

일련 번호	지번	지목	면적 (㎡)		소유자		이해관계인			비고
			대장 면적	편입 면적	성명	주소	성명	주소	권리 관계	
2	1-4	대	210	80.1	이영수 (이인원)	경기도 광주시 오포읍 신현리 현대모닝사이드1차 204동 1102호	-	-	-	수용
					이의원	경기도 용인시 수지구 성북2로 251 성북버들자이2차아파트 208동 1703호	-	-	-	
					이중원	서울시 노원구 노원로 22길 34 롯데우성아파트 107동 802호	-	-	-	
					이재원	서울시 서초구 신반포로 15길 19 아크로리버파크 109동 701호	-	-	-	
3	2	전	679	51.6	김재관	경기도 하남시 미사강변서로 127 미사강변도시18단지 1804동 204호	영동농업 협동조합	서울시 서초구 동산로6길 3 도곡지점	근저당 권	수용
4	599-2	도로	60	0.1	공	강동구	-	-	-	사용
5	599-5	도로	63	13.4	공	강동구	-	-	-	사용
6	6-18	도로	994	994	공	강동구	-	-	-	사용
7	6-2	대	66,234	28.2	한국보훈 복지공단	강원도 원주시 혁신로 40	-	-	-	수용
8	1-2	도로	1,931	7.5	공	서울특별시	-	-	-	사용
9	3-8	도로	38	3.1	공	서울특별시	-	-	-	사용

◆ 서울특별시고시 제2018-63호

도시관리계획(등촌택지지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부 고시 제464호(1990.08.02)로 택지개발사업예정지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제1995-395호(1996.01.05)로 택지개발사업예정지구 실시계획 변경 승인(지구단위계획구역 결정 및 지구단위계획 결정)된 등촌택지개발지구 지구단위계획에 대해 2017년 제20차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.12.27)심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조규정에 따라 도시관리계획(등촌택지개발지구 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조와 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 8일

서울특별시

I. 결정(변경)취지

「등촌택지지구 지구단위계획구역」 내 등촌동 685번지에 대하여 도시계획시설(시장)을 폐지하고 공공시설, 준공공임대주택 도입 및 건축물 밀도 등 변경을 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역 결정 (변경없음)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 도시계획시설에 관한 계획

가. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	시장	대규모 점포	등촌3동 685번지	2,889	감)2,889	-	서고 제1991-368호 (1991.12.24)	준주거지역 최고고도지구 공향시설보호지구

※ 당해 도시계획시설(시장) 폐지에 따른 공공기여 비율은 부지면적의 20%이상을 의무로 함

■ 변경사유서

도면표시번호	시 장 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	대지종합유통 물류시장	시장 폐지 감) 2,889㎡	• 기능이 상실된 도시계획시설(시장)을 폐지하고적정용도 도입

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 (변경없음)

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도 (변경없음)

위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
상업용지 (A용도) 등촌동 685번지	불허용도	- 건축법에 명시된 용도지역별 건축물의 용도제한에 따른 부적격 시설 준용 - 단독주택, 공동주택(다세대 및 다가구주택 포함) 단, 허가권자가 인정하는 용도와 규모의 범위에서 상가주택 등은 허용	-
	허용용도	불허용도 외 시설	

나. 건축물의 밀도

- 1) 건폐율 계획 (변경없음)
- 2) 용적률 계획

위 치	계 획 내 용		비 고
준주거 지역 (등촌동 685번지)	기정	• 400%	
	기준	• 300%	
	허용	• 400%	※ 주거부분 허용용적률 250% 이하 적용
	변경 상한	• 기준용적률 또는 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 '총 제공면적'의 해당 용적률 ※ α = '총 제공면적'을 제외한 대지면적에 대한 '총 제공면적'의 비율 ※ 총 제공면적 = 공공시설등 부지제공면적 + 환산부지면적 ※ 환산부지면적 = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$	※ 법정용적률의 2배 이하 단, 2000.07.01.이후 용적 률이 높은 용도지역으로 변 경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한 용 적률을 적용함

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	건축물의 용적률 계획	• 기능이 상실된 도시계획시설(시장)을 폐지하고 적정용도 도입을 위하여 용적률 계획 변경

3) 허용용적률 인센티브 운영계획 (신설)

① 계획유도 인센티브(인센티브량의 100분의 70이내에서 계획)

항 목	세 분	세 부 계 획	비 고
대지내공지	건축한계선	• 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times a$	a = 개방형구조 : 3.0 필로티구조 : 2.0

② 친환경 인센티브(인센티브량의 100분의 30이상에서 계획)

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 $\times 0.12$ • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 $\times 0.08$ • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 $\times 0.04$	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인 증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times 0.08$ • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times 0.06$ • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times 0.04$	

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
환경친화 에너지 효율화	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04	※ 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 ※ 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04	※ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ※ 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	※ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ※ 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 x (보존면적 / 대지 면적) x 0.2	※ 자연토양 및 투수성 포장 ※ 지하구조물 미설치 시
	녹색 주차장	• 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	※ 기준용적률 x 0.05 이내

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	허용용적률 인센티브 운영 계획	• 허용용적률 산정 시 필요한 인센티브 운영계획의 세부 계획 기준을 신설하 여 합리적인 용적률 체계를 수립하고자함

다. 건축물의 높이

위 치	구 분	계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
등촌동 685번지	최저층수	• 3층	• 3층	-
	최고층수	-	• 16층	

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	건축물의 높이계획	• 최고고도지구(해발 57.86m)를 감안한 최고층수 변경

라. 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정

구 분		위 치	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
변경	건축 한계선	등촌동 685번지	• 강서로 68길(15m)변 폭2m지정	• 강서로 68길(15m)변 폭2m지정 • 가로수 등 노상시설물을 제외한 최소유효폭(2m) 이상 확보 및 기존보도와의 패턴 및 통일성 유지	-

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	건축한계선	• 건축한계선의 제공부지 최소유효폭 및 패턴에 대한 세부내용 삽입

3. 기타사항에 대한 결정조서

가. 차량출입허용구간 (변경없음)

나. 공공조경 (변경없음)

다. 공공기여 계획 (신설)

위 치	공공기여 용도	공공기여 내용	세 부 계 획	공공기여량	관 리 청
등촌동 685번지	• 건축법 시행령 [별표1] 중 제11호노 유자시설 (노인복지시설)	• 공공기여 건축물 설치 후 관리청에 기부채납	• 공공기여 세부계획(비용 산 정, 관리청 지원, 시설운영계 획, 이행담보 방안 등)은 건 축 허가 전까지 서울시 및 강 서구와 협의하여 결정	• 20% 이상	• 강서구청

※ 공공기여량 중 20%는 상한용적률 산정에서 제외

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	공공기여 계획	• 도시계획시설(시장) 폐지에 따른 합리적인 공공시설 기부채납

라. 준공공임대주택에 관한 계획 (신설)

위 치	계 획 지 침	세 부 계 획
등촌동 685번지	• 준공공임대주택 용적률 30%이상 도입	• 준공공임대주택 용적률 30%이상 계획 • 준공공임대주택의 경우 대학생 거주 공간으로 공급 활용될 수 있도록 협의 • 최초 임대료는 시세의 80% 이내에서 청년주택 운영자문 위원 회를 통해 결정

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	준공공임대주택 신설	• 용적률 등 계획완화에 따른 공공성 확보를 위하여 준공공임대주택 확보

III. 지형도면 : 생략(열람장소에 비치한 도면과 같음)

IV. 열람장소 : 서울시 도시관리과(☎2133-8384) 및 강서구 도시계획과(☎2600-6842)에 각각
관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제 정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.



