

8) 건축물 관리계획

가) 건축물 관리목적

- 건축물 관리의 목적은 정해진 기한 내에 건축물의 건축을 유도하고 개발기한 내에 건축물을 준공하여 사업을 영위할 수 있도록 함으로써 산업단지의 조기활성화를 도모하고자 함
- 건축물의 관리는 산업단지 내에 건축되는 건축물을 당초 사업계획서와 계약을 위한 협의 과정에서 논의된 바에 따라 건축될 수 있도록 하며, 산업단지를 첨단R&D센터로 조성하는 한편, 단지를 활성화하기 위한 첨단건축물 조성을 유도함
- 기타사항은 마곡지구 지구단위계획 시행지침에 따름

나) 건축물 관리원칙

- 산업단지의 상징성을 확보하여야 함. 산업단지가 첨단기술R&D센터로서의 위상을 제고할 수 있도록 건축물 자체에서 이의 상징성을 확보하여야 하며, 계약단계 및 인허가단계, 준공단계에서 관리를 수행함
- 사업계획에 따라 건축물을 조성하는 것을 원칙으로 함. 사업대상자가 토지공급을 위해 공급신청 단계에서 제출한 사업계획 중 개발계획의 내용에 준해 건축물을 건축하여야 함. 사업계획서 평가 및 심의과정과 인허가단계, 준공단계에서 사업계획에 준한 건축물 건축 여부를 점검함. 다만 사업계획의 변동이 있는 경우 위원회의 심의를 거쳐 건축물 건축의 조정 및 변경이 가능함
- 건축물의 첨단성과 친환경성을 확보하여야 함. 산업단지의 위상에 걸맞도록 건축물의 외관적 디자인이나 에너지, 환경 등 친환경성의 이미지를 확보할 수 있어야 함. 특히 유비쿼터스 건축물 환경을 조성하여 기업환경은 물론 산업단지의 전체적인 첨단성을 확보하는 노력을 기울여야 함

◆ 서울특별시고시 제2019-222호

도시관리계획(역삼동 653-4 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

강남구 역삼동 653-4번지 도시계획시설(체육시설) 폐지 및 공동주택 건립을 위한 지구단위 계획 결정(안)에 대하여 2019년 제4차(2019.05.08.) 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획 [역삼동 653-4 지구단위계획구역 지정 및 계획]을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 11일
서울특별시장

I. 결정(변경)취지

역삼동 653-4번지 체육시설을 폐지하고, 해당 부지의 계획적·효율적 개발을 위해 지구단위계획을 수립하고자 함

II. 도시관리계획(역삼동 653-4 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정조서

① 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)		
			기 정	증 감	변 경
신 설	역삼동 653-4 지구단위계획구역	강남구 역삼동 653-4	-	증)6,908.1	6,908.1

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

가) 용도지역 (변경없음)

■ 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
총 계		6,908.1	-	6,908.1	100.0
상업지역	일반상업지역	853.0	-	853.0	12.3
주거지역	제3종일반주거지역	6,055.1	-	6,055.1	87.7

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가) 공공·문화체육시설

① 체육시설

■ 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일
					기 정	변 경	변경후	
폐지	-	체육시설		역삼동 653-4	6,908.1	감)6,908.1	-	서울특별시고시 제77호 (1975. 5. 23.)

■ 체육시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	도시계획시설 (체육시설)폐지	인근 도시환경 여건 변화에 따른 시설 이용 수요 감소로 인한 도시계획시설(체육시설) 폐지

② 문화시설

■ 문화시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
					기정	변경	변경후	
신설	-	문화시설		역삼동 653-4	-	증)553.0	553.0	-

■ 문화시설의 공간적 범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	면 적 (㎡)			최초 결정일
					기 정	변 경	변경후	
신설	-	문화시설	역삼동 653-4	지하2층 ~ 지상6층	-	증)2,090.0	2,090.0	-

※ 공공임대주택 공용부분(엘리베이터홀, 계단실) 제외

※ 지상1층 공공임대주택 로비 바닥면적 133.72㎡ 제외

■ 문화시설 결정사유서

구분	시설명	위 치	면적 (㎡)	결정 (변경) 사유
신설	문화 시설	역삼동 653-4	553.0	· 공공기여시설로서 유아 및 어르신 문화생활 지원을 위한 문화시설 건립 · 도시계획시설인 문화시설의 상부에 공공임대주택을 건립함에 따라 문화 시설의 공간적 범위 결정

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

도면 번호	가구 번호	면 적	획 지			
			위 치	면 적 (㎡)		
				기정	변경	변경후
A1	1	6,355.1	역삼동 653-4	-	증)6,355.1	6,355.1
A2	2	553.0	역삼동 653-4	-	증)553.0	553.0

2. 건축물에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

도면 번호	위치	구 분		계획내용	
A	A1	용도	허용용도	- 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설	- 건축법 시행령 별표 1 제7호 판매시설 - 건축법 시행령 별표 1 제14호 업무시설 - 건축법 시행령 별표 1 제10호 교육연구시설 - 건축법 시행령 별표 1 제13호 운동시설
			불허용도	- 허용용도 외의 용도	
	A2	용도	허용용도	- 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제5호 문화및집회시설 - 제10호 교육연구시설	
			불허용도	- 허용용도 외의 용도	

나) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

① 건폐율

획지	건 폐 율	비 고
A1	• 51% 이하	면적가중평균 적용
A2	• 54% 이하	

※ 2이상의 용도지역에 걸치는 토지에 대한 면적 가중평균 적용 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 제1항」

주1) 건폐율(A1) = [일반상업지역(노선)면적×일반상업지역(노선)건폐율] + (제3종일반주거지역면적 × 제3종일반주거지역건폐율) / 획지면적 = [(632.0×60)+(5,723.1×50)]/6,355.1 = 51.0%

주2) 건폐율(A2) = [일반상업지역(노선)면적×일반상업지역(노선)건폐율] + (제3종일반주거지역면적 × 제3종일반주거지역건폐율) / 획지면적 = [(222.0×60)+(331.0×50)]/553.0 = 54.0%

② 용적률

획 지	용 적 률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
A1	• 248% 이하	• 286% 이하	• 316% 이하	면적가중평균 적용
A2	• 470% 이하			면적가중평균 적용

- ※ 2이상의 용도지역에 걸치는 토지에 대한 면적 가중평균 적용 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 제1항」
- ※ 용도지역별 용적률 적용기준 : 서울시 지구단위계획 수립기준(2014) 1-4-4 및 2-2-3 적용
- ※ 상한용적률은 공공시설부지 제공시 「서울시 도시계획조례시행규칙 제7조」 및 서울시지구단위계획수립기준(2017) 2-2-3에 따라 적용
- ※ A2획지 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따른 용적률을 면적가중평균하여 적용
- 주1) 기준용적률(A1) = [일반상업지역(노선)면적×일반상업지역(노선)기준용적률] + (제3종일반주거지역면적 × 제3종일반주거지역 기준용적률) / 획지면적 = [(632.0×600)+(5,723.1×210)]/6,355.1 = 248.8%
- 주2) 허용용적률(A1) = [일반상업지역(노선)면적×일반상업지역(노선)허용용적률] + (제3종일반주거지역면적 × 제3종일반주거지역 허용용적률) / 획지면적 = [(632.0×800)+(5,723.1×230)]/6,355.1 = 286.7%
- 주3) 상한용적률(A1) = 허용용적률+(기준용적률×1.3×가중치)=286.7+(248.8×1.3×0.0554×1.6421) = 316.1%
- 가중치 : 공공시설부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 470.8/286.7 = 1.6421
- α : 공공시설부지로 제공하는 면적/공공시설부지 제공후 대지면적 = 352.0/6,355.1 = 0.0554
- 주4) 용적률(A2) = [일반상업지역(노선)면적×일반상업지역(노선)용적률] + (제3종일반주거지역면적 × 제3종일반주거지역 용적률) / 획지면적 = [(222.0×800)+(331.0×250)]/553.0 = 470.8%

③ 높 이

획 지	높 이	비 고
A1	• 기준높이 60m 이하 • 최고높이 80m 이하	• 서울특별시 가로구역별 최고높이 기준 적용 (언주로변) (서울시고시 제2009-2284호)
A2	• 기준높이 60m 이하 • 최고높이 80m 이하	

④ 인센티브에 관한 결정조서

■ 허용용적률 인센티브에 관한 결정조서

항 목	세 분	세부계획기준
계획유도	대지내공지	건축한계선
		기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] × 1
친환경	환경친화 에너지효율화	신재생 에너지 보급확대
		신재생 에너지 4 등급 : [기준용적률 × 0.05]
		빛물관리시설설치
		기준용적률 × 0.04

■ 상한용적률 인센티브에 관한 결정조서

상한용적률
• 상한용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × 가중치 × α)
- 가중치 : 공공시설제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률
- α : 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적

- ※ 상한용적률은 공공시설부지 제공시 「서울시 도시계획조례시행규칙 제7조」 및 서울시지구단위계획수립기준(2017) 2-2-3에 따라 적용

■ 높이 인센티브에 관한 결정조서

항 목		높 이 완 화 산 출 식	
공개공지		$\frac{\text{공개공지 면적}}{\text{대지면적}}$	$\times$ 기준높이
공공보행통로		$\frac{\text{대지내 공공보행통로}}{\text{대지면적}}$	$\times$ 기준높이
지하공간 연결통로		$\frac{\text{지하공간 연결통로 면적} \times 1.5}{\text{대지면적}}$	$\times$ 기준높이
건폐율	저층부	건폐율 40%이하 건축시 (저층부 5층/20m이하) : 기준높이 $\times$ 0.1	
	고층부	탐상형이고 고층부 건폐율 35%이하 건축시 : 기준높이 $\times$ 0.1	
완화차선		교통영향평가에 따라 조성시 : 기준높이 $\times$ 0.1	
기부채납 (지구단위계획구역 외)		$\frac{\text{기부채납 면적} \times 1.5}{\text{대지면적}}$	$\times$ 기준높이
건축 한계선	500㎡ 미만	전면 건축한계선 2m이상 확보	$\frac{\text{확보된면적}}{\text{대지면적}} \times \text{기준높이}$
	500~1500㎡ 미만	전면 건축한계선 3m이상 확보	
	1500㎡ 이상	전면 건축한계선 5m이상 확보	
조 경 면 적	도로 전면부 조성	최소폭 3m이상 조성시	$\frac{\text{확보된면적}}{\text{대지면적}} \times \text{기준높이}$
	도로 전면 밀집조성	최소면폭 30㎡ 이상 조성시	

※ 서울특별시 가로구역별 최고높이 기준 적용 (언주로변) (서울시고시 제2009-2284호)

다) 건축물의 배치에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	· 언주로변 건축한계선 3m · 이면도로변 건축한계선 3m · 인접대지변 건축한계선 6m	

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	계획내용
공개공지	· 언주로변 공개공지 설치 · 언주로107길변 문화시설 인접부에 공개공지 설치
공공보행통로 조성	· 보행자들의 원활한 소통을 위한 공공보행통로 조성 (폭원6m)

2. 교통처리에 관한 계획

구 분	계획내용
차량진출입구	· 봉은사로38길(12m)에서 진출입
차량출입 불허구간	· 연주로변 전체구간 및 연주로107길변 일부 구간을 차량출입 불허 구간으로 지정

※ 필요시 공공기여시설 (문화시설 등) 차량의 주거복합 내 주차 허용

※ 주거복합시설 및 공공기여시설 지하주차장 연결부는 상시 개방하여 운영

⑤ 공공기여에 관한 결정조서

1. 공공기여 조성면적

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	· 944.6 이상	· 13.7% 이상	문화시설, 공공임대주택
토 지	· 553.0 이상	· 8.0% 이상	
시 설	· 391.6 이상	· 5.7% 이상	

※ 건축물 준공시 공공임대주택의 토지지분은 공공임대주택 운영주체에 귀속되도록 조치

주1) 공공기여(건축물, 문화시설) 조성면적 : 2,090.00㎡

① 토지가치 : 19,700,000원/㎡ (감정평가금액)

② 단위공사비(평균) : 2,992,000/㎡ (주민공동이용시설 신축 기준)

③ 시설 연면적 : 2,090㎡

④ 총 공사금액 : 약 62.5억원 (② × ③)

⑤ 토지환산면적: 317.4㎡ (④ ÷ ①) (→ 282.6㎡ 상한용적률 적용)

주2) 공공기여(건축물, 공공임대주택) 조성면적 : 2,092.20㎡

① 토지가치 : 19,700,000원/㎡ (감정평가금액)

② 단위공사비(평균) : 1,026,100/㎡ (국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비)

③ 시설 연면적 : 2,092.200㎡

④ 총 공사금액 : 약 21.4억원 (② × ③)

⑤ 토지환산면적: 109.0㎡ (④ ÷ ①) (상한용적률 미적용)

⑥ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

1. 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경
3. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경

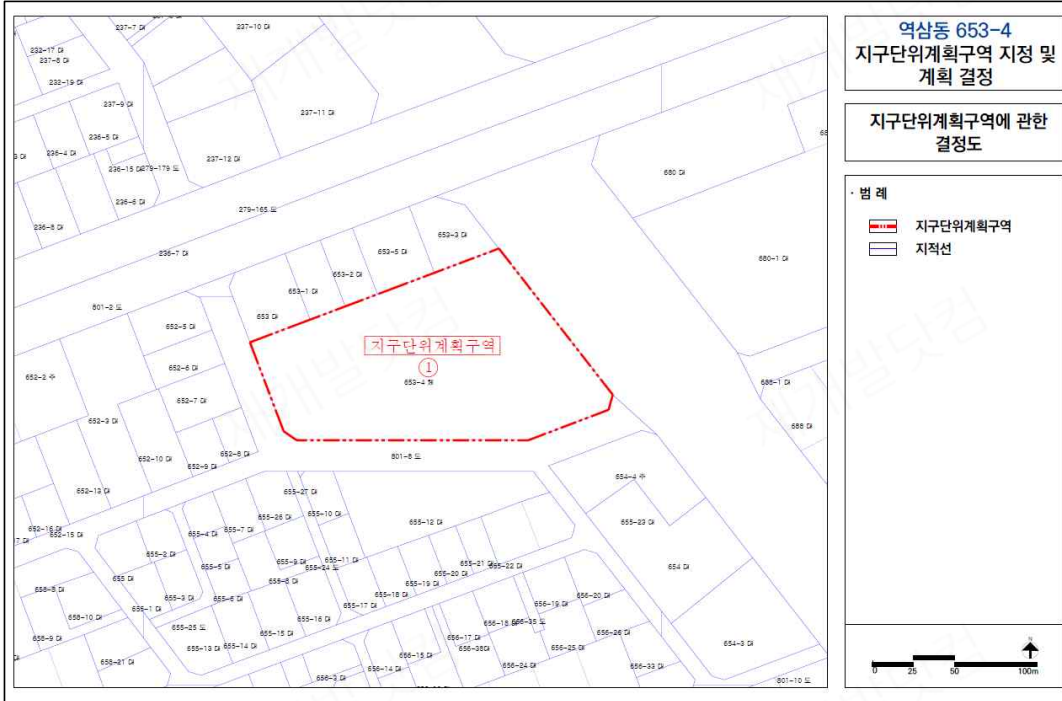
※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

Ⅲ. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조

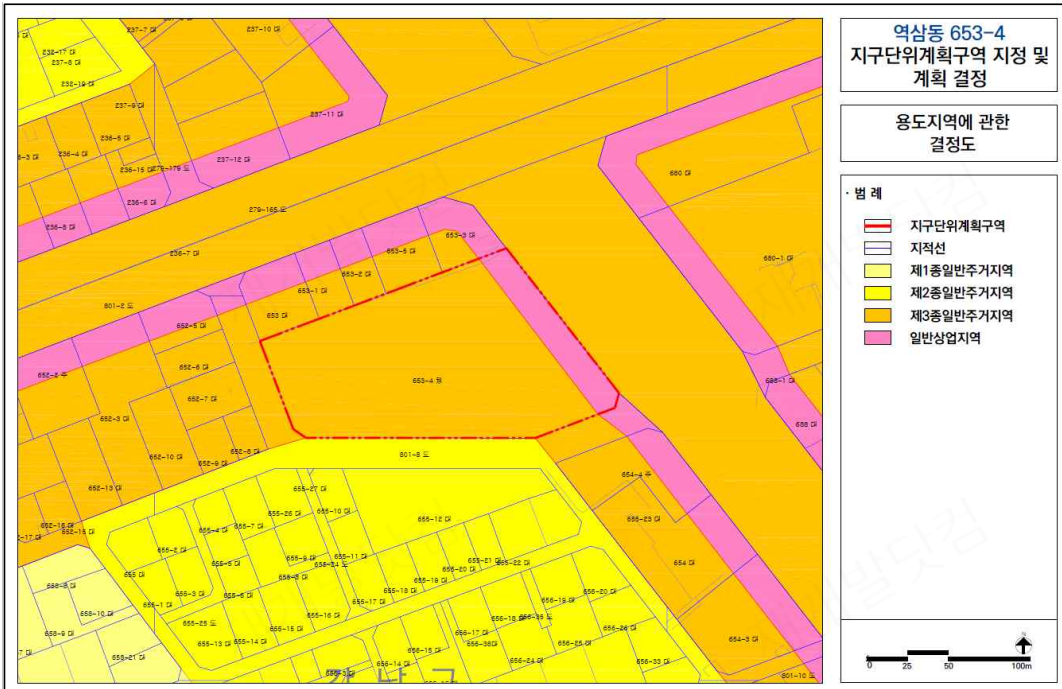
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 시설계획과 (☎2133-8411) 및 강남구청 도시계획과(☎3423-6105)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

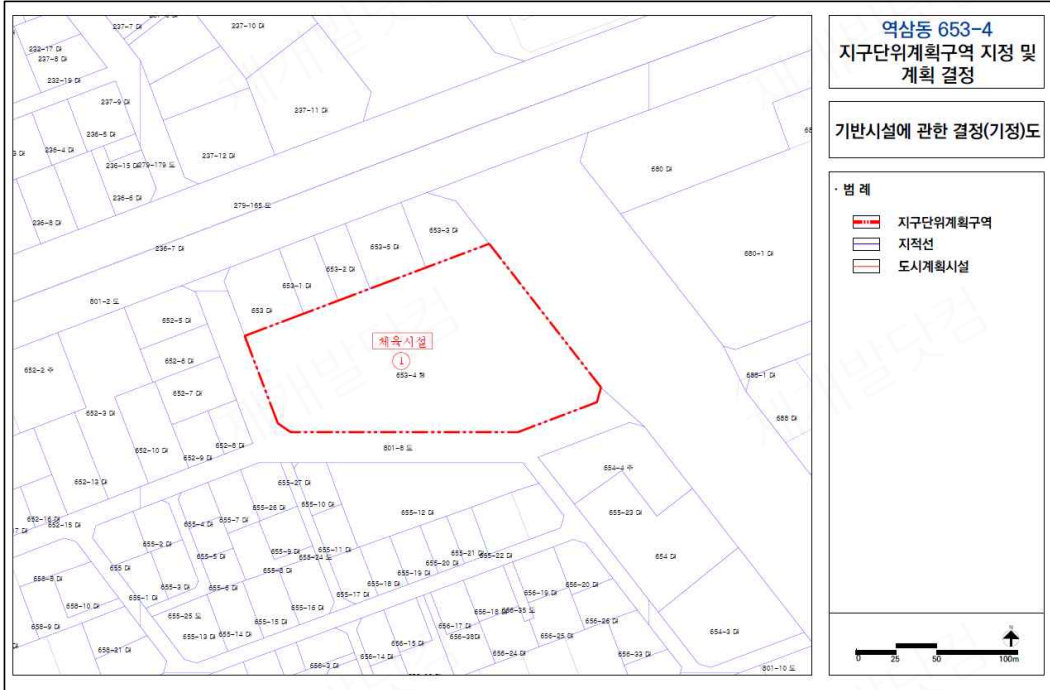
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



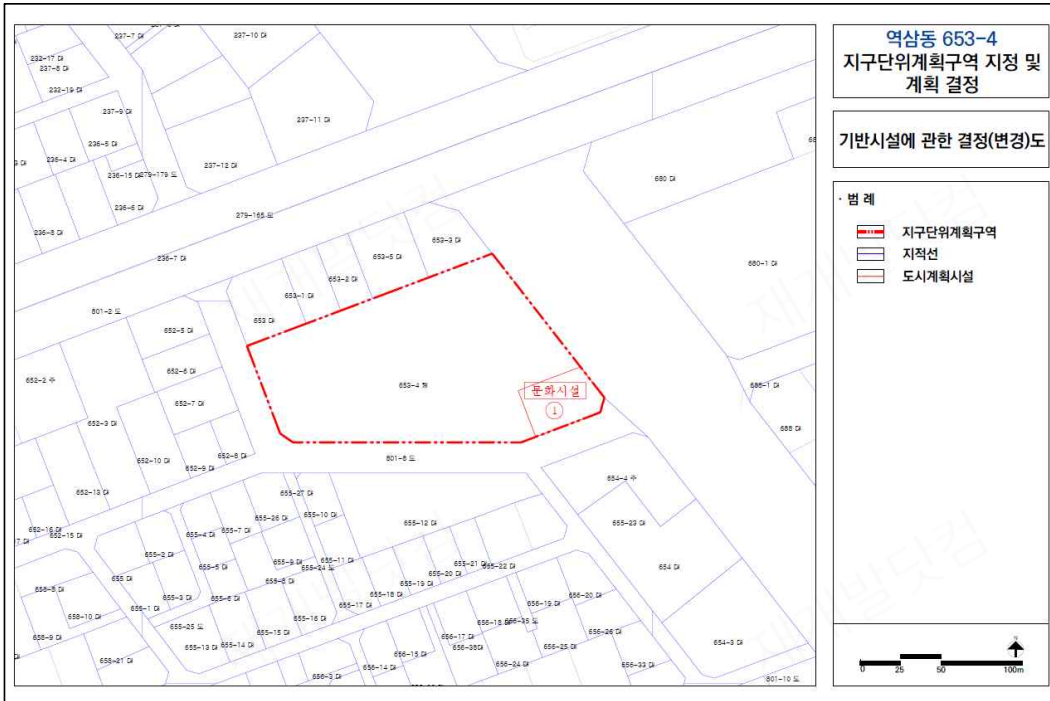
■ 용도지역에 관한 결정도



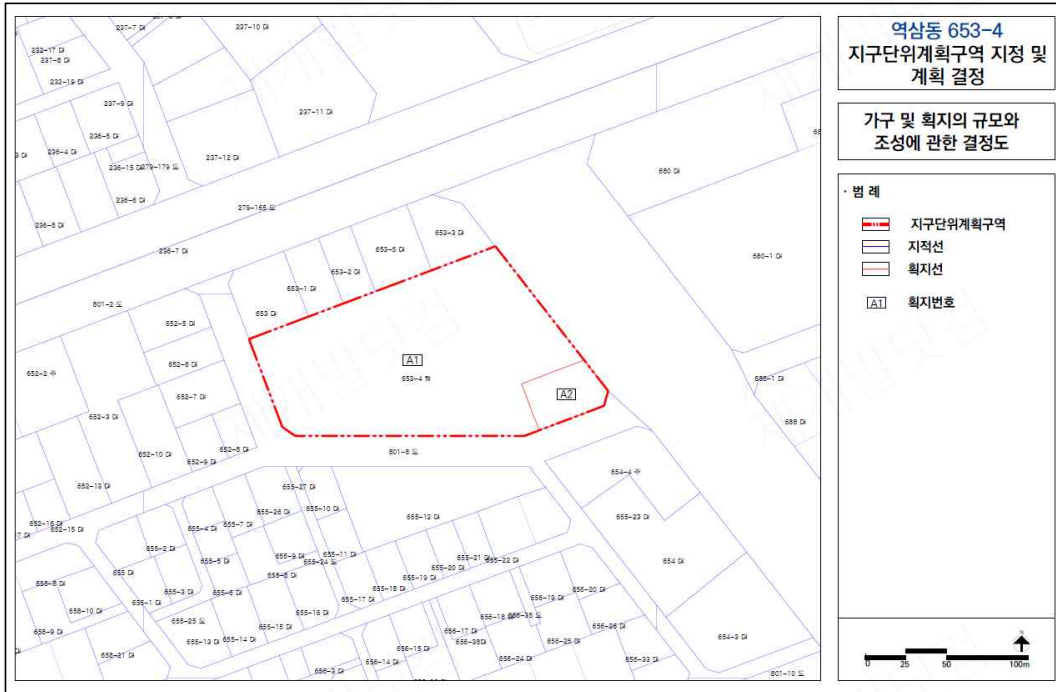
■ 기반시설에 관한 결정(기정)도



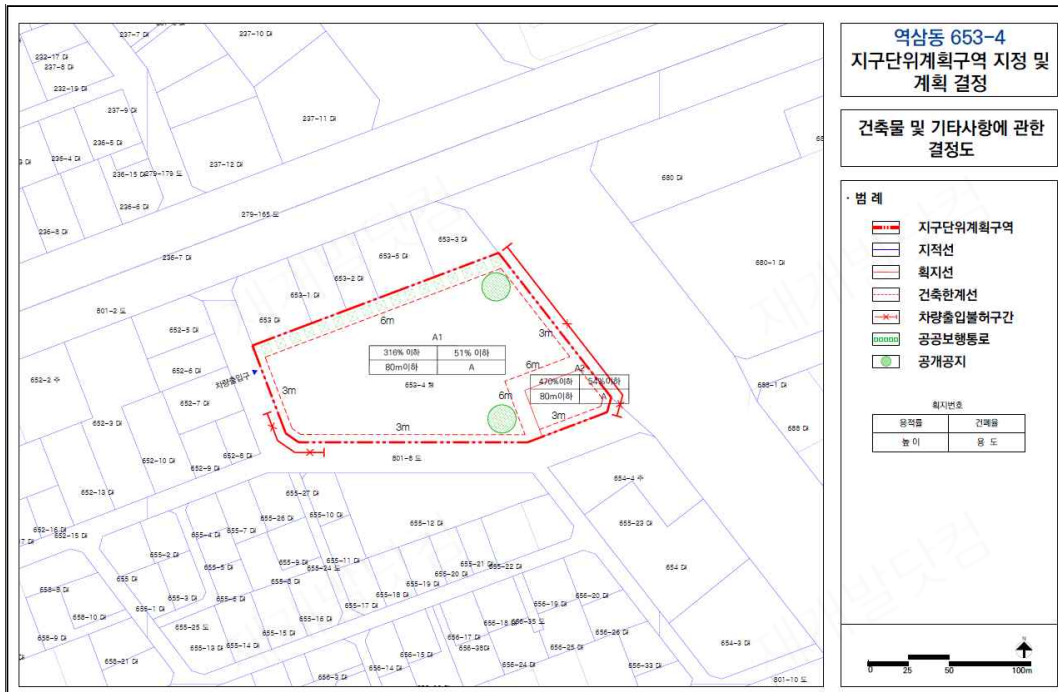
■ 기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도



■ 건축물 및 기타사항에 관한 결정도



■ 도시계획시설의 공간적 범위 결정도 (횡단면도)

