

고 시

◆ 서울특별시고시 제2022-298호

도시관리계획[사당·이수 지구단위계획 결정(변경), 이수3 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.)로 재정비 결정(변경) 고시된 사당·이수 지구단위계획구역에 대하여 서울특별시 동작구 공고 제2021-1029호(2021.6.10.) 열람공고, 2022년 제6차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2022.4.27.), 서울특별시 동작구공고 제2022-974호(2022.6.9.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획[사당·이수 지구단위계획 결정(변경), 이수3 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정]을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 의거하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 7월 14일
서울특별시

I. 결정취지

사당·이수 지구단위계획구역 내 이수3 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 하고자 도시관리계획 결정(변경)하는 사항임

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사당·이수 지구단위계획구역	서초구 방배동 444번지 일대	475,540	-	475,540	서울시고시 제1996-90호 (1996.4.13)	

② 토지이용 및 도시기반시설에 관한 부분

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

- 교통시설 : 변경없음
- 공간시설 : 변경없음
- 유통 및 공급시설 : 변경

1) 시장 : 변경

■ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시장명	시설의 종 류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	시장	대규모 점포	동작구 사당동 136-1 일원	3,518	증) 266	3,784	서울시고시 제772호 (1987.11.03)	-

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	시장	• 면적 변경 - 3,518㎡ → 3,784㎡ (증 266㎡)	• 노후화된 태평백화점을 신축하여 합리적이고 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 시장 면적 변경

■ 시장 공간적 범위 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시장명	시설의 종 류	위치	규 모				최 초 결정일	비고
					구분	기정	변경	변경후		
신설	①	시장	대규모 점포	동작구 사당동 136-1 일원	층	-	지하7층 일부 ~지상4층 일부	지하7층 일부 ~지상4층 일부	-	-

■ 시장 공간적 범위 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	시장	• 시장의 공간적 범위결정(신설) 범위: 지하7층 일부 ~지상4층 일부	• 노후화된 태평백화점을 신축하여 합리적이고 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 도시계획 시설(시장)에 대해 공간적 범위 결정 • 시장의 공간적 범위를 지하7층 일부~지상4층 일부로 결정하고, 그 외 부분은 공공업무시설 및 비도시계획시설을 건축할 수 있도록 함 • 지하7층 일부 ~ 지하3층 일부 : 주차장 및 지하공용시설

2) 전기공급설비 : 변경없음

○ 공공 · 문화체육시설 : 변경

1) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)				최 초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	동작구 사당동 136-1 일원	수평투영면적	-	증) 2,784.9	2,784.9	-	공간적 범위 결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	- 공공청사 신설 - 수평투영면적 2,784.9㎡	지역에 필요한 생활 SOC를 확충(사당2동주민센터 등)하고, 부지의 효율을 높여 지역복지를 증진하고자 공공청사 신설

■ 공공청사 공간적 범위 결정(변경) 조서

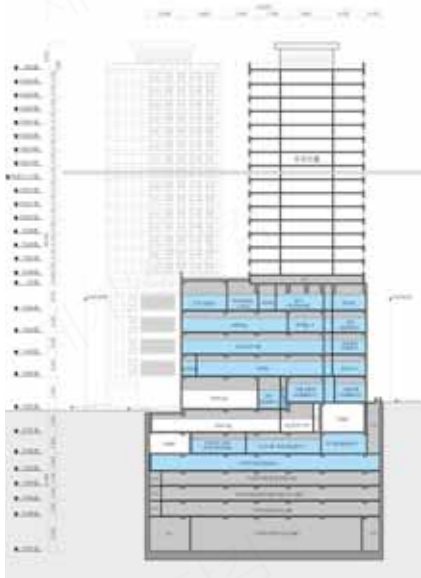
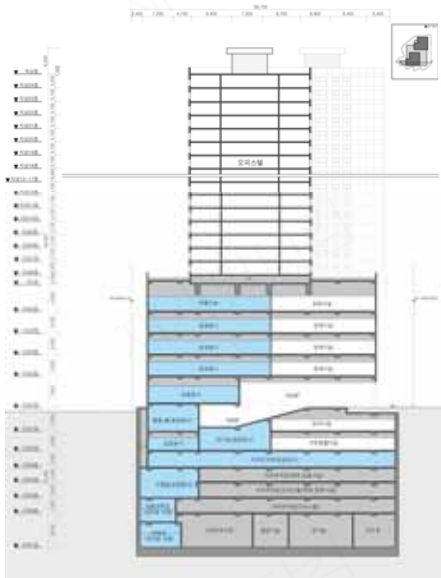
구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적 범위				최 초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	동작구 사당동 136-1 일원	수평투영면적(㎡)	-	증) 2,784.9	2,784.9	-	-
				연면적(㎡)	-	증) 7,278.9	7,278.9		
				층	-	지하7층 일부 ~지상5층 일부	지하7층 일부 ~지상5층 일부		

※ 공간적 범위 결정하는 공공청사의 연면적은 전용 · 공용 · 부대시설을 합한 면적임

■ 공공청사 공간적 범위 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	- 공공청사 공간적 범위 결정(신설) - 위치 : 동작구 사당동 136-1 일원	현재 사당2동주민센터가 노후화되고 공간이 협소하여 급회 도시계획시설(시장)에 공공청사(사당2동주민센터 등) 공간적 범위 결정

■ 공공청사 중 · 횡단면도(안)

시설명	종 단 면 도	횡 단 면 도
공공청사		

※ 건축허가에 따라 공공시설 등의 규모, 위치 등 변경 가능

○ 방재시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 부분
1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경
가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획
■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서
○ 기정

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	계획내용	비 고
A48	A48	7,414.0	사당동135-3	-	
			사당동135-6, 사당동135-8, 사당동135-12	공동개발 지정	
			사당동136-1, 사당동136-2, 사당동137-24	공동개발 지정	· 태평백화점
			사당동139-43	공동개발 권장	
			사당동139-66		
			사당동139-84		
			사당동 139-30	-	
			사당동139-71, 사당동139-82	공동개발 지정	
			사당동137-25	-	
			사당동137-10	공동개발 권장	
			사당동137-18		
			사당동137-19		
			사당동137-11	공동개발 권장	
			사당동708-594		
			사당동708-595	-	

○ 변경

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	계획내용	비 고
A48	A48	7,414.0	사당동135-3	-	
			사당동135-6, 사당동135-8, 사당동135-12	공동개발 지정	
			사당동136-1, 사당동136-2, 사당동137-24, 사당동137-10, 사당동708-595	특별계획구역	· 이수3 특별계획구역 · 사당동708-595 편입면적 : 25㎡
			사당동139-43	공동개발 권장	
			사당동139-66		
			사당동139-84		
			사당동 139-30	-	
			사당동139-71, 사당동139-82	공동개발 지정	
			사당동137-25	-	
			사당동137-18	공동개발 권장	
			사당동137-19		
			사당동137-11	공동개발 권장	
			사당동708-594		
			사당동708-595	-	

나. 최대개발규모에 관한 계획(변경없음)

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 건축물의 불허용도에 관한 계획

■ 불허용도 결정조서

○ 기정

구분	불 허 용 도	비 고
A	· 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철담골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 · 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 · 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 · 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철담골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 · 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) · 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) · 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 · 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 · 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 · 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 · 건축법시행령 별표1 제27호의 관광 휴게시설 · 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장(의료시설의 부수시설 포함)	전면부 상업

주1) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용도지침을 따름

○ 변경

구분	불 허 용 도	비 고
A	· 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철담골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 · 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 · 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 · 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철담골프연습장 · 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 · 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) · 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) · 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 · 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 · 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 · 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 · 건축법시행령 별표1 제27호의 관광 휴게시설 · 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장(의료시설의 부수시설 포함)	전면부 상업

주1) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용도지침을 따름

주2) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

나. 건축물의 권장용도에 관한 계획
■ 권장용도 결정조서
○ 기정

분 류		권 장 용 도	비 고
1	전층	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(대형마트, 쇼핑센터에 한함) • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	전면부 상업
	저층 (5층이하)	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가, 나, 라, 마목 가. 식품·잡화·의류·원구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것 나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 마. 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가, 아, 자, 파목 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것 자. 일반음식점 파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 (「관광진흥법」에 따른 기타 유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
2	전층	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점	이면부 상업 (서초구 동작구)

주1) 권장용도의 인센티브 : 보상이 주어지는 경우는 당해용도로 사용되는 연면적이 건축물 전체 연면적의 20% 이상인 경우에 한한다.

주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용도지침을 따른다.

○ 변경

분 류	권 장 용 도	비 고
1	전층 · 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(대형마트, 쇼핑센터에 한함) · 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 · 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) · 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 저층 (5층이하) · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가, 나, 라, 마목 가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것 나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 마. 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가, 아, 자, 파목 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것 자. 일반음식점 파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 (「관광진흥법」에 따른 기타 유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	전면부 상업
2	전층 · 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) · 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점	이면부 상업 (서초구 동작구)

주1) 권장용도의 인센티브 : 보상이 주어지는 경우는 당해용도로 사용되는 연면적이 건축물 전체 연면적의 20% 이상인 경우에 한한다.

주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용도지침을 따른다.

주3) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

다. 건축물의 허용용도에 관한 계획(신설)

■ 허용용도 결정조서 : 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

라. 건축물의 용도완화에 관한 계획(변경없음)

마. 건축물 개발밀도에 관한 계획

1) 건폐율(변경없음)

2) 용적률

○ 기정

■ 용적률 결정조서

구 분	용 도 지 역		용 적 률		비 고
			기준용적률	허용용적률	
기 정	전면부	일반상업	600% 이하	800% 이하	동작구 동작대로 (노선형 일반상업지역)
			300% 이하	630% 이하	동작대로 남부순환로
			300% 이하	500% 이하	서울시립남서울생활미술관
	이면부	제3종일반 주거지역	250% 이하	250% 이하	서초구 동작대로
		일반상업	300% 이하	500% 이하	이수역, 상당역
			300% 이하	360% 이하	관악구
		준주거	250% 이하	360% 이하	동작구 이수역
			250% 이하	250% 이하	동작구 상당역 동작구 동작대로
		제3종일반 주거지역	250% 이하	250% 이하	
		제2종일반 주거지역	200% 이하	200% 이하	관악구

주1) 동작대로변 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용한다.

주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.

■ 용적률 인센티브 적용유형

구 분	유형A	유형B	유형C	비고
용도지역	상업지역	상업지역	준주거지역	
입지특성	전면부	이면부	이면부	

○ 변경

■ 용적률 결정조서

구 분	용 도 지 역		용 적 률		비 고
			기준용적률	허용용적률	
기 정	전면부	일반상업	600% 이하	800% 이하	동작구 동작대로 (노선형 일반상업지역)
			300% 이하	630% 이하	동작대로 남부순환로
			300% 이하	500% 이하	서울시립남서울생활미술관
		제3종일반 주거지역	250% 이하	250% 이하	서초구 동작대로
	이면부	일반상업	300% 이하	500% 이하	이수역, 사당역
		준주거	300% 이하	360% 이하	관악구
			250% 이하	360% 이하	동작구 이수역
		제3종일반 주거지역	250% 이하	250% 이하	동작구 사당역 동작구 동작대로
		제2종일반 주거지역	200% 이하	200% 이하	관악구

주1) 동작대로변 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용한다.

주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.

주3) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 용적률 인센티브 적용유형

구 분	유형A	유형B	유형C	비고
용도지역	상업지역	상업지역	준주거지역	
입지특성	전면부	이면부	이면부	

주) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

바. 건축물 높이에 관한 계획

○ 기정

■ 건축물 높이계획

구 분	지 역			높 이	비 고
기 정	이수역	상업지역	전면부	90m 이하	
			이면부	35m 이하	
		준주거지역		30m 이하	
	동작대로변	상업지역		80m 이하	동작구
		제3종일반주거지역	전면부	80m 이하	서초구
			이면부	30m 이하	공동개발시 (개별필지단위 개발시 20m)

주) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적을 지침을 따른다.

○ 변경

■ 건축물 높이계획

구 분	지 역			높 이	비 고
기 정	이수역	상업지역	전면부	90m 이하	
			이면부	35m 이하	
		준주거지역		30m 이하	
	동작대로변	상업지역		80m 이하	동작구
		제3종일반주거지역	전면부	80m 이하	서초구
			이면부	30m 이하	공동개발시 (개별필지단위 개발시 20m)

주1) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적을 지침을 따른다.

주2) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

사. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

1) 건축물 배치계획(변경없음)

2) 건축물 형태계획

○ 기정

■ 건축물의 형태에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비고
외 장		· 색채/형태/재료 - 건축물 외벽색채 기초는 품격있는 중후한 색조로 함 - 주변경관과 조화되도록 질이 높은 것으로 함 - 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함 · 관악구 남부순환로변은 (구)벨기에 영사관과 유사한 색채(유채색계통)나 재료(적벽돌 등)를 사용하여야 함	
건축물 형태	고층부	· 간선가각부 및 간선변은 지역의 랜드마크적 기능을 할 수 있도록 탑상형 및 고층부 탑상형을 유도 · 탑상형을 유도하여 공지 확보로 인한 도시환경 개선 유도 · 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감을 확보하기 위하여 특별계획구역에 대하여 지정	
	저층부	· 쇼윈도 설치 / 투시형 셔터 및 투시형 벽 설치 · 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 · 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	
	1층부 형태	· 쇼윈도 - 쇼윈도를 설치하는 등 가로외관의 분위기 배려 · 투시형셔터/투시벽 - 1층 전면용도와 가로활동과의 연속성 유지 및 활성화 도모	
야간조명		· 기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명(상향/측향)의 강화 유도 · 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 · 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도	
건축물설비		· 보이지 않는 위치에 설치, 건축물 안에 설치되게 함 하거나 주변 경관에 배려되도록 함	
옥외광고물 및 통합간판 설치		· 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제함	
담장		· 담장은 투시형이나 생울타리 담장으로 조성함 · 레벨차에 의한 축대나 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 처리	

○ 변경

■ 건축물의 형태에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비고
외 장		· 색채/형태/재료 - 건축물 외벽색채 기초는 품격있는 중후한 색조로 함 - 주변경관과 조화되도록 질이 높은 것으로 함 - 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함 · 관악구 남부순환로변은 (구)벨기에 영사관과 유사한 색채(유채색계통)나 재료(적벽돌 등)를 사용하여야 함	
건축물 형태	고층부	· 간선가각부 및 간선변은 지역의 랜드마크적 기능을 할 수 있도록 탑상형 및 고층부 탑상형을 유도 · 탑상형을 유도하여 공기 확보로 인한 도시환경 개선 유도 · 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감을 확보하기 위하여 특별계획구역에 대하여 지정	
	저층부	· 쇼윈도 설치 / 투시형 셔터 및 투시형 벽 설치 · 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 · 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	
	1층부 형태	· 쇼윈도 - 쇼윈도를 설치하는 등 가로외관의 분위기 배려 · 투시형셔터/투시벽 - 1층 전면용도와 가로활동과의 연속성 유지 및 활성화 도모	
야간조명		· 기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명(상향/측향)의 강화 유도 · 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 · 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도	
건축물설비		· 보이지 않는 위치에 설치, 건축물 안에 설치되게 하거나 주변 경관에 배려되도록 함	
옥외광고물 및 통합간판 설치		· 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제함	
담장		· 담장은 투시형이나 생울타리 담장으로 조성함 · 레벨차에 의한 축대나 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 처리	

주) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 대지내 공지에 관한 계획

○ 기정

구 분	계획내용	적용기준	적용대상
전면공지 (전면부)	- 간선가로변 보행/휴게공간 확보 - 공공부분과 일체형 유도 - 미관지구내 건축한계선을 준용한 공개공지 확보 - 공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가 - 조경면적 산정시 전면공지면적 제외	폭 3m	- 간선가로변 미관지구 필지 - 간선가로변 전면부
전면공지 (이면부)	- 이면도로 보도/차도 확보 - 건축한계선에 의한 보차도 확보 - 보도 및 차도형 조성지침 구분	폭 1~2m	- 이면도로변 도로확폭 필지 - 간선이면부 상업지역
쌈지형 공지	- 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화 - 간선도로변에 면하여 선형으로 설치	면적 10㎡ 이상, 공개공지로부터 3m 이상의 폭으로 설치	본 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성할 것 권장
공개공지	- 지하공간 보행활성화 유도 - 부족한 오픈스페이스 공급으로 보행환경 개선 - 지하공개공지 확보로 역사에서 콘코스 연결 유도 - 인센티브제공을 통한 유도 - 위치지정을 통한 적정 위치 조성 유도 - 입지여건 및 조성목적에 따라 필로티형, 침상형, 개방형으로 조성가능	필로티 구조일 경우 유효높이 6m 이상	- 간선도로(동작대로, 남부순환로, 사당로)변 조성 - 보행집중지역 - 역사인접 대규모 필지(침상형 권장)

○ 변경

구 분	계획내용	적용기준	적용대상
전면공지 (전면부)	- 간선가로변 보행/휴게공간 확보 - 공공부분과 일체형 유도 - 미관지구내 건축한계선을 준용한 공개공지 확보 - 공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가 - 조경면적 산정시 전면공지면적 제외	폭 3m	- 간선가로변 미관지구 필지 - 간선가로변 전면부
전면공지 (이면부)	- 이면도로 보도/차도 확보 - 건축한계선에 의한 보차도 확보 - 보도 및 차도형 조성지침 구분	폭 1~2m	- 이면도로변 도로확폭 필지 - 간선이면부 상업지역
쌈지형 공지	- 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화 - 간선도로변에 면하여 선형으로 설치	면적 10㎡ 이상, 공개공지로부터 3m 이상의 폭으로 설치	본 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성할 것 권장
공개공지	- 지하공간 보행활성화 유도 - 부족한 오픈스페이스 공급으로 보행환경 개선 - 지하공개공지 확보로 역사에서 콘코스 연결 유도 - 인센티브제공을 통한 유도 - 위치지정을 통한 적정 위치 조성 유도 - 입지여건 및 조성목적에 따라 필로티형, 침상형, 개방형으로 조성가능	필로티 구조일 경우 유효높이 6m 이상	- 간선도로(동작대로, 남부순환로, 사당로)변 조성 - 보행집중지역 - 역사인접 대규모 필지(침상형 권장)

주) 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

나. 교통처리계획에 관한 계획(변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	①	이수지구중심 특별계획구역1	서초구 방배동 3001-2번지 일대	3,882	-	3,882	서울시고시 제1996-90호 (1996.4.13)
기정	②	이수지구중심 특별계획구역2	서초구 방배동 425-2 일대	2,617.2	-	2,617.2	서울시고시 제2010-200호 (2010.6.3)
기정	③	이수1 특별계획구역	동작구 사당동147-115번지 일대	4,692	-	4,692	서울시고시 제2007-401호 (2007.11.1)
기정	④	이수2 특별계획구역	동작구 사당동 147-110번지 일대	5,250	-	5,250	서울시고시 제2008-185호 (2008.5.29) (지침변경)
기정	⑤	사당주차장부지 특별계획구역	서초구 방배동 2469번지 일대	-	증) 17,777	17,777	서울시고시 제2015-335호 (2015.10.29)
기정	⑥	사당변전소부지 특별계획구역	서초구 방배동 505-2번지	-	증) 4,095	4,095	서울시고시 제2015-335호 (2015.10.29)
기정	⑦	메트로본사부지 특별계획구역	서초구 방배동 447-7번지 일대	-	증) 8,006	8,006	서울시고시 제2015-335호 (2015.10.29)
기정	⑧	대교부지 특별계획구역	서초구 방배동 446-3번지 일대	-	증) 3,111.5	3,111.5	서울시고시 제2015-335호 (2015.10.29)
신설	⑨	이수3 특별계획구역	동작구 사당동 136-1 일대	-	증) 3,784	3,784	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)	변 경 사 유
신설	⑨	이수3 특별계획구역	동작구 사당동 136-1 일대	3,784	• 도시계획시설(시장)의 복합적 개발을 통해 업무 지원시설 확보 및 지역필요시설(사당2 동주민센터 등) 계획을 수립하여 이수역세권활성화를 도모코자 특별계획구역으로 지정

가. 이수3 특별계획구역(신설)

■ 구역개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
이수3	동작구 사당동 136-1번지 일대	3,784	

■ 특별계획구역 지침

구 분		계획내용	비 고
용도지역		· 일반상업지역	
기반시설 확보		· 기부채납 순부담 24.4% 이상 - 건축물내 공공청사(연면적 7,278.9㎡) 조성 후 기부채납	
용도	허용	· 제1·2종근린생활시설 · 판매시설(대형마트 제외) · 노유자시설 · 운동시설 · 업무시설(공공업무시설, 일반업무시설 중 오피스텔)	
	불허	· 허용용도 외 불허	
건폐율		· 60% 이하	
용적률 (기준/허용/상한)		· 363% 이하 / 659% 이하 / 800% 이하	동작대로변 기존 일반상업지역(노선)과 일반상업지역에 걸치는 확지에 대하여 가중평균 적용
높이		· 최고높이 90m 이하	
건축선	건축한계선	· 간선변 건축한계선 3m · 북서측 이면부 건축한계선 3m, 남측 이면부 건축한계선 2m · 서측 이면부 건축한계선 2m	
	벽면한계선	· 북서측 이면부 벽면한계선 4m	
교통처리계획		· 주차출입구를 제외한 도로변 차량출입불허구간 지정	
기타	공개공지	· 전면부 5m 이상 공개공지 확보 및 전면공지와 연계하여 계획 · 이수역 지하철 연결통로를 통해 교통약자를 위한 엘리베이터 설치	
	전면공지	· 건축선 지정에 따른 전면공지(2~4m)를 통한 가로변 오픈스페이스를 확보 - 간선변 3m(보도형) - 북서측 이면부 4m(차도형 2m, 보도형 2m), 남측 이면부 2m(보도형), 서측 이면부 2m(차도형)	

III. 이수3 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	⑨	이수3 특별계획구역	동작구 사당동 136-1번지 일대	-	증)3,784	3,784	-	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
일반상업지역	3,784	-	3,784	100.0	

2. 기반시설에 관한 도시계획 결정(변경) 조서

○ 유통 및 공급시설 : 변경

1) 시장 : 변경

■ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시장명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	시장	대규모 점포	동작구 사당동 136-1 일원	3,518	증) 266	3,784	서울시고시 제772호 (1987.11.03)	-

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	시장	• 면적 변경 - 3,518㎡ → 3,784㎡ (증 266㎡)	• 노후화된 태평백화점을 신축하여 합리적이고 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 시장 면적 변경

■ 시장 공간적 범위 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시장명	시설의 종류	위치	규 모				최 초 결정일	비고
					구분	기정	변경	변경후		
신설	①	시장	대규모 점포	동작구 사당동 136-1 일원	층	-	지하7층 일부 ~지상4층 일부	지하7층 일부 ~지상4층 일부	-	-

■ 시장 공간적 범위 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	시장	시장의 공간적 범위결정(신설) 범위: 지하7층 일부 ~지상4층 일부	- 노후화된 대경백화점을 신축하여 합리적이고 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 도시계획 시설(시장)에 대해 공간적 범위 결정 - 시장의 공간적 범위를 지하7층 일부~지상4층 일부로 결정하고, 그 외 부분은 공공업무시설 및 비도시계획시설을 건축할 수 있도록 함 - 지하7층 일부 ~ 지하3층 일부 : 주차장 및 지하공용시설

2) 전기공급설비 : 변경없음

○ 공공 · 문화체육시설 : 변경

1) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)				최 초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	동작구 사당동 136-1 일원	수평투영면적	-	증) 2,784.9	2,784.9	-	공간적 범위 결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	공공청사 신설 - 수평투영면적 2,784.9㎡	지역에 필요한 생활 SOC를 확충(사당2동주민센터 등)하고, 부지의 효율을 높여 지역복지를 증진하고자 공공청사 신설

■ 공공청사 공간적 범위 결정(변경) 조서

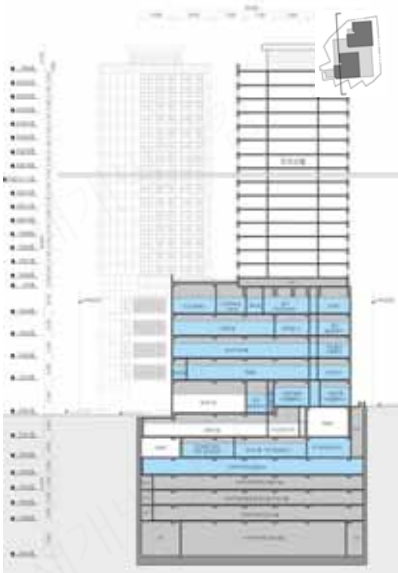
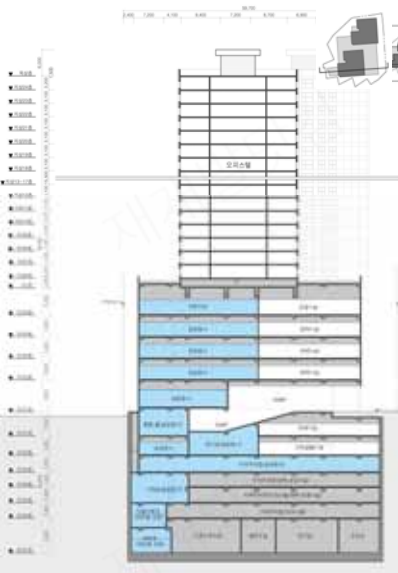
구분	도면 표시 번호	시설명	위치	공간적 범위				최 초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	동작구 사당동 136-1 일원	수평투영면적(㎡)	-	증) 2,784.9	2,784.9	-	-
				연면적(㎡)	-	증) 7,278.9	7,278.9		
				층	-	지하7층 일부 ~지상5층 일부	지하7층 일부 ~지상5층 일부		

※ 공간적 범위 결정하는 공공청사의 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적임

■ 공공청사 공간적 범위 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공청사	- 공공청사 공간적 범위 결정(신설) - 위치 : 동작구 사당동 136-1 일원	현재 사당2동주민센터가 노후화되고 공간이 협소하여 급회 도시계획시설(시장)에 공공청사(사당2동주민센터 등) 공간적 범위 결정

■ 공공청사 중·횡단면도(안)

시설명	중 단 면 도	횡 단 면 도
공공청사		

※ 건축허가에 따라 공공시설 등의 규모, 위치 등 변경 가능

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 가구 및 획지의 규모 및 조성 계획

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	위 치	계획내용	비고
기정	A48	A48	7,414.0	사당동136-1, 사당동136-2, 사당동137-24	공동개발 지정	· 대평백화점
				사당동137-10	공동개발 권장	
				사당동137-18		
				사당동137-19		
				사당동708-595	-	
변경	A48	A48	7,414.0	사당동136-1, 사당동136-2, 사당동137-24, 사당동137-10, 사당동708-595	특별계획구역	· 이수3 특별계획구역 · 사당동 708-595 편입면적 : 25㎡
				사당동137-18	공동개발 권장	
				사당동137-19		
				사당동708-595	-	

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 건축물 용도계획

■ 허용용도 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
허용용도 (가)	· 제1·2종근린생활시설 · 판매시설(대형마트 제외) · 노유자시설 · 운동시설 · 업무시설(공공업무시설, 일반업무시설 중 오피스텔)	좌 등	

■ 불허용도 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허용도 (F)	· 허용용도 외 불허	좌 등	

나. 건축물 건폐율 계획(변경없음)

■ 건폐율 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건 폐 율	60% 이하	좌 동	

다. 건축물 용적률 계획

■ 용적률 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	363% 이하	좌 동	
허용용적률	659% 이하	좌 동	
상한용적률	800% 이하	좌 동	

주1) 동적대로변 기존 일반상업지역(노선)과 일반상업지역에 걸쳐는 획지에 대하여 가중평균 적용

주2) 기준용적률 : $363\% \approx \{(600\% \times 796\text{m}^2) + (300\% \times 2,811\text{m}^2) + (300\% \times 177\text{m}^2)\} \div 3,784\text{m}^2$

허용용적률 : $659\% \approx \{(800\% \times 796\text{m}^2) + (630\% \times 2,811\text{m}^2) + (500\% \times 177\text{m}^2)\} \div 3,784\text{m}^2$

■ 상한용적률 계산(안)

$$\begin{aligned}
 & - \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}) \\
 & = 659\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.1077 + 0.7 \times 0.1078) = 801.0\% \text{ (800\% 이하)}
 \end{aligned}$$

구 분		산 식
가중치	1	-
$\alpha_{\text{토지}}$	0.1077	$*\text{기부채납면적}(368.0\text{m}^2) \div \{\text{사업부지면적}(3,784\text{m}^2) - \text{기부채납면적}(368.0\text{m}^2)\}$
$\alpha_{\text{건축물}}$	0.1078	$\text{설치비용 환산부지면적}(368.3\text{m}^2) \div \{\text{사업부지면적}(3,784\text{m}^2) - \text{기부채납면적}(368.0\text{m}^2)\}$

*기부채납면적($555.5\text{m}^2 - 187.5\text{m}^2 = 368.0\text{m}^2$) : 공공청사 대지지분 중 187.5㎡는 도시계획시설(시장) 복합개발에 따른 공공기여로 제공하여 용적률 산정에서 제외하였음

○ 인센티브 항목 및 기준

■ 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
획지계획	획지단위개발	기준용적률 x 0.4	
대지내 공지	공개공지	기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적 x α}	· 피로티 구조 α=1.0 · 침상형 구조 α=2.0 · 개방형 구조 α=3.0
	건축한계선, 벽면한계선	기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 3	· 제공면적 산정시 의무면적은 제외함
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 x 0.3	· 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 x 0.05	· 서울시 옥외광고물 관리조례적용
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 x (제공면적 / 연면적) x 0.3	· 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정된 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함)심의에서 인정하는 경우

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세부계획기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.24 우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.16 우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.08	· 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 · 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.16 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.12 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.08	
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04	· 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 · 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04	· 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 - 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	· 법적 조경으로 산입된 면적 제외 · 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	· 자연토양 및 투수성 포장 · 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.1	· 기준용적률 x 0.05 이내

라. 건축물 높이계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높 이	최고높이 90m 이하	좌 등	

마. 건축물 배치에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	- 간선변 건축한계선 3m - 북서측 이면부 건축한계선 3m, - 남측 이면부 건축한계선 2m, - 서측 이면부 건축한계선 2m	좌 등	
벽면한계선	북서측 이면부 벽면한계선 4m	좌 등	

바. 건축물 형태에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
외 장	- 색채/형태/재료 - 건축물 외벽색채 기조는 품격있는 중후한 색조로 함 - 주변경관과 조화되도록 질이 높은 것으로 함 - 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함		
건축물 형태	고층부 (6층이상)	- 간선가각부 및 간선변은 지역의 랜드마크적 기능을 할 수 있도록 탑상형 및 고층부 탑상형을 유도 - 탑상형을 유도하여 공지 확보로 인한 도시환경 개선 유도 - 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감을 확보하기 위하여 특별계획구역에 대하여 지정	
	저층부	- 쇼윈도 설치 / 투시형 서터 및 투시형 벽 설치 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 - 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	
	1층부 형태	- 쇼윈도 - 쇼윈도를 설치하는 등 가로로의 분위기 배려 - 투시형서터/투시벽 1층 전면용도와 가로활동과의 연속성 유지 및 활성화 도모	
야간조명	- 기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명(상향/측향)의 강화 유도 - 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 - 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도		
건축물설비	보이지 않는 위치에 설치, 건축물 안에 설치되게끔 하거나 주변 경관에 배려되도록 함		
옥외광고물 및 통합간판 설치	외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제함		
지하연결도로 설치	이수역 지하철 연결통로를 통해 교통약자를 위한 엘리베이터 설치		

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	· 전면부 5m 이상 공개공지 확보 및 전면공지와 연계하여 계획 · 이수역 지하철 연결통로를 통해 교통약자를 위한 엘리베이터 설치	좌 동	
전면공지	· 건축선 지정에 따른 전면공지(2~4m)를 통한 가로변 오픈스페이스를 확보 - 간선변 3m(보도형) - 북서측 이면부 4m(차도형 2m, 보도형 2m), 남측 이면부 2m(보도형), 서측 이면부 2m(차도형)	좌 동	

2. 교통처리에 관한 계획(변경없음)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	· 주차출입구를 제외한 도로변 차량출입불허구간 지정	좌 동	

⑤ 공공기여 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여	· 기부채납 순부담 24.4% 이상 - 건축물내 공공청사(연면적 7,278.9㎡) 조성 후 기부채납	· 기부채납 순부담 24.4% 이상 - 건축물내 공공청사(연면적 7,278.9㎡) 조성 후 기부채납 ※ 도시계획시설(시장) 복합화에 따른 공공기여 : 5.0% ※ 용적률 완화에 따른 공공기여 : 19.4%	

주1)기부채납되는 공공청사에 대한 설치비용 산정기준 및 검증*, 건축계획 등에 따라 공공시설 등의 규모, 위치 등 변경 가능

* 설치비용 산정기준 및 검증 등에 관한 사항은 '기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인' (도시계획과-8893호,2021.7.5.)을 적용함

주2)기부채납 시설의 채납행정청(관리청)은 서울시와 동작구가 합의하여 지정하고 합의서는 결정도서에 첨부함

[6] 특별계획구역 세부개발계획 (안)

구 분		특별계획구역지침	세부개발계획
용도지역		· 일반상업지역	좌 등
기반시설 확보		· 기부채납 순부담 24.4% 이상 - 건축물내 공공청사(연면적 7,278.9㎡) 조성 후 기부채납	· 기부채납 순부담 24.4% 이상 - 건축물내 공공청사(연면적 7,278.9㎡) 조성 후 기부채납 ※ 도시계획시설(시장) 복합화에 따른 공공기여 : 5.0% ※ 용적률 완화에 따른 공공기여 : 19.4%
용도	허용	· 제1·2종근린생활시설 · 판매시설(대형마트 제외) · 노유자시설 · 운동시설 · 업무시설(공공업무시설, 일반업무시설 중 오피스텔)	좌 등
	불허	· 허용용도 외 불허	좌 등
건폐율		· 60% 이하	좌 등
용적률 (기준/허용/상한)		· 363% 이하 / 659% 이하 / 800% 이하	좌 등
높이		· 최고높이 90m이하	좌 등
건축선	건축 한계선	· 간선변 건축한계선 3m · 북서측 이면부 건축한계선 3m, 남측 이면부 건축한계선 2m, 서측 이면부 건축한계선 2m	좌 등
	벽면 한계선	· 북서측 이면부 벽면한계선 4m	좌 등
교통처리계획		· 주차출입구를 제외한 도로변 차량출입불허구간 지정	좌 등
기타	공개공지	· 전면부 5m 이상 공개공지 확보 및 전면공지와 연계하여 계획 · 이수역 지하철 연결통로를 통해 교통약자를 위한 엘리베이터 설치	좌 등
	전면공지	· 건축선 지정에 따른 전면공지(2~4m)를 통한 가로변 오픈스페이스를 확보 - 간선변 3m(보도형) - 북서측 이면부 4m(차도형 2m, 보도형 2m), 남측 이면부 2m(보도형), 서측 이면부 2m(차도형)	좌 등

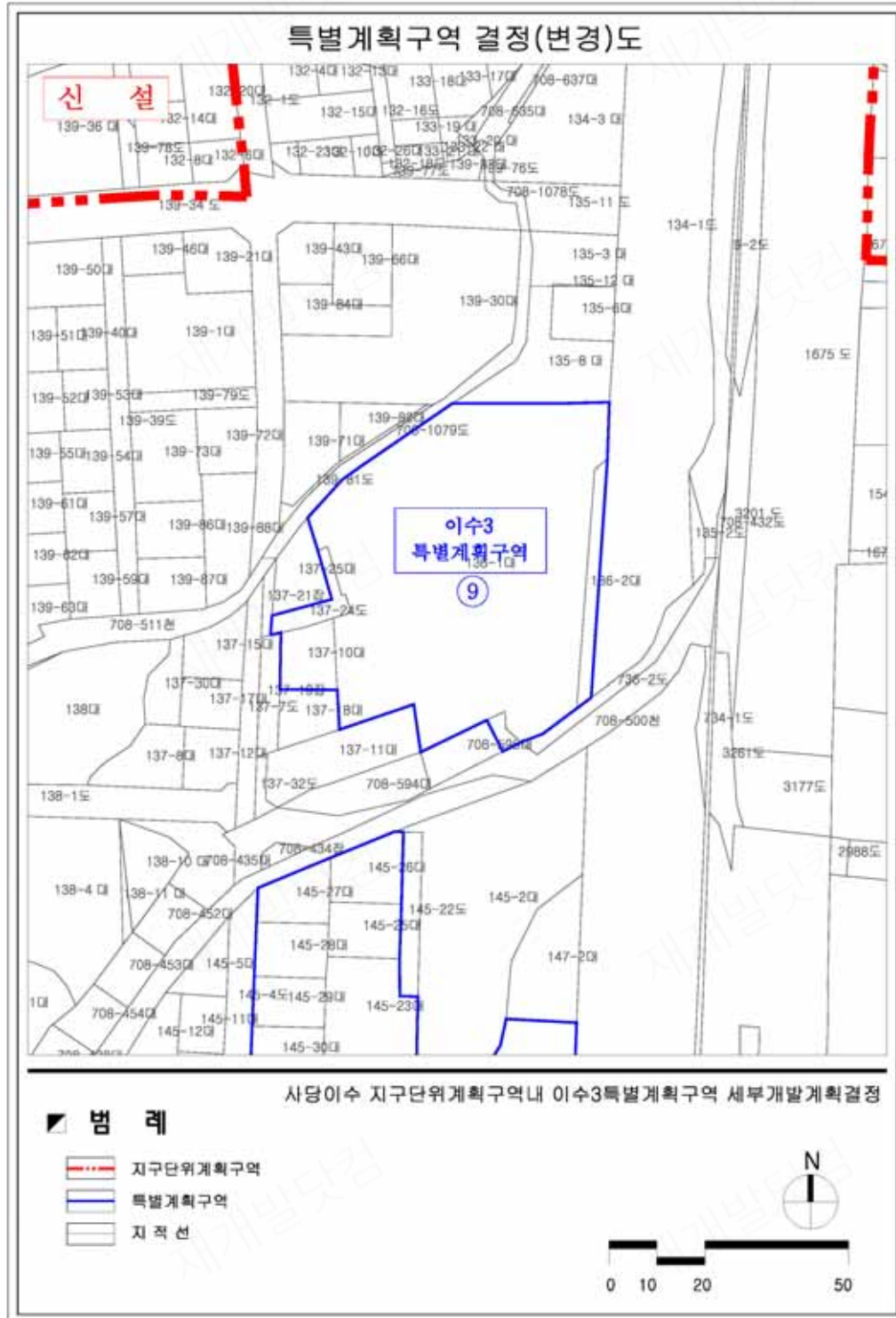
IV. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

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

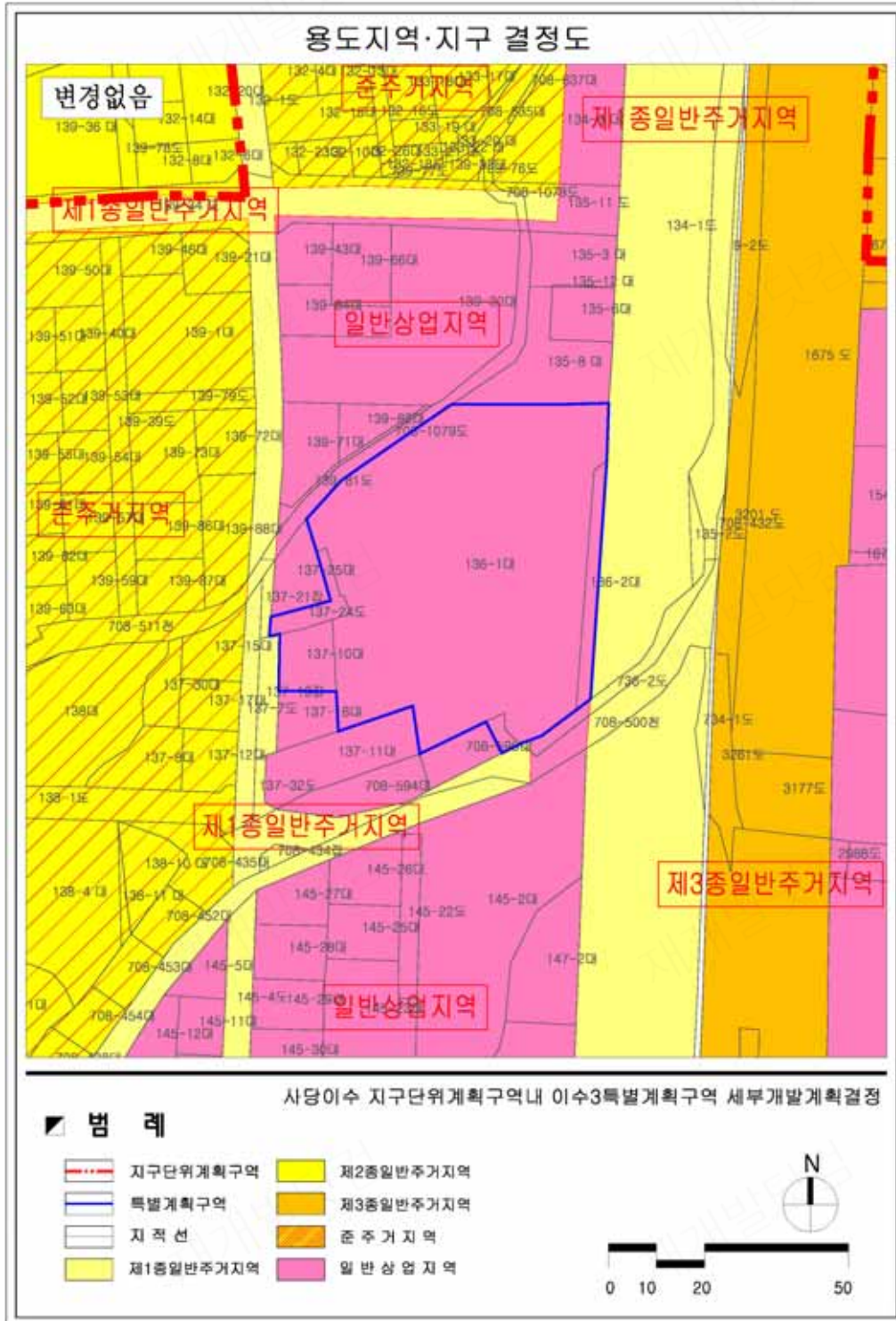
V. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384), 동작구청 도시계획과(☎ 02-820-9747)에 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 특별계획구역 결정도(신설)



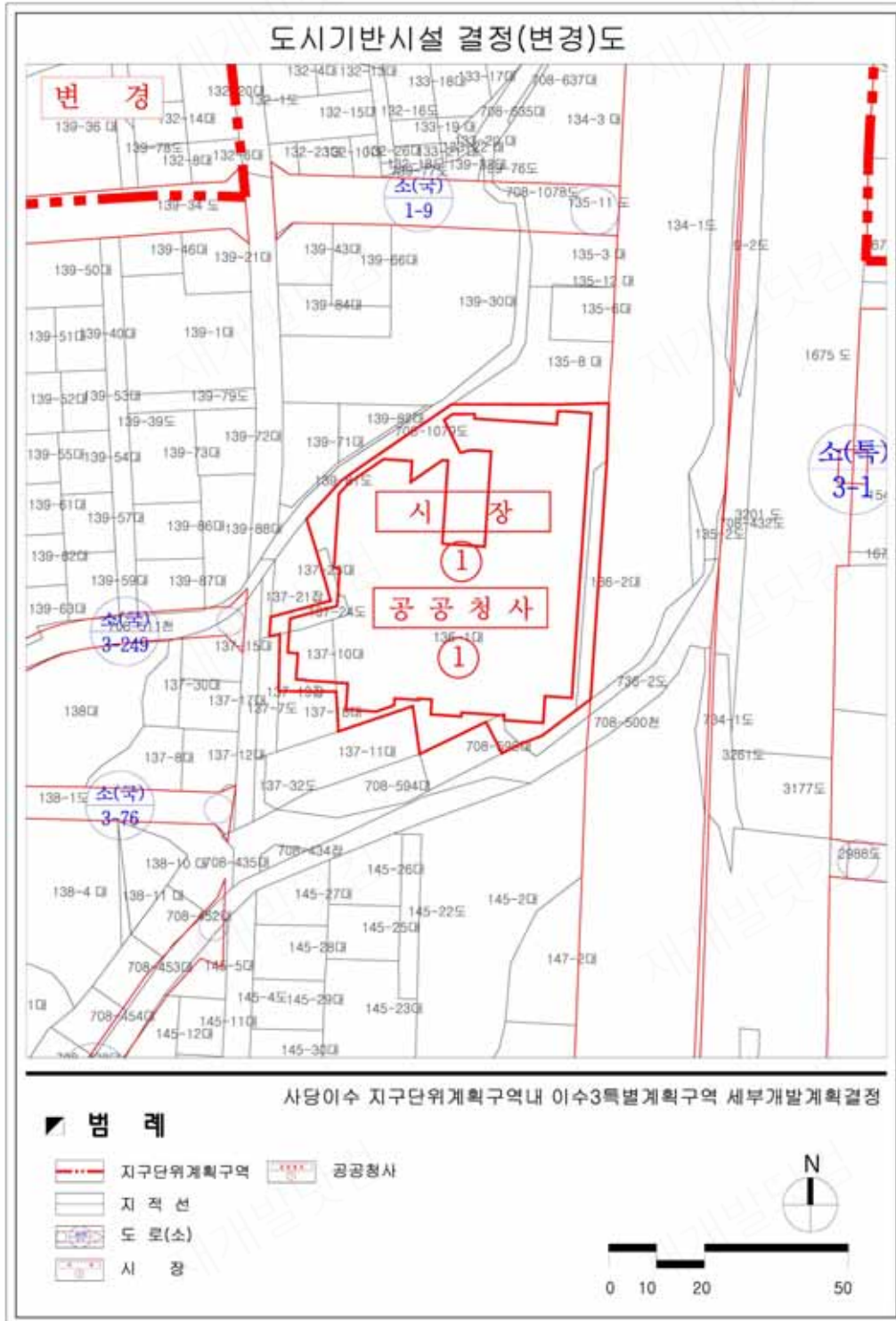
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



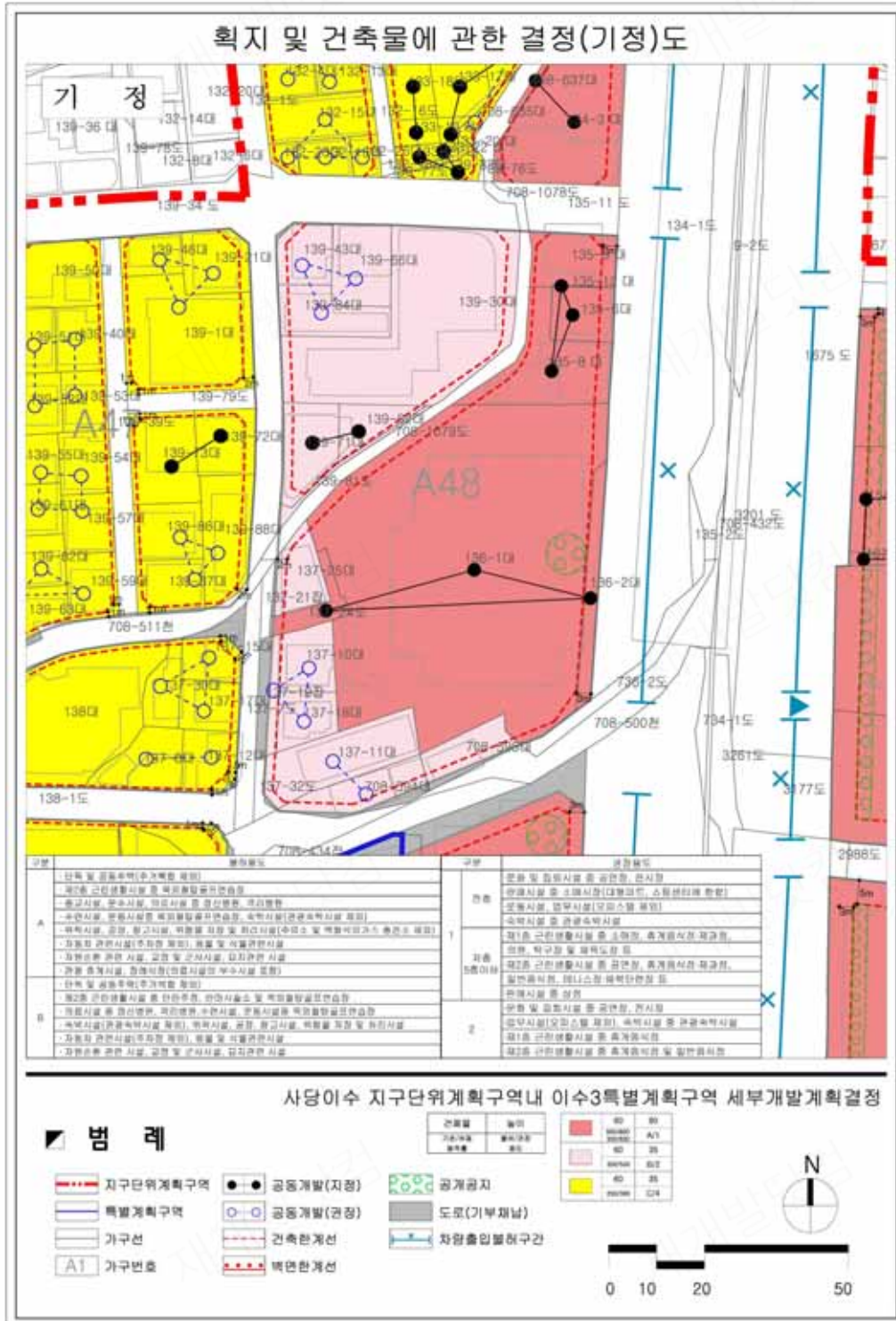
■ 도시기반시설 결정도(기정)



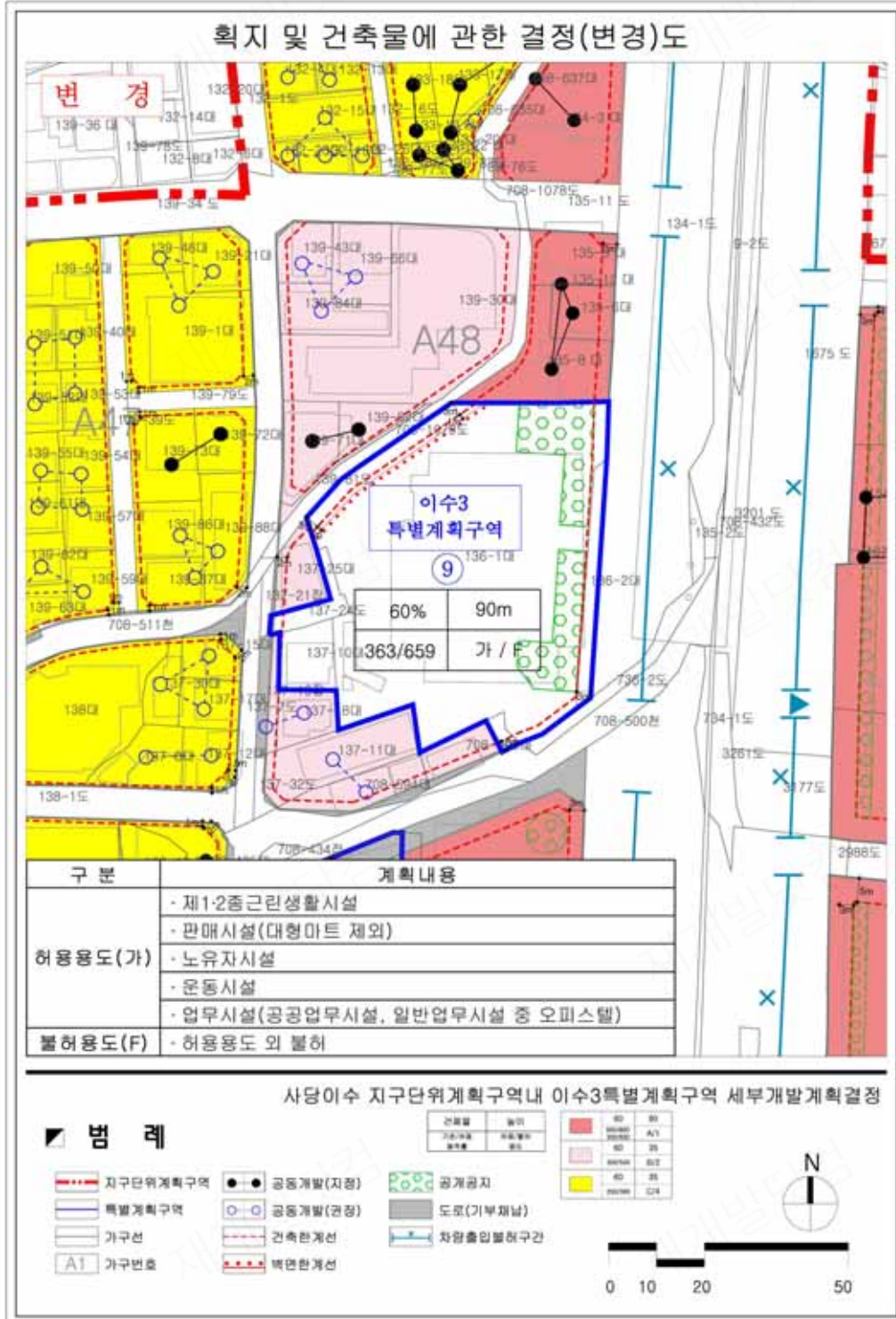
■ 도시기반시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(신설)

