

◆ 서울특별시고시 제2025-516호

도시관리계획(둔촌동역 주변 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-288호(2014.8.14.)로 최초 결정된 「둔촌동역 주변 지구단위계획」에 대하여 2025년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.7.9.)를 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 강동구 공고 제2025-1752호(2025.8.21.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(둔촌동역 주변 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 18일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2014년 지구단위계획 최초 결정 이후 대규모 배후주거지 조성 등 주변 여건변화에 대응하여, 양재대로의 위상 강화와 둔촌동역 일대 입지 특성을 활용한 지역 활성화 및 역량강화를 위해 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	둔촌동역 주변 지구단위계획구역	강동구 성내동 428-5번지 일원	143,223	증) 101,194	244,417	서고 제2014-288호 (' 14.08.14.)	-
폐지	강동구 둔촌동 489번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강동구 둔촌동 489번지	2,372	감) 2,372	-	서고 제2022-213호 (' 22.05.12.)	-

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	변경내용	변경사유
변경	둔촌동역 주변 지구단위계획구역	강동구 성내동 428-5번지 일원	• 면적증가 - 143,223㎡ → 244,417㎡ (증 101,194㎡)	• 양재대로 위상변화에 따른 효율적 토지이용 및 체계적 관리를 위해 지구단위계획구역 확장
폐지	강동구 둔촌동 489번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강동구 둔촌동 489번지	• 구역폐지 - 2,372㎡ → 0㎡ (감 2,372㎡)	• 역세권활성화사업 지구단위계획구역을 해제하고 둔촌동역 주변 지구단위 계획구역에 편입하여 지역의 계획적 관리 유도

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

□ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		143,223	증) 101,194	244,417	100.0	-
주거 지역	소계	143,223	증) 98,822	242,045	99.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 1,350	1,350	0.5	-
	제2종일반주거지역	66,751	증) 47,306	114,057	46.7	-
	제3종일반주거지역	76,472	증) 50,166	126,638	51.8	-
근린상업지역		-	증) 2,372	2,372	1.0	둔촌동 489번지 역세권활성화사업

※ 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 용도지역 변경(준주거지역, 근린상업지역)

□ 용도지역 변경사유서

변경 용도지역	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역(7층)	• 면적증가 - 0㎡ → 1,350㎡ (증 1,350㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경
제2종일반주거지역	• 면적증가 - 66,751㎡ → 114,057㎡ (증 47,306㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경
제3종일반주거지역	• 면적증가 - 76,472㎡ → 126,638㎡ (증 50,166㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경
근린상업지역	• 면적증가 - 0㎡ → 2,372㎡ (증 2,372㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표(변경)

구분	류별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	14	4,021	50,979	5	1,356	30,167	3	1,276	12,478	6	1,389	8,334
	광로	1	866	25,267	1	866	25,267	-	-	-	-	-	-
	대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	중로	1	323	4,854	-	-	-	1	323	4,854	-	-	-
	소로	12	2,832	20,858	4	490	4,900	2	953	7,624	6	1,389	8,334
변경	합계	23	5,719	91,344	5	1,788	64,050	4	1,385	11,990	14	2,546	15,304
	광로	1	1,174	58,723	1	1,174	58,723	-	-	-	-	-	-
	대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	중로	1	104	1,900	-	-	-	1	104	1,900	-	-	-
	소로	21	4,441	30,721	4	614	5,327	3	1,281	10,090	14	2,546	15,304

□ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	28	50	주간선 도로	21,000 (866)	천호동 대2-41	구천면시계 대3-57	일반 도로	' 71.04.07. (건교부고시198)	양재대로
변경	광로	1	28	50	주간선 도로	21,000 (1,174)	천호동 대2-41	구천면시계 대3-57	일반 도로		
기정	중로	2	106	15	주간선 도로	3,000 (323)	풍납동 214-6	둔촌동 대3-69	일반 도로	' 71.04.07. (건교부고시198)	풍성로
변경	중로	2	106	15	주간선 도로	1,985 (104)	풍납동 214-6	성내동 450-39 (광로 1-28)	일반 도로		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	104	성내동 450-55 (광로 1-28)	성내동 450-54 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 89길
기정	소로	1	2	6~ 10	국지 도로	104	성내동 450-54 (광로 1-28)	성내동 450-39 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 91길
기정	소로	1	3	10	국지 도로	116	둔촌동 520-73 (중로 2-106)	둔촌동 515-1 (소로 1-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	풍성로 61길
변경	소로	1	3	10	국지 도로	240	둔촌동 520-73 (중로 2-106)	둔촌동 487-11 (소로 3-10)	일반 도로		
기정	소로	1	4	10	국지 도로	166	둔촌동 515-1 (광로 1-28)	둔촌동 509-1 (동측구역계)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 86길
기정	소로	2	1	8	국지 도로	104	성내동 450-43 (광로 1-28)	성내동 450-26 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 85길
기정	소로	2	2	8	국지 도로	849	성내동 450-28 (남측구역계)	성내동 450-37 (북측구역계)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	풍성로56길
변경	소로	2	2	8	국지 도로	1,057	성내동 450-28 (남측구역계)	성내동 450-59 (소로 3-8)	일반 도로		풍성로57길, 풍성로58길, 양재대로 89가길
신설	소로	2	3	6~8	국지 도로	120	성내동 450-33 (소로 3-8)	성내동 450-32 (양재대로103길)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	천호대로 176길
기정	소로	3	1	6	국지 도로	104	성내동 450-28 (광로 1-28)	성내동 450-28 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 83길
기정	소로	3	2	6	국지 도로	104	성내동 450-55 (광로 1-28)	성내동 450-25 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 87길
기정	소로	3	3	6	국지 도로	116	성내동 450-49 (광로 1-28)	성내동 450-37 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 95길
변경	소로	3	3	6	국지 도로	104	성내동 450-49 (광로 1-28)	성내동 450-37 (소로 3-4)	일반 도로		
기정	소로	3	4	6	국지 도로	839	성내동 450-28 (남측구역계)	성내동 450-37 (북측구역계)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	강동대로 55길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
변경	소로	3	4	6	국지 도로	1,045	성내동 450-28 (남측구역계)	성내동 450-59 (소로 3-8)	일반 도로		풍성로55길, 풍성로56길, 강동대로55길
기정	소로	3	5	6	국지 도로	108	둔촌동 520-7 (소로 1-3)	둔촌동 511-5 (소로 3-6)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	풍성로 61길
기정	소로	3	6	6	국지 도로	118	둔촌동 520-7 (풍성로)	둔촌동 509-1 (소로 1-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	풍성로 63길
신설	소로	3	7	6	국지 도로	104	성내동 450-59 (광로 1-28)	성내동 450-35 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 97길
신설	소로	3	8	6	국지 도로	171	성내동 450-59 (광로 1-28)	성내동 450-33 (소로 3-4)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 99길
신설	소로	3	9	5	국지 도로	174	성내동 450-58 (광로 1-28)	성내동 450-33 (소로 2-3)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 101길
신설	소로	3	10	6	국지 도로	104	둔촌동 487-11 (광로 1-28)	둔촌동 468 (소로 3-13)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 98길
신설	소로	3	11	6	국지 도로	104	둔촌동 487-10 (광로 1-28)	둔촌동 468 (소로 3-13)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로
신설	소로	3	12	6	국지 도로	104	둔촌동 436-5 (광로 1-28)	둔촌동 468 (소로 3-13)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 100길
신설	소로	3	13	6	국지 도로	122	둔촌동 490-2	둔촌동 442-14	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 98길
신설	소로	3	14	6	국지 도로	80	둔촌동 468 (소로 3-12)	둔촌동 434-1 (양재대로102길)	일반 도로	' 80.12.19. (서울시공고381)	양재대로 100길

□ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 1-28	광로 1-28	• 연장 변경(866m→1,174m)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 연장 변경
중로 2-106	중로 2-106	• 연장 변경(323m→104m) • 연장변경에 따른 시종점 변경	• 도시계획시설 현황을 반영하여 연장 변경
소로 1-3	소로 1-3	• 연장 변경(116m→240m)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 연장 변경
소로 2-2	소로 2-2	• 연장 변경(849m→1,057m)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 연장 변경
-	소로 2-3	• 도로 신설 • 노선번호 및 시종점 부여	• 지구단위계획구역이 확장됨에 따라, 천호토지구획정리사업에 의해 기조성된 현황도로를 도시계획도로로 결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-3	소로 3-3	• 연장 변경(116m→104m)	• 도로 연장 오기 정정
소로 3-4	소로 3-4	• 연장 변경(839m→1,045m)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 연장 변경
-	소로 3-7 ~ 소로 3-14	• 도로 신설 • 노선번호 및 시종점 부여	• 지구단위계획구역이 확장됨에 따라, 천호토지구획정리사업에 의해 기조성된 현황도로를 도시계획도로로 결정

나. 유통 및 공급시설

1) 시장

□ 시장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	-	강동구 성내동 428-2일원	3,316.3	-	3,316.3	' 72.11.06. (건고 82)	파크프라자

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

□ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사 (주민복합 센터)	강동구 둔촌동 489	지하7층:111.000 지하2층:762.190 지하1층:421.706 지상1층:145.469 지상2층:377.760 지상3층:377.760 지상4층:388.622	-	지하7층:111.000 지하2층:762.190 지하1층:421.706 지상1층:145.469 지상2층:377.760 지상3층:377.760 지상4층:388.622	' 22.05.12. (서고 213)	시설연면적 : 2,584.507㎡

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사(주민복합센터) 층별 면적은 시설의 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 지하2층은 공공청사의 지하주차장을 합산한 면적이며, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설(공공청사)의 성능준수, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 착공 시 확정하며, 공공청사(주민복합센터)는 준공시 강동구에 기부채납(대지 지분 포함)

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경 계획

구분	계획내용		비고
	위치	제어기준	
자연지반 보존	전구역	- 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장 - 투수성포장은 「서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준」에 따라 시행 및 '각종 포장공사 「투수성능 지속성 검증시험」 시행 통보(2012)」에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용하도록 권장	-
옥상 녹화	전구역	- 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상(2층이상의 옥외부 포함) 면적의 50% 이상 조성을 권장 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침」 내용 준수	-
벽면 녹화	전구역	- 건축물의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 벽면녹화를 권장 「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」에 의하여 설치토록 권장	-
녹색 주차장	전구역	- 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치를 권장 - 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장	-
중수도 시스템	전구역	- 중수도 및 빗물이용시스템 등 친환경/에너지 절감시설 설치 권장 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장 - 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외	-
빗물 관리 시설	전구역	- 빗물관리시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 등의 설치를 권장 - 설치 및 관리기준은 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인」 등 관련규정을 준수	-
에너지 절약	전구역	- 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장 - 녹색건축인증, 에너지 효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 관련규정을 준수	-
신재생 에너지	전구역	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」 등 관련 규정에 따라 시설을 설치 권장	-
생태 면적률	전구역	건축물의 신축 시 「서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안」 등 관련 규정 준수	-

나. 방재안전 계획

- 좁은 도로로 소방차가 진입이 불가능하거나 화재시 연소 확대가 용이하여 재산피해가 발생할 수 있는 노후주택 밀집 지역에 비상 소화장치 확충
- 화재취약지역에 대한 순찰을 통해 소방통로확보를 위한 불법 주정차, 위험물, 특수가연물질의 노상 및 옥외방치 등을 단속하는 등의 예방활동 검토
- 또한 화재의 초기진압이 중요한 만큼 관련법에 따라 모든 주택에 소화기를 의무적으로 설치해야 하며 주민들의 소화기 비치 및 주택기초소방시설 설치 의무화 홍보 캠페인 등으로 주민 생활을 독려하여 화재예방 강화

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 해당없음

5. 공공기여계획 결정조서

가. 공공기여계획

- 대상지는 대부분 천호성내 생활권에 해당하며, 천호성내 생활권의 생활서비스시설 결핍시설 분석 시 공원, 공공체육 시설이 우선적 시설공급 고려 대상으로 제시됨
- 공원의 경우 대상지 반경 1km 이내 올림픽공원 및 일자산이 입지하고 있으며, 대상지 내 건축물 신축시 공공공지, 쌈지형 공지 조성 등을 통하여 녹지공간이 조성될 것으로 예상됨
- 대상지 내 다수의 특별계획구역에 활용하여 공공기여를 통해 지역내 부족한 서비스 시설 등을 확충토록 함

나. 공공시설 등 기부채납

- 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 대지의 일부를 공공시설 등 기부채납하여 제공하는 경우 아래 기준에 따라 상한용적률 적용

구분	완화조건	세부계획기준
상한 용적률	공공시설 제공시	• 상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0**×α현금·건축물) • 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 [권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설] - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 '권역생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다) [정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설] - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

구분	완화조건	세부계획기준
상한 용적률	공공시설 제공시	- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설 제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을적용함 - α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ $- \text{건축물 환산 부지면적}(\text{㎡}) = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ $- \text{현금 환산 부지면적}(\text{㎡}) = \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

※ 서울시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준'에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사(주민복합센터) 총별 면적은 시설의 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 지하2층은 공공청사의 지하주차장을 합산한 면적이며, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설(공공청사)의 성능준수, 설비, 세부용도 등은 강등구와 협의하여 착공 시 확정하며, 공공청사(주민복합센터)는 준공시 강등구에 기부채납(대지 지분 포함)

□ 둔촌동 489번지 역세권 활성화사업

구분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여율
제3종일반주거 → 근린상업지역	250%	600%	부지면적의 29% 이상 (687.88㎡)

공공기여면적				비고
구분	총면적	부지제공	환산부지	
합 계	848.270㎡	444.010㎡	404.260㎡	100.0%
공공임대주택	210.185㎡	210.185㎡	-	24.78%
지역필요시설	638.085㎡	233.826㎡	404.260㎡	75.22%
계획 848.270㎡ (공공기여율: 35.762%)				-

- ※ 둔촌동 489번지 내 공공기여 계획은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 설치 적용함
 ※ 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호)를 적용하여 매입됨
 ※ 공공기여율 29% 기준 적용시 공공임대주택 비율은 30.56%

□ 특별계획구역 내 공공기여

- 특별계획구역 세부개발계획 수립시 민간부문 시행지침을 참고하여 우선도입시설을 검토하되, 서울시 및 자치구 협의 등을 통해 공공기여시설을 확정토록 함

구분	제3종일반주거지역 → 준주거지역	제3종일반주거지역 → 근린상업지역
공공기여량	• 순부담률 15% 이상	• 순부담률 29% 이상
공공기여 내용	• A-1구역 : 청소년문화시설, 국공립어린이집 등 • B구역 : 전통시장 지원시설, 청년창업시설, 사회적기업 지원센터 등 • C-1구역 : 국공립어린이집, 청소년문화시설, 사회적기업 지원센터 등	• A-2구역 : 공공임대주택, 주민복합센터, 서울형키즈카페, 공영주차장 등

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 결정(변경) 조서

☐ 가구 및 획지계획(변경)

구분	가구번호		비고
	기정	변경	
가 구	A1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, C1, C2, C3	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12	- 지구단위계획구역 확장에 따른 가구수 증가 - 간선 및 이면체계로 번호 재부여

☐ 가구 결정(기정) 조서

도면번호	가구번호	가구		비고
		위치	면적(㎡)	
A	A1	성내동 413-6 일원	6,206.5	-
B	B1	성내동 416-20 일원	6,410.1	-
	B2	성내동 428-1 일원	7,742.9	-
	B3	성내동 429-8 일원	5,910.3	-
	B4	성내동 429-2 일원	4,804.9	-
	B5	성내동 439-5 일원	6,230.6	-
	B6	성내동 439-13 일원	5,061.7	-
	B7	성내동 440-22 일원	5,964.7	-
	B8	성내동 440-30 일원	4,847.3	-
	B9	성내동 603 일원	3,204.4	-
	B10	성내동 441 일원	3,138.4	-
C	C1	둔촌동 513-4 일원	5,601.8	-
	C2	둔촌동 518-2 일원	6,412.5	-
	C3	둔촌동 517 일원	4,758.7	-

※ 가구 면적은 공부상 면적으로 산정

□ 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호	가구		비고
		위치	면적(㎡)	
간선부	A1	성내동 387-48 일원	12,287.2	-
	A2	성내동 396-19 일원	3,420.0	-
	A3	성내동 397-3 일원	4,792.5	-
	A4	성내동 415-8 일원	1,906.1	-
	A5	성내동 429-2 일원	4,804.6	-
	A6	성내동 439-16 일원	5,061.7	-
	A7	성내동 440-30 일원	4,846.9	-
	A8	성내동 441 일원	3,138.7	-
	A9	둔촌동 439 일원	5,433.7	-
	A10	둔촌동 486-7 일원	5,828.8	-
	A11	둔촌동 488 일원	5,601.6	-
	A12	둔촌동 489 일원	4,976.7	둔촌동 489번지 역세권활성화사업 (2,372.0㎡)
	A13	둔촌동 517-2 일원	4,758.5	-
이면부	B1	성내동 380-14 일원	5,177.6	-
	B2	성내동 396-10 일원	4,638.5	-
	B3	성내동 403 일원	5,847.8	-
	B4	성내동 413-6 일원	6,206.5	-
	B5	성내동 416-11 일원	6,409.6	-
	B6	성내동 428-2 일원	7,742.2	-
	B7	성내동 429-6 일원	5,909.6	-
	B8	성내동 439-5 일원	6,230.1	-
	B9	성내동 440-27 일원	5,964.9	-
	B10	성내동 603 일원	3,204.4	-
	B11	둔촌동 631 일원	5,602.2	-
	B12	둔촌동 518 일원	6,412.9	-

※ 가구 면적은 캐드 구적면적으로 산정

□ 가구 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
가구	• 가구계획 조정 및 가구번호 재설정	• 지구단위계획구역 확장에 따른 가구계획 조정 및 가구번호 재설정

나. 획지 결정(변경) 조서

1) 최대개발규모

☐ 최대개발규모 결정(변경) 조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
간선부(폭50m 이상)	2,000㎡ 이하	폐지	-
이면도로변	1,000㎡ 이하	폐지	-

☐ 최대개발규모 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
최대개발규모	최대개발규모 폐지	대상지는 토지구획정리사업을 통해 양호한 도로체계로 조성되어 기반시설의 과도한 부담이 발생하지 않는 점, 현재 변화된 여건을 반영한 적극적 개발이 필요한 점 등을 고려하여 최대개발규모를 폐지하고 자율적 개발을 유도함

2) 공동개발

☐ 공동개발 계획기준

구분	계획내용	비고
공동개발(지정)	- 기 공동개발된 필지 중 미지정시 차량출입이 불가한 맹지형 필지 - 동일 소유자 필지	-
공동개발(권정)	- 이면부로의 차량출입 유도 - 단독개발이 불가능한 맹지 및 과소필지 해소	-
자율적 공동개발	- 구역 내 모든 필지는 자율적 공동개발 권장 - 제외대상 - 단변의 길이가 정변의 2/3 미만으로, 부정형·돌출형·세장형 획지가 형성되는 경우 - 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우 - 차량진출입 불가한 대지(맹지)가 발생할 우려가 있는 경우 ※ 단, 판단이 어렵거나 필요성이 인정되는 경우 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 자율적 판단 가능	-

□ 공동개발 결정(기정) 조서

가구 번호	위치		면적(㎡)		비고
	동명	지번	필지	계	
B2	성내동	428-12대	206.5	378.9	• 공동개발 지정
		428-13대	172.4		
B5	성내동	439-1대	255.2	374.4	• 공동개발 지정
		439-27대	119.2		
C2	둔촌동	518-0대	973.5	1,840.1	• 공동개발 지정
		518-7대	866.6		
B1	성내동	416-9대	169.7	400.5	• 공동개발 권장
		416-22대	230.8		
	성내동	416-19대	265.0	512.8	• 공동개발 권장
		416-21대	247.8		
	성내동	416-23대	174.4	340.8	• 공동개발 권장
		416-24대	166.4		
	성내동	416-15대	236.6	487.1	• 공동개발 권장
		416-31대	250.5		
B3	성내동	429-5대	171.9	343.8	• 공동개발 권장
		429-11대	171.9		
	성내동	429-12대	173.6	555.0	• 공동개발 권장
		429-13대	202.9		
B4	성내동	429-14대	178.5	3,108.5	• 공동개발 권장
		429-0대	880.4		
		429-1대	394.5		
B5	성내동	429-2대	1,833.6	407.3	• 공동개발 권장
		439-18대	166.0		
B7	성내동	439-19대	241.3	431.9	• 공동개발 권장
		440-20대	244.7		
	성내동	440-21대	187.2	431.8	• 공동개발 권장
		440-13대	244.7		
B9	성내동	440-14대	187.1	425.6	• 공동개발 권장
		441-8대	209.6		
C2	둔촌동	441-9대	216.0	407.7	• 공동개발 권장
		518-3대	185.5		
C3	둔촌동	518-10대	222.2	680.8	• 공동개발 권장
		517-5대	239.3		
		517-6대	204.9		
B10	성내동	517-7대	236.6	3,138.4	• 자율적 공동개발구역
		441대	1,186.2		
		441-1대	772.7		
		441-2대	804.7		
		441-3대	374.8		

□ 공동개발 결정(변경) 조서

가구 번호	위치		면적(㎡)		계획내용	계획사유
	동명	지번	필지	계		
A1	성내동	387-20	206.1	296.6	• 공동개발 권장	맹지 해소
		387-23	90.5			
	성내동	387-26	76.3	288.6	• 공동개발 권장	맹지 및 과소필지해소
		387-27	77.4			
		387-29	134.9			
	성내동	387-28	173.5	464.7	• 공동개발 권장	맹지 해소
		387-38	291.2			
	성내동	387-30	106.5	241.4	• 공동개발 권장	맹지 해소
		387-31	134.9			
A5	성내동	429-1	394.5	2,228.1	• 공동개발 권장	간선부 차량출입 최소화
		429-2	1,833.6			
A9	둔촌동	437-6	88.8	1,369.5	• 공동개발 지정	동일 소유자 필지
		437-7	103.0			
		437-8	90.3			
		437-11	32.5			
		439	1,054.9			
B6	성내동	428-12	206.5	378.9	• 공동개발 지정	기 공동개발 필지
		428-13	172.4			
B8	성내동	439-1	255.2	374.4	• 공동개발 지정	기 공동개발 필지
		439-27	119.2			

□ 공동개발 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공동개발	• 공동개발 계획 기준 및 계획 적용 필지 변경	• 공동개발 지정에 따른 제약을 최소화하고 자율적 공동개발 등 유연한 개발 유도를 위하여 공동개발 계획 변경

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

□ 불허용도(기정)

구분	도면번호	불 허 용 도
공통 사항	-	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소, 그 밖에 이와 유사한 것 • 판매시설 중 일반게임 제공업 • 의료시설 중 정신병원, 모지관련시설 중 납골당 • 옥외철타이 있는 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장, 세차장, 검사장 제외) • 동물 및 식물관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설, 방송통신시설
	B1	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 자동차관련시설 중 세차장, 주차장(주차장은 1층에 한해 불허) • 고등교육법 제2조의 각호에 따른 학교의 학교환경위생정화구역 내 금지시설
간선 도로변	B2	• 단독주택, 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 의료시설 중 요양병원 • 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 • 자동차관련시설 • 장례식장 • 고등교육법 제2조의 각호에 따른 학교의 학교환경위생정화구역 내 금지시설
	B3	• 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 의료시설 중 요양병원 • 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 • 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 검사장 • 장례식장
	B4	• 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함) • 자동차관련시설 중 세차장

※ 특별계획구역내 불허용도의 경우 특별계획구역 지침을 따름

□ 불허용도(변경)

구분	전층 불허용도	저층부(1층) 불허용도
공동 사항	교육환경 보호에 관한 법률 제9조제13호에 따른 청소년유해업소	-
A1 간선부 중점관리 구역	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 (다만, 다음의 각 호에 모두 해당하는 경우 허용) 1. 양재대로변에 면하지 않은 경우 2. 권장용도가 용적률의 10% 이상인 주거복합건물 3. 「서울시 사회주택 활성화 및 지원 등에 관한 조례」의 사회주택 및 서울형 공동체 주택 인증을 받은 공동주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 (주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 세차장 - 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 중 납골당 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(병원 부속시설 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리업소 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장
A2 간선부 역세권 활성화 사업구역	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 - 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	-
B1 이면부 특성 활성화 구역	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 (다만, 다음의 각 호에 모두 해당하는 경우 허용) 1. 권장용도가 용적률의 10% 이상인 주거복합건물 2. 「서울시 사회주택 활성화 및 지원 등에 관한 조례」의 사회주택 및 서울형 공동체 주택 인증을 받은 공동주택	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리업소 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장

구분	전층 불허용도	저층부(1층) 불허용도
B1 이면부 특성 활성화 구역	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 세차장 - 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 중 납골당	
B2 이면부 주거환경관리 구역	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 세차장 - 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 중 납골당	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리업소 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장

※ 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

※ 관계법령(용도지역)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

※ 교육환경보호구역에 포함될 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 운용

※ 불허용도 A2(둔촌동 489번지)는 역사권활성화사업 지구단위계획구역(서고 제2022-213호) 결정내용에 따름

※ 특별계획구역내 불허용도의 경우 특별계획구역 지침을 따름

□ 불허용도 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
불허용도	불허용도 재정비	- 생활패턴 변화 및 사회적 여건변화 등을 반영한 유연한 계획 수립 - 기존 불허용도(단독주택 등)는 타 용도와 복합개발시 조건부 허용 - 주거 및 교육환경 보호를 위하여 청소년유해업소 불허

나. 건축물의 권장 및 지정용도 결정(변경) 조서

1) 권장용도

☐ 권장용도(기정)

구분	도면번호		권장 용도
간선도로변	A1	전층	- 제1종근린생활시설 중 탁구장 및 체육도장 - 제2종근린생활시설 중 서점, 체력단련장, 사무소, 독서실 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관 - 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 체력단련장 - 업무시설(오피스텔 제외)
		1층	- 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점, 슈퍼마켓, 소매점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 판매시설 중 상점
	A2	전층	- 제2종근린생활시설 중 사무소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설(오피스텔 제외) - 판매시설 중 소매시장, 상점(게임관련시설 제외)
		1층	- 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점, 슈퍼마켓, 소매점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 판매시설 중 상점
이면도로변	A3 (시장)		- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 소매점, 소매시장, 상점 - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
	A4 (먹자골목)		- 제1종근린생활시설 중 탁구장 및 체육도장 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 체력단련장, 학원, 독서실 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 도서관 - 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 체력단련장
	A5 (그 외 이면)		- 단독주택 - 공동주택 중 연립·다세대(도시형생활주택 제외) - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설

※ 특별계획구역내 권장용도의 경우 특별계획구역 지침을 따름

□ 권장용도(지역특화용도) (변경)

구분	권장용도	비고
a1 간선부 중점관리 구역	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련 시설, 노인복지시설	-
	- 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신·요양병원 제외)	특화용도
b1 이면부 특성활성화구역	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 탁구장, 체육도장 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 학원, 교습소, 독서실	-
	- 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설(목외철달골프장 제외)	특화용도

※ 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

※ 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 20% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

※ 특별계획구역내 권장용도의 경우 특별계획구역 지침을 따름

□ 권장용도(지역특화용도) 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
권장용도 및 특화용도	권장용도 재정의 및 특화용도 신설	- 공간유형별 계획방향에 따라 권장용도 재정비 - 간선부 역세권 및 생활중심기능 육성을 위한 권장용도계획 - 이면부 교육 및 생활체육기능 특화를 위한 용도계획 - 전통시장과의 기능 상충을 고려한 판매시설 등 제외

2) 지정용도

□ 지정용도(신설)

구분	지정용도	비고
a2 간선부 역세권 활성화 사업구역	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(서적, 의약품, 의료기기), 의원, 치과의원, 한의원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 (단, 의료, 건강, 운동 및 교육 관련 시설로 한정함.) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 학원, 교습소, 독서실 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점 및 휴게음식점 (단, 의료, 건강, 운동 및 교육 관련 시설로 한정함.) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설	1~3층
b1 먹자골목변	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 일반음식점 ※ 성내동 416-13 등 6필지에 한함	1층

※ 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

※ 지정용도 a2(둔촌동 489번지)는 역세권활성화사업지구단위계획구역(서고 제2022-213호) 결정내용을 따르며, 서울시 자원자문단 자문결과 '비주거시설 특성화'를 반영하기 위한 지정용도 구성

※ 지정용도 a2의 면적은 지정용도의 바닥면적 합계가 저층부 연면적(강동구 주민복합센터 관련시설 제외한 전용면적)의 50% 이상 해당용도(전용면적)일 경우 수용된 것으로 보며, 지정용도의 합계면적이 50% 미만인 되는 용도로의 전환 시에 강동구 도시건축공동위원회의 심의 등을 통하여 승인받도록 함

※ 지정용도 b1은 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 20% 이상 해당용도(전용면적)이고, 지정용도의 1층 전면폭이 건물 1층 전면폭의 30% 이상 설치하는 경우에 수용한 것으로 인정

※ 특별계획구역내 지정용도의 경우 특별계획구역 지침을 따름

※ 지정용도 b1 계획 필지 : 성내동 416-13, 416-14, 416-15, 416-21, 416-25, 416-28

□ 지정용도 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
지정용도	지정용도 신설	- 전통시장 인근 먹자골목변의 가로활성화를 위한 1층부 지정용도 계획 - 구역계 확장에 따른 기존 역세권활성화사업계획 반영

다. 건축물의 용도완화 결정(신설) 조서

□ 건축물 용도완화 결정(신설) 조서

구분	계획내용	비고
용도완화	- 제2·3종일반주거지역 내 업무시설의 연면적 제한 완화 - 업무시설(오피스텔 제외)	- 간선·이면필지 공동개발 및 간선도로변 차량출입 불허 1층부 가로활성화용도 설치

※ 조건사항 모두 충족 시 업무시설에 대한 연면적(3,000㎡ 미만) 제한 완화

※ 가로활성화용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적)를 확보하고 가로변 외벽 길이의 50% 이상 접하여야 함

※ 가로활성화용도 : 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 일반음식점(향후 패러다임 변화 등을 고려하여 새로운 용도 도입 필요시 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 인정받는 경우 가로활성화용도로 인정토록 함)

□ 용도완화 신설사유서

구분	내용	신설사유
용도완화	간선부 업무시설(오피스텔 제외)에 대한 연면적 제한 적용 배제	천호 길동 지구중심과 연결한 지역의 업무기능 확충을 통한 중심지 기능 강화를 위하여 용도완화 신설

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

가. 건폐율에 관한 결정(변경) 조서

□ 건폐율 결정(변경) 조서

구분	기정	변경	비고
제2종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	-
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하	-
근린상업지역	-	60% 이하	둔촌동 489번지 역세권활성화사업

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07.) 적용

※ 근린상업지역은 기 결정 고시된(서고 제2022-213호) '둔촌동 489번지 역세권활성화사업 지구단위계획' 반영

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

□ 건폐율 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건폐율	추가 편입구역에 대한 건폐율계획	지구단위계획구역 확장에 따른 근린상업지역 내 건폐율 계획 신설

나. 용적률에 관한 결정(변경) 조서

1) 용적률 결정(변경) 조서

구분	기정			변경			비고
	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	400% 이하	200% 이하	220% 이하	400% 이하	-
제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	500% 이하	250% 이하	275% 이하	500% 이하	
근린상업지역	-	-	-	250% 이하		600% 이하	둔촌동 489번지 역세권활성화사업

※ 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 조례상 용적률의 1.1배 적용

※ 근린상업지역은 기 결정 고시된(서고 제2022-213호) '둔촌동 489번지 역세권활성화사업 지구단위계획' 반영

※ 역세권 관련사업, 재건축 등 정비사업 및 소규모주택정비사업 등 개별법에 따라 추진하는 사업구역은 각 개별법 및 해당 운영기준 적용

□ 「서울시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'

구분	적용기준
준주거지역	- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다. - 주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다. - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화된 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) - 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. (단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.) ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.05.)

□ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
 - ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함
 - ※ 택지개발지구 및 도시개발구역의 경우, 준공일로부터 5년이 경과한 지역에 한함
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능
(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50%p 이내
 - ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉

- 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
= 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

(이 하 여 백)

- 2) 용적률 인센티브 계획
 (1) 허용용적률 인센티브
☐ 허용용적률 인센티브(기정)
 - 용적률 인센티브 체계 : 기정

1. 허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 친환경 인센티브로 구성함

〈허용용적률 인센티브체계〉

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수시 (30% 이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70% 이내)	공공시설등 제공 시 등

2. 친환경 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 3. 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음

- 의무형 인센티브(공통사항) : 기정

항목	세부	완화기준	비고															
의무형 환경친화적 건축물	자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적) ×0.20	-															
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적) ×0.10	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외															
	녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적) ×0.05	-															
	중수도시설 설치	• 기준용적률×0.04	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외															
	빗물이용 시설 설치	• 기준용적률×0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 되도록 설치															
	신재생 에너지 사용	• 기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담															
	환경친화 에너지 효율화	<table border="1"> <tr> <td>에너지 효율 등급 인정1)</td><td>신재생 에너지 보급확대2)</td><td>녹색건축 인증1)</td><td>인센티브량</td></tr> <tr> <td>에너지효율 1등급</td><td>신재생 에너지 3등급이상</td><td>우수(그린 2등급) 이상</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr> <tr> <td>에너지효율 2등급</td><td>신재생 에너지 4등급</td><td>-</td><td>기준용적률 ×0.05</td></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td><td>우량(그린 3등급)</td><td>기준용적률 ×0.04</td></tr> </table>	에너지 효율 등급 인정1)	신재생 에너지 보급확대2)	녹색건축 인증1)	인센티브량	에너지효율 1등급	신재생 에너지 3등급이상	우수(그린 2등급) 이상	기준용적률 ×0.08	에너지효율 2등급	신재생 에너지 4등급	-	기준용적률 ×0.05	-	-	우량(그린 3등급)	기준용적률 ×0.04
에너지 효율 등급 인정1)	신재생 에너지 보급확대2)	녹색건축 인증1)	인센티브량															
에너지효율 1등급	신재생 에너지 3등급이상	우수(그린 2등급) 이상	기준용적률 ×0.08															
에너지효율 2등급	신재생 에너지 4등급	-	기준용적률 ×0.05															
-	-	우량(그린 3등급)	기준용적률 ×0.04															

－ 제2종일반주거지역(용도지역 변경없음) : 기정

항목		세부	완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 지정	• 기준용적률×0.04	-
	대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.00	-
	도시경관 개선	건축물 등의 형태	• 기준용적률×0.04 - 벽면지정선에 따른 아케이드(폭:2m) 설치	양재대로변에 한함
유도형	공동개발	공동개발 권장	• 기준용적률×0.04	-
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.20	권장용도 면적기준 20% 이상 설치 시
	대지 내 공지	쌈지형공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.00	위치 지정된 곳에 한함
		공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×3.00	공개공지 설치대상에 한함

※ 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 등은 인센티브를 부여하지 아니함

※ 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)에 대하여 권장용도 20% 이상 설치 시에 인센티브 부여

※ 공동개발(지정, 권장, 자율적공동개발)의 경우 2필지 공동개발 기준이며, 공동개발 필지수 1개 증가 시 계수 0.01 더한 값을 적용(단 5개 필지 이상 공동개발 시 계수는 동일 적용)

－ 제3종일반주거지역(용도지역 변경없음) : 기정

항목		세부	완화기준	비고
규제형	대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.05	-
	도시경관 개선	건축물 등의 형태	• 기준용적률×0.05 - 벽면지정선에 따른 아케이드(폭:2m) 설치	양재대로변에 한함
유도형	공동개발	공동개발 권장	• 기준용적률×0.01	자율적공동개발구역 포함 (가구번호 B10)
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.20	권장용도 면적기준 (간선도로 30% 이상, 그 외 지역 20% 이상 설치 시)
	대지 내 공지	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×3.00	공개공지 설치대상에 한함
		쌈지형공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×3.00	위치지정된 곳에 한함

※ 용도지역상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지·쌈지형공지, 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 및 미관지구 내 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함

※ 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)에 대하여 간선도로변은 권장용도 30% 이상 설치, 그 외 지역은 권장용도 20% 이상 설치 시에 인센티브 부여

※ 공동개발(지정, 권장, 자율적공동개발)의 경우 2필지 공동개발 기준이며, 공동개발 필지수 1개 증가 시 계수 0.01 더한 값을 적용(단 5개 필지 이상 공동개발 시 계수는 동일 적용)

－ 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (특별계획구역 A-1, A-2) : 기정

항목		세부	완화기준	비고
규제형	대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.90	-
	도시경관 개선	지하철 출입구 및 환기구 대지 내 설치	• 기준용적률×0.08	-
		건축물 등의 형태	• 기준용적률×0.06 - 벽면지정선에 따른 아케이드(폭:2m) 설치	양재대로변에 한함
유도형	특화지역 육성유도	업무·상업시설에 자전거편의시설 설치 (사위시설 · 락카시설)	• 기준용적률(설치면적÷해당층 바닥면적) ×2.00	일반인에게 개방이 가능한 시설에 한함
	대지 내 공지	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷대지면적}×2.50	-
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.60	권장용도 면적기준 30% 이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방	• 기준용적률×(설치면적÷해당층 바닥면적) ×0.1	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함

- ※ 용도지역상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 및 미관지구 내 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함
 ※ 대지 내 공지(유도형)의 경우 대지 내 공지내 상징적 조형물 설치시 계수 0.50 더한값을 적용
 ※ 용도지역 상향에 따른 공공시설 제공시 인센티브 산정에서 제외함

－ 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (특별계획구역 B) : 기정

항목		세부	완화기준	비고
규제형	대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.00	-
	도시경관 개선	지하철 출입구 및 환기구 대지 내 설치	• 기준용적률×0.08	-
		건축물 등의 형태	• 기준용적률×0.06 - 벽면지정선에 따른 아케이드(폭:2m) 설치	양재대로변에 한함
유도형	특화지역 육성유도	업무·상업시설에 자전거편의시설 설치 (사위시설·락카시설)	• 기준용적률(설치면적÷해당층 바닥면적)×2.00	일반인에게 개방이 가능한 시설에 한함
	대지 내 공지	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×2.50	-
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.60	권장용도 면적기준 30% 이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방	• 기준용적률×(설치면적÷해당층 바닥면적)×0.10	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함

- ※ 용도지역상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 및 미관지구 내 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함
 ※ 대지 내 공지(유도형)의 경우 대지 내 공지내 상징적 조형물 설치 시 계수 0.50 더한 값을 적용
 ※ 용도지역 상향에 따른 공공시설 제공시 인센티브 산정에서 제외함

－ 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (특별계획구역 C-1, C-2) : 기정

항목		세부	완화기준	비고
규제 형	대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.20	－
	도시경관 개선	건축물 등의 형태	• 기준용적률×0.06 － 벽면지정선에 따른 아케이드(폭:2m) 설치	양재대로변에 한함
유도 형	특화지역 육성유도	업무·상업시설에 자전거편의시설 설치(샤워시설·락카시설)	• 기준용적률(설치면적÷해당층 바닥면적) ×2.00	일반인에게 개방이 가능한 시설에 한함
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.60	권장용도 면적기준 30% 이상 설치 시
		특정층(꼭대기층) 개방	• 기준용적률×(설치면적÷해당층 바닥면적) ×0.10	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	대지 내 공지	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷대지면적} ×2.50	－

※ 용도지역상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 및 미관지구 내 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함

※ 대지 내 공지(유도형)의 경우 대지 내 공지내 상징적 조형물 설치 시 계수 0.50 더한 값을 적용

※ 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)에 대하여 권장용도 30% 이상 설치 시에 인센티브 부여

(이 하 여 백)

- 허용용적률 인센티브(변경)
 - 용적률 인센티브 체계(변경)

구분		용적률		인센티브량	유형	비고
종전	변경	기준	허용			
제2종일반주거지역		200%	220%	20%	유형A	서울시 정책 연계
제3종일반주거지역		250%	275%	25%		
3종일반주거지역	준주거지역	250%	350%	100%	유형B	특별계획구역

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07.) 적용

- [유형 A] 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

구분	항목	산정기준	계획기준
간선부	• 특색있는 건축설계	기준용적률×0.1	• 「양재대로 거리 활성화 디자인 가이드라인」 5개 항목 중 3개 이상 이행시 (구 건축위원회 심의 시)
	• 지역특화용도 도입	기준용적률×0.1	• 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 20% 이상 권장용도 중 특화용도(전용면적) 설치 시
이면부	• 지역특화용도 도입	기준용적률×0.1	• 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 20% 이상 권장용도 중 특화용도(전용면적) 설치 시 ※ 1층부 차량주차를 위한 필로티 구조 설치 제한

※ 「양재대로 거리 활성화 디자인 가이드라인」 이 변경되는 경우 변경된 가이드라인에 따름

- [유형 B] 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획구역

항목	세부	완화기준	비고
건축물 용도	권장용도(전층)	• 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.60	• 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상
	저층부 가로활성화 용도(1층)	• 기준용적률×0.30	• 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 가로면 외벽길이의 1/2 이상, 가각부를 포함 하여 최소 2면 이상
경관 개선	건축물형태 준수 시	• 기준용적률×0.12	• 「양재대로 거리 활성화 디자인 가이드라인」 5개 항목 이행 시(구 건축위원회 심의 시)
대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×α	• A-1 : α = 0.9 • B : α = 1.0 • C : α = 1.2
	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×2.50	• 위치 지정된 곳에 한함
지역 맞춤형	지상전주 및 전선 지중화	• 기준용적률×0.08	• 사업시행부서에서 지중화사업 등의 필요성을 인정한 경우

※ 「양재대로 거리 활성화 디자인 가이드라인」 이 변경되는 경우 변경된 가이드라인에 따름

※ 용도지역상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지 및 건축한계선에 대해서는 인센티브를 부여하지 아니함

※ 전층 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 양재대로변 외벽길이의 1/2 이상, 가각부를 포함하여 최소 2면 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

■ ‘양재대로 거리 활성화 디자인 가이드라인’ 관련 세부 기준

- 유형A : 아래 5개 항목 중 필수항목을 포함하여 3개 이상 충족 시 인정(구 건축위원회 심의)
- 유형B : 아래 5개 항목 모두 충족 시 인정(구 건축위원회 심의)

구분	검토항목	비고
필수 항목	입체적인 건축물 볼륨 구성	-
	• 건축물 전면 입면을 수평적수직적으로 분할하여 입체적 건축물 형태를 구성한다. - 입면이 단조로운 박스형 건축물 형태를 지양하고, 분절 공간과 재료 등을 통해 다양한 입면을 구성한다. - 입면 재료 및 색상의 차이로만 분절하는 것을 지양한다.	
선택 1	개방된 형태의 옥외공간 조성	1개 이상
	• 건축물 입면분할 공간, 기단부 상부 등을 활용하여 옥상정원, 테라스, 실내형 공개공지 등을 1개 이상 설치한다. - 24시간 개방된 형태의 휴식·전망공간으로 활용할 수 있도록 한다.	
	건축물 친환경 녹화공간 조성	
	• 건축물의 옥상정원, 테라스, 발코니, 테라스, 공개공지 등에 녹화공간을 조성하여 식재가 노출되도록 조정계획을 한다.	
선택 2	지역 정체성을 반영하는 입면재료 및 색상 적용	1개 이상
	• 건축물 전면부는 강동구 경관계획에 따른 암사갈색, 암사황색을 포함한 허용색상범위(강동 양재대로색)의 조적* 또는 석재 마감재를 주외장재료로 사용한다. - 전체 전면부 입면면적(고층 건축물의 경우 기단부 입면면적)의 50% 이상 사용한다. - 단, 투시형입면 설치면적은 산정에서 제외한다. - 조적 마감재의 색상 사용범위는 Y, YR계열의 미색, N계열 중심의 무채색으로 한다. *조적 마감재란, 벽돌이나 시멘트 블록을 켜켜이 쌓아 올리는 방식이 적용된 마감재를 의미한다.	
선택 2	건축물 조형미를 강조하는 경관조명 연출	1개 이상
	• 건축물 입면의 형태, 재질 등 디자인 디테일을 강조하는 경관조명을 1개소 이상 설치한다. - 건축물 입면분할 공간, 기단부 상단, 옥상정원, 필로티 하부 등에 적용한다. - 주변 분위기에 어울리며 건축물의 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출한다. - 간선도로변 조명 휘도는 25cd/m² 이하, 이면도로변 조명 휘도는 15cd/m² 이하를 준수한다. (국제조명위원회 권장기준 적용, 디자인서를 야간 경관 가이드라인 준수) - 조명기구는 건축물 입면 재료 및 색상과 조화로운 색상을 사용한다. - 인접 주거지역의 야간 정주환경을 고려하여 직접광원 사용을 지양하고 시간대별 조명 운영계획을 수립한다.	

(2) 상한용적률 인센티브 적용기준(변경)

□ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브

원화조건	산정방식
공공시설 등 제공시	• 상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0**×α현금·건축물) • 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 [권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설] - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 '권역별생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다) [정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설] - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 • 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 • α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지'분 포함 • α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 • α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ $\text{- 건축물 환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ $\text{- 현금 환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

※ 서울시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따름

□ 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브

완화조건		산정방식	
공개공지 등 설치시	• 공개공지 등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함 • 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 • 상한용적률 = 허용용적률+법적용적률×{(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용		
친환경 항목 적용시	• 적용대상 : 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 상한용적률 = 허용용적률+법적용적률×(친환경 건축물 인증 완화비율(B)) ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 • 친환경 건축물 인증 완화비율(B) ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행		

■ 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 법적용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률
- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제
(예 : 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
 - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 초과 시, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
 - 서울시 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

(이 하 여 백)

(2) 용적률 적용기준(의무사항)에 관한 결정조서 : 둔촌동 489번지 역세권활성화사업

구분		결정내용	계획내용	비고
공공기여	공공기여율	• 부지면적의 29.0% 이상	• 부지면적의 35.762% 계획	모든 항목을 충족하여야함
	공공기여시설 설치기준	• 유형2(시설 및 비율조정) - 공공임대주택 30% 이상 - 지역필요시설 70% 이상 ※ 공공기여율 29% 기준에 대한 비율임	• 유형2(시설 및 비율조정) (서울시 TF 및 지원자문단 자문결과 반영) - 공공임대주택 30.56% - 지역필요시설 92.76% (주민복합센터)	
건축물 용도 구분	비주거비율	• 연면적 20% 이상 • 지상용적률 10% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거비율 - 연면적 30.89% - 지상용적률 26.72%	
	주거비율	• 제한없음		
주택건설	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하 • 민간임대분양주택 : 기준없음	• 공공임대주택 - 전용 49㎡ 계획 ※ 서울시 공공임대주택 공급 TF회의('21.12.07., 서울시 주택정책과) 개최결과 반영 • 민간분양주택 - 전용 49㎡, 59㎡, 69㎡ 계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조 • 커뮤니티 지원시설의 설치계획 • 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물 중 2가지 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물(건물 에너지 효율 2등급 이상 건축허가시 득할 예정) • 친환경 건축물('친환경 건축물의 인증에 관한 규칙' 에 의거 우수등급이상의 설계반영 예정) 이행 적용	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티 시설 설치	• 주민공동시설 256.674㎡ 계획 - 용도 : 헬스장, 회의실, 휴게실	

※ 둔촌동 489번지 역세권활성화사업 지구단위계획구역(서고 제2022-213호) 결정내용에 따름

※ 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준

□ 용적률 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	• 용적률 체계 변경	• 지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경으로 인한 기준, 허용용적률 체계 반영
허용용적률 인센티브	• 인센티브계획 변경	• 지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경으로 인한 허용용적률 인센티브계획 반영
상한용적률 인센티브	• 인센티브계획 변경	• 지구단위계획 수립기준 용적률체계 변경사항을 반영하여 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브 추가 허용

다. 높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 최고높이

☐ 높이 계획(기정)

구분		기준높이(m)	최고높이(m)	비고
간선 도로변	특별계획구역 및 양재대로변	50 이하	60 이하	-
	둔촌동 489	-	60 이하	-
이면 도로변	역세권 250m지역	-	40 이하	-
	이의 지역	-	30 이하	-

※ 지구단위계획구역 내 사선제한 배제, 가로구역별 높이 설정

※ 공동개발 이행시 간선도로를 전면도로로 개발할 경우, 전면도로변의 높이 계획을 따르며, 공동개발 지정(권장)된 필지의 경우, 공동개발 미이행으로 이면도로를 전면도로로 하여 개발할 경우 이면도로 반대 측 필지의 높이계획을 따름

☐ 높이 계획(변경)

구분		최고높이(m)	비고
간선 도로변	특별계획구역	90 이하	-
	양재대로	80 이하	-
	둔촌동 489	60 이하	-
이면도로변		50 이하	-

※ 둔촌동 489번지는 역세권활성화사업지구단위계획구역(서고 제2022-213호) 결정내용에 따름

※ 완화높이 = 최고높이 + (최고높이×공공시설 등 제공면적 / 대지면적) ≤ 최고높이의 1.2배

※ 역세권 관련사업, 재건축 등 정비사업 및 소규모주택정비사업 등 개발법에 따라 추진하는 사업구역은 각 개발법 및 해당 운영기준 적용

☐ 높이 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
높이	- 최고높이 상향 - 최고높이/완화높이 체계로 변경	둔촌주공 재건축(울림파크포레온) 고밀개발에 대응하는 균형 있는 개발 유도

2) 완화높이

☐ 높이 완화(기정)

- 기준높이 + 인센티브높이(α) $\leq$ 최고높이
- α : 공공기여 항목 및 범위를 정하여 기준높이에 추가(완화)되는 높이로서 최고높이 이하의 범위에서만 적용

구분		최고높이 완화
α	공개공지·공개공간	• 공개공지·공개공간면적(설치면적 - 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) / 대지면적 $\times$ 기준높이
	건폐율 관련	• 저층부(5층 이하 20m 이하) 건폐율 40% 이하시 ⇒ 기준높이 $\times$ 0.1
		• 탑상형(장변 $\leq$ 단변 $\times$ 2)이며 고층부 건폐율 40% 이하시 ⇒ 기준높이 $\times$ 0.1
	완화차선 설치	• 기준높이 $\times$ 0.1

※ 완화차선 설치는 『교통영향분석 및 개선대책 수립』 결과에 따름

☐ 높이 완화(변경)

- 완화높이 = 최고높이 + $\alpha \leq$ 최고높이의 1.2배

구분	항목	높이 완화	비고
α (완화높이)	공공시설 등 기부채납	최고높이 $\times$ (제공면적/대지면적)	• 공공임대주택, 기숙사, 임대산업시설, 공공임대상가, 공공임대업무시설 포함 (도시계획조례 제20조 제2항)

※ 공공시설 제공에 따른 인센티브는 상한율적용 적용 및 최고높이 완화 중복적용 가능

※ 기부채납시 최고높이 완화는 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 완화 가능

☐ 높이 완화 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
높이완화	• 기준높이 완화 인센티브 폐지 • 완화높이 적용항목 신설 - 공공시설 등 기부채납	• 역세권 중심의 고밀복합 토지이용 및 공공시설 설치를 유도하기 위한 완화높이 설정

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

☐ 건축물의 배치(기정)

구분	적 용 지 역	계획내용	비고
건축 한계선	특별계획구역 (양재대로)	• 도로경계선으로부터 5m 이격 계획	특계 지침도 참고
	특별계획구역 (이면부)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	특계 지침도 참고
	간선도로변 (양재대로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	-
	이면도로변	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획	-
1층부 벽면지정선	간선도로변 (양재대로)	• 건축한계선으로부터 2m 이격 계획	-

☐ 건축물의 배치(변경)

구분	적 용 지 역	계획내용	비고
건축 한계선	특별계획구역 (양재대로)	• 도로경계선으로부터 5m 이격 계획	특계 지침도 참고
	특별계획구역 (이면부)	• 도로경계선으로부터 5m, 3m 이격 계획	특계 지침도 참고
	간선도로변 (양재대로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	-
	역세권활성화사업구역	• 도로경계선으로부터 5m, 3m 이격 계획	둔촌동 489번지 역세권활성화사업
	사잇길, 먹자골목	• 도로경계선으로부터 2m 이격 계획	-
	이면도로변	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획	-
1~2층 벽면한계선	양재대로89가길 및 풍성로58길	• 건축한계선으로부터 1m 이격 계획	이면부 주요보행축

※ 둔촌동 489번지는 역세권활성화사업지구단위계획구역(서고 제2022-213호) 결정내용에 따름

☐ 건축물의 배치(변경)

구분	변경내용	변경사유
건축물 배치	• 사잇길, 먹자골목 내 건축한계선 확장 • 간선도로변 벽면지정선 폐지 • 1~2층 벽면한계선 신설	• 간선부와 이면부 연계하는 보행공간확보를 위해 사잇길 건축선 확보 • 먹자골목변 옥외영업공간 확보를 위한 건축선 계획 • 양재대로 가로경관의 연속성 및 가로현황을 고려한 벽면지정선 폐지 • 이면부 보행환경개선 및 지역활성화를 위한 보행공간 확보를 위한 벽면한계선 계획

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서

☐ 건축물의 형태 및 외관에 관한 조서(기정)

구분		계획내용
건축물 형태	1층부	• 폭 25m 이상의 가로에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리
		• 폭 25m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용을 권장
		• 폭 25m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 높이는 4m 이상으로 조성
		• 인접대지에 지구단위계획에 따른 건축물이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 조화를 이루어야 함
건축물 외관	외벽	• 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면의 가로 노출금지
	재료/색채	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금지

(이 하 여 백)

□ 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서
 - 공동사항(전 구역)

구분		계획내용	규제	권장	비고
형태	일반 사항	• 한옥 형태를 모사하거나 지나치게 토속적 디자인(통나무, 황토벽 등), 이국적인 디자인의 건축형태 금지	○		-
	지붕층 및 옥상부	• 단순 박스형 슬라브 지붕 지양 • 옥상 및 지붕 상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양하며, 부득이하게 설치하는 경우 전면도로에서 보이지 않는 형태로 설치 권장		○	-
	개구부	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. (단, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.)	○		-
		• 1층 개구부 높이는 인접건축과 조화유도 • 가로활성화 유도를 위해 가로변에 접한 부분에 대해 차량주차를 위한 피로티 구조 설치 지양		○	-
	저층부 개방형 입면 조성	• 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치. (셔터 설치 시 50% 이상 개방된 투시형셔터로 설치. 다만, 구 도시·건축 공동위원회의 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러지 아니함)	○		-
	입면 분할	• 수평분할 요소(사인존/차양존/윈도우존)별 높이는 인접건축물과 유사하게 설치 권장		○	-
	설치시설 관련	• 폭 20m 이상 도로인접 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 - 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 준용		○	-
	측벽 이격 공지 차폐	• 폭 20m 이상 도로에 인접하는 건축물의 측면공지의 경우 조정으로 차폐할 것을 권장하며, 이격거리 3m 이상은 보행자를 위한 공개공간으로 조성을 권장		○	-
외관	건축물의 외장	• 외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변건축물과 조화 • 색채는 인접건축물과 통일성 및 조화 유도 • 일부 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록을 페인트 마감노출 금지	○		-
	색채	• 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 금지	○		-
		• 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 사용 권장 • 외벽면의 색채는 「서울시 색채디자인 가이드라인」에 따라 저채도, 저명도 사용 권장		○	-

구분		계획내용	규제	권장	비고
	부착 시설물	- 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장 - 건축물 전면부 건축설비를 도로변에 노출 지양, (노출이 불가피할 시 가림막 설치) 옥상부에 설비설치 가능공간 확보 권장		○	-
	아간조명	- 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 아간조명 등의 설치를 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 아간조명 등의 설치를 권장 - 투시형 벽면설치시 가로변 분위기를 고려하여 내·외부조명 설치를 권장 - 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출 권장		○	-
옥외광고물		「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 조례」 준수 권장 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 및 「서울좋은간판」 준수 권장 - 자연소재 중심의 재료와 재 활용을 염두에 둔 재료 사용을 권장 - 입체형 간판 설치 권장 - 주변과 조화로운 재료 및 색채로 설치 권장 - 통합간판 설치 권장		○	-
기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	- 담장설치는 원칙적 지양(설치시 녹화담장 또는 투시형 담장 설치 권장) - 옹벽 및 석축 등 조성 지양(설치시 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성 확보 유도) - 도로변 설치시 : 전면부 벽면녹화 권장		○	-
	자연지반 보존	저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료, 투수성재료 등으로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치시만 인정		○	-
	옥상녹화	「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 의한 설치 권장		○	-
	벽면녹화	- 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물(지피식물, 초화류)위주의 벽면녹화 권장 - 벽면녹화 조성은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화기법」에 따라 조성 권장		○	-
	녹색 주차장	서울특별시 기준에 따라, 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색 주차장 설치 권장		○	-
	중수도 시스템	관련 법률 및 지침에 따른 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장		○	-
	빗물이용시 설	관련 법률 및 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 의한 설치 권장		○	-

구분	계획내용	규제	권장	비고
신재생 에너지	• 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 및 관련 지침에 따른 신재생에너지 시설의 설치 권장		○	-
에너지 절약	• 관련 법률 및 지침에 따른 에너지 절약시스템의 설치 권장		○	-
녹색 주차장	• 관련 법률 및 지침에 따른 녹색주차장 설치 권장		○	-

— 양재대로변

구분	계획내용	규제	권장	비고
일반 사항	• 건축물 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장 • 승강기탑 및 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		○	-
고층부 형태	• 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 고층부 탑상형으로 조성 • 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각적 통경축 확보	○		-
저층부 개방형 입면조성	• 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지 • 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 셔터 사용	○		-
1층부	• 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형건축물 및 미관시설(캐노피, 차양막 등) 사용 권장 • 개별점포의 폭원을 20.0m 이내로 할 것 권장 • 수직분절요소를 5.0~10.0m 간격으로 설치할 것 권장 • 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치		○	-
외관 재료 및 색채	• 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지 • 양재대로변에 면한 건축물은 건축물의 고층부 및 전면부에 가로환경을 저해하는 반사유리, LED패널 등 반사 발광소재 사용 금지 • 재료 및 색채 외벽3면 이상 통일성 유지 권장	○		-
옥외광고물	• 건축물의 옥상에 설치하는 대형광고물(옥외전광판, 옥상간판) 설치금지 • 전통신장 진입로에 접한 부분은 전통신장 간판과 유사한 간판 설치		○	-
기타 사항	담장 및 옹벽 • 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지	○		-
야간 경관조명	• 10층 이상 건축물 신축 또는 증·개축시 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장		○	-

※ 공통사항 외에 추가 적용되는 항목으로 양재대로변에 면하여 개발하는 경우 적용

- 먹자골목번

구분	계획내용	규제	권장	비고
저층부 개방형 입면조성	1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지 - 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 셔터 사용	○		-
형태	필로티		○	-
	1층부		○	-
옥외광고물	전통시장 진입로에 접한 부분은 전통시장 간판과 유사한 간판 설치		○	-

※ 공통사항 외에 추가 적용되는 항목으로 성내동 416-13, 416-14, 416-15, 416-21, 416-25, 416-28번지에 적용

나. 환경친화적 건축물 결정(변경) 조서

□ 환경친화적 건축물의 구성에 관한 결정(기정) 조서

구분	계획내용
생태면적률	건축물 신축시 『강동구 생태면적률 적용 편람(2007)』과 『서울시 생태면적률 도시계획 활용 개선방안』에 따라 건축유형별 생태면적률 적용
자연지반 보존	지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존 권장
옥상녹화	『조경기준』(국토해양부 고시 제2009-905호) 준수 권장 『서울시 보급형 옥상녹화 조성기법』(2001) 및 『건축물 옥상녹화 유형결정과 관리 매뉴얼』에 따라 설치하도록 권장
벽면녹화	『서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법』에 따라 권장
중수도 및 빗물이용시설	『서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준』 및 『서울특별시 빗물저수조 설치지침』에 따라 설치 권장
신재생 에너지시설도입	『신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법』의 기준에 따라 설치 권장
녹색주차장	『서울특별시 녹색주차장 활성화 계획』에 따라 설치 권장

□ 환경친화적 건축물의 조성에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용
생태면적률	• 건축물 신축시 『서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침』에 따라 건축유형별 생태면적률 적용
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존 권장
옥상녹화	• 옥상녹화는 「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」, 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인 (2017)」, 「조경기준(국토교통부고시 제 2021-1778호, 2022.01.07.)」에 따라 조성 • 친환경 녹지공간으로 활용토록 권장
벽면녹화	• 벽면녹화는 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」, 조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호, 2022.01.07.)에 따라 조성 • 건축물의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 벽면녹화를 권장 • 『서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법』에 따라 권장
중수도 및 빗물이용시설	• 『서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준』 및 『서울특별시 빗물저수조 설치지침』에 따라 권장
신재생에너지	• 건축물 신축시 『서울특별시 녹색건축물 설계기준』에 따라 설치
에너지 절약	• 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」, 「건축물의 에너지절약 설계기준」, 「녹색건축 인증 기준」 등 관련 법령, 지침을 준수 • 의무사항은 인센티브 산정에서 제외하고 중복계상을 불허하며, 의무사항을 초과하여 설치시 그에 해당하는 기준을 적용하며 의무사항의 기준을 제외하지 아니함
녹색주차장	• 『서울특별시 녹색주차장 활성화 계획』에 따라 설치 권장

※ 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

□ 대지 내 공지에 관한 결정(기정) 조서

구분		계획내용	비고
대지 내 공지	쌈지형 공지	• 최소 25㎡ 이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5m 이상 - 피로티 구조(유효높이 6m 이상)가능	6개소
	전면 공지	• 양재대로변(50m) : 3m • 특별계획구역(양재대로변) : 5m, 특별계획구역(이면부) : 3m	-
	공개 공지	• 최소 45㎡ 이상의 규모로 설치 • 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치 • 용도지역 상향의 경우 건축조례상 공개공지 의무면적 이외의 추가 면적 설치	8개소

□ 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
전면공지	- 간선부 3m, 사잇길 및 먹자골목 2m, 이면부 1m, 역세권활성화사업구역 5m, 3m - 인접보도 또는 차도와 단차 없이 조성 - 인접필지와 연계하여 연속적으로 배치 및 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 먹자골목변은 전면공지 내 옥외영업이 가능토록 조성	건축한계선 내
공개공지	- 이면도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 - 바닥포장 재료와 패턴은 주변과 연속성을 가지도록 계획 - 공개공지의 설치 및 관리는 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울시 건축조례」 제26조 (공개공지 등의 확보)를 준수하여 계획	6개소, 위치권장
쌈지형공지	- 간선부와 이면부 연계를 위한 간선부 보행결절점에 확보 - 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상, 필로티 구조시 유효높이 6m 이상 - 인접대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 - 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성	7개소, 위치권장
공공보행통로	- 대지 중앙부 동서측 연결 - 필로티구조 : 폭원 6m 이상, 높이 6m 이상	2개소

※ 둔촌동 489번지는 역세권활성화사업지구단위계획구역(서고 제2022-213호) 결정내용에 따름

※ 둔촌동 489번지 사업시행자는 건축한계선 내 보차도부속형 전면공지(3m) 중에서 1m는 차도 조성 및 지상권 설정

(지상권자 : 강동구청, 기간 : 금번 신축건축물 준치시까지) 하고, 이 같은 내용을 입주자 모집 공고문에 명시

※ 둔촌동 489번지 사업시행자는 공공보행통로를 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 조성하여야 하며, 이 같은 내용을 입주자 모집 공고문에 명시

※ 특별계획구역내 대지 내 공지 및 통로는 특별계획구역 지침을 따름

※ 전면공지 내에는 담장, 계단, 주차장, 데크등 영업과 관련된 시설물, 이동식시설물 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없음

- 단, 먹자골목변(성내동 416-13, 416-14, 416-15, 416-21, 416-25, 416-28번지)에 한하여 전면공지 내 옥외영업을 위한 이동식시설물 설치(영업시간 내에 만 설치)를 허용함

☐ 대지 내 공지 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
전면공지	• 전면공지 신설 및 확대	• 이면부 가로 활성화를 위한 건축한계선 조정에 따른 일부구간 전면공지 신설 및 확대
공개공지	• 2개소 폐지	• 특별계획구역 C 폐지에 따른 공개공지 1개소 폐지 • 특별계획구역 A-2 지침 변경(공개공지를 쌈지형공지로 변경)
쌈지형공지	• 1개소 신설	• 특별계획구역 A-2 지침 변경(공개공지를 쌈지형공지로 변경)
공공보행도로	• 공공보행도로 신설	• 구역 확장에 따른 공공보행도로 계획 신설

2. 교통처리 등에 관한 결정(변경) 조서

☐ 교통처리에 관한 결정(기정) 조서

구분		계획내용	비고
차량 동선	차량출입 불허구간	• 결정대상 차량출입불허구간에는 원칙적으로 대지로의 차량출입 금지 - 양재대로변 • 차량출입이 불허된 구간에 공동개발 미이행으로 차량출입이 불가능한 경우, 간선부 차량 출입을 허용할 수 있음	간선 도로변 (B4, B6, B8, B10)
	공동개발 미시행시 주차출입구	• 차량출입불허구간에 공동개발로 지정된 대지가 개별 개발이 되는 경우 공동개발 미시행시 주차출입구에 출입구를 설치토록 변경	간선 도로변 2개소

※ 특별계획구역내 차량진출입불허구간 지정의 경우 특별계획구역 지침을 따름

☐ 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

구분		계획내용	비고
차량 동선	차량출입 불허구간	• 원활한 차량소통 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화, 보행연속성 확보 • 간선변에 지정하여 이면부로의 차량출입 유도	양재대로변
	제한적 차량출입 불허구간	• 이면부 먹자골목변 보행연속성 확보 및 보행친화화로 조성을 위해 제한적 차량출입구간 지정 • 주차장 설치기준 완화구역과 연계	성내동 416-13 등 6필지
	주차 출입구	• 이면도로에서의 차량출입이 불가능한 필지에 대해 전면부 주차출입구 지정	4개소
	공동주차 출입구	• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 대지가 간선변에만 접한 필지는 이웃하는 필지와 공동주차출입구 설치를 통한 도로접속 최소화 • 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	4개소
주차 계획	주차장 설치기준 완화구역	• 이면부 특화가로 활성화를 위해 차량출입을 불허하는 경우 부설주차장 설치기준 완화 • 주차장 설치기준 완화구역 내에서 자율적 공동개발에 의해 이면도로로 차량출입이 가능한 대지는 완화대상에서 제외함	성내동 416-13 등 6필지

※ 특별계획구역내 차량진출입불허구간 지정의 경우 특별계획구역 지침을 따름

※ 제한적차량출입불허구간 및 주차장설치완화구역 계획 필지 : 성내동 416-13, 416-14, 416-15, 416-21, 416-25, 416-28

□ 주차장 설치기준 완화구역 적용기준 : 신설

구분	완화조건	완화기준
완화조건 미수용시	지정용도 50% 미만 설치시	• 설치기준 미완화(비용 100% 납부)
완화조건 수용시	지정용도 50% 이상 설치 및 건축선 준수시	• 설치기준 80% 완화(비용 80% 면제)
	지정용도 50% 이상 설치, 건축선 및 건축물형태 권장사항 준수시	• 설치기준 100% 완화(비용 100% 면제)

※ 지정용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 50% 이상 해당용도(전용면적) 설치시 완화조건을 수용한 것으로 인정

※ 건축선(건축한계선 2m+벽면한계선 1m)은 의무적용 항목임

※ 주차장 설치기준 완화시 차량출입금지구간이 설정되어야 함에 따라 미 완화분은 자치구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치 비용 납부

※ 「건축법」 및 「주차장법」 등 리모델링 시 건축규제의 완화 등에 관한 특례 관련 법령 개정시에는 해당 법령이 적용 가능한 구역에 대해서는 해당 법령을 따르도록 한다.

□ 교통처리에 관한 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
차량출입 불허구간	• 구역계 확장에 따른 변경	• 간선변 직접 차량출입 지양
제한적 차량출입 불허구간	• 먹자골목변 제한적 차량출입 불허구간 신설	• 이면부 특화가로활성화 및 보행친화환경 조성
주차 출입구	• 주차 출입구 신설	• 간선변 직접 차량출입을 지양하되 차량출입이 불가한 필지에 한해 차량진출입 허용
공동주차 출입구	• 공동주차 출입구 신설	
주차장 설치기준 완화구역	• 완화구역 내 차량출입금지시 설치기준 최대 100%완화	• 먹자골목변 노후건축물의 신축유도 및 옥외영업 활성화를 통한 가로활성화 유도

3. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

☐ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 A-1	성내동 428-6번지	2,736	-	2,736	-
기정	특별계획구역 A-2	성내동 428-5번지	3,362	-	3,362	-
기정	특별계획구역 B	성내동 416-4번지 일원	4,921	-	4,921	-
기정	특별계획구역 C-1	성내동 415-8번지	2,895	-	2,895	-
해제	특별계획구역 C-2	성내동 415-2번지 일원	1,904	감)1,904	-	-

☐ 특별계획구역 변경사유서

구분	구역명	면적(㎡)	변경사유
해제	특별계획구역 C-2	1,904	• 주민의사 및 개발여건을 고려하여 특별계획구역 해제하고 자율적 공동개발 유도

(이 하 여 백)

나. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역 A

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획구역 A-1	성내동 428-6번지	2,736	-
특별계획구역 A-2	성내동 428-5번지	3,362	-

□ 계획지침(기정)

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	-
용도	권장 용도	• 권장용도 분류표상의 A1	-
	불허 용도	• 불허용도 분류표상의 B2	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하	-
높이		• 기준 : 50m 이하 / 최고 : 60m 이하	-
배치		• 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m • 1층부 벽면지정선 - 양재대로변 : 건축한계선으로부터 2m	-
건축물의 형태		• 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터사용을 권장 • 1층 층고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 • 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지	-
교통처리계획		• 차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지		• 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m • 양재대로변 가각부 : 공개공지 4개소 조성	-
기반시설 (순부담률 15% 이상)		• 청소년문화시설, 국공립어린이집, 공영주차장, 사회적기업 지원센터 등 지연여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성(세부 개발계획 수립 시 결정)	-
기타사항		• 지하철 출입시설(출입구, 환기구 등) 대지 내 설치	-

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시 결정

※ 소유자간 협의에 의해 통합개발 가능

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 공공보행통로 등의 계획 수립

□ A-1 계획지침 (변경)

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	-
용도	권장 용도	전층 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 탁구장 및 체육도장 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 체력단련장, 사무소, 독서실 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신·요양병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 체력단련장 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
	저층부	• 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	-
	불허 용도	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주상복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함), 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 요양병원, 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 정례식장(병원 내 부속시설 제외) • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조의 교육환경보호구역 내 금지시설	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하	-
높이		• 최고 : 90m 이하 / 완화 : 108m 이하	-
배치		• 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
건축물의 형태		• 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 건축물의 1층 서터는 투시형 서터사용을 권장 • 1층 총고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 • 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지	-

구분	계획내용	비고
	- 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 ‘고층부탑상형’ 으로 조성 - 고층부는 주변 공동주택단지 등을 고려한 반사형 재질 사용제한 - 이면부 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복골조등) 노출 금지	
교통처리계획	차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지	- 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m - 양재대로변 가각부 : 공개공지 2개소 조성	-
동선계획	- 이면부 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 3m 이상, 24시간 개방구조로 설치	-
기반시설	- 순부담률 15% 이상 - 청소년문화시설, 국공립어린이집 등 지역여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성 (세부개발계획 수립시 결정)	청소년 문화시설 우선검토

※ 타 사업 시행(역세권 활성화사업, 역세권 청년주택 등)시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따라 계획을 수립함

※ 임대주택 도입에 따른 용적을 완화 및 비주거 비율 등은 용적을 적용기준에 따름

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시(타 사업 시행 시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따름) 결정

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 「거리활성화를 위한 건축물 디자인 방안 수립(24. 12.)」 특별건축구역 건축물 기본구성(안)에 따른 특별건축구역 지정 검토

※ 전층 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 양재대로변 외벽길이의 1/2 이상, 가각부를 포함하여 최소 2면 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

□ A-2 계획지침 (변경)

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 근린상업지역(역세권활성화계획 수립시)	-
용도	권장 용도	전층 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 탁구장 및 체육도장 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 체력단련장, 사무소, 독서실 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신요양병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 체력단련장 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
		1층 • 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	-
	불허 용도	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주상복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함), 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 요양병원, 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(병원 내 부속시설 제외) • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조의 교육환경보호구역 내 금지시설	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 250% 이하 / 상한 : 600% 이하	-
높이		• 최고 : 80m 이하 / 완화 : 90m 이하	-
배치		• 건축한계선 - 양재대로 및 전통시장 출입구변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
건축물의 형태		• 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리	-

구분	계획내용	비고
	- 건축물의 1층 서서는 투시형 서터사용을 권장 1층 층고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 - 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지 - 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부탑상형' 으로 조성 - 고층부는 주변 공동주택단지 등을 고려한 반사형 제질 사용제한 - 이면부 건축물의 외벽 골조(조립식, 무파괴골조등) 노출 금지 - 전통시장 진입로에 접한 부분은 5~10m이내 소규모 점포로 분절 - 전통시장 진입로에 접한 부분은 전통시장 간판과 유사한 간판 설치	
교통처리계획	차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지	- 양재대로 및 전통시장 출입구변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m - 양재대로 가각부 : 공개공지 1개소, 씬지형공지 1개소 조성	-
등선계획	- 이면부 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 3m 이상, 24시간 개방구조로 설치	-
기반시설	- 순부담률 29% 이상 - 공공임대주택, 주민복합센터, 서울형키즈카페, 공영주차장 등	-

※ 타 사업 시행(역세권 활성화사업, 역세권 청년주택 등)시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따라 계획을 수립함

※ 임대주택 도입에 따른 용적률 완화 및 비주거 비율 등은 용적률 적용기준에 따름

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시(타 사업 시행 시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따름) 결정

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 「거리활성화를 위한 건축물 디자인 방안 수립(24. 12.)」 특별건축구역 건축물 기부군상(안)에 따른 특별건축구역 지정 검토

※ 역세권활성화사업 미추진시 특별계획구역A-1과 동일한 계획기준 적용

※ 전층 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 양재대로변 외벽길이의 1/2 이상, 가각부를 포함하여 최소 2면 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

2) 특별계획구역 B

구역명	위치	면적(㎡)	비고
특별계획구역 B	성내동 416-4번지 일원	4,921	-

□ 계획지침(기정)

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	-
용도	권장용도	• 권장용도 분류표상의 A1	-
	불허용도	• 불허용도 분류표상의 B2	-
건폐율		• 60% 이하	-

구분	계획내용	비고
용적률	• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하	-
높이	• 기준 : 50m 이하 / 최고 : 60m 이하	-
배치	• 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m • 1층부 벽면지정선 - 양재대로변 : 건축한계선으로부터 2m	-
건축물의 형태	• 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터사용을 권장 • 1층 층고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 • 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지	-
교통처리계획	• 차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지	• 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m • 양재대로변 가각부 : 공개공지 2개소 조성	-
기반시설 (순부담률 15% 이상)	• 청소년문화시설, 국공립어린이집, 공영주차장, 사회적기업 지원센터 등 지역여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성(세부 개발계획 수립 시 결정)	-
기타사항	• 지하철 출입시설(출입구, 환기구 등) 대지 내 설치	-

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 결정

※ 통합개발을 원칙으로 하되 획지구분이 필요한 경우 획지분할가능선에 따라 획지분할 가능

□ 계획지침(변경) : 통합개발시

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	-
용도	권장 용도	전층 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 탁구장 및 체육도장 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 체력단련장, 사무소, 독서실 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신요양병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 탁구장, 체육도장, 체력단련장 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
		1층 • 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	-
	불허 용도	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주상복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함), 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 요양병원, 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(병원 내 부속시설 제외) • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조의 교육환경보호구역 내 금지시설	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하	-
높이		• 최고 : 90m 이하 / 완화 : 108m 이하	-
배치		• 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
건축물의 형태		• 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리	-

구분	계획내용	비고
	- 건축물의 1층 서터는 투시형 서터사용을 권장 1층 층고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 - 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지 - 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부탑상형' 으로 조성 - 고층부는 주변 공동주택단지 등을 고려한 반사형 재질 사용제한 - 이면부 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복골조등) 노출 금지 - 전통시장 진입로에 접한 부분은 5~10m 이내 소규모 점포로 분절 권장 - 전통시장 진입로에 접한 부분은 전통시장 간판과 유사한 간판 설치 권장	
교통처리계획	차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지	- 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m - 양재대로변 가각부 : 공개공지 2개소	-
동선계획	- 이면부 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m 이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m 이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 10m 이내에서 변경 가능	-
기반시설	- 순부담률 15% 이상 - 전통시장 지원시설, 청년창업시설, 사회적기업 지원센터 등 지역여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성(세부개발계획 수립시 결정)	전통시장 지원시설 우선검토
기타사항	- 지하철 출입시설(출입구, 환기구등) 대지 내 설치 권장 ※ ES설치는 기 공공예산 투자로 사업이 완료되어 출입시설에서 제외	-

※ 타 사업 시행(역세권 활성화사업, 역세권 청년주택 등)시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따라 계획을 수립함

※ 임대주택 도입에 따른 용적률 완화 및 비주거 비율 등은 용적률 적용기준에 따름

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시(타 사업 시행 시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따름) 결정

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 「거리활성화를 위한 건축물 디자인 방안 수립」(24. 12.)」 특별건축구역 건축물 기본구상(안)에 따른 특별건축구역 지정 검토

※ 통합개발을 원칙으로 하되 획지구분이 필요한 경우 획지분할가능선에 따라 획지분할 가능

- 획지분할시 개발단위는 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 결정토록함

- 개발주체는 특별계획구역의 분할 사실을 타필지소유자에게 사전에 통지하고, 의견을 청취하여 관련자료를 구 도시

건축공동위원회 자문 시 제출 해야함(민간부문 시행지침 참고)

※ 전층 권장용도는 전채 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 양재대로변 외벽길이의 1/2 이상, 가각부를 포함하여 최소 2면 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

□ 계획지침(변경) : 분할개발시

구분		계획내용	비고
면적		• 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 결정토록 함	
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	-
용도	권장용도	• 통합개발과 동일	-
	불허용도	• 통합개발과 동일	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하	-
높이		• 최고 : 90m 이하	-
배치		• 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
건축물 형태		• 통합개발과 동일	
교통처리계획		• 차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지		• 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m	-
기반시설		• 획지별 순부담률 15% 이상 • 전통시장 지원시설, 청년창업시설, 사회적기업 지원센터 등 지역여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성(세부개발계획 수립 시 결정)	-
기타사항		• 지하철 출입시설(출입구, 환기구등) 대지 내 설치 권장 ※ ES설치는 기 공공예산 투자로 사업이 완료되어 출입시설에서 제외	-

※ 타 사업 시행(역세권 활성화사업, 역세권 청년주택 등)시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따라 계획을 수립함

※ 임대주택 도입에 따른 용적률 완화 및 비주거 비율 등은 용적률 적용기준에 따름

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시(타 사업 시행 시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따름) 결정

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 「거리활성화를 위한 건축물 디자인 방안 수립(24. 12.)」 특별건축구역 건축물 기본구상(안)에 따른 특별건축구역 지정 검토

※ 획지분할시 개발단위는 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 결정토록함

※ 개발주체는 특별계획구역의 분할 사실을 타필지소유자에게 사전에 통지하고, 의견을 청취하여 관련자료를 구 도시건축공동위원회 자문 시 제출 해야함(민간부문 시행지침 참고)

※ 전층 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 양재대로변 외벽길이의 1/2 이상, 각각부를 포함하여 최소 2면 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

3) 특별계획구역 C-1, C-2

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 C-1	성내동 415-8번지	2,895	-	2,895	-
폐지	특별계획구역 C-2	성내동 415-2번지 일원	1,904	감)1,904	-	-

□ 계획지침(기정)

구분	계획내용		비고
용도지역	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역		-
용도	권장 용도	• 권장용도 분류표상의 A2	-
	불허 용도	• 불허용도 분류표상의 B3	-
건폐율	• 60% 이하		-
용적률	• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		-
높이	• 기준 : 50m 이하 / 최고 : 60m 이하		-
배치	• 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m • 1층부 벽면지정선 - 양재대로변 : 건축한계선으로부터 2m		-
건축물의 형태	• 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터사용을 권장 • 1층 총고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 • 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지		-
교통처리계획	• 차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지		-
대지 내 공지	• 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m • 양재대로변 가각부 : 공개공지 2개소 조성		-
기반시설 (순부담률 15% 이상)	• 청소년문화시설, 국공립어린이집, 사회적기업 지원센터 등 지역여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성 (세부 개발계획 수립 시 결정)		-
기타사항	-		-

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 결정

※ 소유자간 협의에 의해 통합개발 가능

※ C-2구역은 통합개발을 원칙으로 하되 획지구분이 필요한 경우 획지분할가능선에 따라 획지분할 가능

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 공공보행통로 등의 계획 수립

□ 계획지침 (변경)

구분		계획내용	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	-
용도	권장 용도	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신·요양병원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
		1층 • 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	-
	불허 용도	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주상복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점(1층에 한함), 안마사술소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 요양병원, 정신병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(1층에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(병원 내 부속시설 제외) - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조의 교육환경보호구역 내 금지시설	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하	-
높이		• 최고 : 90m 이하 / 완화 : 108m 이하	-
배치		- 건축한계선 - 양재대로변 : 도로경계선으로부터 5m, 이면부 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
건축물의 형태		1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 건축물의 1층 서터는 투시형 서터사용을 권장 1층 층고는 4m 이상으로 설치하되, 인접 건축물 높이와 조화롭게 조성 - 개구부가 없는 벽면의 가로 노출 금지 - 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부탑상형' 으로 조성 - 고층부는 주변 공동주택단지 등을 고려한 반사형 재질 사용제한 - 이면부 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복골조등) 노출 금지	-

구분	계획내용	비고
교통처리계획	• 차량진출입지정 구간을 제외한 간선도로에서 차량진출입 금지	-
대지 내 공지	• 양재대로변 : 전면공지 5m, 이면부 : 전면공지 3m • 양재대로변 : 공개공지 1개소	-
기반시설	• 순부담률 15% 이상 • 국공립어린이집, 청소년문화시설, 사회적기업 지원센터 등 지역여건에 맞는 다양한 공공시설로 조성 (세부 개발계획 수립 시 결정)	국공립 어린이집 우선검토

※ 타 사업 시행(역세권 활성화사업, 역세권 청년주택 등)시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따라 계획을 수립함

※ 임대주택 도입에 따른 용적률 완화 및 비주거 비율 등은 용적률 적용기준에 따름

※ 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시(타 사업 시행 시 각 사업별 관련법령 및 지침·기준에 따름) 결정

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 「거리활성화를 위한 건축물 디자인 방안 수립」(24. 12.)」 특별건축구역 건축물 기본구상(안)에 따른 특별건축구역 지정 검토

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 공공보행통로 등의 계획 수립

※ 전층 권장용도는 전체 연면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적(주차장 등 공용면적을 제외한 전용면적)의 30% 이상, 양재대로변 외벽길이의 1/2 이상, 각각부를 포함하여 최소 2면 이상 해당용도(전용면적) 설치 시 인정

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 계획

- 법에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경된 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.
- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 아래와 같음

□ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

계획내용		비고
기정	변경	
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 대지안의 공지(공개공지, 씬지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경 3. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경 4. 공동개발 변경 등에 의한 (공동)주차출입구 위치변경 및 차량출입물허구간 변경 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따른 것을 전제함) 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항	-
• 대지안의 공지(공개공지, 씬지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법의 변경		
• 공동개발 변경시 차량출입물허구간의 변경 (공동개발 미이행시 주차출입구가 지정된 경우에 한함)		
• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따른 것을 전제로 함)		
• 획지분할가능선에 의한 획지 변경		

Ⅲ. 관련도서: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

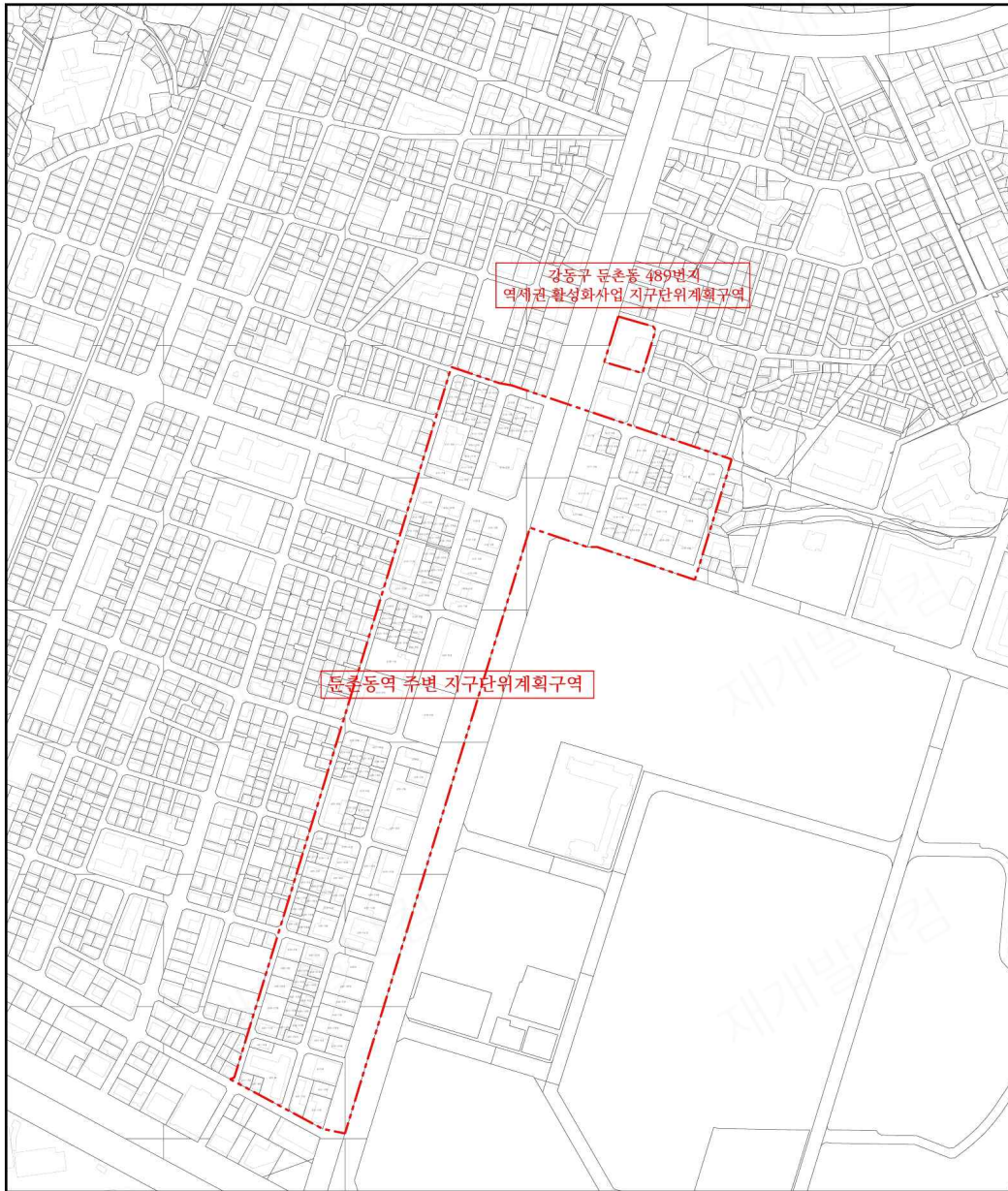
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6032)에 관계 도서를 비치합니다.

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

■ 붙임 : 결정도면

□ 지구단위계획구역에 대한 결정(기정)도



둔촌동역 주변
지구단위계획
재정비결정(변경)

지구단위계획구역 결정(기정)도

S = 1 : 4,000

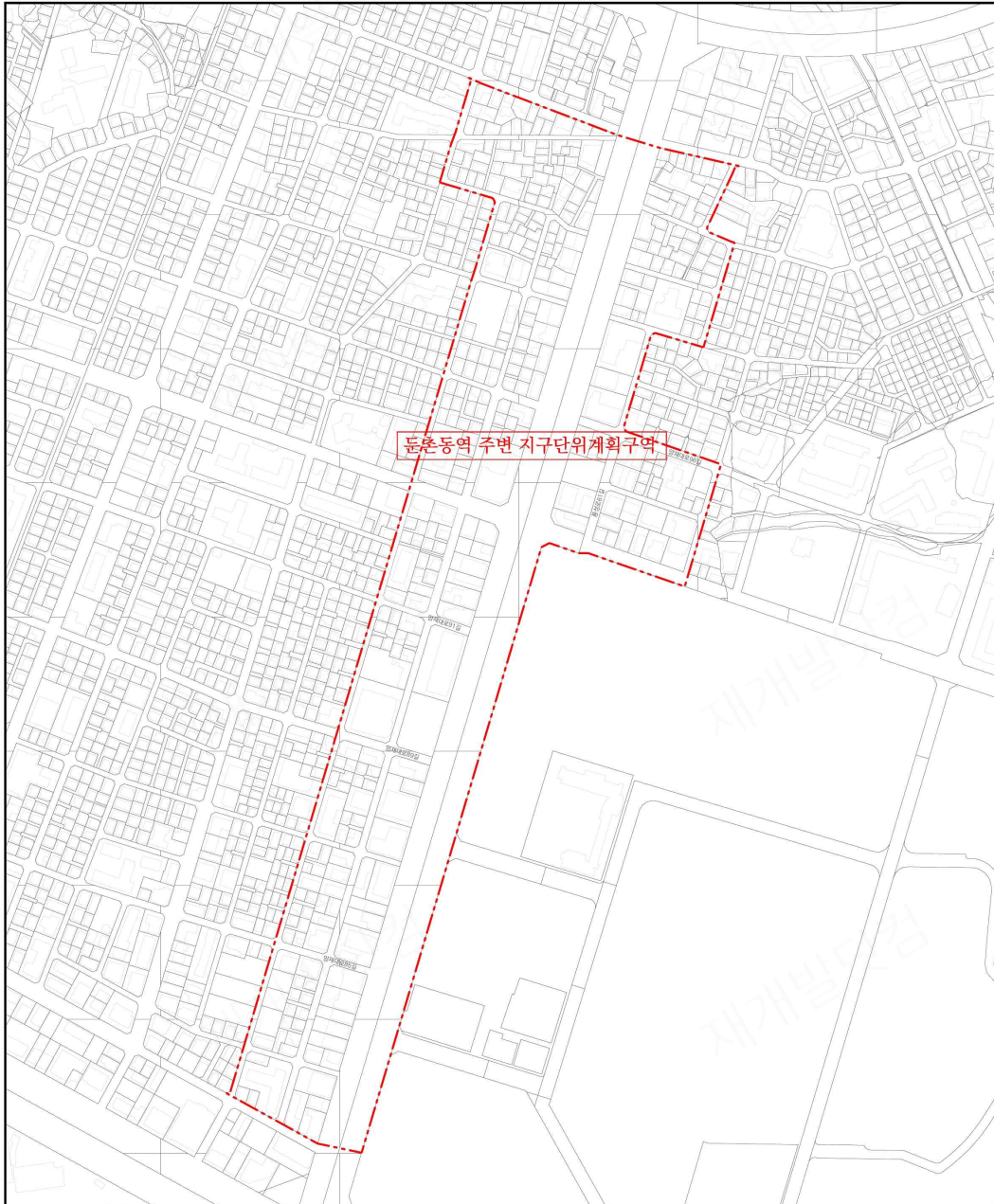


■ 범례

--- 지구단위계획구역

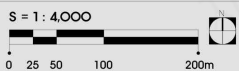
--- 지적선

□ 지구단위계획구역에 대한 결정(변경)도



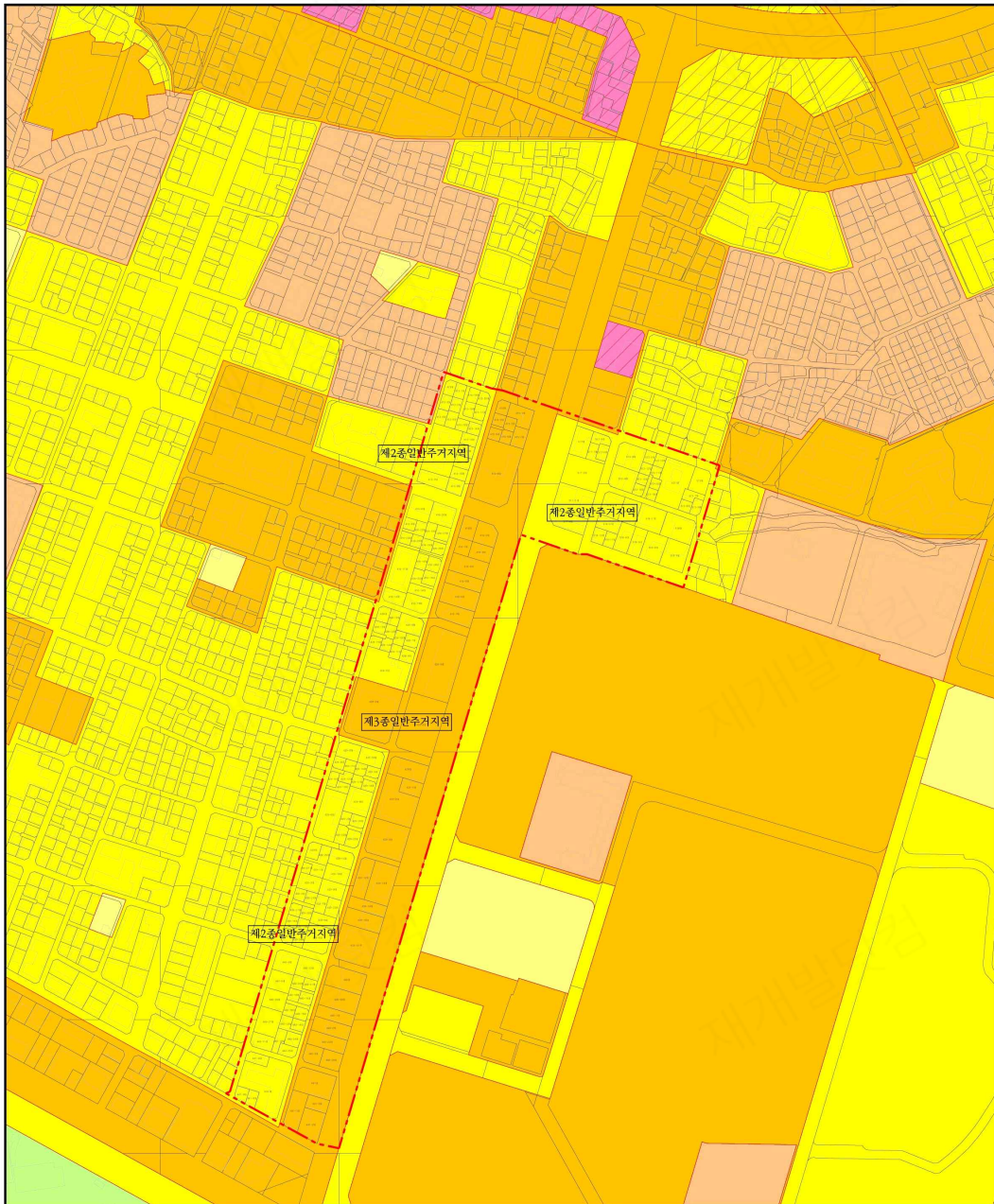
둔 촌 동 역 주 변
지 구 단 위 계 획
재 정 비 결 정 (변 경)

지구단위계획구역 결정(변경)도



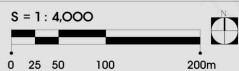
- 범례
- 지구단위계획구역
- 지적선

□ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



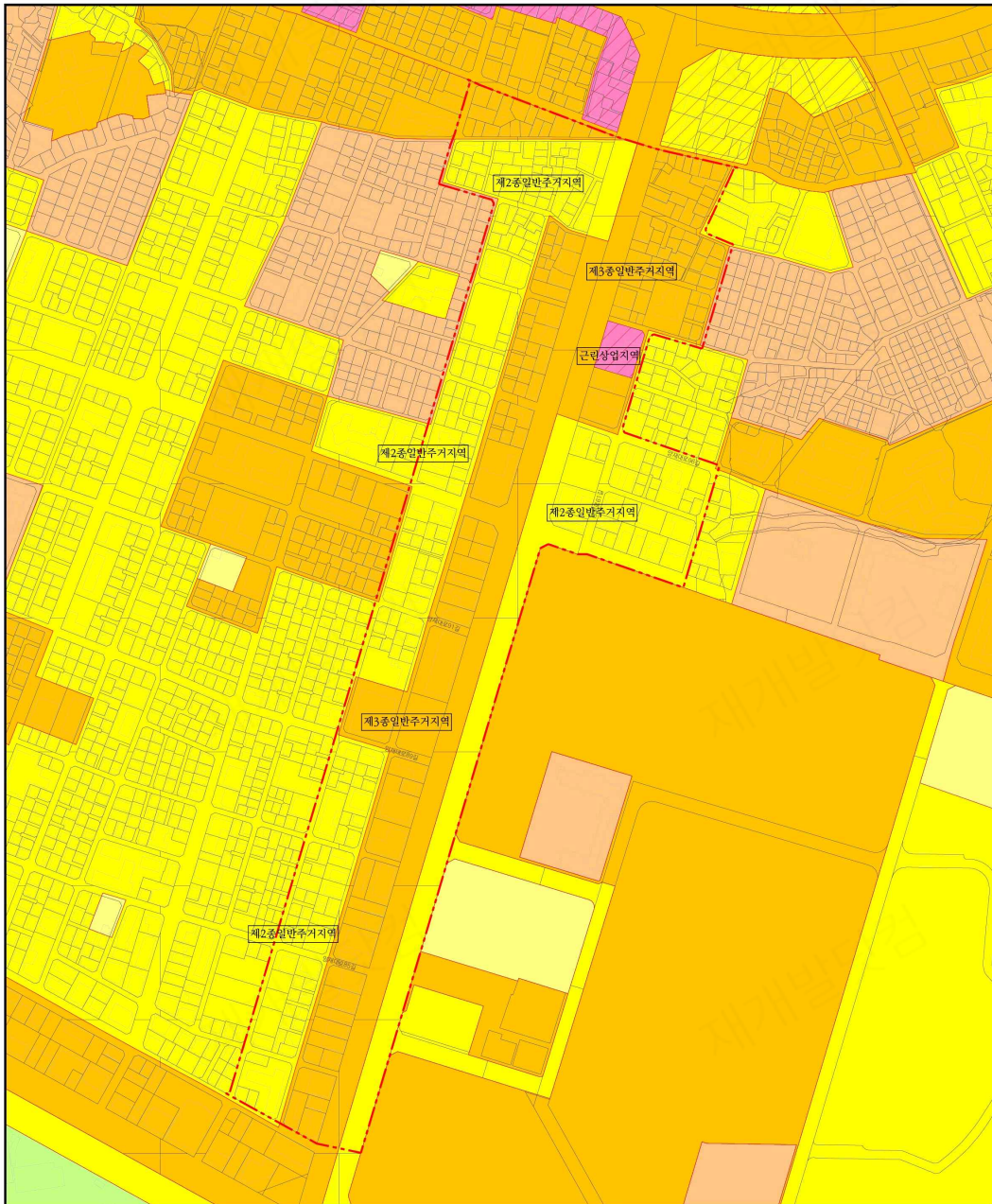
둔촌동역주변
지구단위계획
재정비결정(변경)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



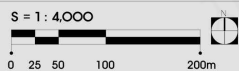
- 범례
- 지구단위계획구역
 - 지적선
 - 제2종일반주거지역(7층)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 준주거지역
 - 근린상업지역

□ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



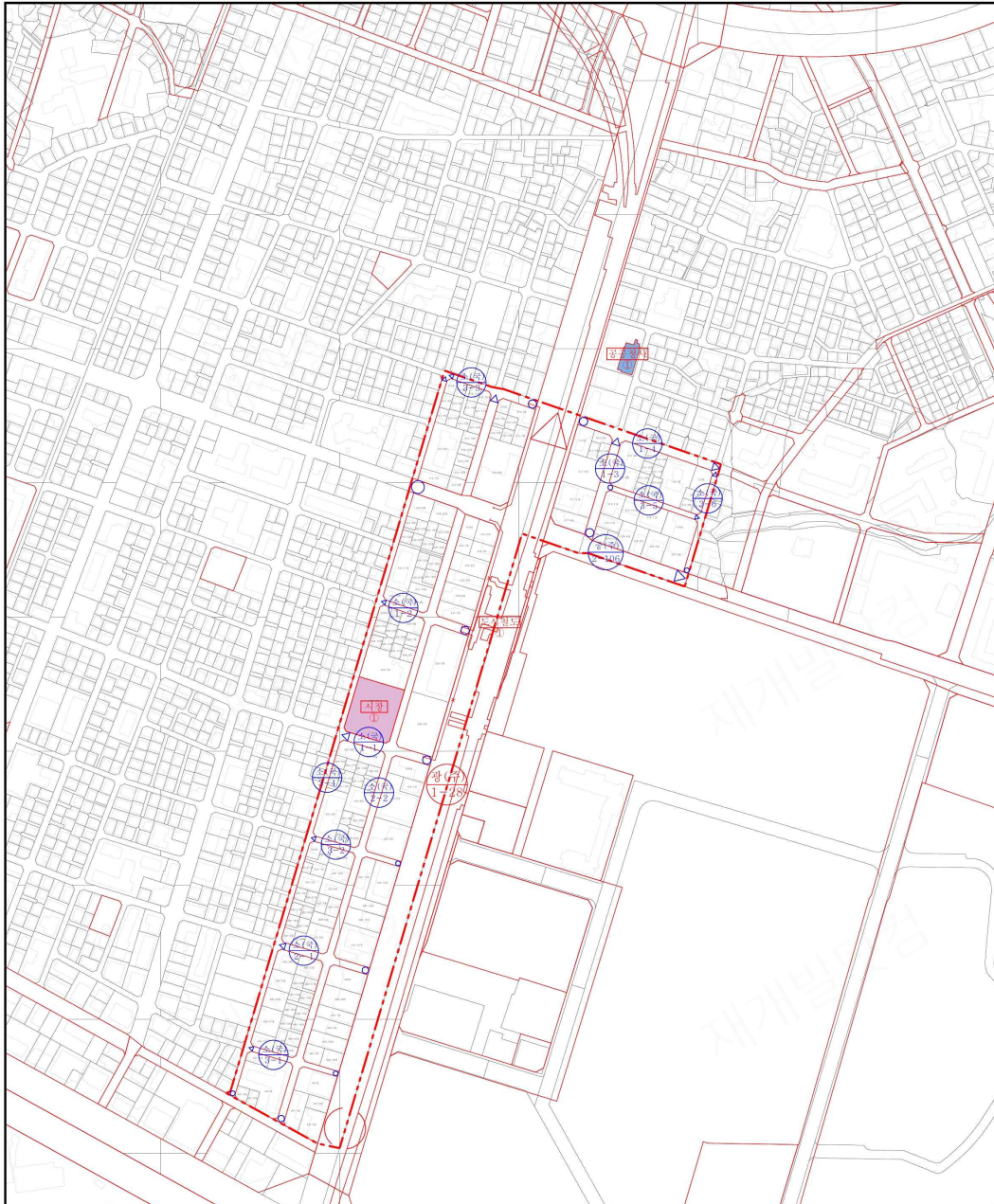
둔촌동역주변
지구단위계획
재정비결정(변경)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



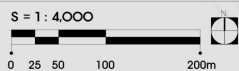
- 범례
- 지구단위계획구역
 - 지적선
 - 제2종일반주거지역(7층)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 준주거지역
 - 근린상업지역
 - 일반상업지역

□ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



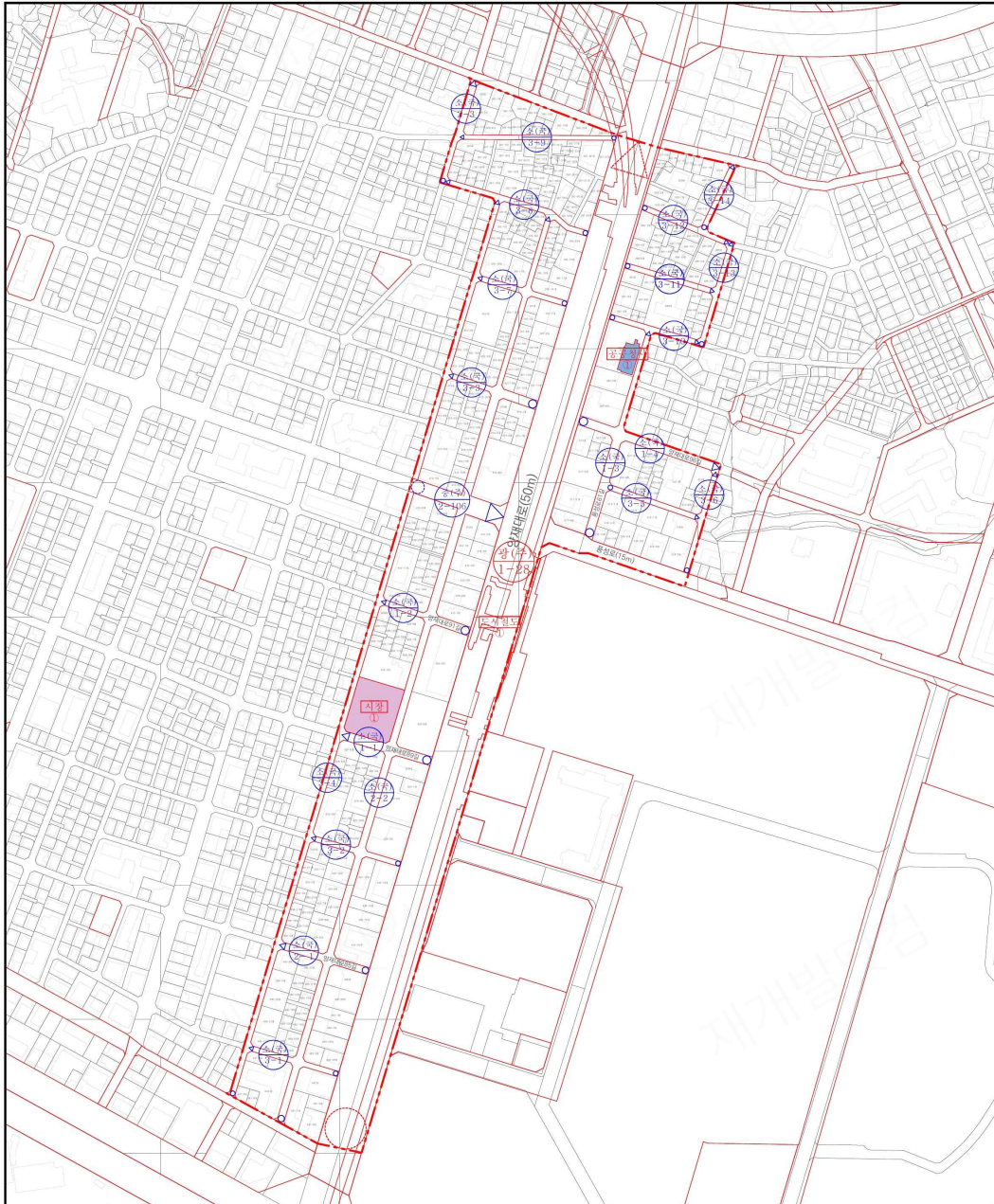
돈 촌 동 역 주 변
지 구 단 위 계 획
재 정 비 결 정 (변 경)

도시계획시설에 관한 결정(기정)도



- 범례
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로 (대로이상)
- 도시계획도로 (중로이하)
- 시장
- 공공청사

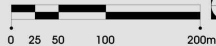
□ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



둔촌동역주변
지구단위계획
재정비결정(변경)

도시계획시설에 관한 결정(변경)도

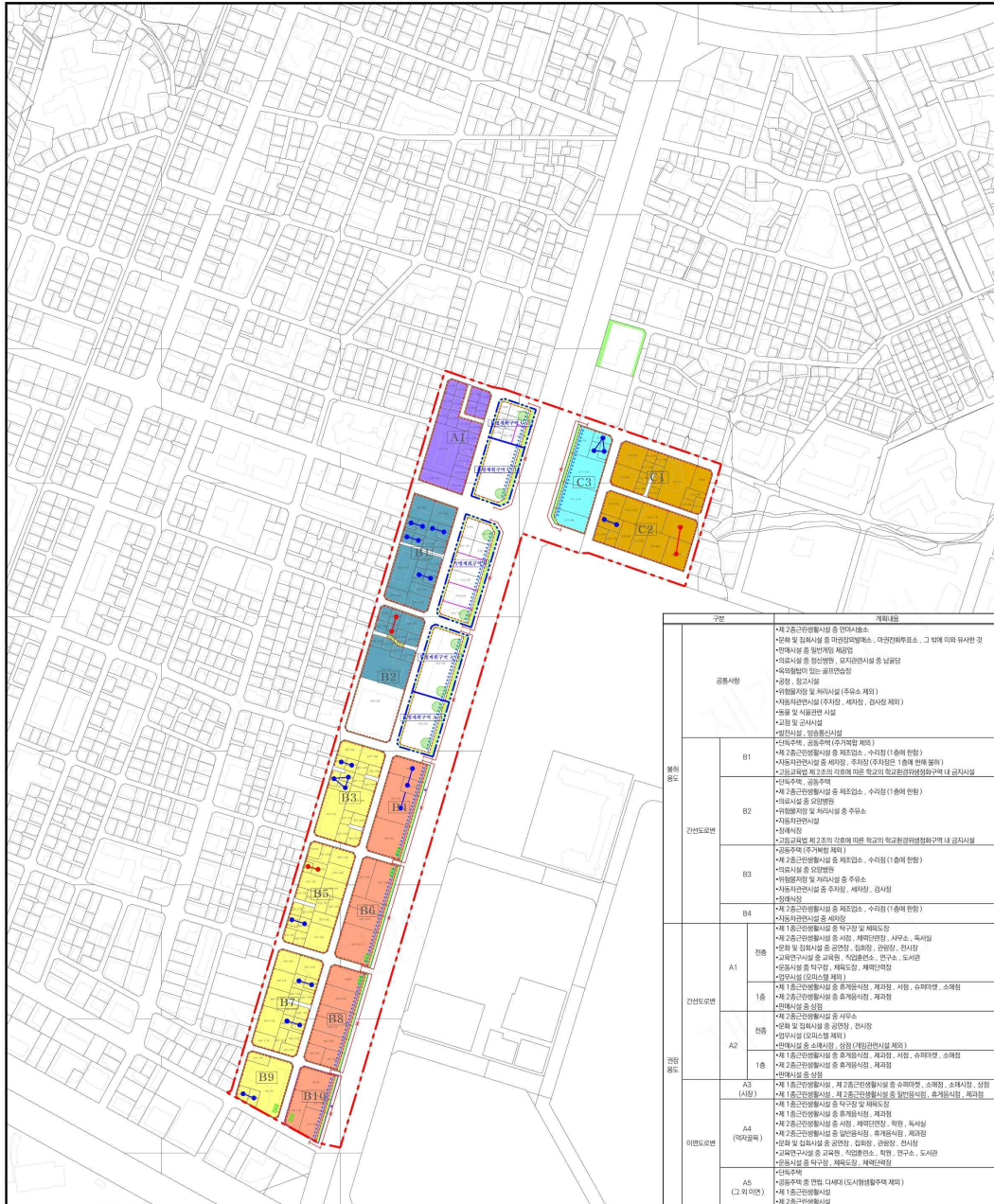
S = 1 : 4,000



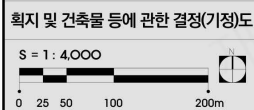
■ 범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로 (대로이상)
- 도시계획도로 (중로이하)
- 철도(도시철도)
- 시장
- 공공청사

☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



변경주요내용



구분	구분명	구분내용
B01~B10	1. B01~B10	1. B01~B10
	2. B01~B10	2. B01~B10
	3. B01~B10	3. B01~B10
	4. B01~B10	4. B01~B10
	5. B01~B10	5. B01~B10
	6. B01~B10	6. B01~B10
	7. B01~B10	7. B01~B10
	8. B01~B10	8. B01~B10
	9. B01~B10	9. B01~B10
	10. B01~B10	10. B01~B10
A10~A14	1. A10~A14	1. A10~A14
	2. A10~A14	2. A10~A14
	3. A10~A14	3. A10~A14
	4. A10~A14	4. A10~A14
	5. A10~A14	5. A10~A14
	6. A10~A14	6. A10~A14
	7. A10~A14	7. A10~A14
	8. A10~A14	8. A10~A14
	9. A10~A14	9. A10~A14
	10. A10~A14	10. A10~A14

S = 1 : 4,000



0 25 50 100 200m

■ **범례**

- 지하단위계획구역
- 특별계획구역
- 지작선
- 가구선
- 건축환계선
- 1~2층 벽면한계선 1m
- 최치분할가능선
- 공동개발지정
- 공동개발권장
- 전면공지
- 공개공지
- 쌍자함공지
- 공공보행통로
- 주차장설치원활구역

-  차량출입불허구간
-  제한적차량출입불허구간
- 주차출입구
-  공동주차출입구

발행 일	7월(주목) 발행일자	간행률(%)	발행률(%)	간행률(%)
	2007/7/2(목)	50%	250%/250%	50%
	2007/7/3(금)	50%	1/1/2	50%
	250%/250%	50%		
	a1/A1	80%		
	250%/250%	60%		
	a2/A2	60%		
	250%/250%	60%		
	1/1/1	50%		
	250%/250%	60%		
	1/1/2	50%		