

고 시

◆ 서울특별시고시 제2024-242호

도시관리계획(보라매지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)
결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 공고 제2021-198호(2021. 2. 15.)로 열람·공고한 동작구 대방동 400-1번지 일대 보라매지구 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)에 대하여 2023년 제20차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결) 등을 반영하여 서울특별시 동작구 공고 제2024-603호(2024. 3. 21.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(보라매지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 23일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 보라매역, 신대방삼거리역 일대 역세권 기능 활성화 및 지구중심의 역할 등 계획적 도시관리를 도모하기 위해 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획구역 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

도면표 시번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
㉔	폐지	역세권 청년주택	동작구 대방동 403-14 일대	815.8	감) 815.8	-	'21.6.24.	
㉕	폐지	역세권 활성화사업	동작구 신대방동 377-1 일대	2,740.0	감) 2,740.0	-	'22.11.3.	
①	신설	보라매지구 지구단위계획구역	동작구 대방동 400-1번지 일대	-	증) 123,337.8	123,337.8	-	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
폐지	역세권 청년주택	동작구 대방동 403-14 일대	815.8	지구중심 기능강화를 도모하고, 기존 역세권 청년주택 및 역세권 활성화사업지의 계획적 관리를 유도하기 위하여 획지계획으로 전환하는 등의 내용으로 보라매지구 지구단위계획구역 지정(신설)
폐지	역세권 활성화사업	동작구 신대방동 377-1 일대	2,740.0	
신설	보라매지구 지구단위계획구역	동작구 대방동 400-1번지 일대	123,337.8	

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경없음)

■ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	제1종일반주거지역	3,057.8	-	3,057.8	2.5	-
	제2종일반주거지역	36,952.4	-	36,952.4	30.0	-
	제3종일반주거지역	79,831.4	-	79,831.4	64.7	-
	준주거지역	777.2	-	777.2	0.6	-
상업지역	근린상업지역	2,719.0	-	2,719.0	2.2	-
합계		123,337.8	-	123,337.8	100.0	-

나. 용도지구 결정 (해당없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

유형	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	9,620 (794)	22,022	1	2,810 (88)	6,513	1	320 (186)	2,396	1	6,490 (520)	13,113
대로	2	9,300 (608)	19,626	1	2,810 (88)	6,513	-	-	-	1	6,490 (520)	13,113

유형	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
중로	1	320 (186)	2,396	-	-	-	1	320 (186)	2,396	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ ()안은 지구단위계획구역 내 연장을 나타냄

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	41	35	주간선 도로	2,810 (88)	대방동 지하차도 (신대방동 375-12)	대림동삼거리 (대방동 466-49)	일반 도로	건고시 제137호 (`77.07.09)	여의 대방로
기정	대로	3	18	25	주간선 도로	6,490 (520)	노량진역 (대방동 406-10)	구로동 (대방동 466-61)	일반 도로	건고시 제177호 (`62.12.08)	상도로
기정	중로	2	1	15	집산 도로	320 (186)	대방동 408-1	대방동 408-2	일반 도로	동작구고시 제2017-93호 (`17.11.23)	여의 대방로 24길

※ ()안은 지구단위계획구역 내 연장, 기점 및 종점을 나타냄

2) 주차장

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외주차장	동작구 대방동 395-1	1,012.2	-	1,012.2	동작구고시 제2001-24호 (`01.04.14)	대방생태 공영주차장

3) 철도

■ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		연장(m)	폭(m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	⑦	도시철도	도시철도 (7호선)	도봉구 도봉동 16일대	구로구 온수동 산2-1일대	43,500 (520)	10~30 (10~20)	교통부고시 제91-34호 (`91.11.16.)	지하철 7호선
기정	2	철도	고속철도 (보라매역)	신길동 508 일대		면적 : 8,317.6㎡		서울시고시 제77호 (`93.03.18.)	보라매역
기정	①	도시철도	신림선	영등포구 여의도동 56번지 일대 (9호선 셋강역)	관악구 신림동 211번지 일대(서울대입구)	7,760 (40)	10 (2)	서울시고시 제2016-98호 (`16.04.07.)	신림선
기정	104	철도	정거장	동작구 대방동 466-49번지 일원		면적 : 1,971.5㎡			

※ 연장·폭의 ()는 구역 내 연장·폭임

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	대방동 414-29	2,950	-	2,950	서울시고시 제648호 (`83.12.02.)	참새어린이 공원

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구

■ 가구 결정조서

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	대방동 399-1번지 일대	2,737.7	상업·업무 등 지구중심 기능 도입
2	대방동 398-1번지 일대	3,658.5	
3	대방동 400-1번지 일대	1,427.2	
4	대방동 401-1번지 일대	6,004.6	
5	대방동 417-1번지 일대	3,398.6	
6	신대방동 377-1번지 일대	4,120.6	
7	신대방동 376-1번지 일대	1,919.0	
8	대방동 397-1번지 일대	5,143.9	교육 관련 지역특화산업 육성
9	대방동 396-1번지 일대	4,089.3	
10	대방동 402-1번지 일대	5,835.8	
11	대방동 403-1번지 일대	4,497.8	
12	대방동 395-1번지 일대	4,284.9	상업·업무 등 지구중심 기능 도입
13	대방동 404-1번지 일대	4,440.5	
14	대방동 409-1번지 일대	2,110.7	이면부 정주환경 개선
15	대방동 409-1번지 일대	1,618.5	
16	대방동 416-1번지 일대	5,122.3	
17	대방동 411-1번지 일대	5,118.8	
18	대방동 410-3번지 일대	3,517.0	
19	대방동 415-1번지 일대	5,260.2	
20	대방동 414-1번지 일대	6,080.4	

나. 획지

■ 획지 결정조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
11	A	신대방동 403-16	815.8		획지 지정	역세권 청년주택 대상지 (동작구 대방동 403-14 일원)
6	B	신대방동 377-1	1,718.0	2,719.0	획지 지정	보라매역 역세권활성화 시범사업 대상지 (동작구 신대방동 377-1 일원)
		신대방동 362-18	182.0			
		신대방동 362-24	57.0			
		신대방동 362-39	254.0			
		신대방동 362-40	165.0			
		신대방동 381-1	343.0			

※ 도로면적 제외(획지B)

- 신대방동 377-1(면적: 1,739㎡) 중 4m 미만 도로에 연접한 부분은 도로중심선에서 2m 후퇴한 면적 21㎡를 제외하고 획지를 결정함

- 획지에서 제외된 21㎡는 연접한 전면공지와 연계하여 조성하고, 동작구청으로 무상귀속함

다. 공동개발

■ 공동개발 결정조서

가구번호	지번	면적(㎡)		비고
1	대방동 399-1	1,104.5	2,737.7	공동개발(권장)
	대방동 399-3	971.1		
	대방동 399-6	331.2		
	대방동 399-7	330.9		
2	대방동 398-1	2,109.2	2,799.0	공동개발(지정)
	대방동 398-6	689.8		
4	대방동 401-24	316.1	562.3	공동개발(지정)
	대방동 401-25	227.0		
	대방동 401-26	19.2		
	대방동 401-5	89.6	112.7	공동개발(지정)
	대방동 401-2	23.1		
	대방동 401-20	87.4	347.6	공동개발(지정)
	대방동 401-21	222.8		
	대방동 401-22	37.4		
	대방동 401-11	112.5	407.2	공동개발(지정)
	대방동 401-15	89.0		
	대방동 401-16	135.8		
	대방동 401-17	69.9		
5	대방동 417-3	321.9	719.8	공동개발(지정)

가구번호	지번	면적(㎡)		비고
	대방동 417-14	397.9		
7	신대방동 362-27	361.0	894.0	공동개발(지정)
	신대방동 362-36	142.0		
	신대방동 376-2	96.0		
	신대방동 376-4	93.0		
	신대방동 376-6	202.0		
	신대방동 362-31	99.0	254.0	공동개발(지정)
	신대방동 362-32	99.0		
	신대방동 375-43	56.0		
8	대방동 397-4	100.8	201.6	공동개발(지정)
	대방동 397-23	100.8		
	대방동 397-16	146.4	549.7	공동개발(지정)
	대방동 397-17	184.1		
	대방동 397-18	91.6		
	대방동 397-20	127.6		
	대방동 397-2	410.9	2,250.4	공동개발(지정)
	대방동 397-5	247.9		
	대방동 397-6	320.3		
	대방동 397-7	161.7		
	대방동 397-8	185.1		
	대방동 397-9	160.8		
	대방동 397-13	145.5		
	대방동 397-14	225.8		
	대방동 397-15	196.4		
	대방동 397-19	196.0		
9	대방동 396-14	114.3	228.6	공동개발(지정)
	대방동 396-15	114.3		
	대방동 396-12	114.3	595.5	공동개발(지정)
	대방동 396-23	481.2		
10	대방동 402-32	140.7	432.0	공동개발(지정)
	대방동 402-35	169.9		
	대방동 402-36	121.4		
	대방동 402-29	118.7	208.7	공동개발(지정)
	대방동 402-33	90.0		
	대방동 402-2	216.6	348.1	공동개발(지정)
	대방동 402-34	131.5		

가구번호	지번	면적(㎡)		비고
	대방동 402-13	98.3	199.0	공동개발(지정)
	대방동 402-16	100.7		
	대방동 402-23	101.3	204.6	공동개발(지정)
	대방동 402-24	103.3		
11	대방동 403-1	351.1	502.2	공동개발(지정)
	대방동 403-2	151.1		
	대방동 403-11	774.0	786.0	공동개발(지정)
	대방동 403-30	12.0		
13	대방동 404-17	123.3	246.6	공동개발(지정)
	대방동 404-18	123.3		
	대방동 404-29	126.0	253.3	공동개발(지정)
	대방동 404-30	127.3		
16	대방동 416-6	165.3	627.0	공동개발(지정)
	대방동 416-7	188.4		
	대방동 416-8	117.6		
	대방동 416-15	155.7		
17	대방동 411-2	126.9	259.6	공동개발(지정)
	대방동 411-21	132.7		
	대방동 411-44	80.2	165.6	공동개발(지정)
	대방동 411-45	85.4		
	대방동 411-29	118.7	235.0	공동개발(지정)
	대방동 411-31	116.3		
	대방동 411-4	119.0	241.5	공동개발(지정)
	대방동 411-40	122.5		
	대방동 411-33	114.5	236.4	공동개발(지정)
	대방동 411-39	121.9		
	대방동 411-13	108.8	217.6	공동개발(지정)
	대방동 411-14	108.8		
	대방동 411-5	108.8	675.9	공동개발(지정)
	대방동 411-9	108.8		
	대방동 411-35	116.3		
	대방동 411-36	104.4		
	대방동 411-37	122.4		
	대방동 411-38	115.2		

가구번호	지번	면적(㎡)		비고
	대방동 411-7	101.5	210.3	공동개발(지정)
	대방동 411-8	108.8		
18	대방동 410-5	132.9	259.5	공동개발(지정)
	대방동 410-30	126.6		
	대방동 410-32	132.6	259.2	공동개발(지정)
	대방동 410-33	126.6		
	대방동 410-34	143.2	286.4	공동개발(지정)
	대방동 410-37	143.2		
	대방동 410-18	119.0	251.6	공동개발(지정)
	대방동 410-19	132.6		
19	대방동 415-1	116.7	219.7	공동개발(지정)
	대방동 415-17	103.0		
	대방동 415-34	109.0	209.8	공동개발(지정)
	대방동 415-35	100.8		
	대방동 415-22	116.4	234.2	공동개발(지정)
	대방동 415-23	113.3		
	대방동 415-38	4.5	234.5	공동개발(지정)
	대방동 415-24	112.6		
	대방동 415-25	117.5	224.1	공동개발(지정)
	대방동 415-43	4.4		
	대방동 415-41	110.1	224.1	공동개발(지정)
	대방동 415-42	114.0		
14	대방동 409-9	89.3	293.6	공동개발(권장)
	대방동 409-20	89.9		
	대방동 409-21	114.4		
	대방동 409-12	99.2	188.5	공동개발(권장)
	대방동 409-13	89.3		
	대방동 409-14	89.3	178.6	공동개발(권장)
	대방동 409-15	89.3		
	대방동 409-16	89.6	179.5	공동개발(권장)
	대방동 409-17	89.9		
	대방동 409-18	89.9	179.8	공동개발(권장)
	대방동 409-19	89.9		
19	대방동 415-5	86.2	180.2	공동개발(권장)
	대방동 415-51	94.0		

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

가. 권장·지정용도

■ 권장·지정용도 결정조서

구분		내용	비고	
권장용도	A	• 업무시설(오피스텔 제외)	여의대방로 및 상도로변	제3종일반주거지역
	B	• 제2종근린생활시설 중 서점, 학원 • 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 교습소, 도서관	상도로변	
지정용도	가	• 공동주택(주거복합) ^{주 1)}	획지A (역세권 청년주택)	준주거지역

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

※ 「건축법 시행령」 별표1 참조

※ 주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

나. 불허용도

■ 불허용도 결정조서

구분	내용	비고	
a	• 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점	(1층에 한함)	제3종일반주거지역
	• 단독주택 • 공동주택(주거복합건축물은 제외) • 운동시설 중 다음에 해당하는 시설 - 철탑 형태로 설치되는 골프연습장 • 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설	(전층)	
b	• 운동시설 중 다음에 해당하는 시설 - 철탑 형태로 설치되는 골프연습장 • 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설 • 동물 및 식물 관련 시설	(전층)	제2종일반주거지역
(가)	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 (단, 종교집회장 중 교회 제외) • 판매시설 중 도매시장	획지A (역세권 청년주택)	준주거지역

구분	내용	비고	
	- 의료시설 중 격리병원 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 / 공장 / 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련 시설 / 동물 및 식물 관련 시설 / 자원순환 관련 시설 / 교정 및 군사시설 / 발전시설 / 묘지 관련 시설 / 장례시설 / 야영장 시설		
(나)	- 제2종근린생활시설 중 안마시설소 - 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) - 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 장례식장 - 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	획지B (역세권 활성화사업) (전층)	근린상업지역

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

3. 건축물 밀도에 관한 결정조서

가. 건폐율 및 용적률

■ 건축물 건폐율·용적률에 관한 결정조서

구분	건폐율	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	법적 2배 이하	-
제3종일반주거지역	50% 이하	250% 이하	250% 이하	-	법적 2배 이하	-
준주거지역	60% 이하	-	-	400% 이하	법정용적률 (500%) 이하	획지A
근린상업지역	60% 이하	기준(허용)250% 이하		-	600% 이하	획지B

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

※ 획지 A는 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용

※ 획지 B는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 적용

나. 상한용적률 인센티브

■ 상한용적률 인센티브에 관한 결정조서

구분	적용대상	주요 내용	비고
적용대상	보라매지구 지구단위계획구역 전역		
공공시설 등 제공 시	공공시설 등을 제공(기부채납)하는 경우	허용 or 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α현금·건축물)	

구분	적용대상	주요 내용	비고
지하철출입구 등을 건물 또는 대지 내 설치 시	지하철출입구 등을 건물 또는 대지 내에 설치 시 (지하철출입구, 환기구, 배전함)	• 대지에 설치 할 경우 : 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 • 건물에 설치 할 경우 : 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내	
친환경 항목 적용 시	서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무 기준을 초과 획득한 건축물	• 허용용적률 × $[1 + 0.7 \times \{\sum \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta)\}]$	

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

※ 상한용적률 인센티브 적용대상에 대해 법령, 조례, 수립기준 변경이 있을 시 개정된 내용을 준용함

다. 의무사항 및 공공기여계획

1) 의무사항에 관한 결정조서

■ 획지A(역세권 청년주택)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공기여율: 부지 면적의 10% 이상 - 77.72㎡ 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 - 80.12㎡(10.31%, 11세대)	기본 용적률 400% 이하 부여 상한 용적률 500% 이하 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 동작구 대방동 403-14 일원 역세권 청년 주택에 한함
		• 완화 용적률(98.72%)의 50% 공공임대주택 제공 • 용적률 산정용 면적 : $49.36\% \times 777.19\text{㎡} = 383.62\text{㎡}$ 이상	• 용적률 산정용 면적 : 401.28㎡ (12세대)		
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 15% 이하(가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율(용적률 기준) : 9.92%(384.36㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	• 전용 18~60㎡ 내외 □□□□□□ - 1인세대: 18㎡ 이상 □□□□□□ - 2인세대: 36㎡ 이상	• 공공임대 : 공공임대(SH선매입) : 공공지원민간임대(세대수기준) = 20.91% : 15.45% : 63.64% = 23세대 : 17세대 : 70세대 • 1인세대 규모 : : 23.30type (전용18.05㎡+서비스5.25㎡) : 26.81type (전용18.78㎡+서비스8.03㎡) • 2인세대 규모 : 44.69type (전용36.24㎡+서비스8.45㎡) : 47.01type (전용36.37㎡+서비스10.64㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치 계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지이상 목적으로 이행	• 2가지 이행 - 에너지효율건축물 (주거부분86점이상) - 친환경건축물(우수2등급)		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	• 100세대 미만 : 100㎡ 이상 • 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 • 300세대 이상 ~ 364세대 미만 : 200㎡ 이상	• 커뮤니티시설 : 지상 2층에 150.25㎡ 계획 - 용도 : 복카페, 코인세탁방, 주민회의실		

사업조건 항목	적용기준	계획내용	원화내용	비고
	364세대 이상 : (전체 건립호-299호 * 2.5 * 1.25)			

- ※ 공공기여율 : 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용
 ※ 비주거 비율은 용적을 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층 ~ 지상2층에 한하여 설치하여야 함
 ※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인허가 시 변경될 수 있음

■ 획지B(역세권 활성화사업)

구분	결정내용	비고
공공기여	공공기여율	모든 항목을 충족하여야 함
	공공기여시설 설치기준	
건축물 용도 구분	비주거비율	
	주거비율	
주택건설	주택규모	
건축물 형태	21세기 미래형 주택환경 조성을 위한 주요 정책	
주민공동시설	커뮤니티 시설	

※ 공공기여시설 설치기준 : 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(2019. 06. 20.)」 3-3-2 참조

2) 공공기여계획에 관한 결정조서

■ 획지A(역세권 청년주택)

구분	용적률	계획내용		
		면적	세대 수	
기본용적률 : 400%	대지지분 기준 : 77.72㎡ 이상	80.12㎡	11세대	23세대
상한용적률 : 498.72% (원화용적률 : 98.72%)	지상연면적 기준 : 383.62㎡ 이상 (원화용적률의 50%)	지상연면적 : 401.28㎡	12세대	

- ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용
 ※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야함
 ※ 상기 계획시설은 관련법 및 지침 내에서 건축 인허가 시 변경될 수 있음

■ 획지B(역세권 활성화사업)

구분	용적률	공공기여율	비고
공공임대주택등	기본250% 이하(제3종일반주거지역) → 상한600% 이하(근린상업지역)	부지면적의 29% 이상	공공기여 유형은 유형2 + 유형3 혼합

※ 공공임대주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비(국토교통부 고시)로 매입하며, 그 외 공공기여시설(공공임대산업시설, 지역필요시설(보건지소))은 토지, 건물 모두 기부채납

※ 공공기여시설 설치기준 : '서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(2019. 06. 20.)' 3-3-2 참조

4. 건축물 높이에 관한 결정조서

■ 건축물 높이 결정조서

구분		높이계획	비고
간선부	상도로변	50m이하 ^{주1)}	• 역세권 청년주택 사업내용 반영
		60m이하	• 상도로변 가로구역 높이계획 적용
	여의대방로변	70m이하	• 역세권 활성화사업 사업내용 반영
이면부	상도로 이면부	30m이하	• 상도로변 가로구역 높이계획 적용 • 블록별 평균높이 적용
	이면부 주거지	25m이하	• 블록별 평균높이 적용

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

※ 주1) 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정함

5. 건축물 배치에 관한 결정

■ 건축물 배치 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고(조성방식)
1층부 벽면한계선	• 획지B 간선도로변(서측)	• 건축한계선으로부터 1m 후퇴	보도부속형
	• 획지B 간선도로변(북측)	• 건축한계선으로부터 1m 후퇴	보도부속형
건축한계선	• 여의대방로	• 도로경계선으로부터 3m	보도부속형
		• 획지B의 대지경계로부터 3m	보도부속형
	• 상도로	• 도로경계선으로부터 3m	보도부속형
	• 여의대방로24길	• 도로경계선으로부터 3m	보도부속형
		• 획지B의 대지경계로부터 3m	보도부속형
	• 여의대방로24가길	• 도로경계선으로부터 1.5m	보도부속형
	• 여의대방로24길	• 도로경계선으로부터 1m	보도부속형
	• 여의대방로24마길	• 도로경계선으로부터 1m	보도부속형
	• 여의대방로24사길(서측)	• 도로경계선으로부터 1.5m	보도부속형
	• 여의대방로24사길(동측)	• 도로경계선으로부터 0.5m	보도부속형
	• 폭원4m 이면도로	• 도로중심선으로부터 2m	차도부속형
	• 여의대방로28길	• 도로경계선으로부터 4m	차도부속형
	• 대방동27길	• 도로경계선으로부터 1m	보도부속형
	• 획지B 동측 4m 미만도로	• 도로중심선으로부터 2m 후퇴 후 후퇴선에서 4m 후퇴	보차도부속형 ^{주1)}
	• 획지B 동측 4m 이상도로	• 대지경계로부터 2m 후퇴	보차도부속형 ^{주1)}

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용

※ 획지B 동측 4m 미만도로 부분 도로중심선에서 2m 후퇴한 면적 21㎡는 동작구청으로 무상귀속함

※ 주1) 건축한계선 내 차도부속형 전면공지는 동작구청에 지상권 설정

6. 친환경 및 방재안전계획

■ 친환경계획

- 적용지역 : 보라매지구 지구단위계획구역 전역
- 기본방향 : 친환경 계획수립을 위해 상한용적률 인센티브 중 친환경 항목 적용
- 적용항목 : 상한용적률 인센티브 계획 중 친환경 항목 적용
 - ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증, 재활용 건축자재 사용, 장수명주택인증 등

■ 방재안전계획

- 대상지는 재해정보지도 상 북측으로 일부 침수심이 존재하므로, 중수도 및 빗물이용시설을 설치하는 것을 권장함

④ 기타사항에 관한 결정조서

■ 교통처리에 관한 결정조서

구분	내용	비고
차량출입불허구간	여의대방로, 상도로	- 간선변으로의 차량 직접출입 규제로 안전한 교통소통 및 차량흐름의 효율성 상승 도모 - 단, 간선도로와만 연결하고 있거나, 이면부 도로가 협소한 경우 등은 제외
공동주차출입구	여의대방로, 상도로변 (11개소)	차량진출입을 최소화하여 보행자의 안전과 차량 흐름의 효율성 상승 도모
공공보행통로	지구단위계획구역 내 공공도로	보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내 혹은 건축물 내에 조성하여 보행 효율성 상승 도모

⑤ 경미한 사항에 관한 결정조서

■ 경미한 사항에 관한 결정조서

구분	경미한 사항의 변경
1호	가구면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
2호	건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수 변경이 수반되는 경우를 포함한다)
3호	건축선의 1미터 이내의 변경인 경우^{주 1)}
4호	건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
5호	건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
6호	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다)이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
7호	「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적을 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 각 호의 경미한 사항 변경 중 1호, 2호, 3호, 6호의 경우 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 적용

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용

※ 주1) 1m 이내의 건축한계선을 변경하고자 할 때 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 조정할 수 있다.

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

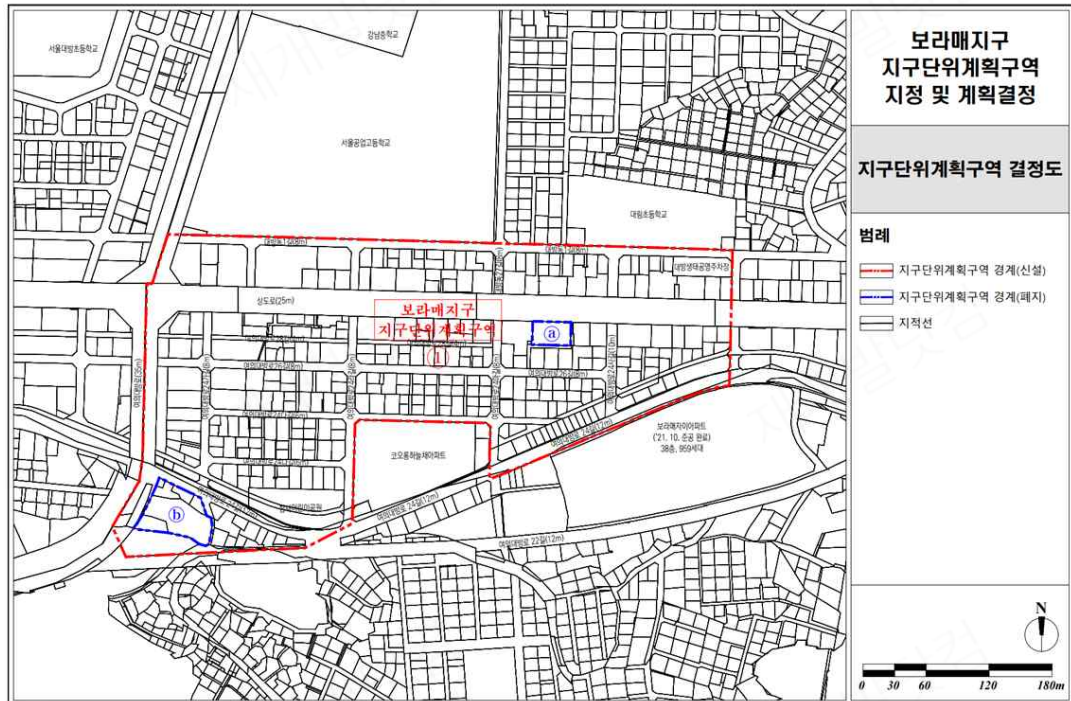
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

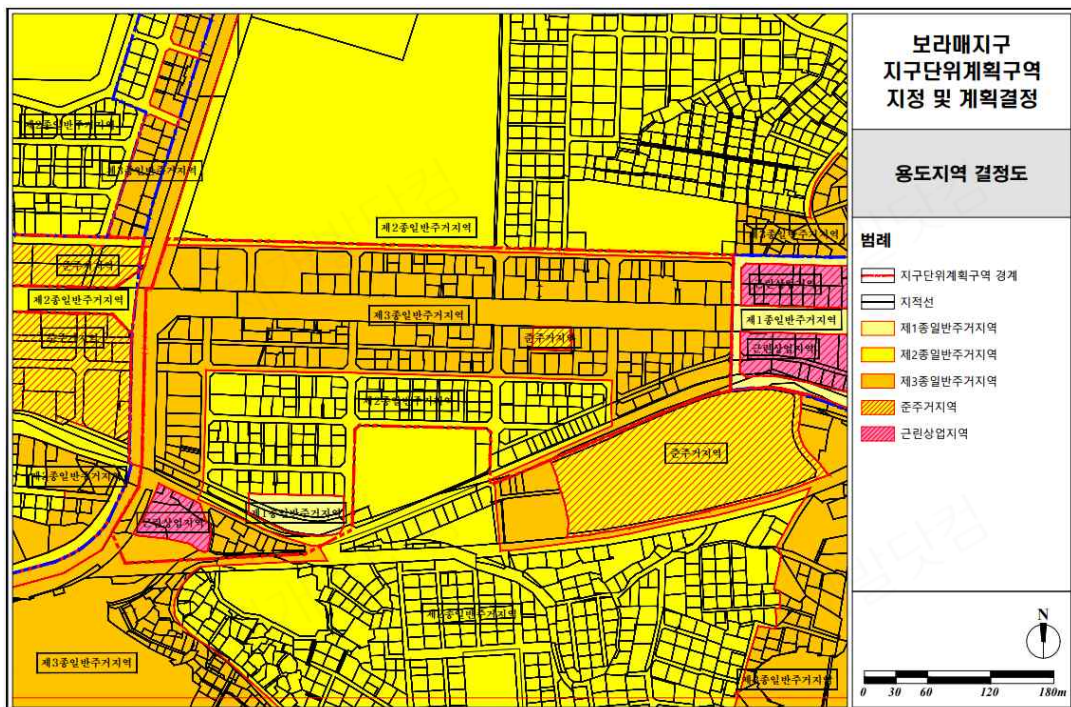
Ⅴ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389)와 동작구청 도시계획과(☎02-820-9734)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

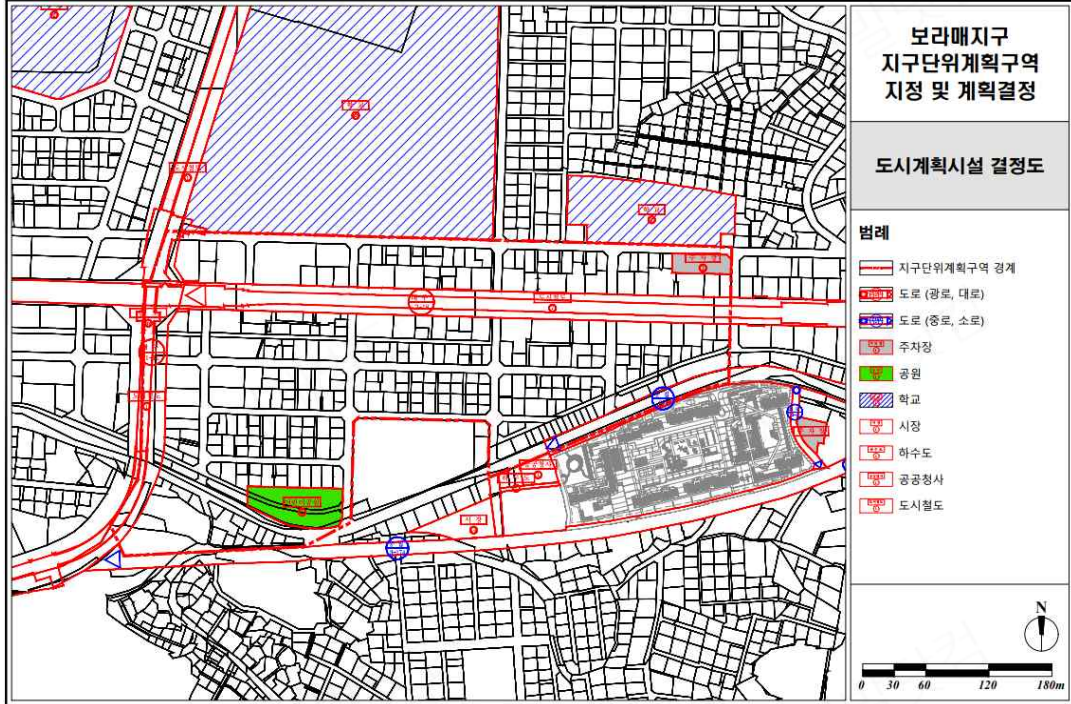
■ 지구단위계획구역 결정 및 지형도면



■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음) 및 지형도면



■ 도시계획시설 결정 및 지형도면



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 및 지형도면

