

◆ 서울특별시고시 제2019-367호

도시관리계획(암사지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2001-150호(2001.5.8.)로 지구단위계획 결정되고, 서울특별시고시 제2015-357호(2015.11.15.)로 결정(변경)된 「암사지구 지구단위계획」에 대하여 2019년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019.9.25.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 암사지구 지구단위계획을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 고시합니다.

2019년 11월 7일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)로 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 결정(변경) 고시됨에 따라 암사지구 지구단위계획구역내 용도지구(조망가로특화경관지구) 결정(변경) 사항 및 운영과정에서 나타난 미비점을 반영하여 지구단위계획을 결정(변경)하고자 하는 사항임.

II. 도시관리계획(암사지구 지구단위계획) 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
변경	①	암사지구 지구단위계획구역	강동구 암사동 500번지 일대	108,900	증)151	109,051	서울특별시고시 제1996-178호 (1996.7.3.)

▪ 변경사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	암사지구 지구단위계획구역	증)151㎡	· 구역경계 변경 없이 면적 산정착오 정정하기 위한 변경 결정

III. 지구단위계획에 관한 결정

① 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정조서

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
변경	계	109,800	증)151	109,051	면적산정 착오정정
	제1종일반주거지역	21,212	증)2,552	23,764	
	준주거지역	87,688	감)2,401	85,287	

▪ 변경사유서

구분	용도지역	면적(㎡)		변경사유
		기정	변경	
변경	제1종일반주거지역	21,212	23,764	· 지역계 변경 없는 면적산정 착오 정정
	준주거지역	87,688	85,287	

2. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)
3. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도

1) 건축물의 불허용도

구분	기 정	변 경
간선변	○ 전충 - 준주거지역에서 건축할 수 있는 용도 중 아래 용도 · 근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 · 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장 (마권 장외 발매소, 마권 전화투표소) · 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 · 공장, 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소는 신축건물에 한함) · 자동차 관련시설 · 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함)	○ 전충 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 76조 규정에 의한 용도 지역·지구에서의 불허용도 및 「서울특별시 도시계획조례」 제30조 (준주거지역안에서 건축제한) 및 제44조의2(조망 가로특화경관지구안에서 건축제한)의 규정에 따라 불허되는 용도 - 위 법률 및 조례에서 허용하는 용도 중 다음의 용도 · 근린생활시설 중 안마사술소 · 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소는 신축건물에 한함) · 자동차 관련시설 · 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) · 의료시설 중 정신병원
이면부	○ 전충 - 준주거지역에서 건축할 수 있는 용도 중 아래 용도 · 근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 · 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장 (마권 장외 발매소, 마권 전화투표소) · 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 · 공장, 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 · 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) · 자동차 관련시설(주차장 제외) · 암사종합시장(상암로11길, 고덕로10길)에 면한 필지는 주차장도 불허	○ 전충 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 76조 규정에 의한 용도 지역·지구에서의 불허용도 및 「서울특별시 도시계획조례」 제30조(준주거지역안에서 건축제한)의 규정에 따라 불허되는 용도 - 위 법률 및 조례에서 허용하는 용도 중 다음의 용도 · 근린생활시설 중 안마사술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 · 운동시설 중 옥외 철타이 있는 골프연습장 · 공장, 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 · 장례식장(의료시설 내 부수시설 포함) · 자동차 관련시설(주차장 제외) · 암사종합시장(상암로11길, 고덕로10길)에 면한 필지는 주차장도 불허 · 의료시설 중 정신병원
간선변	○ 1층 : 근린생활시설 중 제조업소, 수리점	○ 1층 : 변경없음

■ 변경사유서

변경내용	변 경 사 유	비 고
· 법률 및 조례에서 불허하는 용도와 법률 및 조례에서 허용되더라도 불허하는 용도로 구분	· 법률 및 조례 개정과 도시관리계획(역사문화미관지구 → 조망가로 특화경관지구) 변경에 따른 용도제한 내용을 지구단위계획에 반영	

- 2) 건축물의 권장용도(변경없음)
 - 3) 건축물의 지정용도(변경없음)
- 나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서
- 1) 건폐율 계획(변경없음)
 - 2) 용적률 계획(변경없음)
 - 3) 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(변경없음)

4) 건축물의 높이계획

위 치		높 이 계 획		비 고
		기 정	변 경	
간선변	올림픽로변	• 4층 이하 주) (단, 해당 건축위원회 심의 인정 시 8층 이하)	• 6층 이하 주) (단, 해당 건축위원회 심의 인정 시 8층 이하)	-
	상암로변	• 최고높이 : 40m 이하	변경없음	-
이면부	4m 도로변	• 최고높이 : 25m 이하	변경없음	-
	8m, 10m 도로변	• 최고높이 : 30m 이하	변경없음	
	15m 도로변	• 최고높이 : 35m 이하	변경없음	
	기존 아파트	• 최고높이 : 40m 이하	변경없음	
	암사동 503-6, -31 천호동 287-9	• 최고높이 : 60m 이하	변경없음	

기 정	변 경
주) 올림픽로변 필지와 이면부 필지 공동 개발 시(올림픽로에서 이면도로까지 접한 단일필지 포함) 건축물의 높이는 40m 이하로 한다.(단, 건축물이 역사문화미관지구 에 걸치지 않는 경우에 한다.)	주) 올림픽로변 필지와 이면부 필지 공동 개발 시(올림픽로에서 이면도로까지 접한 단일필지 포함) 높이기준에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 따른다. 다만, 이 경우, 대지가 조망가로특화경관지구를(이하 “경관지구”라 한다.) 적용받지 않거나, 경관지구와 일반지역이 각각 적용되는 경우에 일반지역 건축물의 높이는 40m 이하로 하고, 경관지구가 적용되는 경우, 건축물의 높이는 지구단위계획에서 정한 높이로 한다.

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
· 올림픽로변에 대해 건축물의 높이를 6층 이하로 완화 (건축위원회 심의 인정 시 8층)	· 2018.10.4. 「서울특별시 도시계획조례」 제8조의 2 개정(미관지구가 특화경관지구로 변경) 및 2019.4. 18. 도시관리계획 변경으로 역사문화미관지구(양측12m)가 폐지되고 조망가로특화 경관지구(양측 18m)가 신설 고시(서울특별시고시 제2019-129호)되어, · 올림픽로변 양측 18m 구간의 조망가로특화경관지구에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제45조 개정내용을 지구단위계획에 반영코자 함

5) 최고높이 완화항목 및 완화내용(변경없음)

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등(변경없음)

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

4. 경미한 변경에 관한 결정(변경없음)

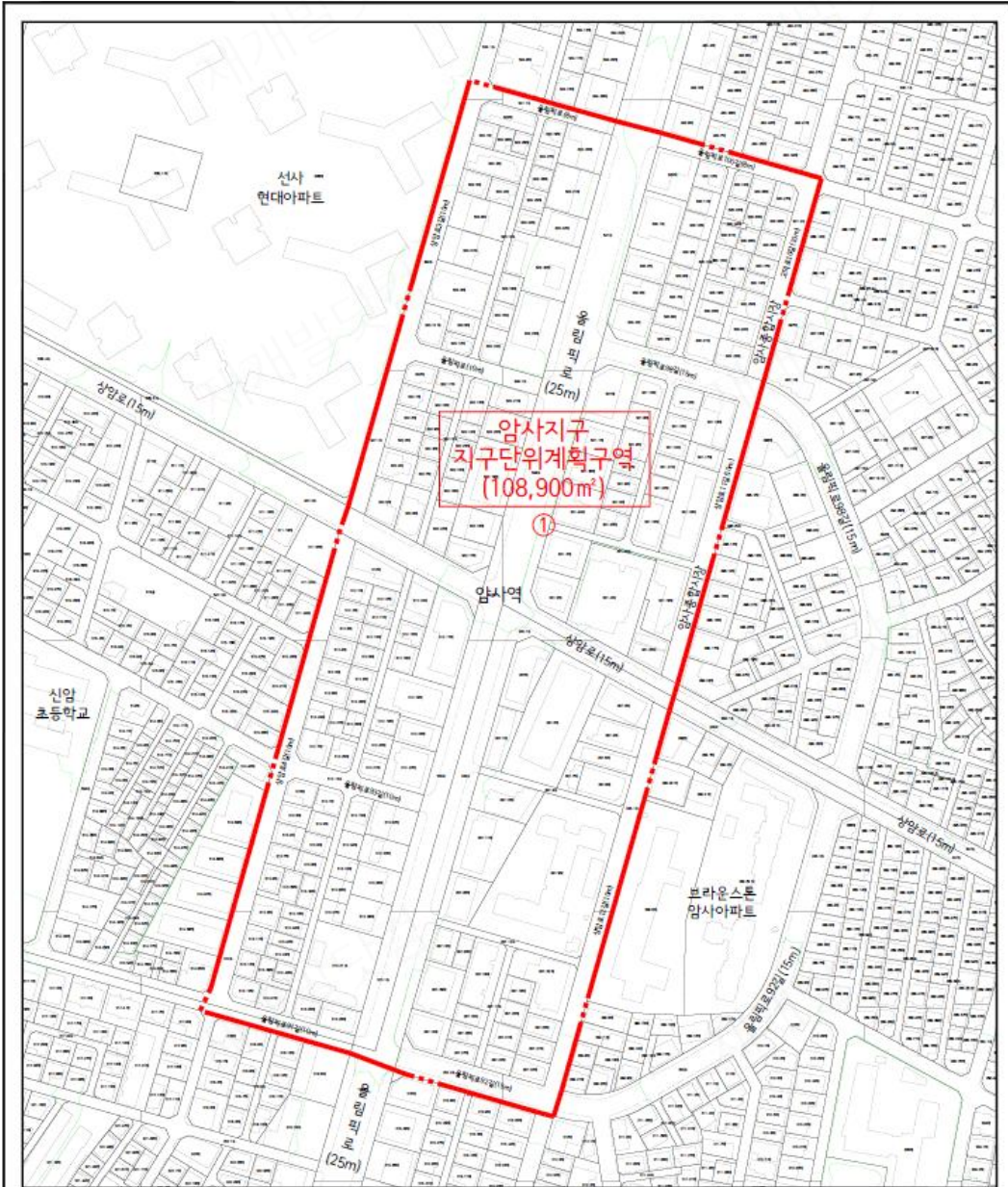
IV. 관계도면 : 붙임 참조 (세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

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

V. 관계서류 열람 방법

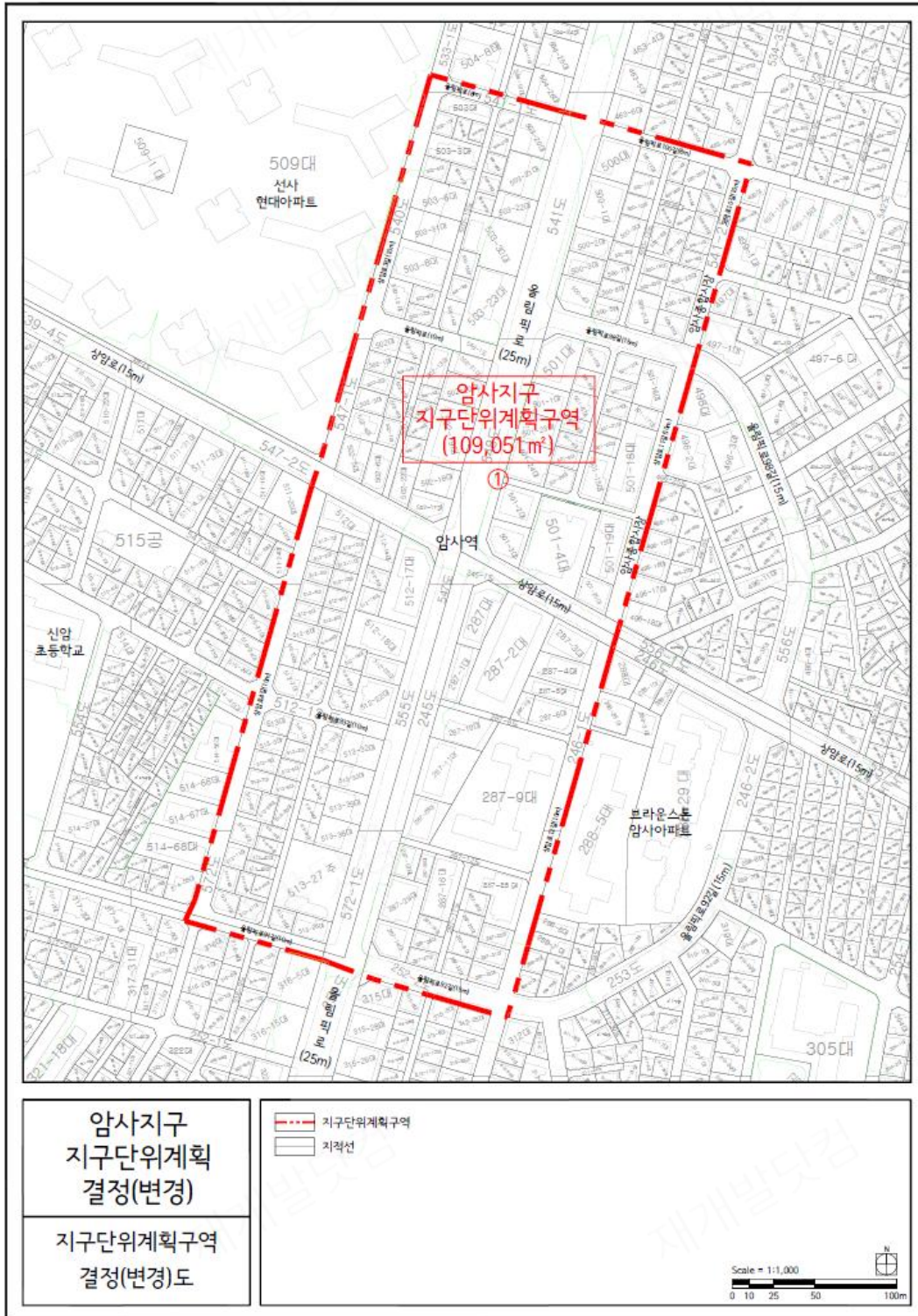
- 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8388) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6033)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

[지구단위계획구역 결정도(기정)]

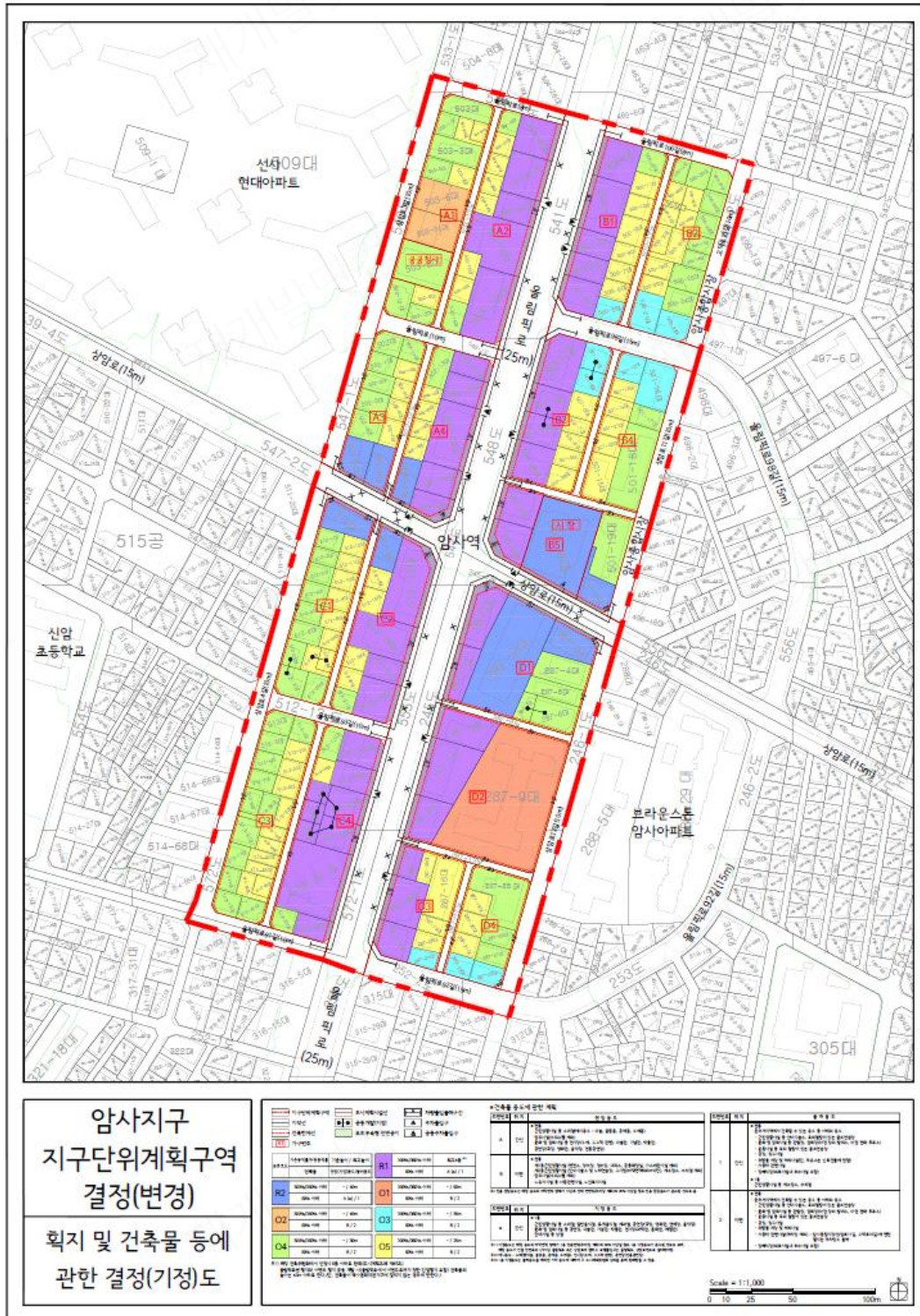


암사지구 지구단위계획 결정(변경)	--- 지구단위계획구역 --- 지적선
지구단위계획구역 결정(기정)도	Scale = 1:1,000 0 10 25 50 100m

[지구단위계획구역 결정도(변경)]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)]

