

◆ 서울특별시고시 제2018-408호

**도시관리계획(용도지역, 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내
특별계획구역 5 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

『수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역』 내 특별계획구역 5에 대하여 2018년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(2018.02.07) 및 2018년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.07.25)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(용도지역, 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역 5 세부개발계획)을 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2018년 12월 13일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

‘수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역’ 내 은평구 증산동 223-2번지 일대에 위치한 특별계획구역 5에 대하여 용도지역 변경 및 세부개발계획을 수립하고자 도시관리계획 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,020	-	2,020	100.0	특별계획구역 5
주거지역	준주거지역	2,020	감) 1,474	546	27.0	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,474	1,474	73.0	

2. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
①	은평구 증산동 223-2번지 일대 (특별계획구역 5)	준주거지역	일반 상업지역	1,474	상암·수색 광역중심기능 강화 및 역세권 지역의 효율적 토지이용 유도

III. 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역 5 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
		기정	변경	변경후		
특별계획구역 5	증산동 223-2번지 일대	2,020	-	2,020	서울특별시고시 제2002-262호 (2002.06.27)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

대상지 위치	구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
은평구 증산동 223-2번지 일대	합 계		2,020	-	2,020	100.0	주책·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역 5
	주거지역	준주거지역	2,020	감) 1,474	546	27.0	
	상업지역	일반상업지역	-	증) 1,474	1,474	73.0	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	은평구 증산동 223-2번지 일대 (특별계획구역 5)	준주거지역	일반상업지역	1,474	상암·수색광역중심 기능 강화 및 역세권 지역의 효율적 토지이용 유도

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원	최초 결정일	비고
-	수색로 지구	중심지 미관지구	수색로변 양측	44,400 (596)	1,850 (54)	12m	1982.04.22 (서고 제164호)	

※ ()안의 면적 및 연장은 대상지(특별계획구역 5)에 해당하는 사항임

나. 기반시설에 관한 결정조서

1) 도로 결정조서 : 변경없음

규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
등급	류별	번호	폭원 (m)								
대로	1	14	34-40	주간선 도로	1,700 (54)	남가 좌동 (사천교)	신도읍 강매리	일반 도로	-	서고164 (1976.07.14)	수색 로
중로	3	1	12	국지 도로	218 (37)	증산동 223-15	증산동 223-2	일반 도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
중로	3	2	12	국지 도로	413 (33)	수색동 33-6	수색동 81-1	일반 도로	-	"	

※ ()안의 연장은 대상지(특별계획구역 5)에 해당하는 사항임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 변경사유서 : 특별계획구역의 계획적 개발 및 합리적 토지이용을 위하여 획지 신설

구 분	도면번호	획 지	획 지		비 고
			위 치	면 적 (㎡)	
신 설	-	획 지	증산동 223-2대	1,474	획 지
	-	도로	증산동 223-2대	546	공공시설
			증산동 223-3대		
			증산동 223-5대		

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물 용도계획

■ 변경사유서 : 일반상업지역으로 용도지역 상향된 지역임을 고려하여 상업·업무 등 비주거 기능 도입을 유도하고 주거용도는 도입 불허

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
불허용도 (C')	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40% 이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	업무시설 중 오피스텔, 그 외 좌동	
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	좌동	

2) 건축물 밀도계획

가) 건폐율 계획

■ 변경사유서 : 일반상업지역에 해당하는 건폐율 적용

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	60% 이하	60% 이하	

나) 용적률 계획

■ 변경사유서 : 현행 지구단위계획 용적률 체계 준용 및 공공시설 설치·제공에 따른 상한용적률 적용

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
용적률	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 630% 이하	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 630% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하	상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름주)

주) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율

■ 용적률 인센티브 운영계획

② 유형2 : 준주거지역 → 일반상업지역 (기준 300% / 허용 630%)

구분	특별계획구역 계획지침					세부개발 계획
	항목		세분	세분계획기준	비고	
용적률 인센티브 완화항목 및 완화계획	유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	• 필로티형 α = 1.0 • 침상형 α = 2.0 • 개방형 α = 3.0	좌동
		대지내 통로	공공보행 통로	기준용적률 × {(조성면적/대지면적} × 4		좌동
		건축물 용도	용도권장	기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 1	— ※ 20% 이상 설치시 (주차장 제외)	좌동
		건축물 용도	저층부 가로 활성화 용도	기준용적률 × 0.1 이내	※ 1층벽면길이 및 바닥면 적의 1/2 이상 설치시	좌동
	규제형	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × 3		좌동

구분	특별계획구역 계획지침					세부 개발계획
	항목	세분	세분계획기준		비고	
용적률 인센티브 완화항목 및 완화계획	환경 친화 에너지 효율화	녹색 건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률 × 0.12	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수	좌동
			우수(그린2등급)	기준용적률 × 0.08		
			우량(그린3등급)	기준용적률 × 0.04		

용적률 인센 티브 완화 항목 및 완화 계획	환경 친화 에너지 효율화	에너지 효율 등급 인증	에너지 효율1등급	기준용적률 × 0.08	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준 용적률 × 0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수	좌동	
			에너지 효율2등급	기준용적률 × 0.06				
			에너지 효율3등급	기준용적률 × 0.04				
		신재생 에너지 보급 확대	신재생에너지1등급	기준용적률 × 0.12	• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※ 공급률로 등급판정 대체 가능	좌동		
			신재생에너지2등급	기준용적률 × 0.10				
			신재생에너지3등급	기준용적률 × 0.08				
			신재생에너지4등급	기준용적률 × 0.06				
			신재생에너지5등급	기준용적률 × 0.04				
		중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04				• 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외	좌동
		빗물 관리 시설 설치	기준용적률 × 0.04				• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치	좌동
		옥상 녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1				• 법적 조정으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용	좌동
		자연 지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2				• 법적 조정으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시	좌동
		녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1					

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

주2) 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.

주3) 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장 제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

주4) 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

주5) 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

※ 현행 지구단위계획 용적률 인센티브 운영계획 준용 및 특별계획구역 5 여건에 부합하는 인센티브 계획 수립

다) 높이 계획

■ 변경사유서 : 주변지역과 조화를 이루는 높이계획 수립

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 높이	- 기준 : 100m 이하 - 최고 : 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)	100m 이하	

라) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

■ 변경사유서 : 대지경계에서의 건축물 이격배치를 통해 보행 공간 및 개방감 등을 확보하고, 통일성과 조화를 고려한 건축물 형태 및 외관계획 수립

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 배치 (건축선)	- 건축한계선 : 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m - 중로3-1, 중로3-2 : 2m	좌동	
	벽면한계선 : 특별계획구역6과 연결하여 2m		
건축물 형태	- 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장(캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성) - 가로변 건축물의 통일감 형성을 고려하여 건축물 형태 전면 가로변과 일치 - 연속적 가로벽 형성에 따른 저층부 높이 통일 및 1층 개구부 높이 조화	좌동	
	외벽의 재료 : 저층부는 보행자 중심의 가로환경을 고려하고, 건축물 전체는 주변경관과 조화된 재료사용 권장	좌동	
	- 건축물의 1층 외부형태와 야간조명 : 주요 간선도로에 접한 건축물은 쇼윈도우 설치 및 조명 시설의 설치 권장 - 옥외설치 미술장식품의 경우 야간조명 설치 권장 - 야간경관 증진 위해 하부 조명강화 유도		
	색 채 : 인접 건축물과 조화를 이루도록 하고 품격 있는 중후한 색조의 사용 권장		

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지계획

■ 변경사유서 : 대지내 공지 구성을 통해 보행환경 개선 및 개방감 확보, 소규모 휴게·휴식공간 제공

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	수색로변(폭 3m)	좌동	
공개공지	- 가각부 전면공지 연결 조성 - 서울시 건축조례 제26조에 의함	좌동	

2) 대지내 통로계획

■ 변경사유서 : 지나친 보행 우회 공간의 해소를 위하여 공공보행통로 제공

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
공공보행통로	• 단지내 공공보행통로 2m 조성(특별계획구역6 경계부)	좌동	

3) 교통처리계획

■ 변경사유서 : 원활한 교통처리 유도 및 차량 및 보행 통행환경 개선 도모

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 2m 조성 (특별계획구역6 경계부)	좌동	

4) 경관 및 환경친화적 요소계획

■ 변경사유서 : 주변과 조화를 이루고 환경 친화적인 개발 유도

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
옥상녹화	• 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.5)에 의하여 설치토록 권장	좌동	
생태면적률	• “서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.4)” 준수	좌동	
옥외광고물	• “서울특별시 은평구 옥외광고물 등 관리조례” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준(2008.3)” 준수	좌동	

라. 공공시설 조성 및 제공계획

■ 변경사유서 : 일반상업지역으로 용도지역 상향됨에 따라 적정 공공시설 조성 및 제공 계획 수립

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
공공시설 조성 및 제공	- 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25% 이상 - 특별계획구역 내 공공용지(대로1-14, 중로3-1, 중로3-2)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획 수립 시 공공용지는 도시 계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반 시설 중 필요시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산처리 함 - 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함	- 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 27% 이상 (도로 546㎡) - 대로1-14, 중로3-1, 중로3-2호선 주) 기부채납 면적은 확정측량 성과 등에 따라 향후 조정될 수 있음 - 특별계획구역 내 도로를 도시계획시설로 결정하고 설치·조성 후 기부채납 주) 구역 외 기반시설 중 필요시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접 구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리	

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

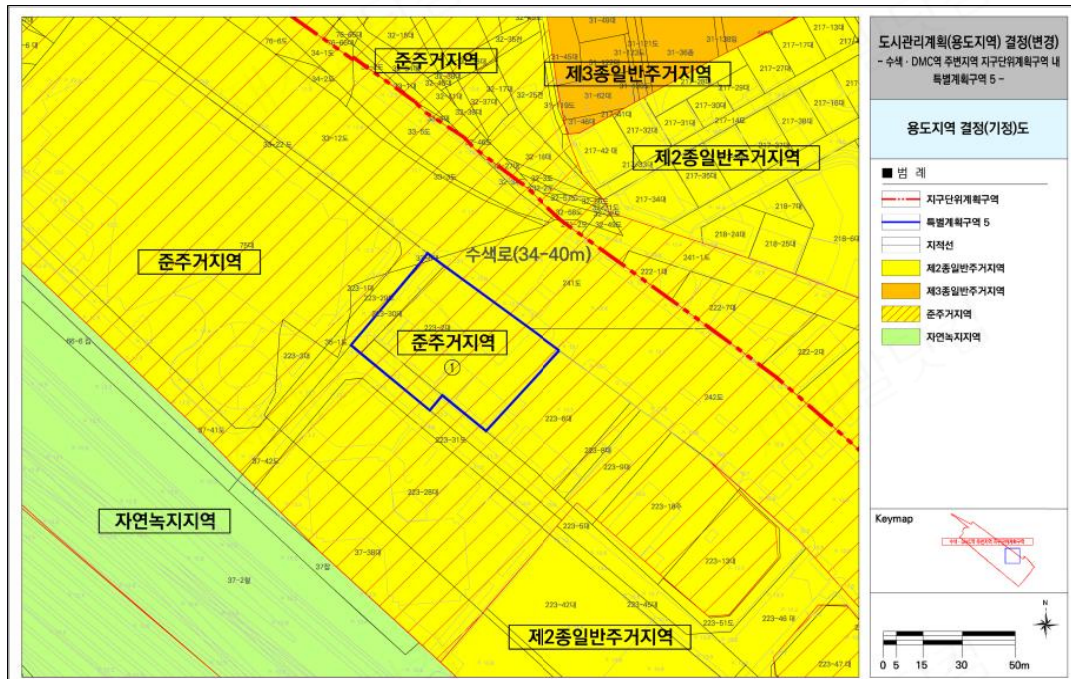
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 서울특별시 도시계획과(용도지역 관련 ☎02-2133-8328 도시관리과(세부개발계획

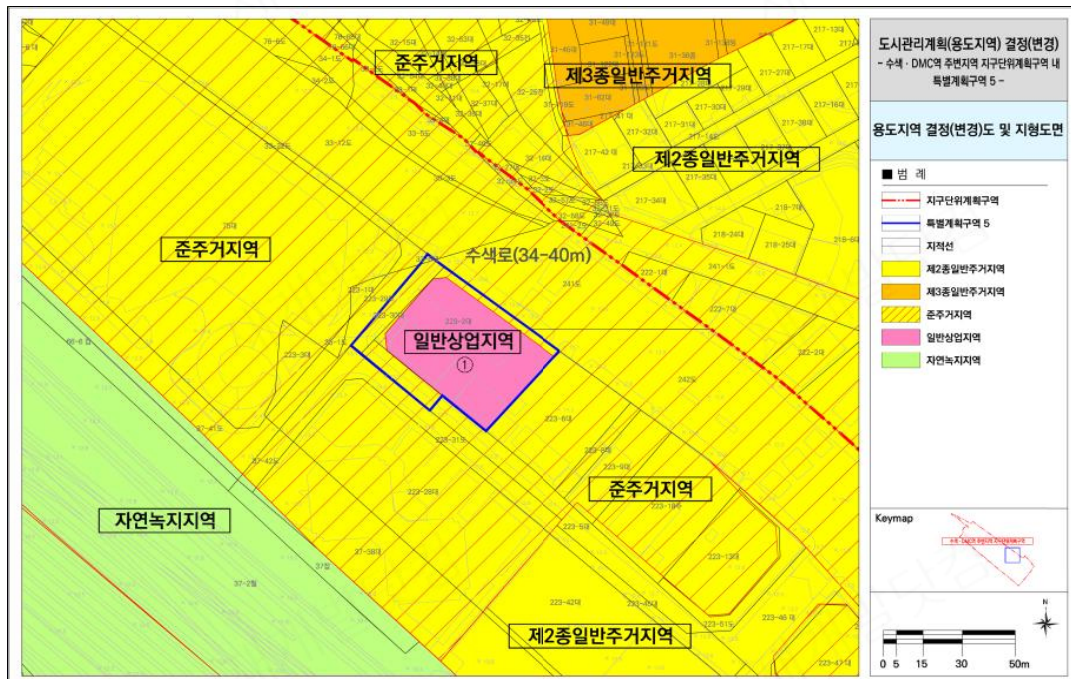
관련 ☎02-2133-8385), 은평구청 도시계획과(☎02-351-7405)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



[특별계획구역 결정도]



[도시기반시설 결정도]

