

◆ 서울특별시고시 제2017-171호

**도시관리계획(대림지구 지구단위계획 및 특별계획3구역 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2002-50호(2002.02.28.)로 결정된 「대림지구 지구단위계획」에 대하여 2017년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.01.25.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(대림지구 지구단위계획 및 특별계획3구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 5월 18일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 대림지구 지구단위계획 구역(신대방동 686번지 일대) 내 특별계획구역 복합개발을 통해 지역 생활 환경개선 및 지역경제 활성화를 도모하고자 「대림지구 지구단위계획 및 특별계획3구역 세부개발계획」을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	대림지구 지구단위계획구역	동작구 신대방동 686번지 일대	70,954	-	70,954	최초결정일 서고 2002-50호 ('02.2.28)

III. 지구단위계획에 관한 결정

① 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총 계		70,954.0	-	70,954.0	100.0
주거 지역	소계	58,384.0	-	58,384.0	82.3
	제3종일반주거지역	28,621.4	감)8,640.7	19,980.7	28.2
	준주거지역	29,762.6	증)8,640.7	38,403.3	54.1
상업 지역	소계	12,570.0	-	12,570.0	17.7
	일반상업지역	12,570.0	-	12,570.0	17.7

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
①	동작구 신대방동 686-48 (특별계획구역 3구역)	제3종 일반주거지역	준주거지역	8,640.7	· 지역환경 개선의 기반시설 정비와 중심 지 체계 등 입지여건에 부합하는 용도지 역 변경

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설(도로) 결정(변경)조서 : 변경

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기정	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2류	1	15	집산 도로	50	신대방동 686-40	신대방동 686-29	일반 도로	서고 제398호 (’02.11.11)	-
기정	중로	2류	2	15	집산 도로	339	신대방동 686-44	신대방동 695-15	일반 도로	서고 제398호 (’02.11.11)	-
기정	소로	2류	1	7~9	집산 도로	58	광로1-15	신대방동 698-8	일반 도로	서고 제239호 (’12.9.6)	-
변경	소로	1류	16	10~12	집산 도로	133 (104)	광로1-15	신대방동 697-3	일반 도로	-	-
신설	소로	2류	77	9.25	집산 도로	69 (69)	신대방동 686-48	신대방동 686-59	일반 도로	-	-
신설	소로	3류	268	6	국지 도로	51 (15)	신대방동 697-3	신대방동 697-23	일반 도로	-	-
신설	소로	3류	269	4	국지 도로	210 (83)	광로1-15	신대방동 697-20	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3류	1	2	특수 도로	44	신대방동 698-5	신대방동 698-8	보행자 전용도로	서고 제239호 (’12.9.6)	-

※ ()는 특별계획3구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
소로2-1	소로1-16	○폭원 및 연장변경 · 폭원 : 7~9m → 10~12m · 연장 : 58m → 133m	· 토지분할선 포함하여 원활한 교통체계 확보
-	소로2-77	○도로신설 · 폭원 : 9.25m · 연장 : 69m	· 대림지구 지침준수
-	소로3-268	○도로신설 · 폭원 : 6m · 연장 : 51m	· 대림지구 지침준수

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
-	소로3-269	○도로신설 · 폭원 : 4m · 연장 : 210m · 보행자우선도로	· 전구간 보행자우선도로로 원활한 교통체계 확보

4. 도시기반시설(도로 외) 결정조서

가. 공원 결정조서 : 변경없음

나. 공공공지 결정조서 : 변경없음

다. 공공청사 결정조서 : 변경없음

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음

※ 특별계획3구역은 계획지침에 따라 별도 적용

③ 특별계획구역에 관한 계획

1. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

2. 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획1·2구역, 특별계획4구역, 특별계획5구역 계획지침 : 변경없음

나. 특별계획3구역 계획지침 : 변경

1) 가구 및 획지 계획

■ 기정

도면 번호	가구 번호	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
-	Ⅱ	11,391.5	10	신대방동 686-48	11,391.5	특별계획3구역 대한광업진흥공사

■ 변경

도면 번호	가구 번호	면적	획 지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
-	Ⅱ	9,401.5	10-1	신대방동 686-48	9,401.5	주거복합용지
-	Ⅱ	872.0	10-2	신대방동 686-48	872.0	공공청사용지

주) 도시계획시설로 결정된 도로 1,118.0㎡는 별도의 도면번호를 부여하지 않으며, 조성후 기부채납

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
· 특별계획3구역의 획지분할 - 주거복합용지 : 9,401.5㎡ - 공공청사용지 : 872.0㎡ ※ 토지분할가능선 삭제	· 대상지 주변여건을 고려하여 계획적 개발과 합리적 토지이용계획을 위하여 주거복합용지와 공공청사용지로 분할	-

주) 도시계획시설로 결정된 도로 1,118.0㎡는 별도의 도면번호를 부여하지 않으며, 조성 후 기부채납

2) 건축물 용도 계획				
구분	기정	변경		비고
		주거복합용지	공공청사 용지	
불허 용도 (전층)	일반 상업 지역 (A)	· 미관지구에 저축될 경우 서울특별시 도시계획조례 제44조에 의한 미관지구안의 건축물 용도 제한 규정 준수 · 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설 중 오피스텔 · 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) · 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축시 규정준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화적용 할 수 있음)	-	-
	준주거 지역 (B)	· 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 · 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) · 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축시 규정준수(단, 부득이한 경우 도시 계획위원회의 심의를 거쳐 완화적용 할 수 있음)	-	-
권장 용도	전층 권장 용도 (2) 주4)	· 벤처기업 집적시설 · 대규모점포(대형점, 백화점, 쇼핑센터) · 건축법시행령 별표1 제8호 교육연구 및 복지시설 중 도서관, 사회복지시설 및 근로복지시설, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년문화의 집 등) · 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 관람장, 전시장) · 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 · 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔) · 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원	-	-
	저층부 가로 활성화 용도 주9)	없음	-	-

※ 불허/권장 해당용도를 건축법 시행령 변경사항을 반영하여 변경함

- 주1) 용도지역에서 허용하는 용도는 원칙적으로 입지 할 수 있으므로 일반상업지역내 공동주택은 전층 불허용도이나, 주거복합은 가능함(용도용적제 적용)
- 주2) 대규모점포 : 동일한 건물안에 설치된 매장면적의 합계가 3,000㎡이상 하나 또는 다수의 상시 운영되는 매장을 가진 점포의 집단으로 유통산업발전법에 의하여 분류되는 용도 (유통산업발전법 제2조제3호 관련 별표 참조)
- 주3) 벤처기업 집적시설 : 벤처기업 및 그 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 조장하기 위하여 벤처기업 육성을 위한 특별조치법 제18조의 규정에 의하여 지정된 건축물
- 주4) 권장용도 수용은 당해 용도로 사용되는 연면적이 건축물 전체연면적의 10% 이상인 경우에 한함(주차장 제외)
- 주5) 건축법 시행령 별표1 제3호의 가목. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품품을 판매하는 소매점(바닥면적의 합계 1천㎡미만)
- 주6) 건축법 시행령 별표1 제3호의 나목. 휴게음식점, 제과점 등으로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것
- 주7) 건축법 시행령 별표1 제3호의 라목. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등
- 주8) 건축법 시행령 별표1 제4호의 아목. 휴게음식점, 제과점 등으로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것
- 주9) 저층부 가로활성화 용도는 가로변에 면한 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치하여야 함

3) 건축물 밀도 계획

구분	기 정	변 경	비고
건폐율	· 60%이하	· 60%이하	-
용적률	· 기준용적률 : 일반상업지역 300%이하 준주거지역 300%이하 · 허용용적률 : 일반상업지역 630%이하 준주거지역 360%이하 · 상한용적률 : 허용용적률 $\times[(1+0.3\alpha)/(1-\alpha)]$	· 기준용적률 : 일반상업지역 300%이하 준주거지역 300%이하 · 허용용적률 ^{주1)} : 일반상업지역 630%이하 준주거지역 360%이하 · 상한용적률 ^{주2)} : 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$	-

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공하는 용적률의 합(서울시 지구단위계획 수립기준 II-1-4-5 적용)

주2) 상한용적률은 공공시설부지 및 공공시설 제공시 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용

가) 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

■ 기 정 : 공통지침

항목	내용	완화조건	완화내용	비고
획지에 관한 사항	공동건축	준수시	기준용적률 $\times 0.4$	맞벽건축의 경우 기준용적률 $\times 0.2$
	획지분할	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
용도에 관한 사항	권장용도	전층 권장용도 준수시	기준용적률 $\times 0.15$	-
획지내 공지에 관한 사항	공개공지	위치 준수시	기준용적률 $\times 0.1$	-
		공개공지(쌍지형공지, 침상형공지, 대상형공지등) 조성시	{(제공면적-설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 획지면적의 5%) $\div$ 획지면적} $\times$ 기준용적률	
	전면공지	보도 및 차도확장형 전면공지 설치시	{(제공면적 $\div$ 획지면적) $\times 2$ } $\times$ 기준용적률	-
	획지내 조경	획지내 조경(옥상조경 포함) 조성시	[{조경면적(설치의무대상이 아닌 경우 옥상조경면적은2/3만 적용)-(설치의무면적, 설치대상이 아닌 경우 3㎡)} $\div$ 획지면적] $\times$ 기준용적률	-

항목	내용	완화조건	완화내용	비고
보행동선에 관한 계획	보행통로	공공보행통로 조성시	(제공면적 ÷ 획지면적) × 기준용적률	-
		공공보행통로를 피로티, 실내 및 지하통행 형태로 조성시	{(제공면적 ÷ 획지면적) × 0.5} × 기준용적률	
주차 및 차량동선에 관한 사항	공동주차통로	주차출입구를 연결 획지와 공동으로 설치시	기준용적률 × α	-20m이상도로변: α=0.10 -20m미만도로변: α=0.05
	공동주차장	설치시	기준용적률 × α	-20m이상도로변: α=0.10 -20m미만도로변: α=0.05
	공용주차장	설치시	{(획지내주차수-법정 주차대수) × α /법정주차대수} × 기준용적률	-20m이상도로변: α=0.5 -20m미만도로변: α=0.3

- 주1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과 할 수 없다
 주2) 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임
 주3) 공동건축으로 계획되어 있지 않은 획지간 공동건축과 공동건축으로 계획된 획지와 계획되지 않은 획지간 공동건축시에는 공동건축에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
 주4) 획지내공지에 관한 용적률 완화시 공지 및 조경부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며 미관지구에서의 건축 선후퇴공지에 대한 인센티브는 주어지지 않는다.
 주5) 용도에 관한 사항의 벤처기업 집적시설에 관한 완화는 벤처기업 육성에 관한 특별조치법의 유효기간이 만료되는 2007년 12월 31일까지임

■ 변경 : 특별계획3구역에만 해당

(1) 계획유도 인센티브 항목 (70% 이내)

항목	세분	완화기준	비고
획지계획	획지단위개발	· 기준용적률×0.4	-
대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}×3	· 필로티 구조시 계수 1.5
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/ 대지면적}×3	· 전면공지에 한함
	공공보행 통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4	· 필로티 구조시 계수 2.0
건축물 용도	지정 또는 권장용도	기준용적률×(지정·권장용도면적/건 축연면적)×1	· 건축연면적의 10% 설치시(주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	· 기준용적률×0.1	· 가로활성화용도는 가로변에 면한 1층 벽 면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치 등	· 기준용적률×0.5	· 건물 내부 또는 대지 내 설치 시
주차 계획	공동주차 통로, 공동주차장	· 기준용적률×0.1	· 주차출입구를 연결획지와 공동으로 설치 시 · 공동주차장 설치시

(2) 친환경 인센티브 항목 (30% 이상)

항목	세분	완화기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상준수
	에너지 효율등급 인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	· 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 · 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 · 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 · 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 · 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		※신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 -건축물 인증 심사기준 ※공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설설치	· 기준용적률×0.04		-총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률×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×(녹화면적/대지면적)×0.1		-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	· 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2		-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시

- 주1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과 할 수 없다.
 주2) 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임.
 주3) 획지내 공지에 관한 용적률 완화시 공지 및 조경부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며 미관지구에서의 건축선후공지에 대한 인센티브는 주어지지 않는다.

4) 건축물 높이 계획

구분	기정	변경		비고
		주거복합용지	공공청사용지	
최고높이	· 최고높이 95m이하, 가로구역별 최고높이 산정식 (동시적용) · 주차장용지 별도 높이계획 없음	· 최고높이 95m이하	· 최고높이 25m이하	-

5) 건축물 배치 계획

구분	기정	변경		비고
		주거복합용지	공공청사용지	
건축한계선	· 시흥대로변 7m · 북동측 도로중심선에서 3m · 동측 이면도로에서 2.75m · 주차장부지 남측 도로중심선에서 4m	· 시흥대로변 7m · 북동측 도로변 1m · 동측 도로변 6.75m · 남측 도로변 3m	· 남측 도로변 1m · 서측 도로변 2m	-

6) 기타사항에 관한 계획

가) 대지내 공지 계획

구 분		기정	변경		비고
			주거복합용지	공공청사용지	
대지 내 공지	전면 공지	· 동측 이면도로변 건축선 확보에 따른 2.75m · 주차장부지 남측 도로중심선에서 4m	· 동측 도로변 6.75m · 남측 도로변 3m	· 남측 도로변 1m · 서측 도로변 2m	-
	공개 공지	· 시흥대로변 공개공지 추가확보 4m	· 시흥대로변 공개공지 추가확보 6m · 북동측 공개공지	-	-
	공공 보행 통로	-	· 시흥대로변 ~ 북동측 폭 4m	-	-
	미관 지구 후퇴 공지	· 시흥대로변 중심지미관지구 3m	· 시흥대로변 중심지 미관 지구 3m	-	-

나) 교통처리에 관한 계획

구분	기정	변경		비고
		주거복합용지	공공청사용지	
차량 출입금지	· 시흥대로변	· 시흥대로변	-	-

다) 도시기반시설 및 공공시설 확보계획

구분	기정	변경	비고
도시기반시설 및 공공시설 확보계획	· 공공시설계획 17.5%이상 - 도로 및 주차장	· 공공시설계획 17.5% 이상 - 도로 - 공공청사용지(건축물 포함)	-

IV. 특별계획3구역 세부개발계획 결정

① 특별계획3구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	대림지구 특별계획3구역	동작구 신대방동 686-48번지 일대	11,391.5	-	11,391.5	최초결정일 서고 2002-50호 (’02.2.28)

② 획지 및 건축물에 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1. 가구 및 획지계획

구분	특별계획구역 계획지침				세부개발계획
가구 및 획지계획	번호	위치	면적	비고	좌동
	10-1	신대방동 686-48	9,401.5	주거복합용지	
	10-2	신대방동 686-48	872.0	공공청사용지	

2. 건축물 용도계획

구 분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
		주거복합용지	공공청사용지		
불허 용도 (전충)	일반 상업 지역 (A)	· 미관지구에서 저축될 경우 서울특별시 도시계획조례 제44조에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 규정 준수 · 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합제외)^{주1)} · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) · 대규모점포^{주2)} · 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축시 규정준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화적용 할 수 있음)	-	좌동	-

구 분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
		주거복합용지	공공청사용지		
	준주거 지역 (B)	· 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시설소 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) · 대규모점포^{주2)} · 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저촉시 규정준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화적용 할 수 있음)		좌동	-
권장 용도 ^{주4)} (2)	전층 권장 용도	· 벤처기업 집적시설^{주3)} · 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관, 제11호 노유자시설 중 사회복지시설 및 근로복지시설, 제12호 수련시설 중 생활권수련시설(청소년 수련관, 청소년문화의 집 등) · 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 관람장, 전시장) · 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 · 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔) · 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원	-	좌동	-
	저층부 가로 활성화 용도 ^{주9)}	· 건축법시행령 별표1 제3호 중 소매점^{주5)} · 건축법시행령 별표1 제3호 중 휴게음식점, 제과점 등^{주6)} · 건축법시행령 별표1 제3호 중 의원, 치과의원, 한의원 등^{주7)} · 건축법시행령 별표1 제4호 중 서점 · 건축법시행령 별표1 제4호 중 휴게음식점, 제과점 등^{주8)} · 건축법시행령 별표1 제4호 중 일반음식점 · 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 상점	-	좌동	-

※ 불허/권장 해당용도를 건축법 시행령 변경사항을 반영하여 변경함

주1) 용도지역에서 허용하는 용도는 원칙적으로 입지 할 수 있으므로 일반상업지역내 공동주택은 전층불허용도이나, 주거복합은 가능함 (용도 용적제 적용)

주2) 대규모점포 : 동일한 건물안에 설치된 매장면적의 합계가 3,000㎡이상 하나 또는 다수의 상시 운영되는 매장을 가진 점포의 집단으로 유통산업발전법에 의하여 분류되는 용도(유통산업발전법 제2조제3호 관련 별표 참조)

주3) 벤처기업 집적시설 : 벤처기업 및 그 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 조장하기 위하여 벤처기업 육성을 위한 특별조치법 제18조의 규정에 의하여 지정된 건축물

주4) 권장용도 수용은 당해 용도로 사용되는 연면적이 건축물 전체연면적의 10% 이상인 경우에 한함(주차장 제외)

주5) 건축법 시행령 별표1 제3호의 가목. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점(바닥면적의 합계 1천㎡미만)

주6) 건축법 시행령 별표1 제3호의 나목. 휴게음식점, 제과점 등으로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

주7) 건축법 시행령 별표1 제3호의 라목. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등

주8) 건축법 시행령 별표1 제4호의 아목. 휴게음식점, 제과점 등으로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

주9) 저층부 가로활성화 용도는 가로변에 면한 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치하여야 함

3. 건축물 밀도계획

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
	주거복합용지	공공청사용지		
건폐율	· 60%이하		좌동	—
용적률	· 기준용적률 - 일반상업지역 : 300%이하 - 준주거지역 : 300%이하 · 허용용적률 ^{주1)} - 일반상업지역 : 630%이하 - 준주거지역 : 360%이하	· 기준용적률: 300%이하 · 허용용적률: 360%이하	좌동	—
	· 상한용적률 ^{주2)} : 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$		· 상한용적률 - 일반상업지역 : 800%이하 - 준주거지역 : 400%이하	

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공하는 용적률의 합(서울시 지구단위계획 수립기준 II-1-4-5 적용)

주2) 상한용적률은 공공시설부지 및 공공시설 제공시 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용(허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$)

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

가. 계획유도 인센티브 항목 (70% 이내)

항목	세분	특별계획구역 계획지침		세부 개발 계획
		완화기준	비고	
획지 계획	획지단위개발	· 기준용적률 $\times 0.4$	—	—
대지내 공지	공개공지	· 기준용적률 $\times\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times 3$	· 필로티 구조시 계수 1.5	좌동
	건축한계선	· 기준용적률 $\times\{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times 3$	· 전면공지에 한함	좌동
	공공보행통로	· 기준용적률 $\times(\text{조성면적}/\text{대지면적})\times 4$	· 필로티 구조시 계수 2.0	좌동
건축물 용도	지정 또는 권장용도	· 기준용적률 $\times(\text{지정}\cdot\text{권장용도면적}/\text{건축면적})\times 1$	· 건축면적의 10% 설치시 (주차장 제외)	좌동
	저층부 가로활성화 용도	· 기준용적률 $\times 0.1$	· 가로활성화용도는 가로변 에 면한 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	좌동
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치 등	· 기준용적률 $\times 0.5$	· 건물 내부 또는 대지 내 설치시	좌동
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	· 기준용적률 $\times 0.1$	· 주차출입구를 연결획지와 공동으로 설치시 · 공동주차장 설치시	좌동

나. 친환경 인센티브 항목 (30% 이상)

항목	세분	특별계획구역 계획지침		세부 개발 계획
		완화기준	비고	
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 · 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 · 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시 기준용적 률 × 0.4	좌동
	에너지 효율등급 인증	· 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 · 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 · 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	· 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 · 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 · 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 · 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 · 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04	기준용적 률 × 0.4	좌동
	중수도 시설설치	· 기준용적률 × 0.04		좌동
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률 × 0.04		좌동
	옥상녹화	· 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1		좌동
	자연지반 보존	· 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2		좌동

주1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과 할 수 없다.

주2) 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임.

주3) 획지내공지에 관한 용적률 완하시 공지 및 조경부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며 미관지구에서의 건축 선후퇴공지에대한 인센티브는 주어지지 않는다.

4. 건축물 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
	주거복합용지	공공청사용지		
높이계획	· 최고높이 95m이하	· 최고높이 25m이하	좌동	-

5. 건축물 배치·형태·외관에 관한 계획

가. 건축물 배치 계획

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
	주거복합용지	공공청사용지		
건축한계선	· 시흥대로변 7m · 북동측 도로변 1m · 동측 도로변 6.75m · 남측 도로변 3m	· 남측 도로변 1m · 서측 도로변 2m	좌동	-

나. 건축물 형태·외관 계획

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획		비고
		주거복합용지	공공청사용지	주거복합용지	공공청사용지	
건축물의 형태	옥탑부	-	-	· 옥상구조물을 노출시키지 않도록 규제 · 옥탑의 입면형태가 건축물과 조화를 이룰 수 있도록 유도	-	-
	저층부	-	-	· 통로 또는 보도조성공간과 접한 1층부에는 돌출간판, 지주이용간판을 설치할 수 없음 · 1층면 개구부에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 유도 · 간선가로변 및 소포물의 경우 1층 입면의 50%이상을 투시형으로 조성	-	-
건축물의 외관	재료/색채	-	-	· 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변건물과의 조화를 통한 통일성확보 · 폭20m 이상도로에 면한 획지의 건축물 신축시 가로변의 기존 건축물과 조화 권장	-	-
기타 사항	조명	-	-	· 간선가로 주변의 투시조명 권장 및 색채조명 유도 · 공공보행통로변 야간조명 설치 권장	-	-

6. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 대지 내 공지 등에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
		주거복합용지	공공청사용지		
대지내 공지	전면공지	· 동측 도로변 6.75m · 남측 도로변 3m	· 남측 도로변 1m · 서측 도로변 2m	좌동	-
	공개공지	· 시흥대로변 공개공지 추가확보 6m · 북동측 공개공지	-	좌동	-
	공공보행통로	· 시흥대로변 ~ 북동측 폭4m	-	좌동	-
	미관지구 후퇴공지	· 시흥대로변 중심지미관지구 3m	-	좌동	-

나. 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
	주거복합용지	공공청사용지		
차량출입금지구간	· 시흥대로변	-	좌동	결정도 참조

다. 도시기반시설 및 공공시설 확보계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시기반시설 및 공공시설	· 공공시설계획 17.5% 이상 - 도로 - 공공청사용지(건축물 포함)	· 도로 및 공공청사용지(건축물 포함) 조성 후 관리청에 기부채납 · 공공시설 부담량 : 특별계획구역면적의 21.0%계획 · 관리청 : 동작구 · 세부기준 : 서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용	-

라. 준공공임대주택에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
준공공임대주택	없음	· 공급량 : 오피스텔 1개층 이상 · 기간 : 8년 ※ 공급량 : 1개층(전용면적 23.14㎡ X 57실 이상)제공 ※ 준공 전까지 동작구 관련부서와 협의하여 준공공임대주택 세부계획(면적, 세대수, 임대료)을 수립	-

③ 서울시 도시·건축 공동위원회 수정가결 사항

■ 다음사항을 반영

- 불허용도(전층)에서 건축법시행령 별표1 제3호 중 소매점을 삭제하고 저층부 가로활성화용도에 건축법시행령 별표1 제3호 중 소매점 추가
- 건축위원회 심의시 가로경관 및 시흥대로변 공동주택동간 개방감이 유지될 수 있도록 건축물 입면계획 검토 반영

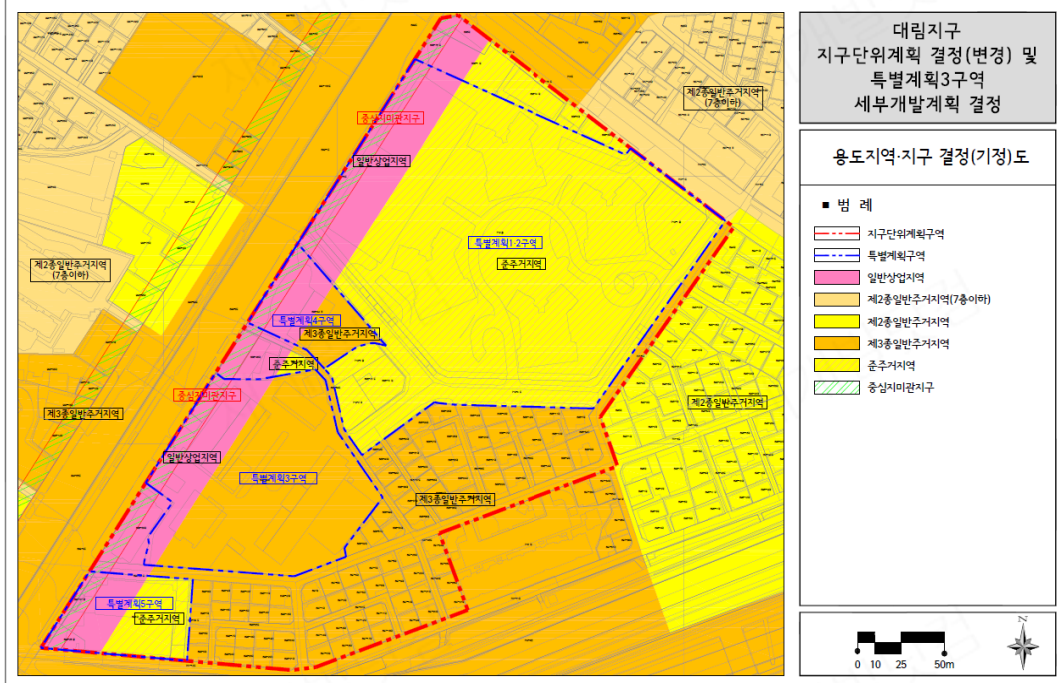
V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

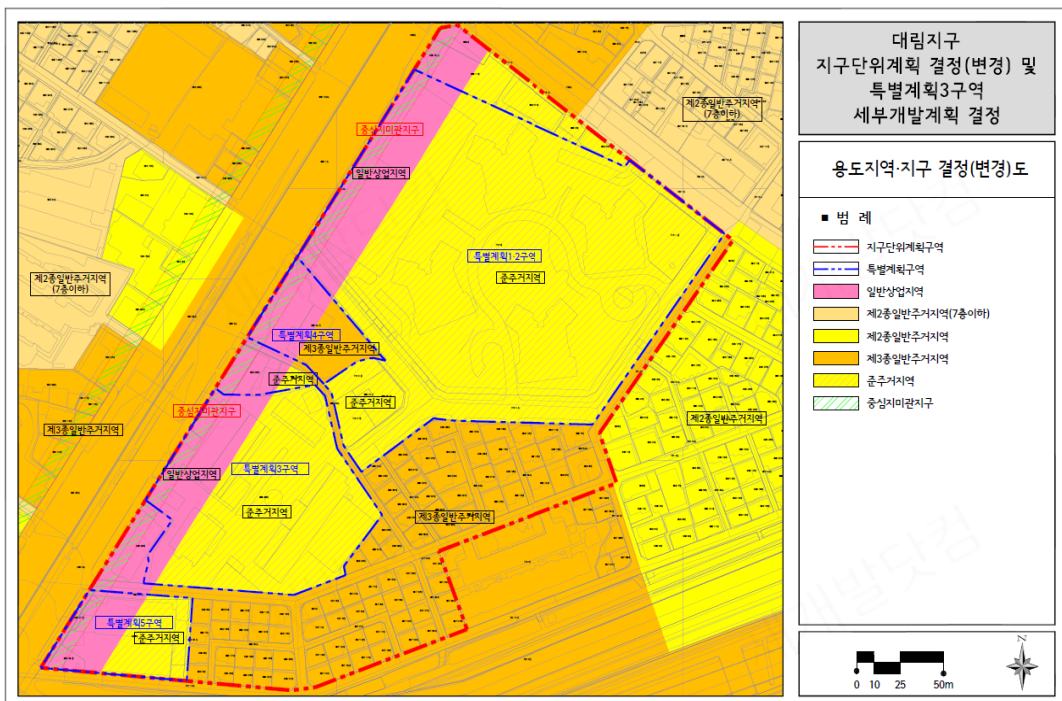
VI. 열람장소 : 고시관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8388), 동작구 도시계획과(☎ 02-820-9734)에 관계서류를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

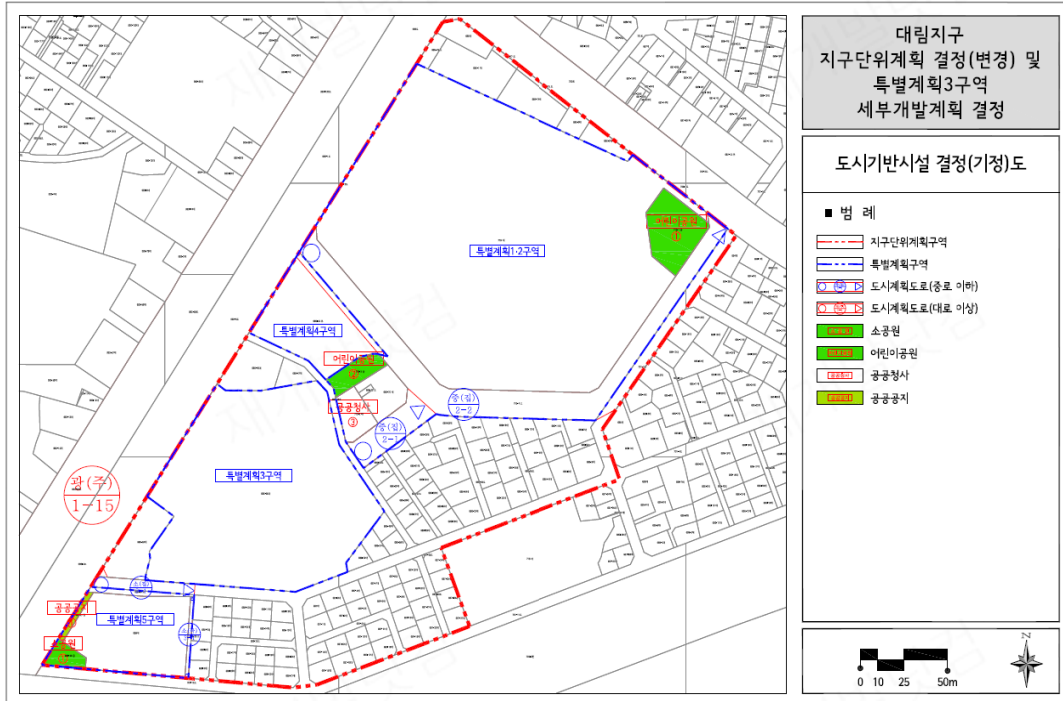
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도

