

2021 - 585

() ()

서울특별시고시 제2013-85호(2013. 3. 21.)로 결정 고시된 원불교 부지 일대 지구단위계획 구역 및 지구단위계획에 대하여 서울특별시 동작구공고 제2021-5호(2021.1.14)로 열람공고, 2021년 제10차 서울시 도시·건축공동위원회(2021.6.9.), 2021년 제7차 서울시 현장수권소위원회(2021.7.22), 서울특별시 동작구 공고 제2021-1602호(2021.9.16)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 함께 고시합니다.

2021년 10월 21일
서울특별시

I. 결정취지

도시계획시설(방수설비, 공원)의 정비 및 대지의 효율적 활용(맹지로 미관리된 대지내 종각 설치)을 위해 동작구 흑석동 1-17번지를 구역에 포함하여 지구단위계획 및 지구단위계획을 결정(변경)하고자 함.

II. 원불교 부지 일대 지구단위계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	원불교 부지 일대 지구단위계획구역	동작구 흑석동 1-3번지 일대	9,724	증) 1,081	10,805	서울시 고시 제2013-85호 (2013.3.21)	구역 경계 조정

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	원불교 부지 일대 지구단위계획구역	동작구 흑석동 1-3번지 일대	10,805 [증) 1,081]	- 구역명 변경 - 기정 : 원불교 부지 지구단위계획구역

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
				- 변경 : 원불교 부지 일대 지구단위계획구역 • 도시계획시설(방수설비, 공원)의 정비 및 대지의 효율적 활용(맹지로 미 관리된 대지 내 종각 설치)를 위해 흑석동 1-17번지를 구역에 포함하여 지구단위계획구역 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	9,724	증) 1,081	10,805	100.0	
제2일반주거지역	5,826	-	5,826	53.9	
자연녹지지역	3,898	증) 1,081	4,979	46.1	

주) 자연녹지지역 변경은 금회 지구단위계획구역 변경 내용을 반영한 사항으로 용도지역 간 변경은 없음

■ 용도지구 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	역사문화 특화경관지구	강남도로	782,400 (1,282)	32,600 (105)	양측 12	서고시 제164호 (' 82.4.22)	올림픽 대로

주1) ' 19.4.20일부터 부칙 경과조치에 따라 기 역사문화미관지구 → 역사문화특화경관지구로 명칭 변경사항 반영(서울특별시고시 제2019-129호, 2019.4.18.)

주2) ()는 원불교 부지 일대 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 공간시설

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린공원	흑석동 본동 일대	82,997 (3,332)	증) 484	83,481 (3,816)	총독부고시 (' 40.3.12)	용봉정 근린공원

주1) ()는 원불교 부지 일대 지구단위계획구역 내 면적임

주2) 용봉정근린공원의 기정 면적은 서울시고시 제2020-113호(20.3.26) 흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(흑석7) 결정 및 지형도면고시 반영 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	근린공원 면적 변경 : 82,997㎡ → 83,481㎡ 증) 484㎡	용봉정근린공원 정형화 및 올림픽대로와의 공원 접근성 향상을 위하여 일부 구역 편입

2) 방재시설

■ 방수설비 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	방수설비	흑석동 7-1 일대	1,379 (566)	증) 116	1,495 (682)	동작구고시 2003-109 (' 03.10.15)	입체적 결정 (지하부 116㎡) 1-3번지 : 50㎡ 1-17번지 : 66㎡

주) ()는 원불교 부지 일대 지구단위계획구역 내 면적임

■ 방수설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	방수설비	- 방수설비 면적 변경 : 1,379㎡ → 1,495㎡ 증) 116㎡ - 입체적(지하부) 결정 : 116㎡ - 흑석동 1-3번지 : 50㎡ - 흑석동 1-17번지 : 66㎡	- 기 매설된 방수설비 현황에 적합하도록 변경 - 토지현황(사유지) 및 기정 준공건축을 고려하여 입체적(지하부) 결정

■ 방수설비 입체적 결정조서

구분	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	방수설비	흑석동 1-3, 1-17번지	길이	19m	- 구분지상권 설정 - 매설 하수박스 규격 3.0×3.0m
			폭	6m	
			높이	해수면 기준 EL 8.50 ~ 4.50m	

■ 방수설비 입체적 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	방수설비	- 입체적(지하부) 결정 : 116㎡ - 길이 : 19m - 폭 : 6m - 높이 : 해수면 기준 EL 8.50~4.50m	토지현황(사유지) 및 기정 준공건축을 고려하여 입체적(지하부) 결정

3. 공공기여계획에 관한 결정 : 변경
• 기정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			942	9.7	
공공시설용지 기부채납	계		641	6.6	①+②+③
	신설	공원	641	6.6	①
		방수설비	566	5.8	②
	기존국공유지(감)	구거부지 등	566	5.8	③
건축물 기부채납	문화복지시설		301	3.1	환산 부지면적

주1) 건축물 기부채납을 위한 문화복지시설의 건축규모는 건축허가 시점에서 설치비용 및 부지가액을 적용하여 결정

주2) 공공시설용지 기부채납 중 신설된 방수설비는 기정 무상양여된 기존구거 566㎡의 대체시설로 설치된 면적임(무상귀속)

• 변경

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			1,426 (484)	13.2	
공공시설용지 기부채납	계		1,125 (484)	10.4	①+②+③
	신설	공원	1,125 (484)	10.4	①
		방수설비	566	5.2	②
	기존국공유지(감)	구거부지 등	566	5.2	③
건축물 기부채납	문화복지시설		301	2.8	환산 부지면적

※ ()는 금회 추가 기부채납 사항임

주1) 건축물 기부채납을 위한 문화복지시설의 건축규모는 건축허가 시점에서 설치비용 및 부지가액을 적용하여 결정

주2) 공공시설용지 기부채납 중 신설된 방수설비는 기정 무상양여된 기존구거 566㎡의 대체시설로 설치된 면적(무상귀속)임

주3) 공원 기부채납면적은 시설결정면적 3,816㎡ 중 기 국공유지 2,691㎡제외하여 1,125㎡으로 산정

주4) 전체 기부채납 면적은 기반시설 합계 면적 1,691㎡(공원 1,125㎡①+방수설비 566㎡②) 중 기존 국공유지 566㎡③를 제외하고 건축물 기부채납 301㎡를 포함하여 1,426㎡으로 산정

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

• 기정

가구번호	면적(㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
-	9,724	• 흑석동 1-1대(374㎡), 1-3종(3,741㎡), 1-18종(527㎡), 114-1대(72㎡), 114-3대(30㎡), 114-14대(50㎡), 114-49종(30㎡), 114-50종(9㎡), 114-45대(190㎡), 115-1전(803㎡)	5,826	획지
		• 흑석동 1-19종(637㎡), 115-2전(4㎡), 116-1체(1,572㎡), 116-4대(661㎡), 116-13체(142㎡), 114-9도(111㎡), 116-5대(93㎡), 116-29도(22㎡), 130-3도(90㎡)	3,332	용봉정 근린공원
		• 흑석동 1-1대(566㎡)	566	방수설비

• 변경

가구번호	면적(㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
-	10,805	• 흑석동 1-20종(374㎡), 1-3종(3,741㎡), 1-18종(527㎡), 114-1종(72㎡), 114-3종(30㎡), 114-14종(50㎡), 114-49종(30㎡), 114-50종(9㎡), 114-45종(190㎡), 115-1종(803㎡), 1-17대(597㎡)	6,423	획지 (일반주거지역 5,826㎡, 자연녹지지역 597㎡)
		• 흑석동 1-19체(637㎡), 115-2체(4㎡), 116-1체(1,572㎡), 116-4대(661㎡), 116-13체(142㎡), 114-9도(111㎡), 116-5대(93㎡), 116-29도(22㎡), 130-3도(90㎡), 1-17대(484㎡)	3,816	용봉정 근린공원
		• 흑석동 1-1구(566㎡) 1-3종(지하부 50㎡) 1-17대(지하부 66㎡)	566 (지하부 116㎡)	방수설비

나. 건축물 용도 결정(변경)조서

• 기정

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	흑석동 1-3 일대	허용용도 (A)	• 「제2종일반주거지역」에서 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 종교시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설(육외철탐골프연습장 제외)	-

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
			- 문화 및 집회시설(2천제곱미터 미만) - 방송통신시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외철탑골프연습장, 단란주점 및 안마사술소 제외) ※ 학교보건법 제6조에 의한 금지행위 및 시설은 학교환경위생정화위원회 심의를 거쳐 인정하는 경우 허용	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-

• 변경

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	획지	흑석동 1-3 일대 (제2종일반주거지 역)	• 「제2종일반주거지역」에서 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 종교시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설(옥외철탑골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(2천제곱미터 미만) - 방송통신시설 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외철탑골프연습장, 단란주점 및 안마사술소 제외) - 업무시설 중 공공업무시설·금융업소 및 사무소(3천제곱미터 미만) ※ 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 의한 금지행위 및 시설은 지역 위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 경우 허용	-
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
		흑석동 1-17 (자연녹지 지역)	• 「자연녹지지역」에서 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 종교시설(종각)	-
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

결정 구분	도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
기정	-	흑석동 1-3 일대	건폐율	• 60% 이하	-
			용적률	• 기준용적률 : 132.5% • 허용용적률 : 181.7% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물) - 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따라 적용	-
			높이	• 현충로변 : 12층(50m)이하 • 올림픽대로변(한강변) : 6층(30m)이하	-

결정 구분	도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
변경	-	획지	건폐율	• 60% 이하	-
			용적률	• 기준용적률 : 132.5% • 허용용적률 : 181.7% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times a \text{ 토지} + 0.7 \times a \text{ 건축물})$ - 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따라 적용	-
			높이	• 현충로변 : 12층(50m)이하 • 올림픽대로변(한강변) : 6층(30m)이하	-
		흑석동 1-17 (자연녹지지역)	건폐율	• 10% 이하	-
			용적률	• 기준용적률 : 10% • 허용용적률 : 10% 이하	-
			높이	• 1층(10m) 이하	-

다. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

결정 구분	도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
기정	-	흑석동 1-3 일대	배치	• 올림픽대로변(한강변) 저층 배치, 현충로변 중고층 배치로 스카이라인 형성 • 현충로변에서 한강변으로 개방감이 확보되도록 건축물 배치	-
			형태	• 시행지침 참조	시행지침 제12조
			색채	• 시행지침 참조	시행지침 제13조
			건축 한계선	• 현충로변, 흑석체육센터 인접대지 경계부 : 3m • 올림픽대로변(한강변) : 5m	도면참조

정기 구분	도면 번호	위치		구분	계획내용	비고
변경	-	획지	흑석동 1-3 일대 (제2종일반 주거지역)	배치	• 올림픽대로변(한강변) 저층 배치, 현충로변 중고층 배치로 스카이라인 형성 • 현충로변에서 한강변으로 개방감이 확보되도록 건축물 배치	-
				형태	• 시행지침 적용	시행지침 제12조
				색채	• 시행지침 적용	시행지침 제13조
				건축 한계선	• 현충로변, 흑석체육센터 인접대지 경계부 : 3m • 제2종일반주거지역과 자연녹지지역 경계선 : 5m	도면참조
				경관 계획	• 시행지침 및 경관성 검토 적용	시행지침 제29조
		자연녹지지역	흑석동 1-17 (자연녹지지역)	배치	• 올림픽대로변(한강변) 저층 배치 • 현충로변에서 한강변으로 개방감이 확보되도록 건축물 배치	-
				형태	• 시행지침 적용	시행지침 제12조
				색채	• 시행지침 적용	시행지침 제13조
				건축 한계선	• 북측 대지 경계선 : 7.5m~12.7m (종각설치 예정지 구간 북측대지 경계선에서 3.0m)	도면참조
				경관 계획	• 시행지침 및 경관성 검토 적용	시행지침 제29조

5. 인센티브계획 결정(변경)조서

■ 허용용적률 인센티브

항목		구분	완화기준	비고															
규제영역	대지내 공지	건축한계선	• 기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×1	-															
	주차 계획	공동주차통로 및 출입구	• 기준용적률×0.1	• 흑석체육센터와 공동주차출입구 계획 시(현재의 공동주차출입구간 확폭 및 개선시)															
	대지내 통로	공공보행통로	• 기준용적률×(조성면적÷대지면적) ×1	-															
오대면	대지내 공지	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷대지면적}×a	• 필로티구조 : a=1.0 • 개방형구조 : a=2.0															
	건축물 용도	특정층 (꼭대기층)개방	• 기준용적률×(설치면적÷해당층 바닥면적)×0.2	• 한강을 조망하는 꼭대기층 스카이라인 건축하여 일반인에게 개방 하는 경우															
기타면적	환경 친화	자연지반보존	• 기준용적률×(보존면적÷대지면적) ×0.2	-															
		옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적÷대지면적) ×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지 만 허용 • 법정 조정으로 산입된 면적 제외															
		빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)	• 기준용적률×0.02	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr) 의 합이 건축면적×0.05 또는 대지 면적×0.2이상 되도록 설치															
		신재생에너지 사용	• 기준용적률×0.02	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담															
		에너지 절약계획 도입	<table><tr><td>구분</td><td>에너지절감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브 량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률×0.04 이내</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률×0.02 이내</td></tr></table>			구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브 량	1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.04 이내	2등급	23.5~33.5%미만	74~81점미만	75~85점미만
	구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브 량														
1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률×0.04 이내															
2등급	23.5~33.5%미만	74~81점미만	75~85점미만	기준용적률×0.02 이내															

기정 : 주1) 대지내 공지에 관한 용적률 완화 시 미관지구내 건축한계선 3m이내 부분과, 차량진출입로로 조성되는 부분은 인센티브 대상에서 제외
 변경 : 주1) 대지내 공지에 관한 용적률 완화 시 경관지구내 건축한계선 3m이내 부분과, 차량진출입로로 조성되는 부분은 인센티브 대상에서 제외
 주2) 허용용적률 인센티브는 획지의 제2종일반주거지역에 한하여 적용하며, 자연녹지지역은 적용하지 않음

■ 상한용적률 산정 및 적용방법

구분	계획내용
기정	- 구역내 공공시설부지 제공 비율을 산정하여 상한용적률 산정 - 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) - α : 구역내 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 구역내 공공시설부지 제공 후의 대지면적 - 가중치 = 공공시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 ※ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따라 적용
변경	- 구역내 공공시설부지 제공 비율을 산정하여 상한용적률 산정 ※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물) ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $\text{한산부지 면적}(m^2) = \frac{\text{공공시설 등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}}{\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}}$ ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 주1) 지구단위계획구역 내 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 산정 및 적용은 획지의 제2종일반주거지역에 한하여 적용 주2) 기 건축물 기부채납시설인 문화복지시설(301㎡)은 기부채납이 완료되어 종전 산식 적용

6. 기타사항에 관한 결정 : 변경
가. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

결정구분	도면번호	위치	구분	계획내용	비고
기정	-	흑석동 1-3 일대	전면공지	- 현충로변 전면공지는 보행공간과 공공조경형태로 조성하고 전면공지 내에는 공작물, 담장, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물의 설치 금지 - 기타 현충로변을 제외한 인접대지경계부의 건축한계선 후퇴 부는 다층구조의 경관색채형태로 조성할 것을 권장	결정도 참조
			공개공지	- 공개공지는 기 조성된 흑석역 공원과 일체화한 형태로 계획하여 휴게공간과 보행공간이 조화를 이루면서 보행에 지장 이 없는 형태로 조성 - 흑석역 공원, 건축물내부공지, 한강접근 공공보행통로를 연 계 조성하여 개방감 확보	

결정구분	도면번호	위치	구분	계획내용	비고
기정	-	흑석동 1-3 일대	공개공지	- 공개공지는 본 지침 및 서울특별시 건축조례 제26조에서 규정한 조성방식에 의거하여 설치 - 폭10m 이상으로 조성하되, 다중의 이용에 편리하도록 조성 하고, 야간조명 등을 설치 운영 - 공개공지가 건축물출입구 통로와 간섭이 되지 않게 순수 공개공지 구역 확보 - 공개공지의 조경, 식재는 자연지반, 인공지반 등을 고려하여 식재계획	결정도 참조
			공동보행로	- 현충로변 공개공지와 한강변을 연결하는 단지내 보행통로 조성 - 24시간 상시개방구조로 설치 - 폭 3m이상의 순수 보행공간을 연속된 형태로 조성 - 보행공간 포장은 내구성을 갖춘 투수성 재료를 사용 - 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치하되, 부득이하여 필로 티 구조로 설치할 경우 높이는 6m이상 확보 - 「동작구 충효길 보행환경 개선방안」의 충효길과 연계되도록 설치하되, 충효길 접속부는 장애인 경사로 시설기준에 적합 하게 설치	
			공동주차출입구	흑석체육센터와 공동주차출입구를 현재와 같이 이용하되, 차량진출입의 엇갈림을 최소화하기 위하여 공동주차출입구 의 폭원을 확폭	
			옥외광고물설치	옥외광고물은 「서울시 옥외광고물 가이드라인」의 중점권역 기준을 적용	시행지침 참조
			문화복지시설	- 용봉정근린공원내 문화복지시설은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 기준에 적합하게 설치하여야 하며, 지구단위 계획 수립후 공원조성계획 변경(도시공원 위원회 심의)을 통하여 구체적인 계획 수립 - 문화복지시설의 높이는 기존 흑석체육센터의 최고높이를 초 과할 수 없음 - 문화복지시설 설치에 따른 기부채납계획은 건축허가시점에 서 서울시 「공공시설 등 기부채납 목적을 인센티브 운영기 준」에 따라 최종 결정 - 건축물 설치비용은 건축허가 시점에 국토해양부장관이 고 시한 표준건축비를 적용하여 산정 - 부지가액은 건축허가 시점을 기준으로 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균 값으로 함 - 문화복지시설 설치시 지구단위계획구역 내에 기존 흑석체육 센터와 내부기능 및 보행동선을 연결하고, 통합적(외관리모 델링 등) 복합커뮤니티센터로 조성 - 문화복지시설내 설치가능한 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 기반시설에 포함 되고 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 공원시설로서 근린공원내 설치 가능한 시설에 한함	-

정 구 분	도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
변경	-	흑석동 1-3 일대 (제2종 일반 주거 지역)	전면 공지	- 현충로변 전면공지는 보행공간과 공공조경형태로 조성하고 전면공지 내에는 공작물, 담장, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물의 설치 금지 - 기타 현충로변을 제외한 인접대지경계부의 건축한계선 후퇴부는 다층구조의 경관식재형태로 조성할 것을 권장하되 공공보행통로 저축구간은 공공보행통로 시행지침에 따라 조성	도면 참조
			공개 공지	- 공개공지는 기 조성된 흑석역 공원과 일체화한 형태로 계획 하여 휴게공간과 보행공간이 조화를 이루면서 보행에 지장 이 없는 형태로 조성 - 흑석역 공원, 건축물내부공지, 한강접근 공공보행통로를 연 계 조성하여 개방감 확보 - 공개공지는 본 지침 및 서울특별시 건축조례 제26조에서 규 정한 조성방식에 의거하여 설치 - 폭10m 이상으로 조성하되, 다층의 이용에 편리하도록 조성 하고, 야간조명 등을 설치 운영 - 공개공지가 건축물출입구 통로와 간섭이 되지 않게 순수 공 개공지 구역 확보 - 공개공지의 조경, 식재는 자연지반, 인공지반 등을 고려하 여 식재계획	
			공공 보행 통로	- 현충로변 공개공지와 한강변을 연결하는 단지내 보행통로 조성 - 24시간 상시개방구조로 설치 - 폭 3m이상의 순수 보행공간을 연속된 형태로 조성 - 보행공간 포장은 내구성을 갖춘 투수성 재료를 사용 - 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치하되, 부득이하여 필로 티 구조로 설치할 경우 높이는 6m이상 확보 - 「동작구 충효길 보행환경 개선방안」의 충효길과 연계되도록 설치하되, 충효길 접속부는 장애인 경사로 시설기준에 적합 하게 설치	
			공동 주차 출입구	흑석체육센터와 공동주차출입구를 현재와 같이 이용하되, 차량진출입의 엇갈림을 최소화하기 위하여 공동주차출입구 의 폭원을 확폭	
			옥외 광고물 설치	옥외광고물은 「서울시 옥외광고물 가이드라인」의 중점권역 기준을 적용	시행지침 참조
			문화 복지 시설	- 용봉정근린공원내 문화복지시설은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 기준에 적합하게 설치하여야 하며, 지구단위 계획 수립후 공원조성계획 변경(도시공원 위원회 심의)을 통 하여 구체적인 계획 수립 - 문화복지시설의 높이는 기존 흑석체육센터의 최고높이를 초과할 수 없음 - 문화복지시설 설치에 따른 기부채납계획은 건축허가시점에 서 서울시 「공공시설 등 기부채 납 용적률 인센티브 운영기 준」에 따라 최종 결정 - 건축물 설치비용은 건축허가 시점에 국토해양부장관이 고 시한 표준건축비를 적용하여 산정	-

결정 구분	도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
변경	-	흑석동 1-3 일대 (제2종 일반 주거 지역)	문화 복지 시설	- 부지가액은 건축허가 시점을 기준으로 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균 값으로 함 • 문화복지시설 설치시 지구단위계획구역 내에 기존 흑석체육 센터와 내부기능 및 보행동선을 연결하고, 통합적(외관리모 델링 등) 복합커뮤니티센터로 조성 • 문화복지시설내 설치가능한 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 기반시설에 포함되고 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 공원시설로서 근린공원내 설치가능한 시설에 한함	-
		흑석동 1-17 (자연 녹지 지역)	전면 공지	• 건축한계선 후퇴부는 조경형태로 조성할 것을 권장하되 공 공보행통로 저촉구간은 공공보행 통로 시행지침에 따라 조성	도면 참조
			공공 보행 통로	• 용봉정근린공원과 한강변을 연결하는 단지내 보행통로 조성 - 24시간 상시개방구조로 설치 - 폭 3m이상의 순수 보행공간을 연속된 형태로 조성 - 보행공간 포장은 내구성을 갖춘 투수성 재료를 사용 - 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치하되, 부득이하여 필로 티 구조로 설치할 경우 높이는 6m이상 확보 - 총효길 접속부는 장애인 경사로 시설기준에 적합하게 설치 • 기설치된 한강변 옹벽의 구조적 안정성, 하천재해방지 및 한강홍수위를 고려하여 지형 단차 최소화될 수 있도록 하고, 하천관리부서 및 치수관련 부서와 협의 후 한강변 보행동선과 연계 하여 조성토록 함(계단, 경사로, 담장, 벤스 등 허용)	
			옥외 광고물 설치	• 옥외광고물은 「서울시 옥외광고물 가이드라인」의 중점권역 기준을 적용	시행지침 참조

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

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

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

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384) 및 동작구 도시계획과(☎02-820-9665)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

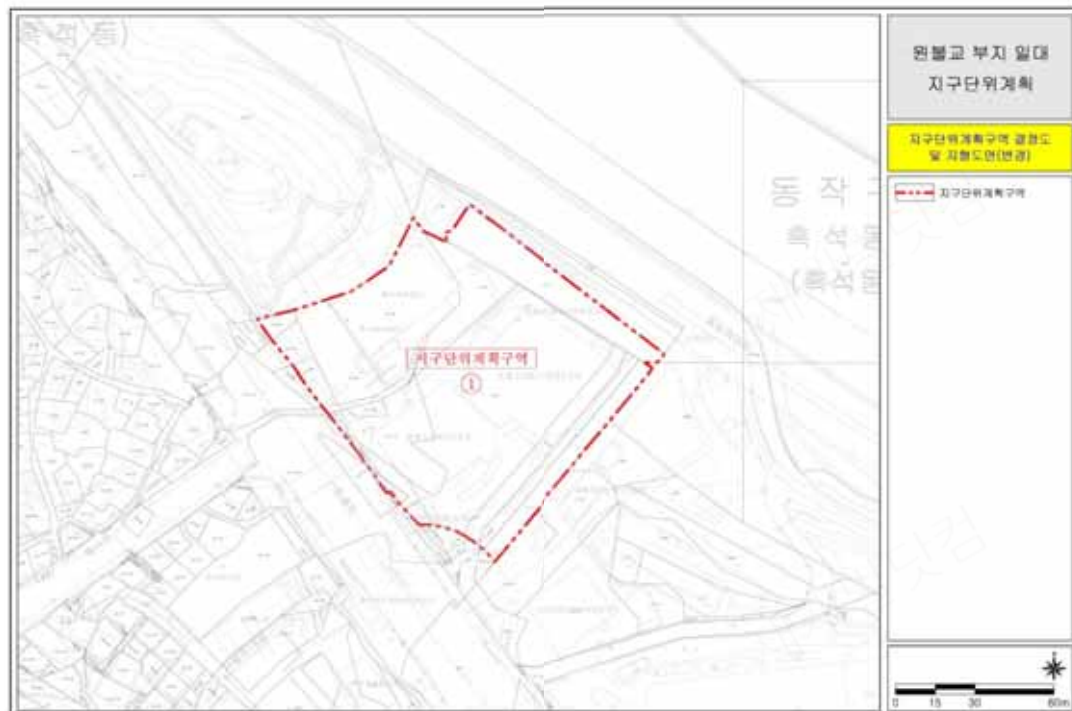
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.molit.go.kr>)에도 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 붙임

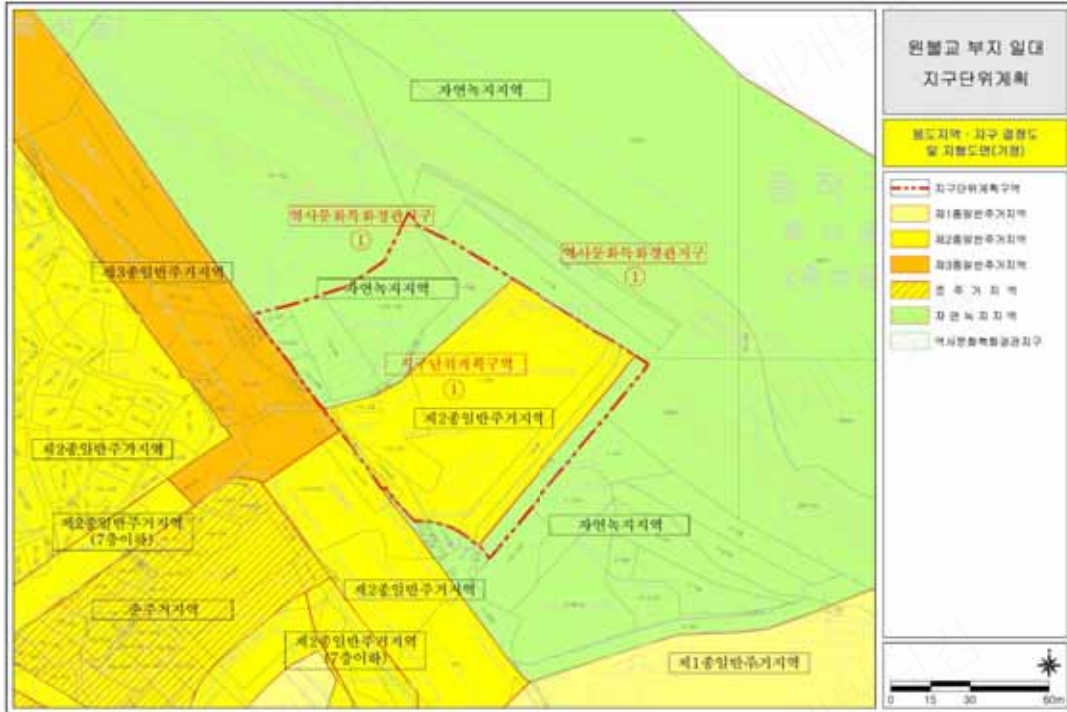
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



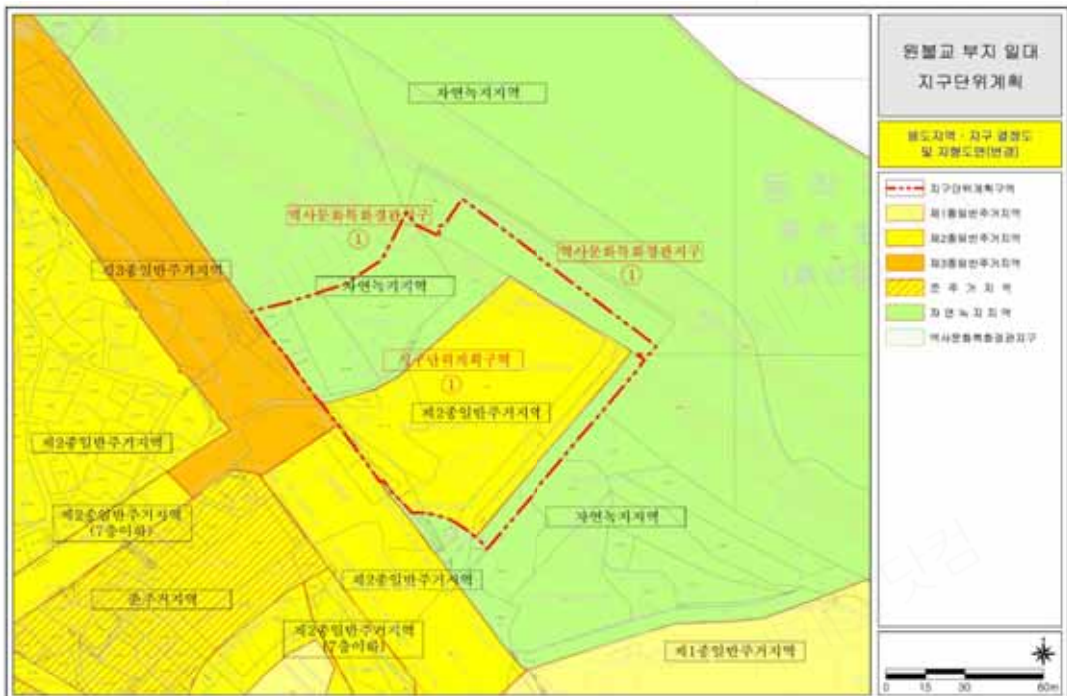
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



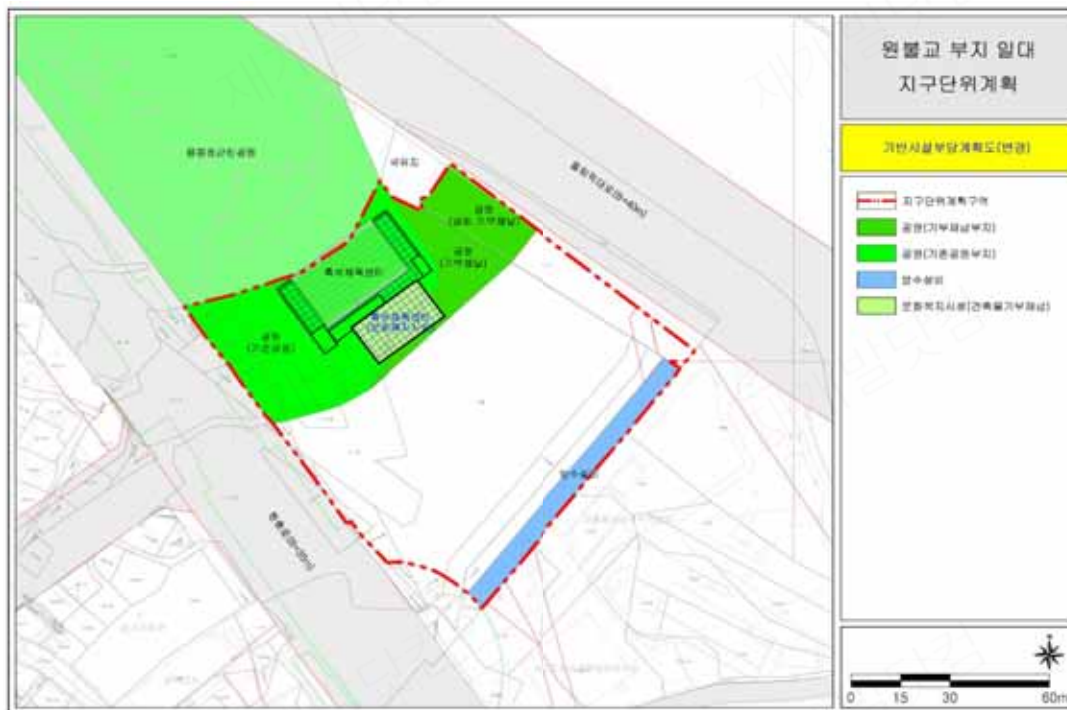
주) 금회 용도지역 변경은 없으며, 지구단위계획구역 경계 조정을 반영한 사항임

■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도





■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

