

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

서울특별시고시 제2024-140호(2024.3.21.)로 세부개발계획 결정된 ‘건대입구역지구 지구단위계획구역 내 4-3지구 특별계획구역(광진구 자양동 7-6번지 일대)’에 대하여, 2026년 제1차 광진구 도시건축공동위원회(2026.7.22.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(건대입구역지구 지구단위계획 및 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 17일

서울특별시 광진구청장

I. 결정 취지

- 서울특별시고시 제2024-140호(2024.3.21.)로 세부개발계획 결정된 ‘건대입구역지구 지구단위계획구역 내 4-3지구 특별계획구역(광진구 자양동 7-6번지 일대)’에 대하여 건축물의 주용도가 업무시설에서 관광숙박시설로 변경됨에 따라
- 대지내 통로의 위치 및 조성계획, 공공기여시설의 조성 형태 등의 변경사항을 반영하고 보행환경 개선을 위해 대지내 통로(보행통로)를 공공보행통로로 결정하여 지구단위계획 및 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획을 결정(경미한 변경)하는 사항임

II. 지구단위계획 결정

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)
 - 1. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)
 - 1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 (변경없음)
 - 가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)
 - 나. 용도지구 결정 조서 (변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

가. 교통시설 (변경없음)

나. 공간시설 (변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경없음)

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경없음)

가. 최대개발규모 계획 결정 조서 (변경없음)

나. 가구 및 획지 계획 결정 조서 (변경없음)

2. 건축물에 관한 결정 조서 (변경없음)

가. 불허용도 계획 결정 조서 (변경없음)

나. 권장용도 계획 결정 조서 (변경없음)

다. 지정용도 계획 결정 조서 (변경없음)

라. 건폐율·용적률 계획 결정 조서 (변경없음)

마. 높이 계획 결정 조서 (변경없음)

바. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 (변경없음)

1) 건축물의 배치 계획 결정 조서 (변경없음)

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정 조서 (변경없음)

3. 기타사항에 관한 결정 계획 (변경없음)

가. 대지내 공지 계획 결정 조서 (변경없음)

나. 대지내 통로 계획 결정 조서 (변경없음)

■ 대지내 통로 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
공공보행통로	· 주요시설에 대한 보행자들의 접근이 어려운 구역 및 가구의 장변이 길어서 우회가 필요한 블록	· 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획	위치 추가 지정
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 대형건축물의 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	· 차량 통행이 허용되지 않는 도로 계획	-

다. 차량동선 및 주차계획 결정 조서 (변경없음)

라. 경관 및 환경 친화적 요소 결정 조서 (변경없음)

4. 인센티브 운영계획 결정 조서 (변경없음)

4 특별계획구역에 관한 결정 (변경)

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정 조서

구 분	구역명		위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기 정	건대입구1지구 특별계획구역		화양동 6-1 일대	1,538㎡	-	1,538㎡	-
기 정	건대입구2지구 특별계획구역	A블럭	화양동 6-1일대	23,148.6㎡	-	23,148.6㎡	-
		B블럭	자양동 227-342일대	62,505.2㎡	-	62,505.2㎡	
		C블럭	자양동 227-7일대	5,931.0㎡	-	5,931.0㎡	
기 정	건대입구3-1지구 특별계획구역		자양동 227-344일대	2,690.3㎡	-	2,690.3㎡	-
기 정	건대입구3-2-A지구 특별계획구역		자양동 1-1일대	2,560.0㎡	-	2,560.0㎡	-
기 정	건대입구3-2-B지구 특별계획구역		자양동 2-2일대	1,295.0㎡	-	1,295.0㎡	-
기 정	건대입구3-3지구 특별계획구역		자양동 2-1일대	5,946.3㎡	-	5,946.3㎡	-
기 정	건대입구4-1지구 특별계획구역		자양동 2-6일대	838.7㎡	-	838.7㎡	-
기 정	건대입구4-2지구 특별계획구역		자양동 7-24일대	638.0㎡	-	638.0㎡	-
기 정	건대입구4-3지구 특별계획구역		자양동 7-17일대	2,351.6㎡	-	2,351.6㎡	-
기 정	건대입구4-5지구 특별계획구역		자양동 7-6일대	912.8㎡	-	912.8㎡	-
기 정	건대입구4-6지구 특별계획구역		자양동 7-1일대	1,026.4㎡	-	1,026.4㎡	-
기 정	건대입구4-7지구 특별계획구역		자양동 7-22일대	683.0㎡	-	683.0㎡	-
기 정	건대입구4-8지구 특별계획구역		자양동 7-14일대	709.1㎡	-	709.1㎡	-
기 정	건대입구4-9지구 특별계획구역		자양동 7-3일대	666.0㎡	-	666.0㎡	-

일반주거지역→일반상업지역으로 변경되는 특별계획구역의 공공기여 방안(규제) (변경)

■ 기정

구 분	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 공공시설
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 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로 폭원에 대한 면적은 이행하여야 함

■ 변경

구 분	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	23.08	· 남2m 도로, 건축물 내 공공시설
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 구적면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 공공기여 계획에 따른 도로 폭원에 대한 면적은 이행하여야 함

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
4-3지구 특별계획구역	기부채납 비율 조정	· 공공업무시설 및 기반시설(도로) 공공기여에 따른 기부채납 비율 변경

2. 특별계획구역 계획지침 (변경)

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

11) 건대입구4-3지구 특별계획구역 (변경)

구분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
위치		• 자양동 7-6일대		
면적		• 4-3지구 전체 2,351.6㎡		
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 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 - 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		
교통처리계획		• 간선변 차량출입불허		
기타에 관한사항	전면공지	- 아차산로변 : 6m (공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m		
	공개공지	• 간선도로변(위치지정)에 확보		
	공공보행통로	-	• 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획	금회변경
공공시설 조성 및 제공		- 구역내 도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 기부채납면적 : 15%이상		

- 12) 건대입구4-5지구 특별계획구역 (변경없음)
- 13) 건대입구4-6지구 특별계획구역 (변경없음)
- 14) 건대입구4-7지구 특별계획구역 (변경없음)
- 15) 건대입구4-8지구 특별계획구역 (변경없음)
- 16) 건대입구4-9지구 특별계획구역 (변경없음)

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획

① 특별계획구역에 관한 결정 (변경없음)

1. 특별계획구역 결정 조서 (변경없음)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정 조서 (변경없음)

가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

나. 용도지구 결정 조서 (변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정 조서 (변경없음)

가. 교통시설 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경없음)

가. 가구 및 획지 계획 결정 조서 (변경없음)

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 불허용도 계획 결정 조서 (변경없음)

나. 권장용도 계획 결정 조서 (변경없음)

다. 건폐율·용적률 계획 결정(변경) 조서

■ 건폐율 계획

■ 기정

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하		건축계획 : 57.38%

■ 변경

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하		건축계획 : 54.03%

■ 용적률 계획

■ 지정

구 분		계획지침		세부개발계획		비고
		기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률	
일반상업지역 (일반주거→일반상업)		300% 이하	630% 이하	300% 이하	630% 이하	◦ 대상지 적용 - 기준 : 300% 이하 - 허용 : 630% 이하 - 상한 : 800% 이하 ◦ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 적용
상한 용적률	기부 채납	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 -허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물})$ -$\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지 및 건축물 기부채납 토지'분 포함 -$\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설등 부지(건축물 설치비용) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 -$\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지				
	면적	◦ 506.29㎡(도로 + 건축물 기부채납*) - 도로 : 51.10㎡ - 건축물 기부채납 : 455.19㎡ < 환산부지(266.64㎡) + 지분(188.55㎡) > (연면적 2,319.32㎡)				◦ 건축물 기부채납 : 공공임대업무시설 (광역인지건강센터)
	용적률 산정	◦ 산식 : 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물})$ = $630\% \times [1+1.3 \times 1 \times 239.65 / (2,351.60 - 239.65)] + 1.0 \times 266.64 / (2,351.60 - 239.65)$ = $630\% \times [1+1.3 \times 1 \times 0.11347 + 1.0 \times 0.12625] = 802.47\% / 800\% \text{ 이하 적용}$				

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.

■ 변경

구 분		계획지침		세부개발계획		비고
		기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률	
일반상업지역 (일반주거→일반상업)		300% 이하	630% 이하	300% 이하	630% 이하	◦ 대상지 적용 - 기준 : 300% 이하 - 허용 : 630% 이하 - 상한 : 800% 이하 ◦ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 적용
상한 용적률	기부 채납	◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 -허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물})$ -$\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지 및 건축물 기부채납 토지'분 포함 -$\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설등 부지(건축물 설치비용) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 -$\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지				
	면적	◦ 542.80㎡(도로 + 건축물 기부채납*) - 도로 : 51.10㎡ - 건축물 기부채납 : 491.70㎡ < 환산부지(266.53㎡) + 지분(225.17㎡) > (연면적 2,813.82㎡)				◦ 건축물 기부채납 : 공공임대업무시설 (광역인지건강센터)
	용적률 산정	◦ 산식 : 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물})$ = $630\% \times [1+1.3 \times 1 \times 276.27 / (2,351.60 - 276.27)] + 1.0 \times 266.53 / (2,351.60 - 276.27)$ = $630\% \times [1+1.3 \times 1 \times 0.13312 + 1.0 \times 0.12843] = 819.94\% / 800\% \text{ 이하 적용}$				

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(2026.06.)' 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 (2025.01.)'를 준용하되, 상한용적률 산식의 경우 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2025.01.)'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(㎡)		
기정	공공임대업무시설	서울시 광진구 자양동 7-6 일대	188.55㎡	2,319.32㎡	서울특별시청	
변경	공공임대업무시설	서울시 광진구 자양동 7-6 일대	225.17㎡	2,813.82㎡	서울특별시청	

〈건축물 면적표〉

합 계	전용 면적(3~4층)	공용면적(1층 일부 및 주차장 등)
2,813.82㎡	1,959.78㎡	854.04㎡

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

라. 높이 계획 결정 조서 (변경없음)

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 (변경)

1) 건축물의 배치 계획 결정조서 (변경없음)

2) 건축물의 형태·색채에 관한 계획 결정조서 (변경)

■ 기정

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) - 대상지 전·후면 보행연계를 위해 지상1층에 도시철도시설 운행시간에 개방하는 건축물 내·외부 보행통로 확보 (폭3m, 유효높이 5m 이상) ※ 세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능

■ 변경

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) - 대상지 전·후면 보행연계를 위해 지상1층에 24시간 개방하는 건축물 외부 공공보행통로 확보 (폭3m, 유효높이 6m 이상) ※ 세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 계획 결정 조서 (변경)

■ 기정

구분	계획지침	세부개발계획
전면 공지	〈4-3지구 특별계획구역〉 - 간선도로변 : 6m (공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m	〈4-3지구 특별계획구역〉 - 간선도로변 : 6m (공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m
공개 공지	〈4-3지구 특별계획구역〉 - 간선도로변(위치지정)에 확보	◦ 인접 도시철도시설 출입구 및 승강기와 연계하여 간선부 서측 대규모 공개공지 설치로 가로활성화 및 인구유입 원활 등 쾌적한 보행·휴게 공간 조성(단, 건축한계선 (전면공지)와 중복하여 위치지정한 경우 공개공지 우선

■ 변경

구분	계획지침	세부개발계획
전면 공지	〈4-3지구 특별계획구역〉 - 간선도로변 : 6m (공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m	〈4-3지구 특별계획구역〉 - 간선도로변 : 6m (공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m
공개 공지	〈4-3지구 특별계획구역〉 - 간선도로변(위치지정)에 확보	◦ 인접 도시철도시설 출입구 및 승강기와 연계하여 간선부 서측 대규모 공개공지 설치로 가로활성화 및 인구유입 원활 등 쾌적한 보행·휴게 공간 조성(단, 건축한계선 (전면공지)와 중복하여 위치지정한 경우 공개공지 우선
공공보행통로	◦ 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획	◦ 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획 - 폭 3m, 높이 6m 이상 조성 - 24시간 개방 운영

4. 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서

■ 용적률 인센티브

- 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.
- 8) 미관지구 폐지(서울특별시 고시 제2019-129호(2019.4.18.))에 따라 대체되는 아차산로변 건축한계선 (6m) 내 3m이내에 대하여는 인센티브에서 제외하며, 건축한계선 3~6m 구간에 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.

■ 아차산로 일반상업지역 (변경없음)

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	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축연면적}) \times 0.4$	주차장을 제외한 총 연면적의 30% 이상 준수시 인정
				공개공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} \div \text{대지면적}) \times 3.5$	위치준수, 의무면적 외 대지면 적의 8%이상 조성 시 인정
				건축물 형태	$\text{기준용적률} \times 0.1$	전면투시처리 50% 이상
			규 제 형	건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 2.5$	아차산로변 건축한계선 6m중 3m이내 인센티브 미적용
			의 무 형	자연지반보존, 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물이용시설, 신재생에너지, 에너지 절약계획		

■ 허용용적률 인센티브 적용 계획(기정)

항목			완화기준	산정 및 적용	비고
규제형	대지내 공지	건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 2.5$	$300\% \times (198 \div 2,300.50) \times 2.5 = 64.55\%$	
	소계(인센티브 총량의 30%이내)			64.55% 적용 (총량의 18.99%)	
유도형	건축물 용도	권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} \div \text{주차장을 제외한 건축연면적}) \times 0.4$	$300\% \times \{15,622.51 \div (29,375.76 - 8,830.42)\} \times 0.4 = 91.24\%$	
	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} - \text{의무면적} \div \text{대지면적}) \times 3.5$	$300\% \times (345.68 - 161.04) \div 2,300.50 \times 3.5 = 85.65\%$	
	도시경관 개선	건축물 형태	$\text{기준용적률} \times 0.1$	$300\% \times 0.1 = 30\%$	
	소계(한 항목의 유도형 인센티브 계획 용적률은 해당 유도형 인센티브량의 50% 이내)			206.89% 적용 (총량의 60.87%)	

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

■ 허용용적률 인센티브 적용 계획(변경)

항목			완화기준	산정 및 적용	비고
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2.5	$300\% \times (190.30 \div 2,300.50) \times 2.5 = 62.04\%$	
	소계(인센티브 총량의 30%이내)			62.04% 적용 (총량의 18.36%)	
유도형	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도 면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.4	$300\% \times \{16,898.36 \div (28,747.54 - 7,196.40)\} \times 0.4 = 94.09\%$	
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적 ÷ 대지면적) × 3.5	$300\% \times \{(414.97 - 230.05) \div 2,300.50\} \times 3.5 = 84.40\%$	
	도시경관 개선	건축물 형태	기준용적률 × 0.1	$300\% \times 0.1 = 30\%$	
	소계(한 항목의 유도형 인센티브 계획 용적률은 해당 유도형 인센티브량의 50% 이내)			208.49% 적용 (총량의 61.69%)	

항목			완화기준		산정 및 적용		비고														
의무형	환경친화	자연지반보존	기준용적률 × (자연지반보존÷대지면적) × 0.2		300% × (266.22÷2,300.50) × 0.2 = 6.94%																
		옥상녹화	기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × 0.1		300% × (268.40÷2,300.50) × 0.1 = 3.50%																
		투수성 포장	기준용적률 × 0.05		300% × 0.05 = 15.0%																
		빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04 〈빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상설치〉		300% × 0.04 = 12.0%																
		신재생에너지사용	기준용적률 × 0.05 〈건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량을 1% 이상 부담〉		300% × 0.05 = 15.0%																
		에너지 절약계획 도입	300% × 0.05 = 15.0%(2등급)																		
					<table><tr><td>구분</td><td>에너지 절감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률 × 0.08이내</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률 × 0.05이내</td></tr></table>	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	
	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																	
소계(인센티브 총량의 20% 이상)				67.44% 적용 (총량의 19.95%)																	
합계				신청 337.97% 적용 330.00%																	

■ 기부채납에 따른 상한용적률 (변경)

■ 기정

기준용적률		허용용적률		상한용적률		
		인센티브완화	계	기부채납면적	기부채납 비율	상한용적률
300%		330%	630%	506.29㎡	21.53%	800%
기부채납	면적	◦ 계획 : 506.29㎡(도로 + 건축물 기부채납*) - 도로 : 51.10㎡ - 건축물 기부채납 : 455.19㎡ 〈 환산부지(266.64㎡) + 지분(188.55㎡) 〉 (연면적 2,319.32㎡)				
	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)] = 630% × [1+1.3×1×0.11347 + 1.0×0.12625] = 802.47% / 800% 이하 적용				

■ 변경

기준용적률		허용용적률		상한용적률		
		인센티브완화	계	기부채납면적	기부채납 비율	상한용적률
300%		330%	630%	542.80㎡	23.08%	800%
기부채납	면적	◦ 계산 : 542.80㎡(도로 + 건축물 기부채납*) - 도로 : 51.10㎡ - 건축물 기부채납 : 491.70㎡ 〈 환산부지(266.53㎡) + 지분(225.17㎡) 〉 (연면적 2,813.82㎡)				
	용적률 산정	◦ 산식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 1.0×α현금·건축물) = 630%×[1+1.3×1×276.27/(2,351.60-276.27)] + 1.0 × 266.53 / (2,351.60-276.27)] = 630% × [1+1.3×1×0.13312 + 1.0×0.12843] = 819.94% / 800% 이하 적용				

■ 공공시설등 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)		채납행정청 (관리청)	비고
			토지면적(㎡) (대지지분)	건축물 연면적(㎡)		
기정	공공임대업무시설	서울시 광진구 자양동 7-6 일대	188.55㎡	2,319.32㎡	서울특별시청	
변경	공공임대업무시설	서울시 광진구 자양동 7-6 일대	225.17㎡	2,813.82㎡	서울특별시청	

〈건축물 면적표〉

합 계	전용 면적(3~4층)	공용면적(1층 일부 및 주차장 등)
2,813.82㎡	1,959.78㎡	854.04㎡

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

5. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정 조서 (변경없음)

■ 공공시설 조성 및 제공 (변경없음)

구 분	계획지침	세부개발계획
공공 시설 조성 및 제공	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

6. 4-3지구 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정(변경) 조서

■ 지정

구분		계획지침	세부개발계획(안)	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 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 - 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 있을경우 변경가능	◦ 1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브권장사항) ◦ 1층 층고제한 4.5m 이상(권장) ◦ 대상지 전·후면 보행연계를 위해 지상1층에 도시철도시설 운행시간에 개방하는 건축물 내·외부 보행통로 확보(폭3m, 유효높이 5m 이상) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을경우 변경가능	
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		
기타에 관한사항	전면공지	◦ 아차산로변 : 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

■ 변경

구분		계획지침	세부개발계획(안)	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 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		
		하용 ◦ 630% 이하		
		상한 ◦ 800% 이하		
	높 이	◦ 최고높이 100m 이하		
	배 치	◦ 간선도로변 - 건축한계선 : 6m		
		◦ 이면도로변 - 필지분할선 : 2m / 건축한계선 : 2m		
	형 태	1층 전면부 투시형 입면처리 70% 이상(유도형 인센티브권장사항) 1층 총고제한 4.5m 이상(권장) ※세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을경우 변경가능	1층 전면부 투시형 입면처리 70%이상 (유도형 인센티브 권장) 1층 총고제한 4.5m이상(권장) - 대상지 전·후면 보행연계를 위해 지상1층에 24시간 개방하는 건축물 외부 공공보행통로 확보 (폭3m, 유효높이 6m 이상) ※ 세부개발계획수립시 건축설계에 제한이 있을 경우 변경가능	금회변경
교통처리계획		◦ 간선변 차량출입불허		
기타에 관한사항	전면공지	- 아차산로변 : 6m(공개공지와 중복부분 제외 가능) - 이면도로변 : 2m		
	공개공지	◦ 간선도로변(위치지정)에 확보		
	공공보행통로	◦ 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획	- 원활한 보행흐름 유도 및 보행환경개선 등을 위하여 계획 - 폭 3m, 높이 6m 이상 조성 - 24시간 개방 운영	금회변경
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.

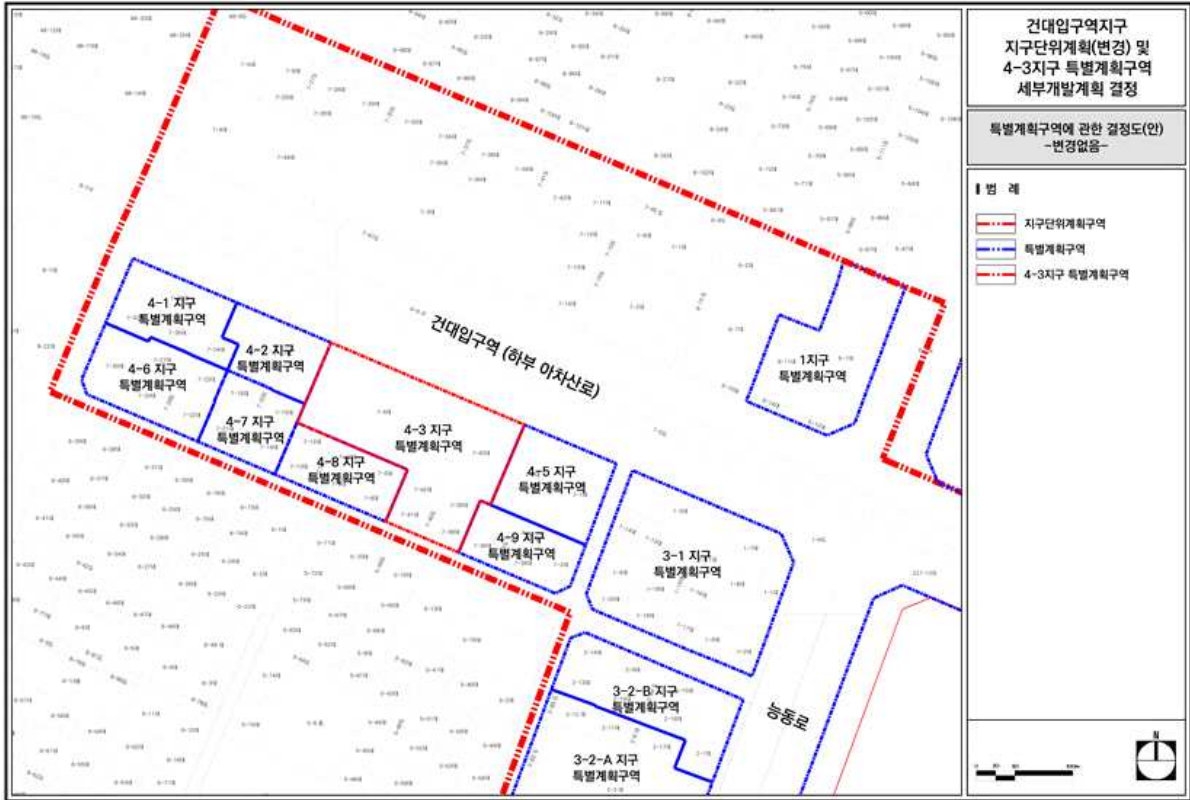
V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

VI. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 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 지구단위계획 및 4-3지구 특별계획구역 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

■ 특별계획구역에 관한 결정도 (변경없음)

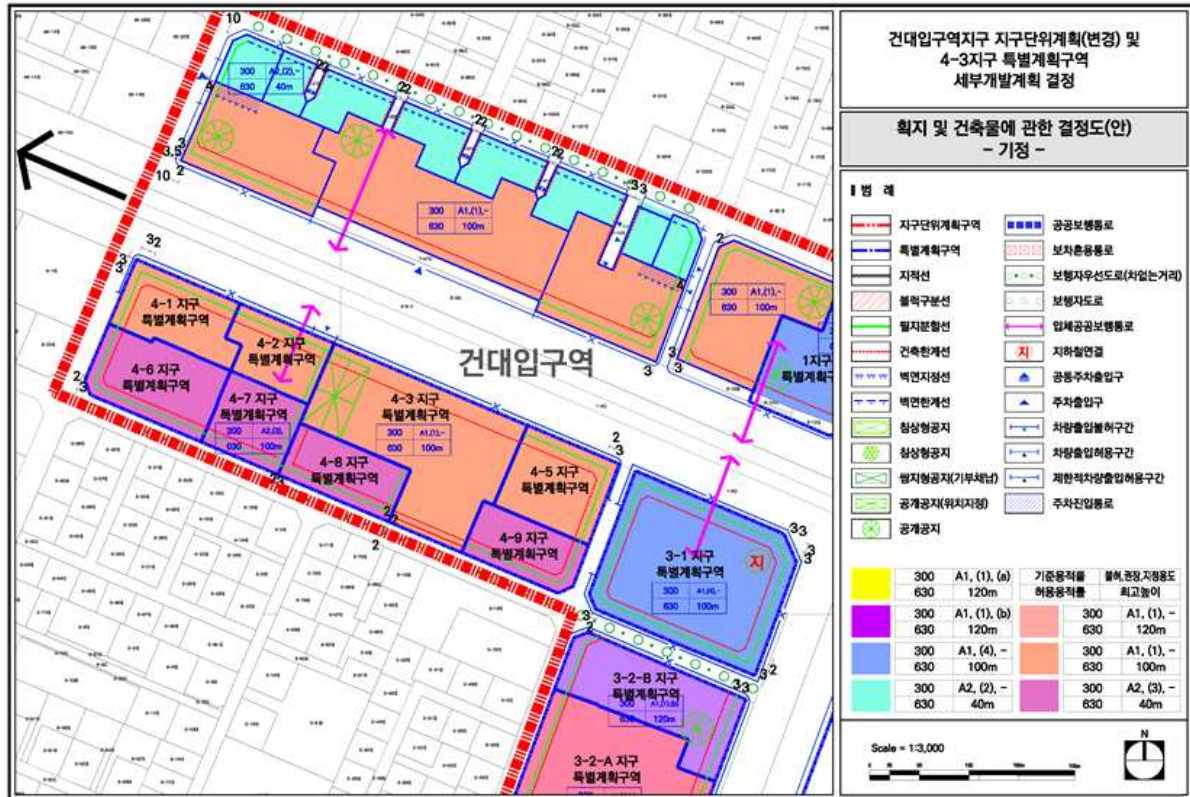


■ 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)



[illegible]

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

