

◆ 서울특별시고시 제2017-137호

도시관리계획[고덕택지 지구단위계획 및 (구)서울융합차고지 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-36호(2005.2.5.)로 지구단위계획구역이 결정되고, 서울특별시고시 제2006-27호(2006.1.17.), 서울특별시고시 제2010-472호(2010.12.23.), 서울특별시고시 제2015-253호(2015.8.27.)로 지구단위계획 변경결정 고시된 고덕택지 지구단위계획에 대하여 2012년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2012.10.24.) 및 2017년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2017.3.8.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 다음과 같이 도시관리계획(고덕택지 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 4월 20일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

서울특별시 강동구 고덕동 210-1번지 일대 (구)서울융합차고지에 대하여 기능을 상실한 도시계획시설(자동차정류장)을 폐지하고 도시계획변경 사전협상 결과를 반영한 계획적 개발을 유도하여 생활권 중심으로의 역할을 담당할 수 있도록 특별계획구역으로 지정하고 세부개발계획을 수립하고자 도시관리계획(고덕택지 지구단위계획)을 결정(변경)함.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 고덕택지 지구단위계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1동2동, 명일2동, 상일동 일원	3,883,394.0	서울특별시고시 제2005-36호 (2005. 2. 5)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	3,883,394.0	-	3,883,394.0	100.0
일반주거지역	2,741,126.9	감) 14,635.0	2,726,491.9	70.2

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	변 경 후	
일반주거지역	451,207.2	—	451,207.2	11.6
제2종일반주거지역(7층)	191,640.2	감) 20,458.5	171,181.7	4.4
제2종일반주거지역	1,723,092.6	증) 5,823.5	1,728,916.1	44.5
제3종일반주거지역	375,186.9	—	375,186.9	9.7
준주거지역	—	증) 14,635.0	14,635.0	0.4
일반상업지역	108,338.6	—	108,338.6	2.8
자연녹지지역	1,033,928.5	—	1,033,928.5	26.6

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
—	고덕동 210-1일원	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반주거 지역 준주거 지역	5,823.5 14,635.0	택지(14,635.0㎡)는 상일동역과 인접해 있는 입지여건 등을 고려하여 추후 '생활권 중심' 의 역할을 담당할 수 있도록 준주거지역으로, 인접도로(5,823.5㎡)는 주변지역과 동일하게 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경하고자 함.

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

나. 기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)

■ 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	157	25	보조간선 도로	465	대로1-1	대로3-196	일반 도로		1982.4.29	
변경	대로	3	157	25-31	보조간선 도로	465 (79)	대로1-1	대로3-196	일반 도로		—	

※ ()안은 변경구간 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-157	대로3-157	- 일부구간 노선확폭 - 폭원 : 25m → 25~31m	상일동길 확폭 및 완화차로 설치

나) 주차장 : 변경없음

다) 자동차 정류장 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	고덕동 210-1	14,967.5	감) 14,967.5	-	1982.4.29	

※ 최초 결정된 자동차정류장 면적 15,900.9㎡→14,967.5㎡(감 967.5㎡) - 서울시고시 2006-63 (2006. 2. 23)

■ 자동차정류장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	자동차정류장	시설 폐지	기능을 상실한 도시계획시설 폐지

2) 공간시설 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

4) 보건위생시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 획지구분 결정(변경)조서

■ 최대획지(대지)규모 및 최소획지(대지)규모 결정(변경)조서

구분	도면표시	가구번호	가구면적	최대획지(대지)규모	최소획지(대지)규모	비고
폐지	PU2	P10	14,967.5	-	-	제2종일반주거지역(7층이하)
신설	-	M1	14,635.0	-	-	준주거지역

2) 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

■ 연립주택지 : 변경없음

■ 단독주택지 : 변경없음

■ 공공용지(변경)

구분	도면표시 번 호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		변경사유
				위치	면적(㎡)	
기정	P1-1 ~ P9-1	P1 ~ P9	변 경 없 음			
폐지	P10-1	P10	14,967.5	고덕동 210-1	14,967.5	• 자동차정류장 폐지에 따라 공공용지를 복합용지로 변경
기정	P11-1 ~ P23-1	P11 ~ P23	변 경 없 음			

■ 복합용지 : 신설

구분	도면표시 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		변경사유
				위치	면적(㎡)	
신설	M1	M1	14,635.0	고덕동 210-1	14,635.0	• 폐지되는 자동차정류장 부지에 대하여 계획 적인 복합개발 유도 • 폐지되는 가구 P10에서 주변도로 확폭에 따 라 획지면적 변경

■ 상업지역 : 변경없음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도 결정(변경)조서

■ 지정용도(신설)

구분			도면표시	용도	비고
신설	복합용지	공공청사	A	• 공공업무시설 등	• 적용구역 : M1지역
		문화·체육시설		• 문화 및 집회시설, 운동시설 등	

주) 지정용도 적용대상 : '공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획'에 따른 시설

■ 허용용도 : 변경없음

■ 불허용도(변경)

구분	도면표시	용도	비고
기정	단독주택용지, 상업용지	변경없음	
신설	복합용지	전층 F	- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련 시설, 청소년 유흥시설, 교정 및 군사 시설, 장례식장 - 적용구역 - M1지역

■ 권장용도 : 변경없음

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

가) 건폐율 계획

구분	도면표시	위치	계획내용	비고
기정	RA1, RA2, RA3, RD1, RD2, RD3, RD4, PU1, PU2, PU3, CO1		변경없음	
신설	M1	준주거지역	60% 이하	적용구역 : 복합용지

나) 용적률 계획

구분	도면 표시	위치	계획내용		비고
			기준용적률	허용용적률	
기정	RA1, RA2, RA3, RD1, RD2, RD3, RD4, PU1, PU2, PU3, CO1		변 경 없 음		
신설	M1	준주거지역	기준용적률 200%이하, 기본용적률 310%이하	허용용적률 380%이하 상한용적률 500%이하	•적용구역 : 복합용지 •상한용적률은 공공임대주택 제공량에 따라 적용

다) 높이 계획

구분	도면표시	위치	계획내용	비고
기정	RA1, RA2, RA3, RD1, RD2, RD3, RD4, PU1, PU2, PU3, CO1		변경없음	
신설	M1	준주거지역	최고높이 120m 이하 ^{주1)}	적용구역 : 복합용지

주 : 1) M1의 높이는 건축법상 건축물 높이 산정기준을 적용한다.

라) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	계획내용	
기정	RA1, RA2, RA3, RD1, RD2, RD3, RD4, PU1, PU2, PU3, CO1		변경 없음	
신설	M1	• 적용가구 : M1 • 적용지역 : 준주거지역 • 적용용지 : 복합용지	건폐율(%)	60 이하
			용적률 (%)	기준 200
				기본 310
				허용 380
			상한	500 이하 (공공임대주택 제공주1)량에 따라 적용)
			높이	최고높이 120m 이하

주 : 1) 공공임대주택 제공시 공공임대주택의 공급가격은 공공주택 특별법 시행규칙 [별표7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

3) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

- 단독주택·공동주택·공공시설용지 : 변경없음
- 상업용지 : 변경없음
- 연립주택용지내 공동주택(아파트) 건립시 건축물 관련 계획사항 : 변경없음
- 복합용지 : 신설

구분	계획내용	
	제어기준	위치
건축한계선	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 폭원 3m, 5m	• 대로변 : 3m • 북측 이면도로변 : 5m
침상형 공지조성	• 문화체육시설 등을 지하층에 설치하는 경우에는 채광, 접근성 등이 용이하도록 전면부에 침상형 공지를 조성	• 지하층에 문화체육시설 설치시 전면부
건축물 형태	• 대지내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	• 5층 이하 저층부
	• 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	• 6층 이상 고층부
	• 대지내 공지, 보행통로의 적정 배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	• 전체

- 연립주택용지내 공동주택(아파트) 건립시 건축물 관련 계획사항 : 변경없음

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

- 단독주택·공동주택·공공시설용지 : 변경없음
- 상업용지 : 변경없음

■ 복합용지 : 신설

구분		계획내용		비고
		제어기준	위치	
대지내 공지	전면공지	대로변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간 확대 조성, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형 공원 조성을 목적으로 공공에 항시 개방토록 조성	복합용지 규제
		북측이면도로변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간으로 활용하도록 항시 개방하고 필요시 공공이 관리 운영할 수 있도록 조성할 것	
	공개공지	• 주요 교차로 및 보행결절점에 조성		
대지내 통로	공공보행 통로	• 보행중심의 가로환경 조성을 위하여 상일동역과 북측 주거지를 연계하는 공공보행통로 설치		복합용지 규제

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)조서

가) 차량동선 및 주차계획에 관한 사항

■ 단독주택·공동주택·공공시설용지 : 변경없음

■ 상업용지 : 변경없음

■ 복합용지 : 신설

구분		계획내용		비고
		제거기준	위치	
차량동선	차량출입 불허구간	• 간선도로변(고덕동길, 상일동길변)	• 복합용지	규제

나) 보행동선에 관한 사항 : 변경없음

3) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)조서

■ 단독주택·공동주택·공공시설용지 : 변경없음

■ 상업용지 : 변경없음

■ 복합용지 : 신설

구분		계획내용		비고
		제어기준	위치	
건축물 외관	건축물 외장	• 외벽재료는 주변경관 및 인접건축물과 조화된 재료 및 색채사용	복합용지	권장
	광고물 설치	• 「옥외광고물등관리법」, 「서울특별시 및 자치구 옥외광고물 관리조례」 및 지구단위계획운영지침서에서 제시된 기준에 따름		
환경친화 요소	옥상녹화 및 벽면녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 및 벽면녹화 방식 등 지구단위계획 운영지침 상의 사항 준용 권장	복합용지	권장

- 4) 공동주택용지의 단계별 계획(정비지구 계획) 결정 : 변경없음
 5) 단독주택용지 건설가능 세대수 계획에 관한 결정조서 : 변경없음
 6) 단독주택용지내 공동주택(아파트)건립시 계획사항 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정

- 1) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	구역면적 (㎡)	해당필지	지정사유
기정	특별계획구역 1~26	변 경 없 음			
신설	특별계획구역 27	고덕동 210-1 (구)서울승합차고지	15,900.9	고덕동 210-1	• 폐지되는 도시계획시설(자동차정류장)부지에 대하여 계획적인 복합개발 유도 • 사전협상형 지구단위계획 수립에 따라 (구)서울승합차고지를 특별계획구역27로 신규지정

■ 특별계획구역 현황

구분		도면표시	구역명	구역면적(㎡)	택지면적	비 고
기정	우선정비지구 유지관리지구	특별계획구역 1~26	변 경 없 음			
신설	우선정비지구	특별계획구역 27	(구)서울승합차고지	15,900.9	14,635.0	•도로 1,265.9㎡

2) 특별계획구역 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역 1~26 : 변경없음

■ 특별계획구역 27((구)서울승합차고지)

구 분		계 획 내 용	
용 도 지 역		• 제2종일반주거지역, 준주거지역	
기반시설계획		• 도로 확장	
건축물 관 련 계 획	용 도	• 지정용도 ^{주1)} － 공공청사 : 공공업무시설 등 － 문화·체육시설 : 문화 및 집회시설, 운동시설 등 • 불허용도 : 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련 시설, 청소년 유흥시설, 교정 및 군사 시설, 장례식장	
	용적률	기준	200% 이하
		기본	310% 이하
		허용	380% 이하
		상한	500% 이하 (공공임대주택 제공 ^{주2)} 량에 따라 적용)
	건폐율	• 60% 이하	
	높 이	• 120m 이하	
	건축물배치	건축한계선 계획	대로변 : 3m, 북측 이면도로변 : 5m
침상형 공지조성		• 문화체육시설 등을 지하층에 설치하는 경우에는 채광, 접근성 등이 용이하도록 전면부에 침상형 공지를 조성 • 위치 - 지하층에 문화체육시설 설치시 전면부	
건축물 형태		• 대지내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획(위치 : 5층 이하 저층부) • 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보(위치 : 6층 이상 고층부) • 대지내 공지, 보행통로의 적정 배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획(위치 : 전체)	
건축기준	• 건축법 등 관계법령에 따름		
대지내 공지계획	대지내 공지	전면공지	대로변 • 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간 확대조성, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형 공원 조성을 목적으로 공공에 향시 개방토록 조성 북측이면 도로변 • 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간으로 활용하도록 향시 개방하고 필요시 공공이 관리 운영할 수 있도록 조성할 것
		공개공지	• 주요 교차로 및 보행결절점에 조성
	대지내 통로	공공보행 통로	• 보행중심의 가로환경 조성을 위하여 상일동역과 북측 주거지를 연계하는 공공보행 통로 설치
		교통처리계획	
경관 및 친환경	건축물 외관	건축물 외장	• 외벽재료는 주변경관 및 인접건축물과 조화된 재료 및 색채사용
		광고물 설치	• 「옥외 광고물등 관리법」, 「서울특별시 및 자치구 옥외 광고물 관리조례」 및 지구단위계획운영지침서에서 제시된 기준에 따름
	환경친화 요소	옥상녹화 및 벽면녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 및 벽면녹화 방식 등 지구단위계획 운영지침 상의 사항 준 용 권장
공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획		• 특별계획구역 세부개발계획에 따름	

주 : 1) 지정용도 적용대상 : '공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획'에 따른 시설

2) 공공임대주택 제공시 공공임대주택의 공급가격은 공공주택 특별법 시행규칙 [별표1] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

마. 인센티브 결정(변경)

1) 용적률 완화항목 및 완화내용

가) 단독주택용지 및 기타용지 용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경없음

나) 상업용지 용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경없음

다) 복합용지 용적률 완화항목 및 완화내용 : 신설

■ 기본용적률 : 사전협상 결과에 따른 공공기여계획 이행시 제공

■ 계획유도항목 등 계획기준

항 목	세 분	세부계획 기준	비 고														
대지내 공 지	공개공지	기본용적률×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}×3															
	쌈지형, 침상형 공지	기본용적률×(제공면적/대지면적)×3															
	건축한계선, 건축지정선	기본용적률×(제공면적/대지면적)×3															
대지내 통 로	공공보행통로 (보·차혼용통로)	기본용적률×(조성면적/대지면적)×4	• 지하는 지하철, 지하 광장보도와 연계시 부여														
건축물 용 도	지정 또는 권장	기본용적률×(권장용도면적÷주차장 을제외한건축면적)×1 이내	• 20% 이상 설치를 기준하여 계수 적용 • 특정층과 지정권장을 구분하여 계수 적용														
	특정층(꼭대기층) 개방	기본용적률×(설치면적÷해당층바닥 면적)×1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함														
도시 경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기본용적률×0.5	• 지하철 및 지중화 관련 시설물을 건물 내부 또는 대지내 설치시														
	건축물 등 형태	기본용적률×0.2	• 우수디자인 등을 유도하는 경우에 한함														
주차 계획	공동주차통로 및 출입구	기본용적률×0.2															
	공동주차장	기본용적률×0.2															
환경 친화	자연지반 보존	기본용적률×(보존면적/대지면적)× 0.2															
	옥상 녹화	기본용적률×(녹화면적/대지면적)× 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외														
	녹색주차장	기본용적률×(설치면적/대지면적)으로 서 기본용적률×0.05 이내															
	중수도시설 설치	기본용적률×0.04	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외														
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)	기본용적률×0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton)및 빗물침투시설 설계 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대 지면적×0.02 이상이 되도록 설치														
	신재생에너지 사용	기본용적률×0.05	• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담														
	에너지 절약 계획 도입	<table><tr><td>구분</td><td>에너지절감률</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>완화기준</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기본용적률 × 0.08</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기본용적률 × 0.05</td></tr></table>	구분	에너지절감률	에너지성능지표	친환경건축물인증	완화기준	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기본용적률 × 0.08	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기본용적률 × 0.05
구분	에너지절감률	에너지성능지표	친환경건축물인증	완화기준													
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기본용적률 × 0.08													
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기본용적률 × 0.05													

※ 자연지반 보존 등 환경친화 항목의 인센티브는 계획유도 항목 인센티브의 2/10 이상 계획한다.

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

② (구)서울승합차고지 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 계획

구 분	구 역 명 (구역번호)	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	(구)서울승합차고지 (특27)	강동구 고덕동 210-1	-	15,900.9	15,900.9	

2. 용도지역 결정에 관한 계획

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		15,900.9	-	15,900.9	100
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,900.9	감) 15,900.9	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 1,265.9	1,265.9	8.0
	준주거지역	-	증) 14,635.0	14,635.0	92.0

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	고덕동 210-1일원	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역 준주거 지역	1,265.9 14,635.0	• 택지(14,635.0㎡)는 상일동역과 인접해 있는 입지여건 등을 고려하여 추후 '생활권 중심'의 역할을 담당할 수 있도록 준주거지역으로, 도로(1,265.9㎡)는 주변지역과 동일하게 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경하고자 함.

3. 기반시설에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로(변경)

■ 도로결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	157	25	보조간선 도로	465	대로1-1	대로3-196	일반도로		1982.4.29	
변경	대로	3	157	25-31	보조간선 도로	465(79)	대로1-1	대로3-196	일반도로		-	

※ ()안은 변경구간 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-157	대로3-157	• 일부구간 (연장 : 79m)노선확폭 - 폭원 : 25m → 25~31m	• 상일동길 확장 및 완화차로 설치

2) 자동차 정류장 : 폐지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	자동차 정류장	여객자동차 터미널	고덕동 210-1	14,967.5	감) 14,967.5	-	1982.4.29	

※ 최초 결정된 자동차정류장 면적 15,900.9㎡→14,967.5㎡(감 967.5㎡) - 서울시고시 2006-63 (2006. 2. 23)

■ 자동차정류장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	자동차정류장	시설 폐지	기능을 상실한 도시계획시설 폐지

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	가구번호	획 지 계 획		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신설	M1	강동구 고덕동 210-1	14,635.0	• 특별계획구역27 면적 15,900.9㎡중 주변도로 확폭에 따라 1,265.9㎡ 제외

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 지정용도

구분	도면표시	위치	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
신설	A	공공청사	• 공공업무시설 등	좌동	
		문화·체육시설	• 문화 및 집회시설, 운동시설 등		

주) 지정용도 적용대상 : '공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획' 에 따른 시설

2) 불허용도

구분	도면표시	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
신설	F	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련 시설, 청소년 유흥시설, 교정 및 군사 시설, 장례식장	좌동	

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서

1) 건폐율 계획

구분	도면표시	위치	계획내용	세부 개발계획	비고
신설	M1	준주거지역	60% 이하	좌동	

2) 용적률 계획

구분	도면표시	위치	구분	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
신설	M1	준주거지역	기준용적률	200% 이하	200%	
			기본용적률	310% 이하	310%	
			허용용적률	380% 이하	380%	계획유도항목 인센티브 적용
			상한용적률	500% 이하 (공공임대주택 제공 ^{주1)} 량에 따라 적용)	500% 이하	공공임대주택 제공 용적률 : 완화되는 용적률의 1/2

주 : 1) 공공임대주택 제공사 공공임대주택의 공급가격은 공공주택 특별법 시행규칙 [별표7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

3) 높이 계획

구분	도면표시	위치	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
신설	M1	준주거지역	최고높이 : 120m 이하	좌동	• 건축법상 건축물 높이 산정기준 적용

다. 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
건축한계선	- 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 위치 - 대로변 : 3m, 복측 이면도로변 : 5m	좌동	
침상형 공지조성	- 문화체육시설 등을 지하층에 설치하는 경우에는 채광, 접근성 등이 용이하도록 전면부에 침상형 공지를 조성 - 위치 - 지하층에 문화체육시설 설치시 전면부	좌동	
건축물 형태	- 대지내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획 - 위치 - 5층 이하 저층부	좌동	
	- 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보 - 위치 - 6층 이상 고층부	좌동	
	- 대지내 공지, 보행통로의 적정 배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획 - 위치 - 전체	좌동	

6. 기타 사항에 관한 계획

가. 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구분		계획내용		비고
		제어기준	위치	
대지내 공지	전면공지	대로변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간 확대조성, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형 공원 조성을 목적으로 공 공에 항시 개방토록 조성	복합용 지 규제
		북측이면도 로변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간으로 활용하 도록 항시 개방하고 필요시 공공이 관리 운영할 수 있도록 조성할 것	
	공개공지	• 주요 교차로 및 보행결절점에 조성		
대지내 통로	공공보행 통로	• 보행중심의 가로환경 조성을 위하여 상일동역과 북측 주거지를 연계하는 공공보행통 로 설치	복합용 지	규제

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
차량동선	차량출입 불허구간	• 간선도로변(고덕동길, 상일동길변)	좌동	규제

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
건축물 외관	건축물 외장	• 외벽재료는 주변경관 및 인접건축물과 조화된 재료 및 색채사용	좌동	권장
	광고물 설치	• 「옥외광고물등관리법」, 「서울특별시 옥외광고물관리조례」 및 지구 단위계획운영지침서에서 제시된 기준에 따름	좌동	
환경친화 요소	옥상녹화 및 벽면녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 및 벽면녹화 방식 등 지구단위계획 운영지침 상의 사항 준용 권장	좌동	권장

라. 공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획

구분	시설	규모	용도	비 고
신설	도 로	1,265.9㎡		• 부지면적의 8.0% • 도시계획시설 결정
신설	공공청사	연면적 11,400㎡ 이상	공공업무시설 등	• 부지면적의 22.4%이상 • 부속토지 포함 제공 • 별도의 코어와 출입문 설치
신설	문화체육시설	연면적 6,370㎡ 이상	문화 및 집회시설, 운동시설 등	• 부지면적의 12.6%이상 • 부속토지 포함 제공 • 별도의 코어와 출입문 설치

주 : 1) 연면적은 전용공용부대시설을 합한 면적이다.

2) 제공하는 공공시설등은 저층부 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되 침상형 공지 등을 설치하여 채광, 접근성에 지장이 없도록 계획한 경우에는 일부 지하에 설치할 수 있으며, 제공 위치, 성능수준, 설비 등을 인수자와 협의하여 사업계획승인, 건축허가시 확정하여 기부채납 한다. 단, 공공청사(공공업무시설 등)의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템을 활용하여 추후 확정한다.

7. 특별계획구역 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역 27((구)서울승합차고지)

구 분		계 획 내 용			
용 도 지 역		• 제2종일반주거지역, 준주거지역			
기반시설계획		• 도로 확장			
건축물 관 련 계 획	용 도	• 지정용도 ^{주1)} - 공공청사 : 공공업무시설 등 - 문화체육시설 : 문화 및 집회시설, 운동시설 등 • 불허용도 : 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련 시설, 청소년 유흥시설, 교정 및 군사 시설, 장례식장			
	용적률	기준	200% 이하		
		기본	310% 이하		
		허용	380% 이하		
		상한	500% 이하(공공임대주택 ^{주2)} 제공 용적률 : 완화된 용적률의 1/2)		
	건폐율	• 60% 이하			
	높 이	• 120m 이하			
	건축물 배치	건축한계선 계획	대로변 : 3m, 북측 이면도로변 : 5m		
		침상형 공지조성	• 문화체육시설 등을 지하층에 설치하는 경우에는 채광, 접근성 등이 용이하도록 전면부에 침상형 공지를 조성 • 위치 - 지하층에 문화체육시설 설치시 전면부		
		건축물 형태	• 대지내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획(위치 : 5층 이하 저층부) • 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보(위치 : 6층 이상 고층부) • 대지내 공지, 보행통로의 적정 배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획(위치 : 전체)		
건축기준	• 건축법 등 관계법령에 따름				
대지내 공지계획	대지내 공지	전면공지	대로변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간 확대조성, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형 공원 조성을 목적으로 공공에 항상 개방토록 조성	
			북측이면도로변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 차량 및 보행공간으로 활용하도록 항상 개방하고 필요시 공공이 관리 운영할 수 있도록 조성할 것	
		공개공지		• 주요 교차로 및 보행결절점에 조성	
	대지내 통로	공공보행통로		• 보행중심의 가로환경 조성을 위하여 상일동역과 북측 주거지를 연계하는 공공보행통로 설치	
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 : 간선도로변(고덕동길, 상일동길변)			
경관 및 친환경	건축물 외관	건축물 외장		• 외벽재료는 주변경관 및 인접건축물과 조화된 재료 및 색채사용	
		광고물 설치		• 「옥외 광고물등 관리법」, 「서울특별시 및 자치구 옥외광고물 관리조례」와 지구단위계획운영지침서에서 제시된 기준에 따름	
	환경친화 요소	옥상녹화 및 벽면녹화		• 서울시 보급형 옥상녹화 및 벽면녹화 방식 등 지구단위계획 운영지침 상의 사항 준용 권장	
공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획(3), 4)		시설	규모	용도	비 고
		도 로	1,265.9m ²		• 부지면적의 8.0% • 도시계획시설 결정
		공공청사	연면적 11,400m ² 이상	공공업무시설 등	• 부지면적의 22.4%이상 • 부속토지 포함 제공 • 별도의 코어와 출입문 설치
		문화·체육 시설	연면적 6,370m ² 이상	문화 및 집회시설, 운동시설 등	• 부지면적의 12.6%이상 • 부속토지 포함 제공 • 별도의 코어와 출입문 설치

주 : 1) 지정용도 적용대상 : '공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획' 에 따른 시설

- 2) 공공임대주택 제공시 공공임대주택의 공급가격은 공공주택 특별법 시행규칙 [별표7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- 3) 연면적은 전용공용부대시설을 합한 면적이다.
- 4) 제공하는 공공시설등은 저층부 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되 침상형 공지 등을 설치하여 채광, 접근성에 지장이 없도록 계획한 경우에는 일부 지하에 설치할 수 있으며, 제공 위치, 성능수준, 설비 등을 인수자와 협의하여 사업계획승인, 건축허가시 확정하여 기부채납 한다. 단, 공공청사(공공업무시설 등)의 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템을 활용하여 추후 확정한다.

8. 인센티브 결정

■ 기본용적률 : 사전협상 결과에 따른 공공기여계획 이행시 제공

■ 계획유도항목 등 계획기준

항 목	세 분	세부계획 기준	비 고														
대지내 공 지	공개공지	기본용적률×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}×3															
	쌈지형, 침상형 공지	기본용적률×(제공면적/대지면적)×3															
	건축한계선, 건축지정선	기본용적률×(제공면적/대지면적)×3															
대지내 통 로	공공보행통로 (보·차혼용통로)	기본용적률×(조성면적/대지면적)×4	• 지하는 지하철, 지하 광장·보도와 연계시 부여														
건축물 용 도	지정 또는 권장	기본용적률×(권장용도면적÷주차장을제 외한건축면적)×1 이내	• 20% 이상 설치를 기준하여 계수 적용 • 특정층과 지정·권장을 구분하여 계수 적용														
	특정층(꼭대기층) 개방	기본용적률×(설치면적÷해당층바닥면적) ×1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함														
도시 경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기본용적률×0.5	• 지하철 및 지중화 관련 시설물을 건물 내부 또는 대지내 설치시														
	건축물 등 형태	기본용적률×0.2	• 우수디자인 등을 유도하는 경우에 한함														
주차 계획	공동주차통로 및 출입구	기본용적률×0.2															
	공동주차장	기본용적률×0.2															
환경 친화	자연지반 보존	기본용적률×(보존면적/대지면적)×0.2															
	옥상 녹화	기본용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외														
	녹색주차장	기본용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기본용적률×0.05 이내															
	중수도시설 설치	기본용적률×0.04	• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외														
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)	기본용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton)및 빗물침투시설 설계 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대 지면적×0.02 이상이 되도록 설치														
	신재생에너지 사용	기본용적률×0.05	• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담														
	에너지 절약 계획 도입	<table><tr><td>구분</td><td>에너지절감률</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>완화기준</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기본용적률 × 0.08</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기본용적률 × 0.05</td></tr></table>	구분	에너지절감률	에너지성능지표	친환경건축물인증	완화기준	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기본용적률 × 0.08	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기본용적률 × 0.05
구분	에너지절감률	에너지성능지표	친환경건축물인증	완화기준													
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기본용적률 × 0.08													
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기본용적률 × 0.05													

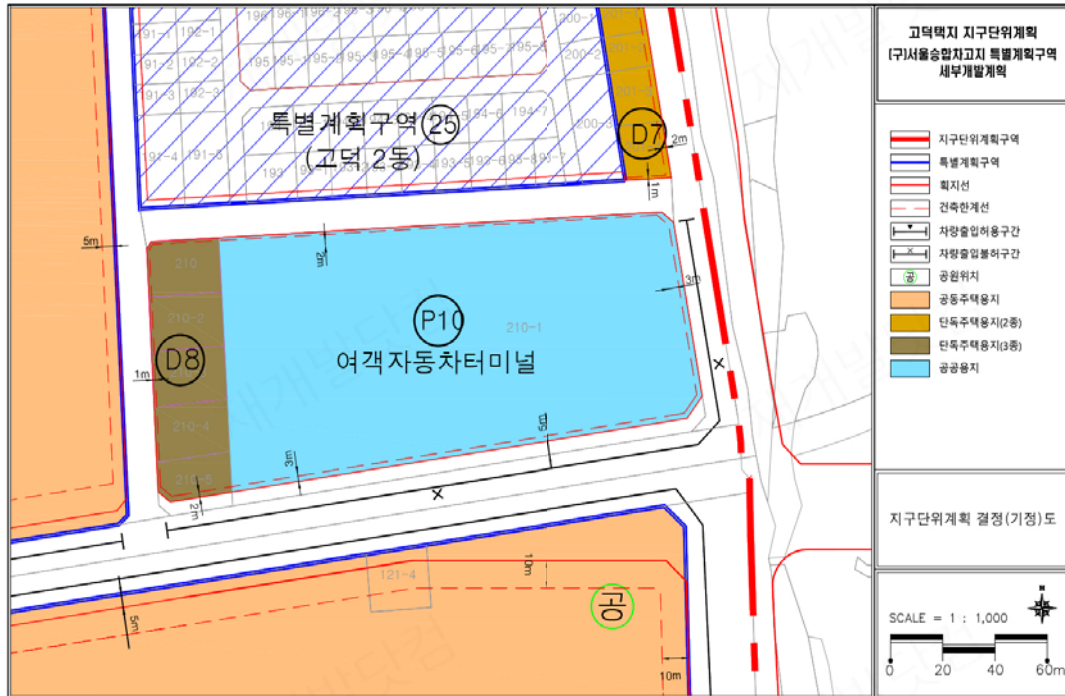
※ 자연지반 보존 등 환경친화 항목의 인센티브는 계획유도 항목 인센티브의 2/10 이상 계획한다.

III. 관계도면 : 붙임 참조

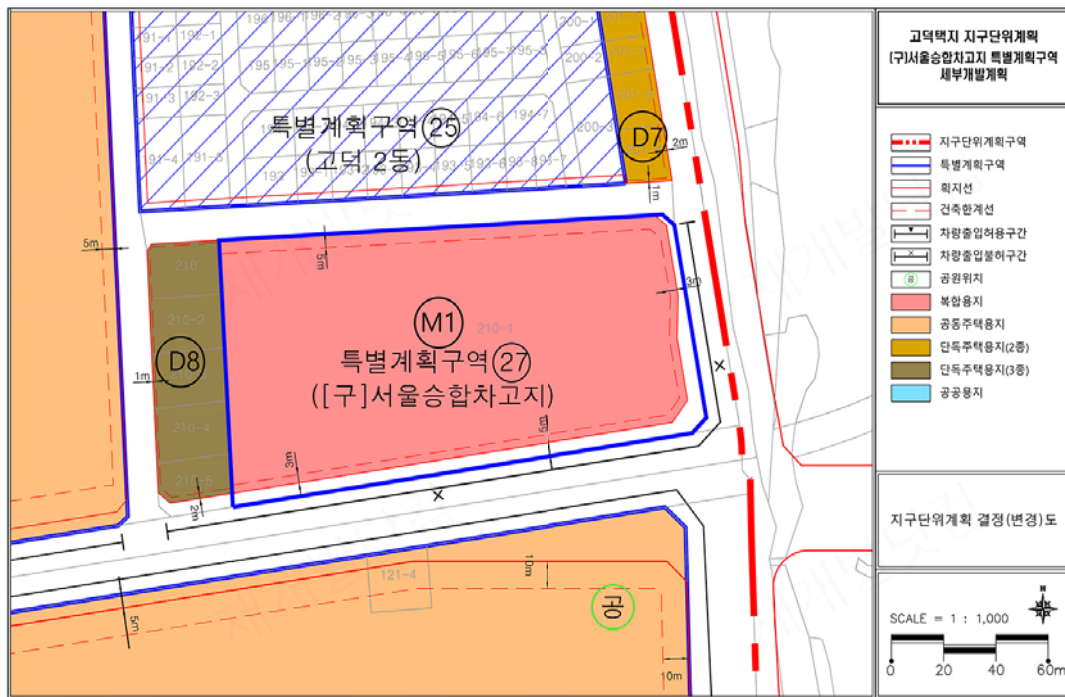
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 고시관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 공공개발센터 (☎02-2133-8437), 강동구 도시계획과(☎02-3423-6022)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 지구단위계획에 관한 결정(기정)도



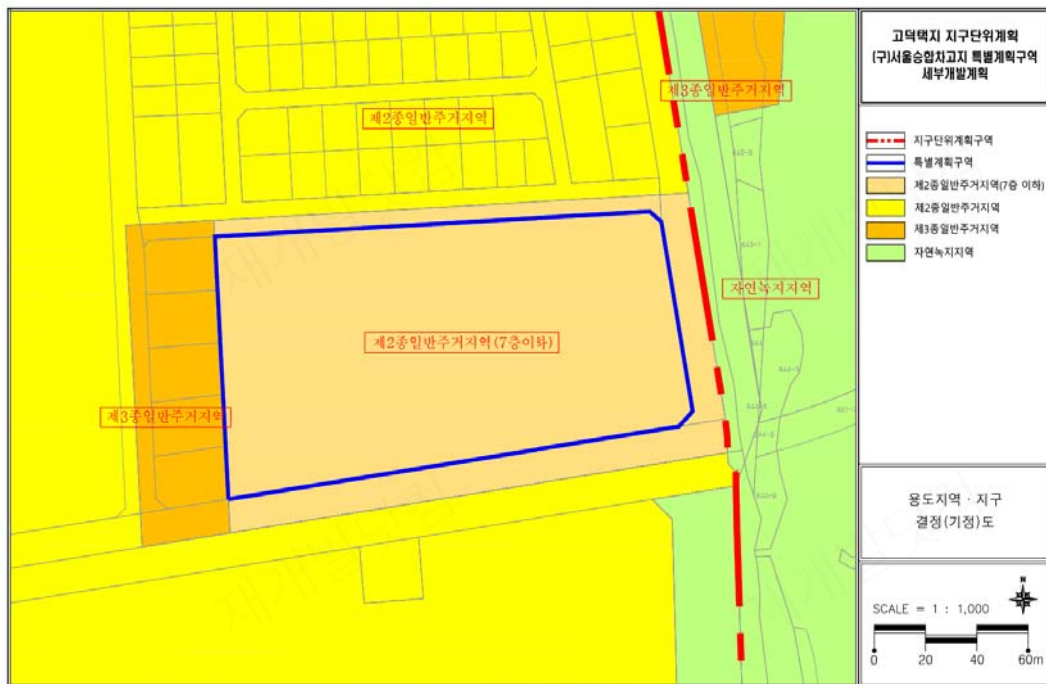
■ 지구단위계획에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



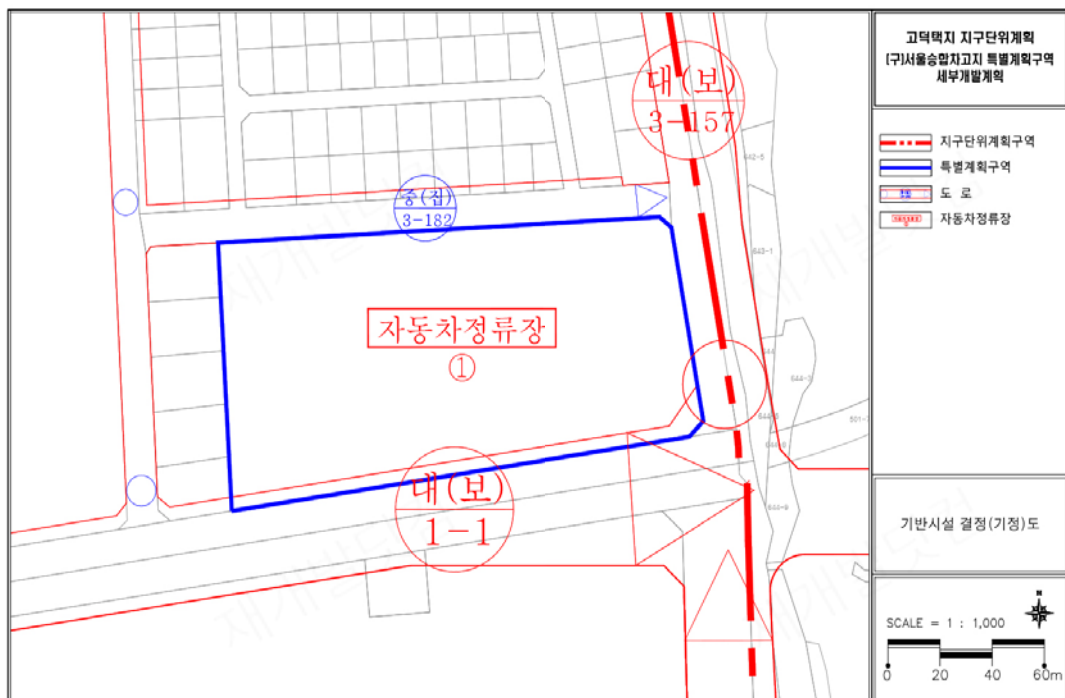
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 기반시설에 관한 결정(기정)도



고덕역지 지구단위계획
(구서울송암초지) 특별계획구역
세부개발계획

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도로

기반시설 결정(변경)도

SCALE = 1 : 1,000

0 20 40 60m

고덕역지 지구단위계획
(구서울송암지구지 특별계획구역
세부개발계획)

--- 지구단위계획구역
--- 특별계획구역
--- 도로
--- 공동주택용지
--- 단독주택용지(2종)
--- 단독주택용지(3종)
--- 복합용지

가용/기존용지율 허용/승인용지율
3월말 5월 말
지정용지 불허용지

지정용지율 2015년 5월 31일까지 2015년 5월 31일까지
지정용지율 2015년 5월 31일까지 2015년 5월 31일까지
지정용지율 2015년 5월 31일까지 2015년 5월 31일까지

200%~310%	330%~500%이하
60%이하	120m이하
A	F

SCALE = 1 : 1,000

0 20 40 60m