	가오리역 지구단위계획구역	•위치 : 강북구 수유동 605-512번지 일대 •면적 : 56,676㎡	•우이신설선 개통에 따라 신규생활권 거점으로서 생활서비스를 제공하는 중심지로 육성하기 위해 신규 지정

[지구단위계획구역 결정도]



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

1.1 용도지역 결정조서

▌용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면 적(㎡)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
계		56,676	-	56,676	100.0	
주거지역	소계	56,676	-	56,676	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	38,250	-	38,250	67.5	
	제3종일반주거지역	18,426	-	18,426	32.5	

1.2 용도지구 결정조서

▌경관지구 결정조서 : 변경없음

구 분	도면번호	지구의세분	위 치	면 적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초결정일	비고
기 정	1	조망가로 특화경관지구	우이동319~삼양동사거리	150,203 (7,730)	5.3	양측 15	2019.4.18. (서고제2019-129호)	삼양로

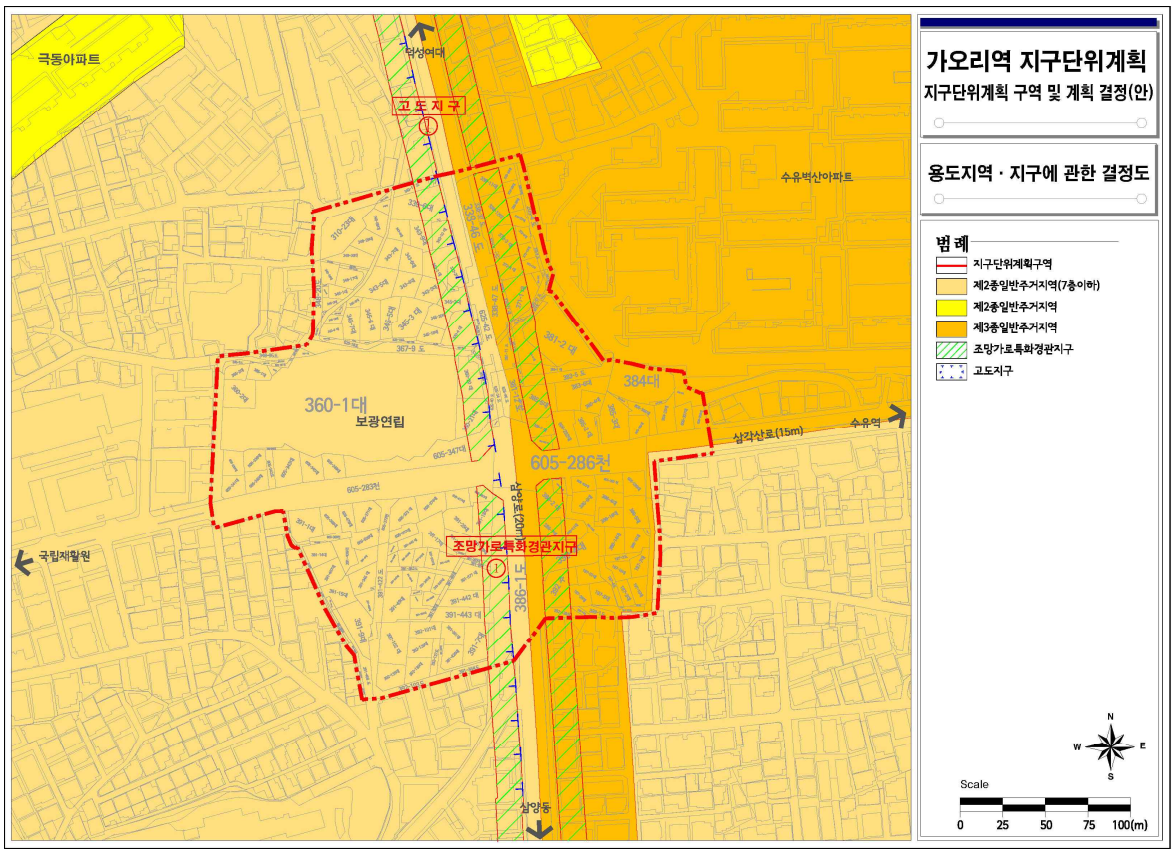
※ ( ) : 지구단위계획구역 내 면적임.

▌고도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	지구명	지구의세분	위 치	고도제한내용	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	1	북한산주변	고도지구	북한산주변 (수유동 279-92 일대)	20m이하 (완화시28m이하)	3,557,000 (37,727)	1990.12.10. (서고404)	

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 면적임.

[용도지역·지구에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

2. 기반시설에 관한 결정조서

2.1 도 로

▌도로 총괄표

류별	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	1,386	14,638	1	279	5,722	1	274	4,317	10	833	4,599
중로	2	553	10,039	1	279	5,722	1	274	4,317	-	-	-
소로	10	833	4599	-	-	-	-	-	-	10	833	4,599

▌도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	47	20~26	보조간선	5,055	미아동	수유동	일반도로	-	1963.12.24 (건고738)	
기정	중로	2	88	10~15	집산도로	1,580	수유동 3-37	수유동 522-31	일반도로	-		
기정	소로	3	12	4	국지도로	79	수유동 347-1	수유동 348-21	일반도로	-		
기정	소로	3	13	6	국지도로	470	수유동 525-5	수유동 370-4	일반도로	-		
기정	소로	3	14	4	국지도로	79	수유동 산64	수유동 385-2	일반도로	-		
기정	소로	3	26	6	국지도로	118	수유동 392-106	수유동 391-6	일반도로	-		
기정	소로	3	94	6	국지도로	78	수유동 386-5	수유동 197-1	일반도로	-		
기정	소로	3	96	6	국지도로	130	수유동 392	수유동 144-10	일반도로	-		
기정	소로	3	가	6	국지도로	72	수유동 339-5	수유동 310-23	일반도로	-		
기정	소로	3	나	4	국지도로	30	수유동 338-1	수유동 338-30	일반도로	-		
기정	소로	3	라	6	국지도로	135	수유동 392-106	수유동 391-6	일반도로	-		
신설	소로	3	다	6	국지도로	98	수유동 391-439	수유동 391-18	일반도로	-		

▌도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-다	•신설 (폭원 : 6m, 연장 : 98m)	•삼양로변 공공공지 신설에 따른 도로신설

2.2 공공공지

▌공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공공지	수유동 392-119	203	증)462	665	2003.3.15. (강고2003-13)	

▌공공공지 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	•공공공지 면적 확장 - 증) 462㎡	•삼양로변 도로부지에 기존 공공공지와 연접하여 휴게·휴식공간으로 사용되는 공간을 공공공지로 결정

2.3 철도 결정조서

▌철도 결정조서 : 변경없음

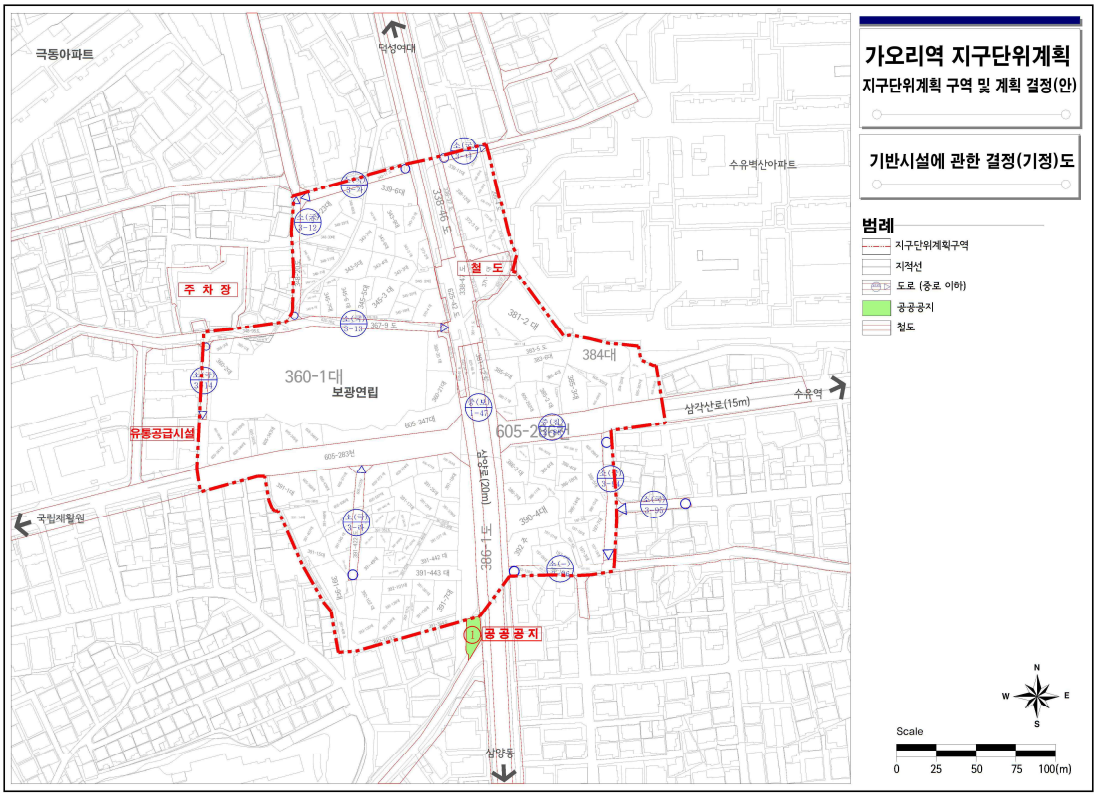
구 분	도면번호	시 설 명	시설의 세분	위 치		규 모	면적(㎡) (강북구)	최초결정일	비 고
				기 점	종 점				
기 정	-	철도 (경전철)	도시철도 (본선)	강북구 우이동 325번지일대 (우이유원지)	동대문구 신설동 132-259번지 일대 신설동역 (1호선)	B=8.3~20 L=11,089	110,565.7 (5,715)	2009.2.5. (서고2009-44)	

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 면적임.

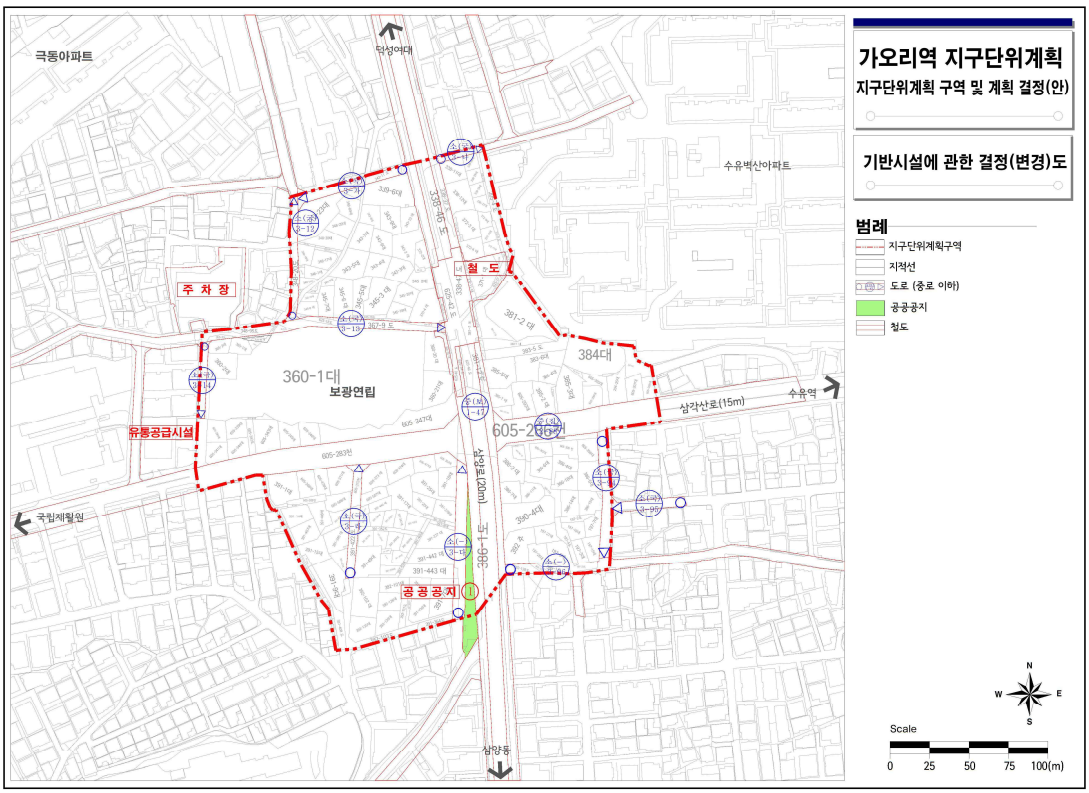
▌철도역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면번호	시 설 명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	-	철도	도시철도 (가오리역)	강북구 수유동 338-37번지 일대	1,563	2009.2.5. (서고2009-44)	

[기반시설에 관한 결정(기정)도]



[기반시설에 관한 결정(변경)도]



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1.1 최대개발규모

▌기본방향

•평균 필지 규모를 고려하여 건축 가능한 최대개발규모 설정
•삼양로변 경전철 역세권 주변 지구단위계획구역을 고려한 최대개발규모 설정

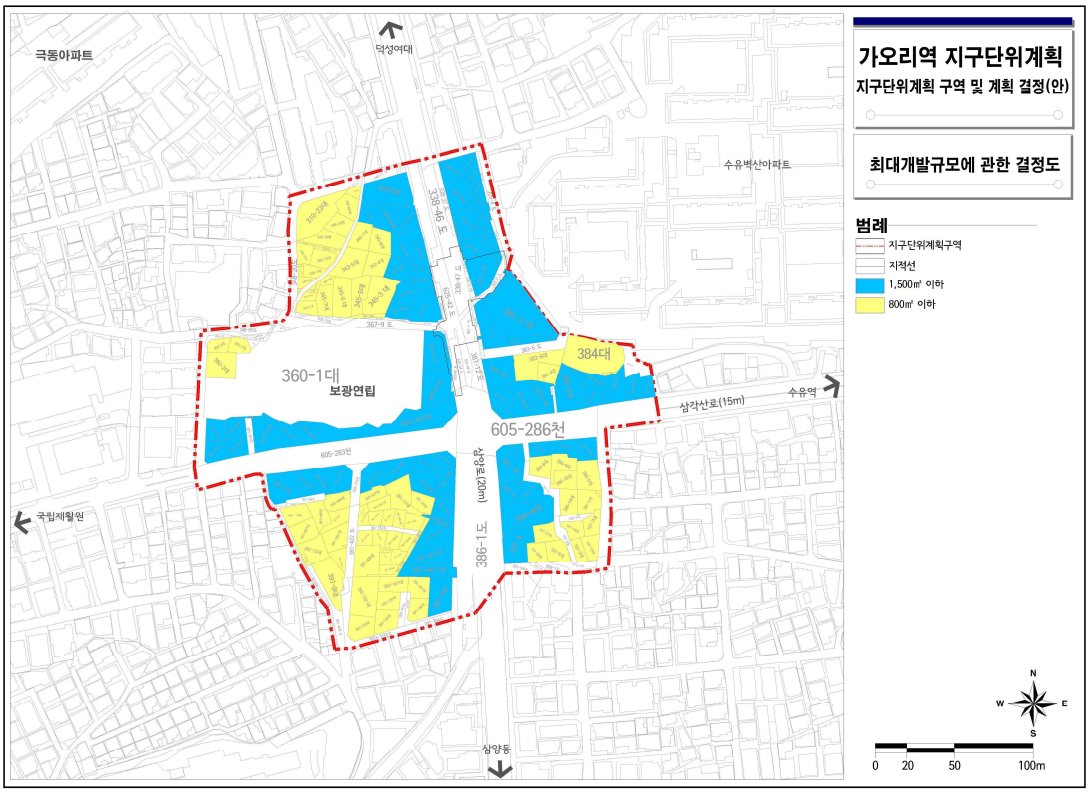
▌최대개발규모 결정조서

구 분	최대개발규모(㎡)			비 고
	기정	변경	변경후	
간선부	-	증) 1,500	1,500 이하	-
이면부	-	증) 800	800 이하	

※ 공동개발 미 이행 시 간선부에서 이면부로 계획규정이 변경(최대개발규모, 용도, 용적률, 높이)되는 필지는 "시행지침 제8조" 공동개발(공동건축) 참조

※ 적용제외 : ①기존대지가 최대개발규모를 초과하는 경우, ②공동개발 지정/권장 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우

[최대개발규모에 관한 결정도]



1.2 가구 및 획지계획

▌기본방향

•필지단위 획지는 폐지, 건축물 노후로 인한 신축가능성 보유 필지, 맹지, 소유자가 같은 필지 차량출입불허구간 인접 필지일 경우 공동개발(지정)을 계획
•분할제한면적 미만필지(90㎡), 부정형 필지, 세장형 필지, 적정개발을 유도하기 위해서 공동개발(권장)을 계획
•공동개발(특별지정) 가능구역 설정하여 부족한 기반시설 확보를 위한 자율적 공동개발 유도
※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종결정함.

▌공동개발 결정(변경)조서

도면 번호	가구번호 가구면적	필지 위치 및 면적(㎡)		비고(계획내용)
1	1 (1,133)	수유동 310-23	542	•공동개발(특별지정)가능구역
2		수유동 348-69	165	
3		수유동 348-29	169	
4		수유동 348	52	
5		수유동 348-30	205	
6	2 (452)	수유동 348-17	143	•공동개발(특별지정)가능구역
7		수유동 348-18	121	
8		수유동 346-3	68	
9		수유동 346-1	83	
10		수유동 346-2	21	
11		수유동 346-4	2	
12		수유동 348-55	4	
13		수유동 348-56	6	
14		수유동 348-130	4	
15	3 (4,900)	수유동 345-3	380	•공동개발(특별지정)가능구역
16		수유동 345-6	304	
17		수유동 343-2	292	
18		수유동 345-20	165	
19		수유동 625-19	50	
20		수유동 367-10	24	
21		수유동 625-25	8	

도면 번호	가구번호 가구면적	필지 위치 및 면적(㎡)		비고(계획내용)
22	3 (4,900)	수유동 343-5	317	•공동개발(특별지정)가능구역
23		수유동 343-4	208	
24		수유동 345-7	186	
25		수유동 345-16	56	
26		수유동 625-30	4	
27		수유동 343-8	159	
28		수유동 345-15	23	
29		수유동 345-8	111	
30		수유동 372-2	122	
31		수유동 343-3	218	
32		수유동 343-6	202	
33		수유동 345-9	43	
34		수유동 345-5	219	
35		수유동 343-9	215	
36		수유동 625-5	23	
37		수유동 339-6	531	
38		수유동 343-7	208	
39		수유동 345-14	13	
40		수유동 345-2	184	
41		수유동 370-4	324	
42		수유동 345-18	138	
43		수유동 343-10	170	
44	4 (3,613)	수유동 360-2	302	•공동개발(특별지정)가능구역
45		수유동 365-1	116	
46		수유동 365-2	108	
47		수유동 605-348	35	
48		수유동 605-339	166	
49		수유동 605-341	168	
50		수유동 605-290	166	
51		수유동 605-343	334	
52		수유동 605-340	168	
53		수유동 605-345	201	
54		수유동 605-347	960	
55		수유동 605-346	183	
56		수유동 360-20	310	
57		수유동 360-21	392	

도면 번호	가구번호 가구면적	필지 위치 및 면적(㎡)		비고(계획내용)
58		수유동 391-443	318	
59		수유동 392-130	207	
60		수유동 391-337	85	
61		수유동 391-377	302	
62		수유동 391-442	282	
63		수유동 391-354	76	
64		수유동 391-426	174	
65		수유동 392-101	173	
66		수유동 391-381	172	
67		수유동 391-7	338	
68		수유동 392-135	227	
69		수유동 391-349	17	
70		수유동 391-355	65	
71		수유동 392-126	168	
72		수유동 391-49	308	
73		수유동 391-245	98	
74		수유동 391-48	69	
75		수유동 391-347	93	
76	5	수유동 391-350	86	•공동개발(특별지정)가능구역
77	(6,237)	수유동 392-102	414	
78		수유동 391-378	175	
79		수유동 605-263	114	
80		수유동 605-477	152	
81		수유동 391-20	150	
82		수유동 391-417	36	
83		수유동 391-342	83	
84		수유동 605-374	216	
85		수유동 605-507	129	
86		수유동 391-341	83	
87		수유동 391-42	126	
88		수유동 391-344	56	
89		수유동 391-18	209	
90		수유동 391-17	289	
91		수유동 391-343	86	
92		수유동 391-25	288	
93		수유동 605-373	254	
94		수유동 391-379	5	
95		수유동 391-440	109	

도면 번호	가구번호 가구면적	필지 위치 및 면적(㎡)		비고(계획내용)
96	6 (2,727)	수유동 391-406	181	•공동개발(특별지정)가능구역
97		수유동 391-15	228	
98		수유동 605-506	169	
99		수유동 391-14	200	
100		수유동 391-6	148	
101		수유동 391-345	201	
102		수유동 391-9	386	
103		수유동 391-407	200	
104		수유동 391-423	98	
105		수유동 605-371	258	
106		수유동 605-368	184	
107		수유동 391-1	323	
108		수유동 605-478	142	
109		수유동 605-618	3	
110	7 (1,639)	수유동 338-11	225	•공동개발(권장): 338-11,-30,-29
		수유동 338-30	83	
		수유동 338-29	76	
111		수유동 338-31	60	
112		수유동 338-12	301	•공동개발(권장): 338-12,-27,-28
		수유동 338-28	73	
		수유동 338-27	79	
113		수유동 372-3	239	•공동개발(지정): 372-3,-14,-21,-20,-4 •공동개발(권장): 372-3,-9/372-4,-11
		수유동 372-14	22	
		수유동 372-21	10	
		수유동 372-20	12	
		수유동 372-22	10	
		수유동 372-4	186	
		수유동 372-11	93	
		수유동 372-10	83	
		수유동 372-9	80	
114	8 (1,449)	수유동 381-9	7	
115		수유동 381-7	16	
116		수유동 381-10	2	
117		수유동 381-2	905	•공동개발(지정): 381-2,-3, 383-1
		수유동 381-3	299	
		수유동 383-1	212	

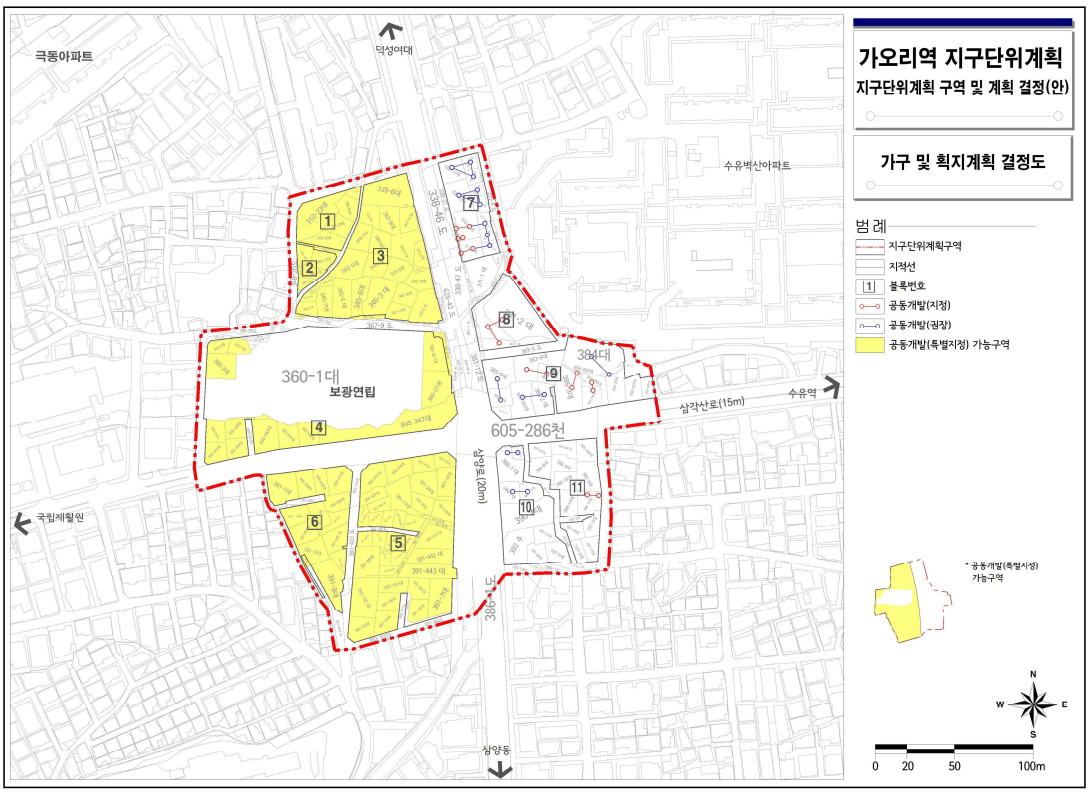
도면 번호	가구번호 가구면적	필지 위치 및 면적(㎡)		비고(계획내용)
118	9 (3,541)	수유동 385-5	358	•공동개발(권장): 385-5,-7
		수유동 385-7	169	
119		수유동 605-512	80	
120		수유동 605-292	304	•공동개발(권장): 605-292, 385-2
		수유동 385-2	262	
121		수유동 383-6	387	•공동개발(지정): 383-6, 385-4
		수유동 385-4	159	
122		수유동 385-3	337	•공동개발(지정): 385-3, 605-656
		수유동 605-656	24	
123		수유동 384	666	•공동개발(권장): 384, 605-184
		수유동 605-184	17	
124		수유동 605-305	163	•공동개발(지정): 605-296,-305
		수유동 605-296	155	
125		수유동 204-25	209	
126		수유동 605-307	146	
127		수유동 605-309	96	
128	10 (2,205)	수유동 605-667	64	•공동개발(권장): 650-667, 386-2
		수유동 386-2	329	
129		수유동 386-7	168	•공동개발(권장): 386-7,-11
		수유동 386-11	166	
130		수유동 390-4	609	
131		수유동 392	365	
132		수유동 197-21	162	
133		수유동 197-26	152	
134	11 (2,237)	수유동 197-5	180	
135		수유동 605-302	135	
136		수유동 605-300	141	
137		수유동 605-298	178	
138		수유동 386-6	190	
139		수유동 386-4	185	
140		수유동 386-18	183	
141		수유동 386-5	278	
142		수유동 386-14	177	
143		수유동 386-15	192	•공동개발(지정): 386-15, 198-1
		수유동 198-1	11	
144		수유동 197-16	136	
145		수유동 197-7	156	
146		수유동 197-3	112	

▌공동개발 결정사유서

구 분	결정내용(개소)			결정사유
	기정	변경	변경후	
공동개발(지정)	-	증)5	5	•맹지, 건축물 노후로 인한 신축가능성 보유 필지, 소유자가 같은 필지, 차량출입불허구간 인접 필지일 경우 공동개발(지정)을 계획
공동개발(권장)	-	증)7	7	•분할제한면적 미만 필지(90㎡), 부정형 필지, 세장형 필지, 적정개발을 유도하기 위해서 공동개발(권장) 계획단위 개발 유도
공동개발 (지정+권장)	-	증)1	1	•동일소유자, 대지정형화, 적정규모 확보 등 공동개발(지정)-(권장)이 복합적으로 필요한 곳에 결정
공동개발(특별지정) 가능구역	-	-	-	•공동개발(특별지정) 가능구역 설정하여 부족한 기반시설 확보를 위한 자율적공동개발 유도 - 고도지구만 해당

※ 공동개발 미 이행시 간선부에서 이면부로 계획규정이 변경(최대개발규모, 용도, 용적률, 높이)되는 필지는 “시행지침 제8조” 공동개발(공동건축) 참조

[가구 및 획지계획 결정도]



2. 건축물에 관한 결정조서

2.1 건축물의 용도

가) 불허용도

▌기본방향

•가로미관 저해요소 및 토지이용 불량요소 입지제한
•조망가로특화경관지구 해당지역은 도시계획 조례에 따른 행위제한 적용

▌건축물의 불허용도 결정조서

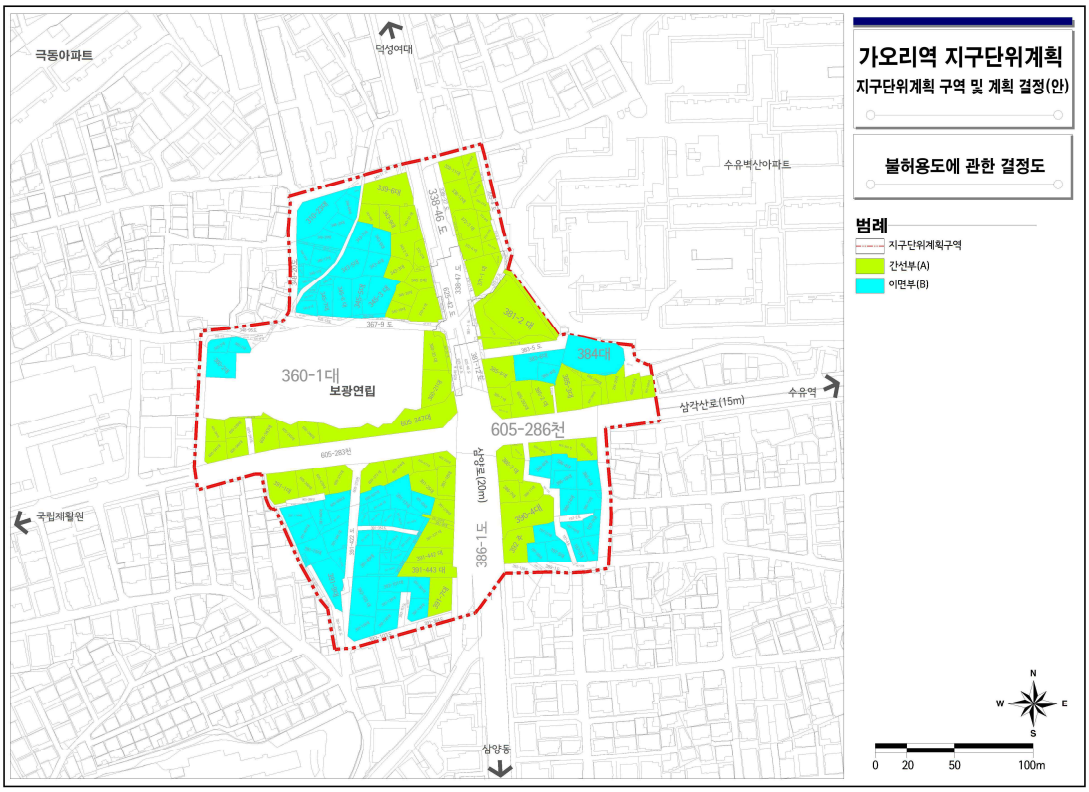
도면표시	위치	계 획 내 용
A	간선부 (삼양로 및 삼각산로변)	•조망가로특화경관지구 해당지역은 서울시 도시계획조례에 따른 불허용도 적용 •건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물1)제외) - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제6호 종교시설 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차관련시설 (단, 주차장 및 매매장 제외) - 제23호 교정 및 군사시설 - 제28호 장례시설
B	이면부	•건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제6호 종교시설 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차관련시설 (단, 주차장 및 매매장 제외) - 제23호 교정 및 군사시설 - 제28호 장례시설

1) 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률 10% 이상 (지상부 설치)계획

▌불허용도 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유
간선부 (삼양로 및 삼각산로 변)	불허용도 신규지정	•간선도로변 지역여건에 부합되지 않는 용도 배제
이면부	불허용도 신규지정	•인접주거지역의 주거환경을 저해하는 용도 배제

[불허용도에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

나) 권장용도

▌기본방향

•가로경관의 연속성 유지 및 간선변 토지이용의 효율성 제고
•신규 생활권중심 기능 도입 유도를 위한 용도계획 수립
•지역 청년관련 용도 도입 유도

▌건축물의 권장용도 결정조서

구 분		계 획 내 용
권장용도1 (간선부)	전층	•근린생활권 중심용도* - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 판매시설 중 소매시장 및 상점 - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 도서관 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 등 운동시설
	저층부	•저층부 (1~2층)에 가로활성화용도* - 근린생활 중 다음에 해당하는 용도(한국표준산업분류 기준) · 섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업 · 문화, 오락 및 여가 용품 소매업 · 화장품, 비누 및 방향제등 소매업 · 시계 및 귀금속 소매업 · 음·식료품 및 담배소매업 · 구 도시·건축공동위원회가 인정하는 용도 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점
권장용도2 (이면부)	전층	•권장용도1 전층과 동일 •임대주택(수요자 맞춤형) - 서울시(서울주택도시공사)에서 다가구 등 기존주택을 매입하여 입주수요와 지역특성에 따라 수요자 특성에 맞게 공급하는 주택 예시) 도전숙, 대학생 임대주택 등 •지역특화시설* - 제1,2종근린생활시설 중 사무소 등 일반업무시설 [청년활동 공간, 청년창업관련시설, 공유오피스, 상담실(취업, 심리 등), 커뮤니티공간 등]
	저층부	권장용도1 저층부와 동일

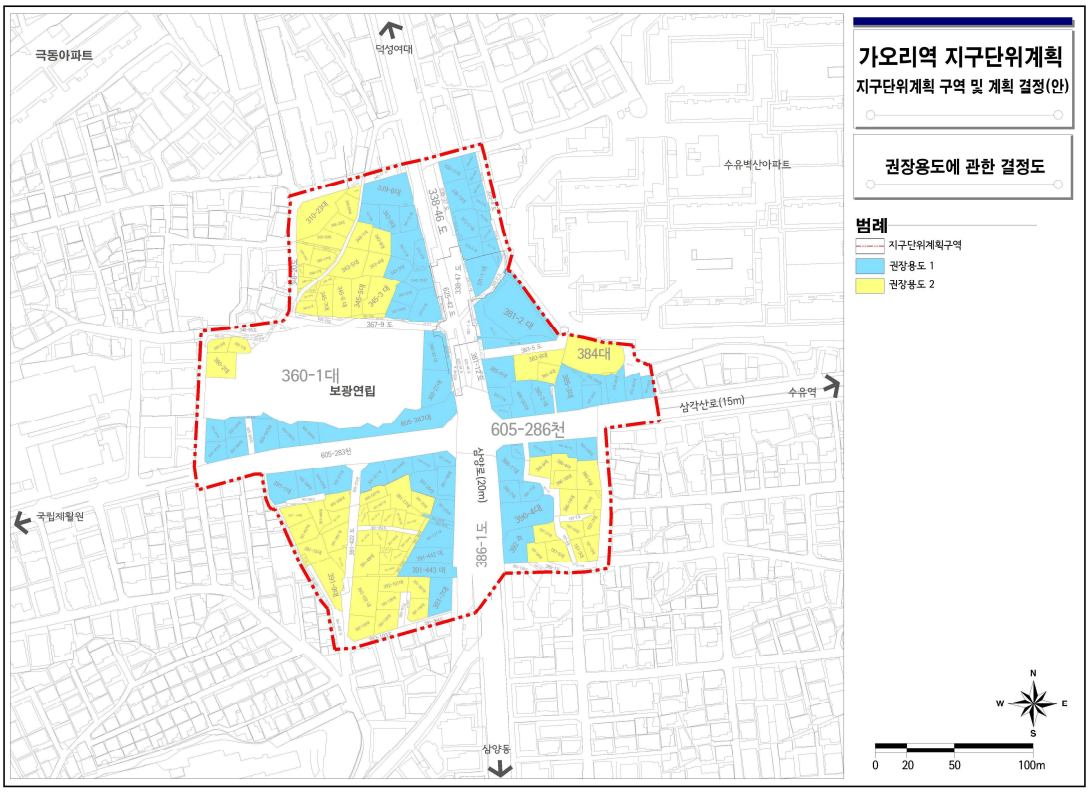
※ 권장용도에 따른 인센티브 등에 관한 사항은 시행지침으로 정함.

※ 중심용도*, 가로활성화용도*, 지역특화시설*은 계획유도 인센티브 항목과 동일 항목을 의미함

▌권장용도 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유
간선부 (삼양로,삼양산로변)	권장용도 신규지정	•경전철역세권으로써 신규생활권의 중심지 육성 및 이면부 주거지의 생활편익시설 제공을 위한 근린생활권중심의 용도 지정
이면부	권장용도 신규지정	•간선변 보행활성화 유도를 위한 건축물 전면부 1~2층에 가로활성화 용도 권장 •지역특화를 고려하여 이면부 일대 수요자 맞춤형 임대주택을 권장용도로 지정

[권장용도에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

2.2 건축물의 밀도

가) 건축물의 건폐율

▌기본방향

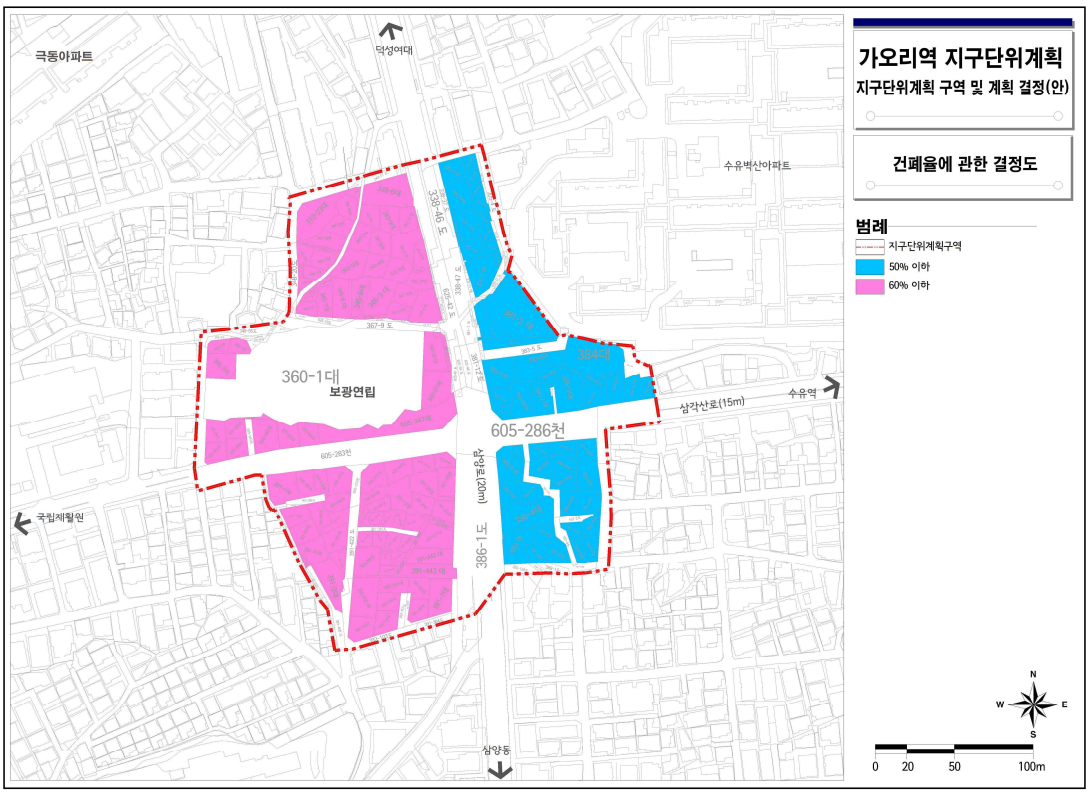
•서울시 도시계획 조례에 따른 건폐율 계획 수립

▌건폐율 결정조서

적용지역	건 폐 율			비 고
	기정	변경	변경후	
제3종일반주거지역	50%이하	-	50%이하	
제2종일반주거지역(7층)	60%이하	-	60%이하	

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

[건폐율에 관한 결정도]



나) 건축물의 용적률

▌기본방향

•간선변, 이면부에 따른 입지적 여건 및 특성을 고려하여 용도지역별 용적률 설정
•서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률 계획 적용

▌용적률 결정조서

구 분	적용지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제3종 일반주거지역	간선부/ 이면부	250%이하	250%이하	•법적용적률 2배이하 •대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)이내	-
제2종 일반주거지역 (7층)	간선부/ 이면부	200%이하	200%이하	•법적용적률 2배 이하 •대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납하거나 공공시설 등을 설치 제공하는 경우 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)이내 •공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 허용용적률의 1.2배(40% 이내)	-

※ 가구 및 획지계획의 변경에 따른 용적률 계획기준은 시행지침으로 정함.

※ 정비사업을 시행할 경우의 용적률 계획은 해당 조례에 따름.

- 이 하 여 백 -

▌용적률 완화항목 및 내용

○ 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

① 공동개발(특별지정) 가능구역(기준 200%이하/허용 200%이하)

완화범위	완화항목			완화조건	비고
A 허용용적률 1.1배완화 (택 2)	A-1	쌈지형 공지 설치시		•대지면적의 5% 이상 쌈지형 공지 설치 시(최소 25㎡ 이상)	
	A-2	차량 이면부 출입		•간선부의 경우 이면도로를 통한 차량출입 시	간선부 적용
	A-3	보행·차량 통행공간 조성 시		•전면공지(건축지정선, 건축한계선 등)를 통한 보행·차량 통행공간 조성 시	삼양로 간선변 건축선 3m 제외
	A-4	가로활성화 용도	1~2층	•1,2층 바닥면적의 50%이상 조성하고, 도로 등 주요 통로변50% 이상 위치	해당항목 선택시 B-2 선택불가
	A-5	건축품질 향상 및 안전시설 설치 시		•조경 의무대상(대지 5% 이상)면적 제외한 추가녹화 (대지 15% 이상) 조성	택1
				•가로시설물 이전	
				•공용CCTV 설치	
				•소화전 설치	
B 허용용적률 1.2배완화 A항목 2개충족 + B항목 추가 1개 선택시	B-1	임대주택(수요자 맞춤형)		•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	
	B-2	지역특화시설 중심용도	전층	•건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	A-4 완화항목 미선택시 가능
	B-3	생활SOC시설 도입시		•공간제공 협약 체결 시 : 증가하는 용적률의 50% - 청년활동공간, 청년창업관련시설, 노인여가복지시설, 복지시설 등의 생활권 부족시설	최소 33㎡ 이상
	B-4	공유주차장 설치 시		•법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	간선변 적용 (추가 제시)

※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브계획 검토하여 최종결정함.

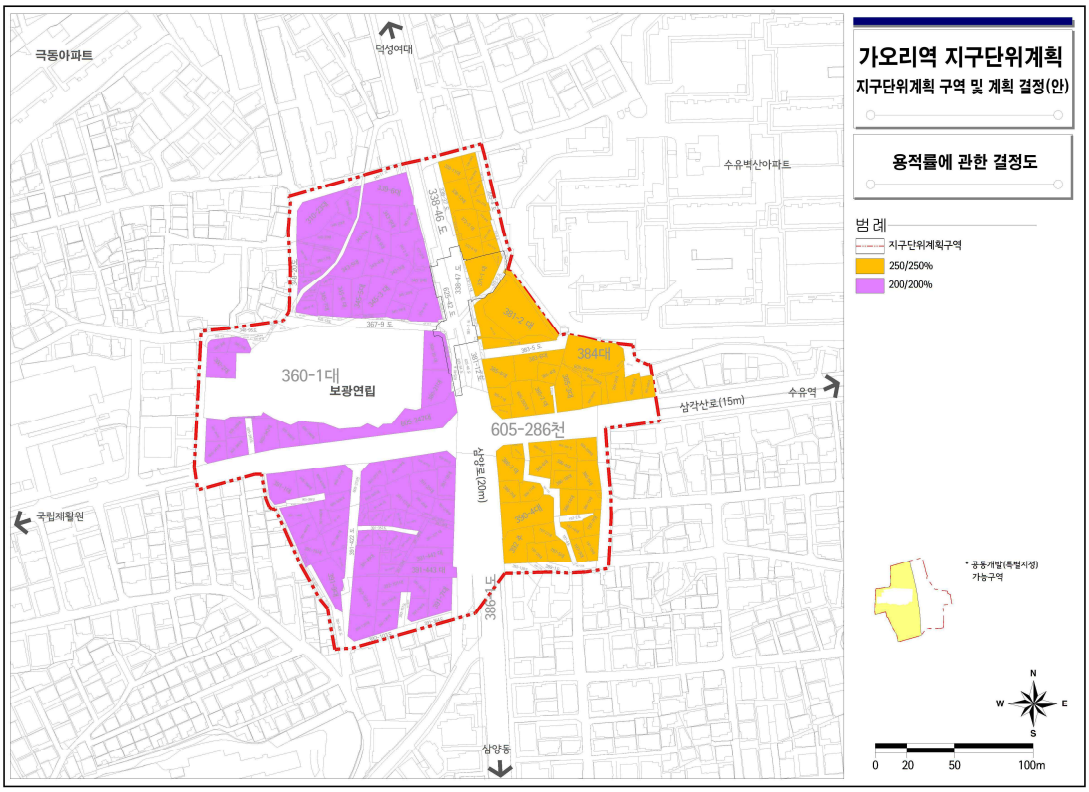
※ 지구단위계획 결정고시 전 공동개발 건축인허가받은 필지는 단일건축물로 산정함

※ A-4 가로활성화용도 및 B-2 지역특화시설·중심용도는 건축물 권장용도의 용도를 준용함

▌용적률 인센티브 결정 사유서

구 분	결정 내용	결정 사유서
용적률 인센티브	•공동개발(특별지정)가능구역 설정	•고도지구 지정 등으로 낙후된 저층주거지 역세권에 저층주거지 관리방안 (지구단위계획수립기준)을 적용하여 건축활성화를 통한 생활서비스 중심지 조성

[용적률에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

다) 건축물의 높이

▌기본방향

•도시 전체 스카이라인의 변화를 유도하고 주변 경관과의 조화를 유도
•조망경관 및 조망요소의 시각회랑 확보를 위한 높이의 계획

▌건축물의 높이 결정조서

구 분	적용지역	높이계획	비고
최고 높이	•삼양로변 동측 •고도지구 •조망가로특화 경관지구	•간선부 50m 이하 / 이면부 40m 이하 - 단, 용도지구(고도지구·조망가로특화경관지구)에 해당하는 경우에는 관련 법령 및 규정 등에 따름	

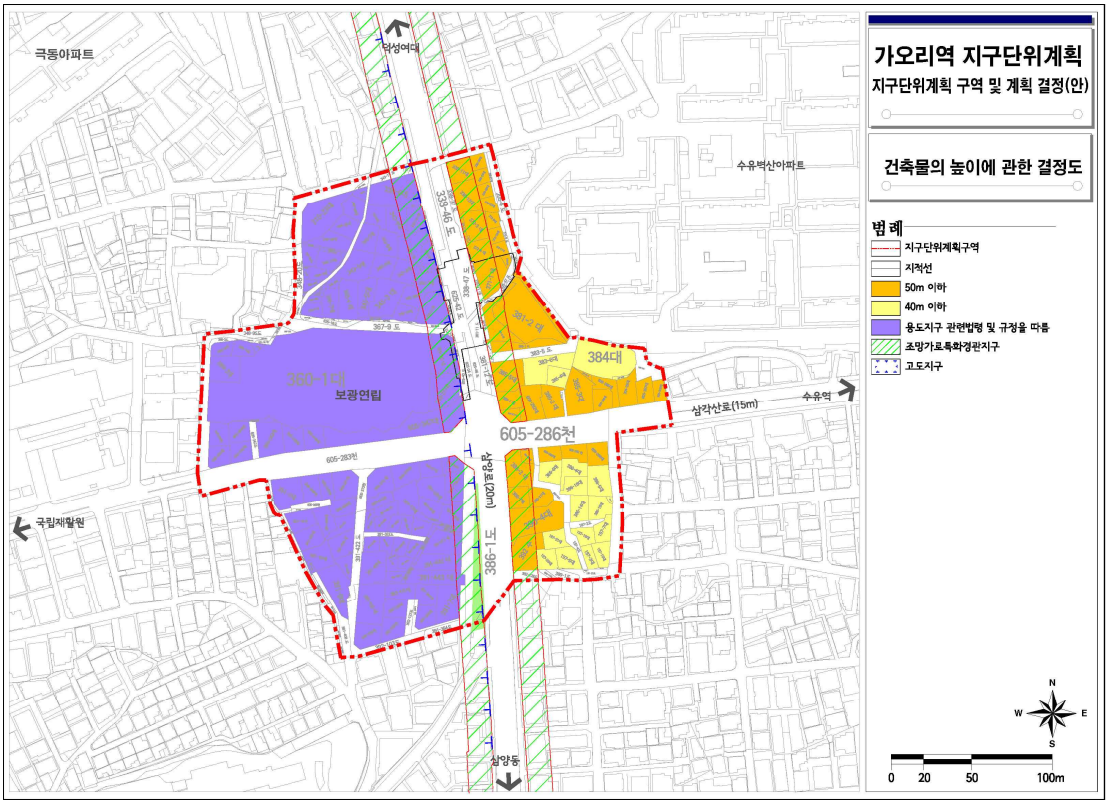
※ 가로구역별 최고높이 산정식을 적용하며 최고높이를 초과할 수 없음
※ 가구 및 획지계획의 변경에 따른 높이계획 적용은 지구단위계획 운영 지침으로 정함
※ 관련 법령 및 규정 변경 시 변경된 규정에 따름

▌높이 결정 사유서

구 분	결정 내용	결정 사유
삼양로변 동측	•최고높이 지정 (간선부/이면부 최고 높이 설정)	•주변 지역과의 조화를 위한 간선부와 이면부의 최고높이 지정

- 이 하 여 백 -

[건축물의 높이에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

2.4 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

가) 건축물의 배치 및 건축선

▌기본방향

•간선도로변에서의 건축선 후퇴를 통한 시각적 개방감 확보 및 보행자 통행로의 확보
•불규칙한 가로경관의 정비로 간선가로의 연속적인 가로경관 유지
•이면도로에서의 보도 및 차도의 확보를 통하여 이면도로의 기능 및 효율성 증진
•건축물의 배치는 건축한계선 및 건축지정선으로 계획

▌건축물의 배치 계획 결정조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
건축지정선	•간선도로변 (삼양로, 삼각산로)	삼양로 3m 삼각산로 2m	•도로기능 향상 •보행공간 확보 •정연한 가로경관 형성
건축한계선	•이면부	1~2m	•도로의 기능향상

- 이 하 여 백 -

나) 건축물의 형태 및 외관

▌기본방향

•연속성 및 통일성, 조화를 이루는 가로경관 구성
•간선도로변 가로경관의 향상과 장소성 부여를 위한 기준 설정
•이면도로변 저층부 입면계획으로 가로변 연속성 및 활성화 유도
•옥외광고물의 정비 등으로 보행환경의 쾌적성 및 도시미관의 증진
•야간경관조명 설치계획으로 야간경관의 향상과 야간 보행활동의 활성화 유도

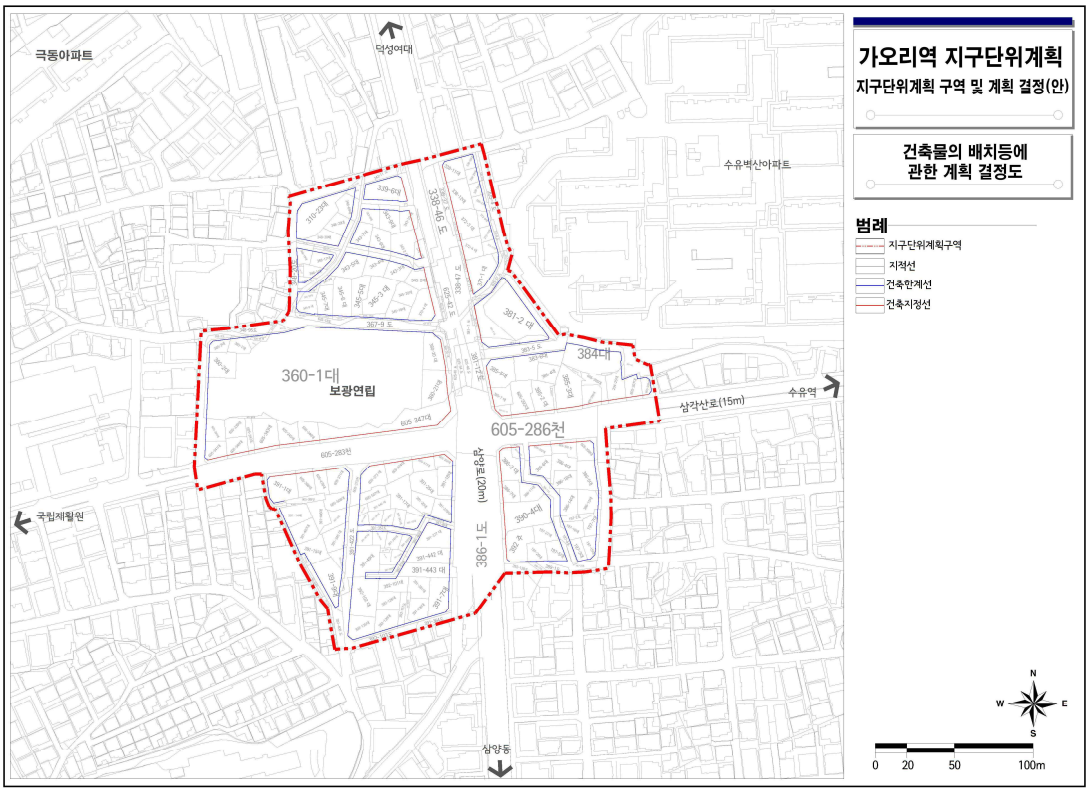
▌건축물의 형태 및 외관계획 결정 조서

구 분		계 획 내 용	비고
건축물 형태	저층부	•가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성) •가로변 건축물의 통일감 형성을 고려하여 건축물 형태 전면 가로변과 일치 •연속적 가로벽 형성에 따른 저층부 높이 통일 및 1층 개구부 높이 조화	
	간선도로변 (전면부)	•간선가각부 및 간선도로변은 지역의 랜드마크적 기능 및 시각적 개방감 확보를 위한 건축형태를 권유함.	
건축물 외관	투시벽 및 투시형 셔터	•폭 15m 이상의 가로(삼양로, 삼각산로)에 면한 건축물 1층 전면벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리 •폭 15m 이상의 도로(삼양로, 삼각산로)에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용	
	1층 바닥높이	•폭 15m 이상의 도로(삼양로, 삼각산로)와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 계획	
	측면공지 차폐	•획지 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 하며 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 함.	
기타 사항	옥외광고물	•간판 설치개소를 1업소당 가로형 간판 1개소, 돌출간판 1개소 이내를 원칙으로 하며, 간판의 규격 및 설치에 관한 사항은 시행지침에 따름.	
	야간조명	•간선변 건물은 가로변 외벽을 배려할 수 있는 야간조명등의 설치를 권유하며, 조명의 방향은 상향이 될 수 있도록 함.	

▌형태 및 외관계획 결정 사유서

구 분	계획내용	결정 사유
계획구역 전지역	•건축물 형태 변경	•가로변 활성화를 위한 개방적 형태의 연도형 건축물 권장

[건축물 배치 등에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

3. 기타사항에 관한 결정 조서

3.1 대지내 공지에 관한 계획

▌기본방향

•대지내 공지의 확보를 통하여 가로환경 개선과 이용자의 휴게공간 확보
•이면도로에서의 보행자의 편의 증진
•지역내 부족한 오픈스페이스의 확보로 쾌적한 도시공간 조성
•이면도로의 기능향상과 전면도로에서의 진출입 해소 등을 목적으로 보차혼용통로 계획

▌대지 내 공지에 관한 계획 결정조서

구 분		계획내용	적용기준	비고
전면공지	간선변	•건축선을 통한 전면공지 확보 •간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 •접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 •주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축지정선 3m	
	이면부	•건축한계선을 통한 전면공지 확보 •보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 •주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 1m~2m	
공개공지	공개공지 조성	•공개공지는 건축법시행령 제113조 및 서울특별시건축조례 제22조의 규정에 적합하게 설치 조성 •공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장	-	
쌈지형 공지	쌈지형 공지 조성	[설치대상] •대지면적 500㎡이상 개발 시 쌈지형 공지 설치 [설치위치권장] •삼양로변·삼각산로변에 접하여 개발 시 쌈지형 공지설치(위치권장) ※ 지구단위계획 결정도면 위치권장 도면 참조 [설치기준] •쌈지형공지의 규모는 대지면적의 5% 이상 설치 •최소 폭원 5m 이상 (미관지구 건축선후퇴 부분제외)	-	

▌대지내 공지 결정 사유서

구 분	계획내용	결정 사유
계획구역 전지역	•쌈지형 공지 확보	•쾌적한 지역 환경 조성과 주민들에게 휴식공간을 제공하기 위해 쌈지형 공지를 확보토록 계획

3.2 대지 내 통로에 관한 계획

▌기본방향

•대지 내 통로를 확보하여 보행 및 차량통행의 편의 제고
•맹지해소를 위한 현황통로 및 보차혼용통로 적극 활용

▌대지 내 통로 계획 결정조서

구 분	계획내용	적용기준	비고
보차혼용통로	•이면 필지의 접근성 향상과 전면도로에서의 진출입 해소를 위하여 보차혼용통로 계획 •건축법 제 46조에 따라 신축하는 경우에는 건축선 확보대상지역을 보차혼용통로로 계획	폭원 4~6m	
현황통로	•획지 내 유일한 현황통로가 있는 경우에는 신축 시 그 통로를 유지하여야 함	-	

▌대지 내 통로 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유
계획구역 전지역	•폭원 6m의 보차혼용통로 결정(2개소) •폭원 4m의 보차혼용통로 결정(2개소)	•대지 내 통로 확보를 통한 원활한 보행 및 차량통행 유도

3.3 교통처리계획

▌기본방향

•간선가로변 및 교차부의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입 불허구간 설정

▌교통처리계획 결정조서

구 분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (삼양로, 삼각산로)	•간선도로에서의 차량출입을 허용한 필지라도 공동개발 또는 합필 등에 의해 이면도로나 측면도로에 접할 경우에는 차량출입구를 이면도로 또는 측면도로에 설치하여야 함. •간선도로변 차량 진출입 불허구간 지정	
주차장설치 완화구역	간선도로변 차량출입 불가능하게된 대지	•간선도로변 차량출입불허구간에 공동개발 불가한 지역에 권장용도 도입(바닥면적 20% 이상)시 주차장 설치 100% 완화	

▌교통처리계획 결정 사유서

구 분	결정 내용	결정 사유
간선변	•간선변 차량출입 불허구간 지정 •간선변 차량출입 불가능대지 주차장설치 완화구역 지정	•간선변의 원활한 교통소통 유도를 위한 차량출입 불허구간 지정 •개별필지로의 원활한 차량출입을 위해 획지계획 (획지선, 공동개발 등)을 고려한 차량출입 불허구간의 변경 •간선변 차량출입불허구간으로 인한 맹지에 주차장설치 완화

3.4 경관 및 환경친화적 요소계획

▌기본방향

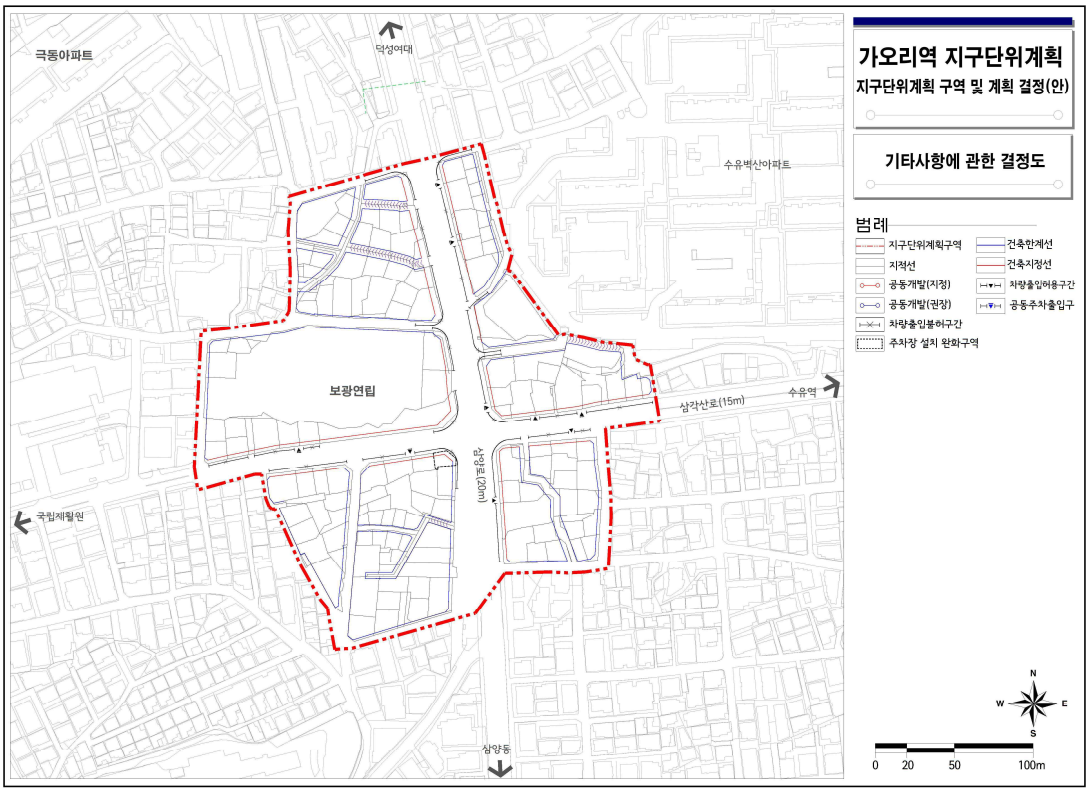
•계획구역 내 건축물의 경관수준 향상 및 환경친화적 계획 유도를 위한 관련기준 제시

▌경관 및 환경친화적 요소 계획 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
옥상녹화	계획구역 전지역	•서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률		•“서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)” 준수	
옥외광고물		•“서울특별시 강북구 옥외광고물등 관리조례” 및 “디자인서울 가이드라인(2017)” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인(2020)” 준수	

- 이 하 여 백 -

[기타사항에 관한 결정도]



- 이 하 여 백 -

4 경미한 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
8. 공동개발(지정) 변경에 관한 사항
9. 지구단위계획 민간부분지침 변경에 관한 사항

※ 단, 민간부문 지구단위계획 시행지침 제46조제1항에서 제5항까지는 제외

- 이 하 여 백 -