

◆ 서울특별시고시 제2022-434호

**도시관리계획(동작구 신대방동 377-1번지 일대 역세권 활성화사업
지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 동작구 신대방동 377-1번지 일대에 대하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의(2021. 12. 22.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(동작구 신대방동 377-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 함께 고시합니다.

2022년 11월 3일
서울특별시 장

I. 결정취지

- 동작구 보라매역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(동작구 신대방동 377-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

- 지구단위계획구역에 관한 결정
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(신설) 조서
가. 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	동작구 신대방동 377-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	동작구 신대방동 377-1번지 일대	2,740.0	-

나. 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신 설	-	동작구 신대방동 377-1번지 일대	2,740.0	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따라 지구단위계획구역을 결정함

○ 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		2,740.0	-	2,740.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,740.0	감) 2,719.0	21.0	0.77	
상업지역	근린상업지역	-	증) 2,719.0	2,719.0	99.23	

나. 용도지역 결정 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역	면 적(㎡)			결 정 사 유
			기 정	변 경	변 경 후	
-	동작구 신대방동 377-1번지 일대	제3종일반주거지역	2,740.0	감) 2,719.0	21.0	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역 변경함
		근린상업지역	-	증) 2,719.0	2,719.0	

다. 용도지구 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정 조서

가. 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	41	35	주간선도로	2,810	대방지하차도	대림동삼거리	일반도로	77.07.09 건고137	
기정	중로	3	174	12	집산도로	725	신대방동 351-5	신대방동 375-7	일반도로	85.08.14 서고550	

나. 철도 결정조서(변경없음)

구분	시설의종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
		기점	종점	주요경과지				
기정	도시철도 (신림선)	여의도동 56번지 일원	신림동 211번지 일원	대방역/신림역/보라매역/샛강역	7,760	78,184.7	16.04.07 서고2016-98	

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정
1. 가구 및 획지계획에 관한 결정(신설) 조서
가. 획지 결정(신설) 조서

도면표시	획 지 계 획		비 고
	위 치	면 적(㎡)	
획지	신대방동 377-1번지 일대	2,719.0	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정(신설) 조서
가. 건축물의 용도계획에 관한 결정(신설) 조서

구분(도면표시)		결정내용		결정사유
용도	불허용도 (가)	전층	· 건축법시행령 별표1 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시설소 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 제28호의 장례식장 · 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	역세권활성화사업 반영

나. 건축물의 밀도계획에 관한 결정(신설) 조서

획지구분	구 분	결정내용	비 고
획지	건 폐 율	· 60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항
	용 적 률	· 기준(허용)용적률 : 250% 이하 · 상한용적률 : 600% 이하	「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」
	높 이	· 70m 이하	주변지역 및 근린상업지역 반영하여 높이계획 수립

○ 사업계획 기준(의무사항)에 관한 결정(신설) 조서

구 분		결정내용	비 고
공공기여	공공기여율	·부지면적의 29.0%이상	모든 항목을 충족하여야 함
	공공기여시설 설치기준	·혼합형(유형2+유형3) -공공임대오피스 30%이상 -공공임대주택 50%이상 -지역필요시설 20%이상	
건축물용도 구분	비주거비율	·연면적20%이상(가로변 비주거 설치 의무)	
	주거비율	·제한없음	
주택건설	주택규모	·공공임대주택 : 전용85㎡이하 ·민간분양주택 : 기준 없음	
건축물형태	21세기 미래형 주거환경조성을 위한 주요정책	·리모델링이 쉬운구조 ·커뮤니티 지원시설의 설치계획 ·에너지효율 건축물 ·친환경 건축물 중 2가지 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설	커뮤니티시설	·주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상(100~299세대)의 주민커뮤니티 시설 설치	

※ 공공기여시설 설치기준 : '서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(2019. 06. 20.)' 3-3-2 참조

○ 기타사항에 관한 결정(신설) 조서

1. 건축한계선 및 대지내 공지에 관한 결정(신설)

구 분	결정내용	비 고
건축한계선	·간선도로변(서측) : 대지경계로부터 3m 후퇴 ·이면도로변(북측) : 대지경계로부터 3m 후퇴 ·이면도로변(동측 4m 미만도로) : 도로중심에서 2m 후퇴 후 후퇴선에서 4m 후퇴 ·이면도로변(동측 4m 이상도로) : 대지경계로부터 2m 후퇴	·지구단위계획 종합결정(안)도 참고
1층부 벽면한계선	·간선도로변(서측) : 건축한계선으로부터 1m후퇴 ·이면도로변(북측) : 건축한계선으로부터 1m후퇴	·지구단위계획 종합결정(안)도 참고
전면공지	·도로변 건축한계선 내 보도부속형(서측, 북측) 및 보차도부속형(동측) 전면공지 조성	·지구단위계획 종합결정(안)도 참고

※ 동측 4m미만 도로 부분 도로중심선에서 2m 후퇴한 면적 21㎡는 동작구청으로 무상 귀속 함

※ 건축한계선 내 차도부속형 전면공지는 동작구청에 지상권 설정

2. 공공기여 계획에 관한 결정(신설)

구 분	용적률	공공기여율	비 고
공공임대주택 등	기본250%이하(제3종일반주거지역) → 상한600%이하(근린상업지역)	부지면적의 20% 이상	공공기여유형은 유형2+유형3 혼합

※ 공공임대주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비(국토교통부 고시)로 매입하며, 그 외 공공기여시설(공공임대산업시설, 지역필요시설(보건지소))은 토지, 건물 모두 기부채납

※ 공공기여시설 설치기준 : '서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(2019. 06. 20.)' 3-3-2 참조

3. 교통처리 계획에 관한 결정(신설)

구 분	결정내용	비 고
차량출입 불허구간	· 서측 간선도로변(전부) 및 북측 이면도로변(일부)	· 지구단위계획 종합결정(안)도 참고

Ⅲ. 관련도면 : 불임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시계획과(☎02-2133-2598) 및 동작구 도시계획과(☎02-820-9335)에 관련도서를 각각 비치하고 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

○ 관련도면

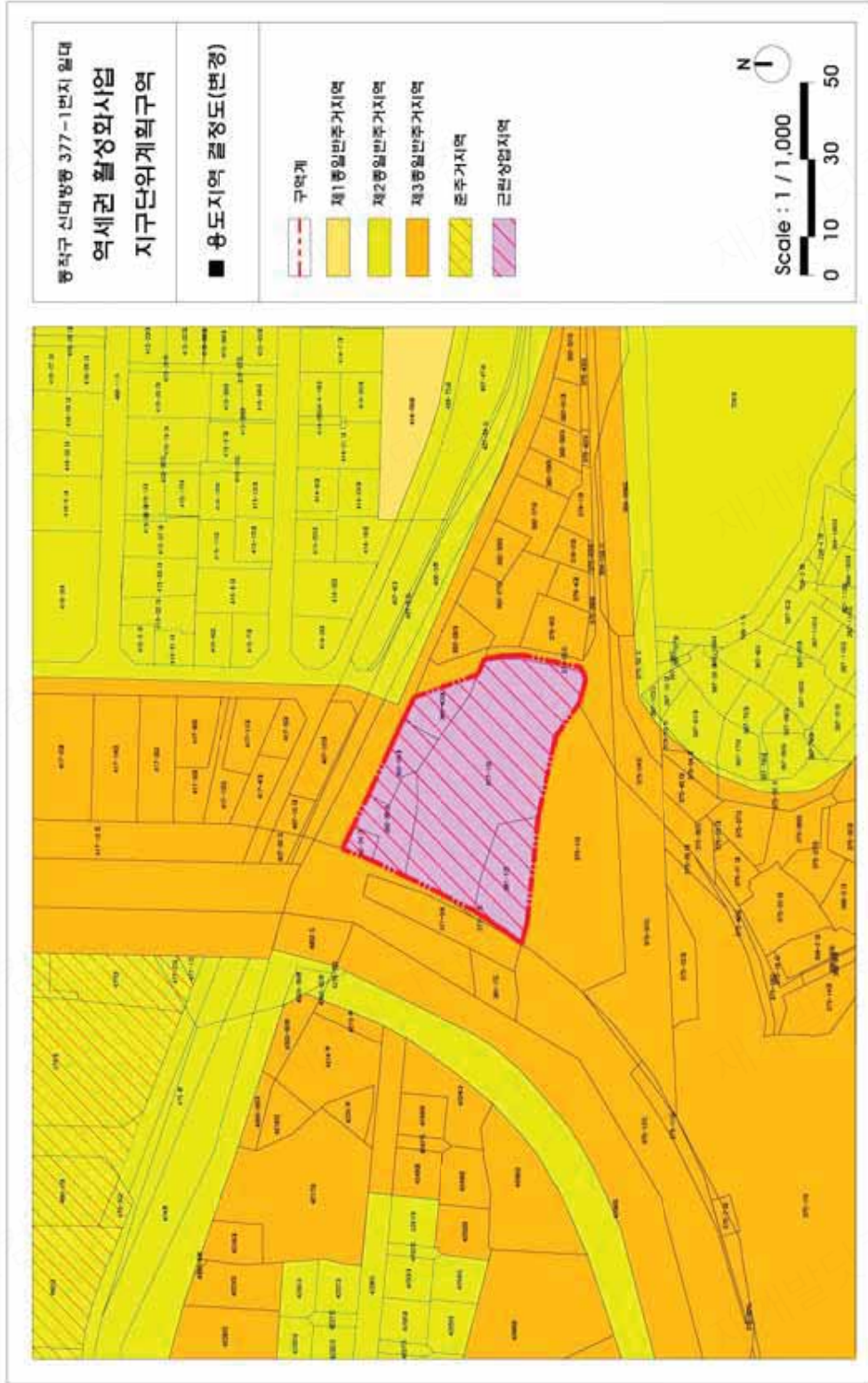
[지구단위계획구역 결정(신설)도]



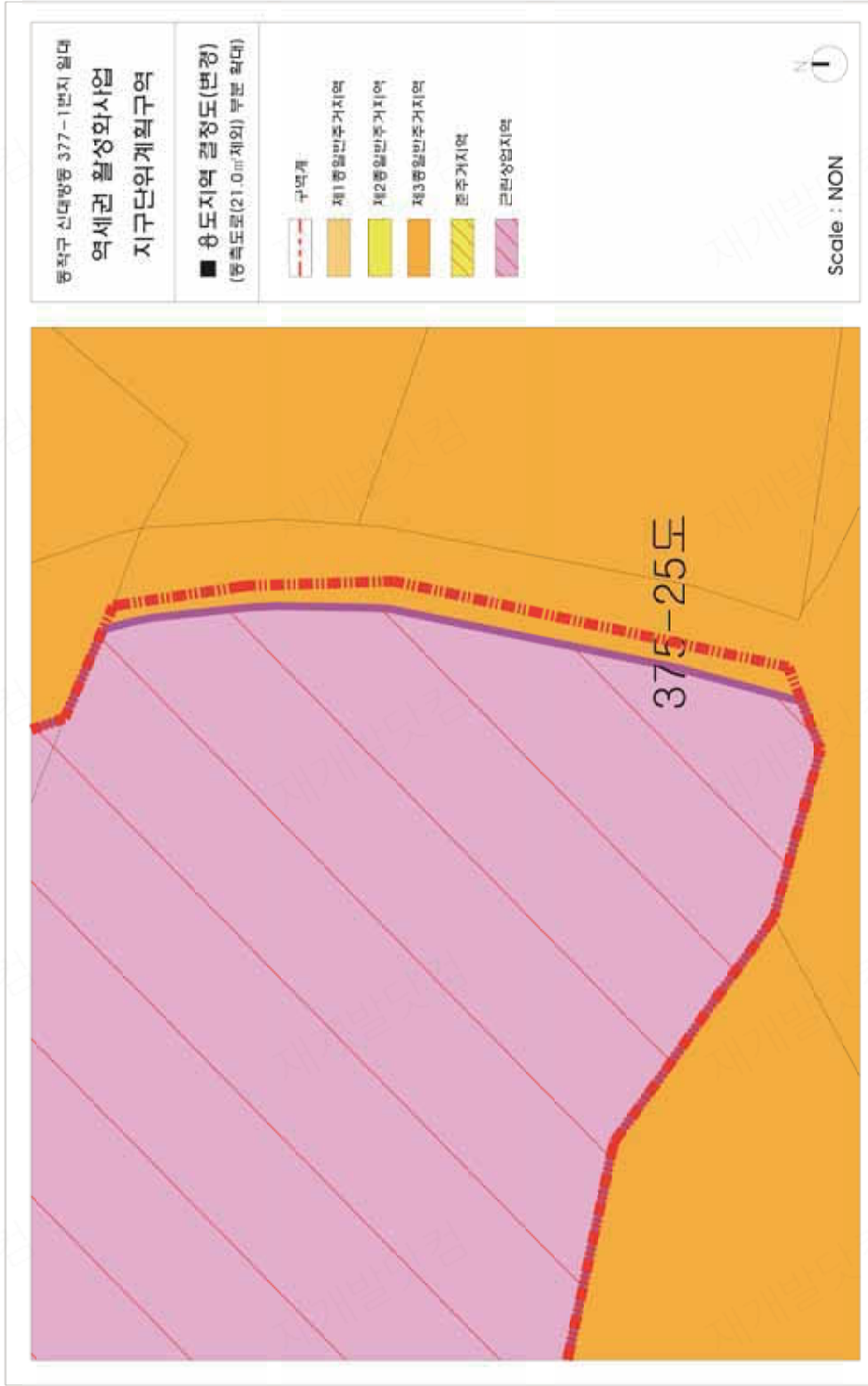
[용도지역 결정(기정)도]



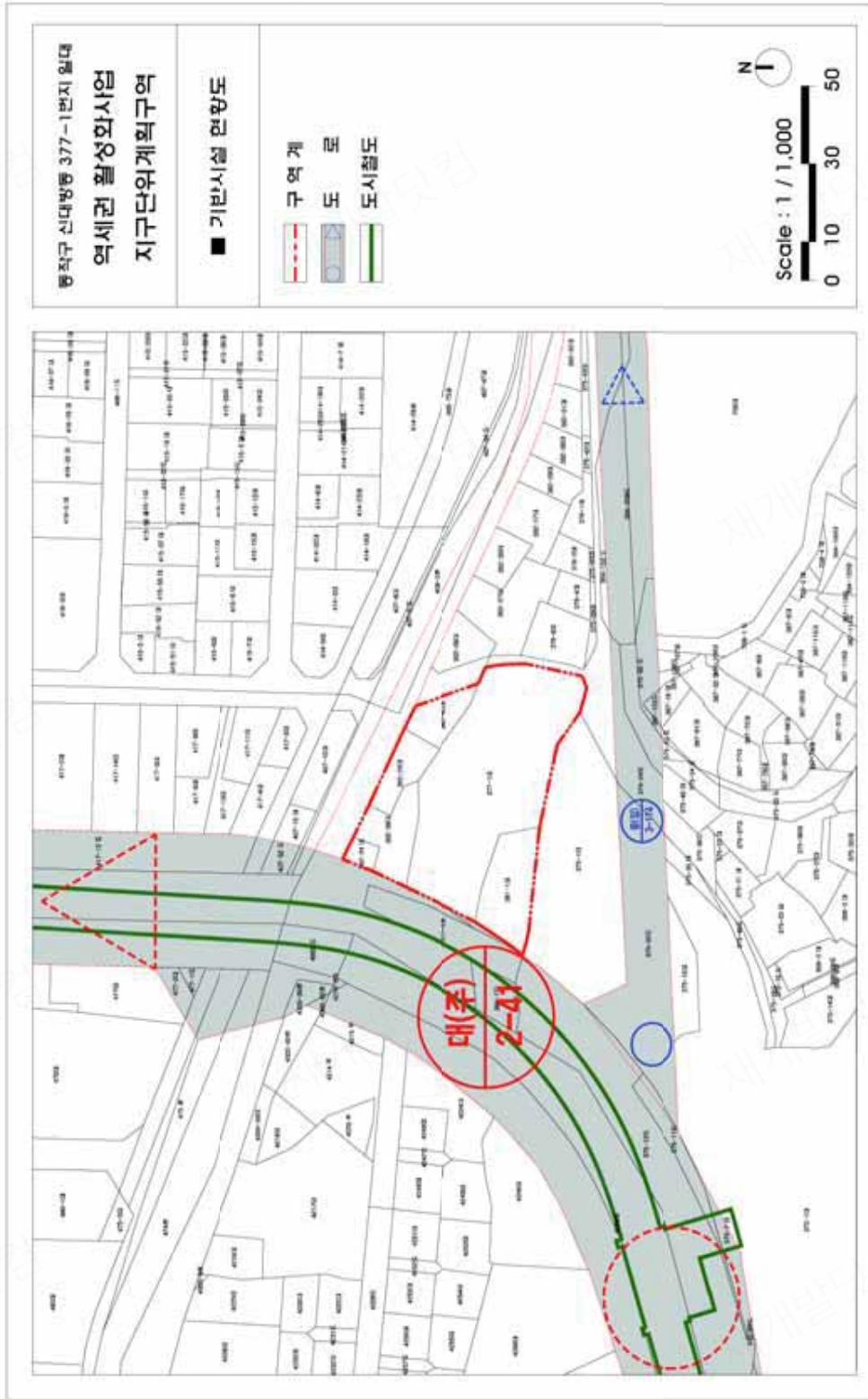
[용도지역 결정(변경)도]



※ 참고 : 용도지역 결정(변경)도-동측도로(21.0㎡제외) 부분 확대

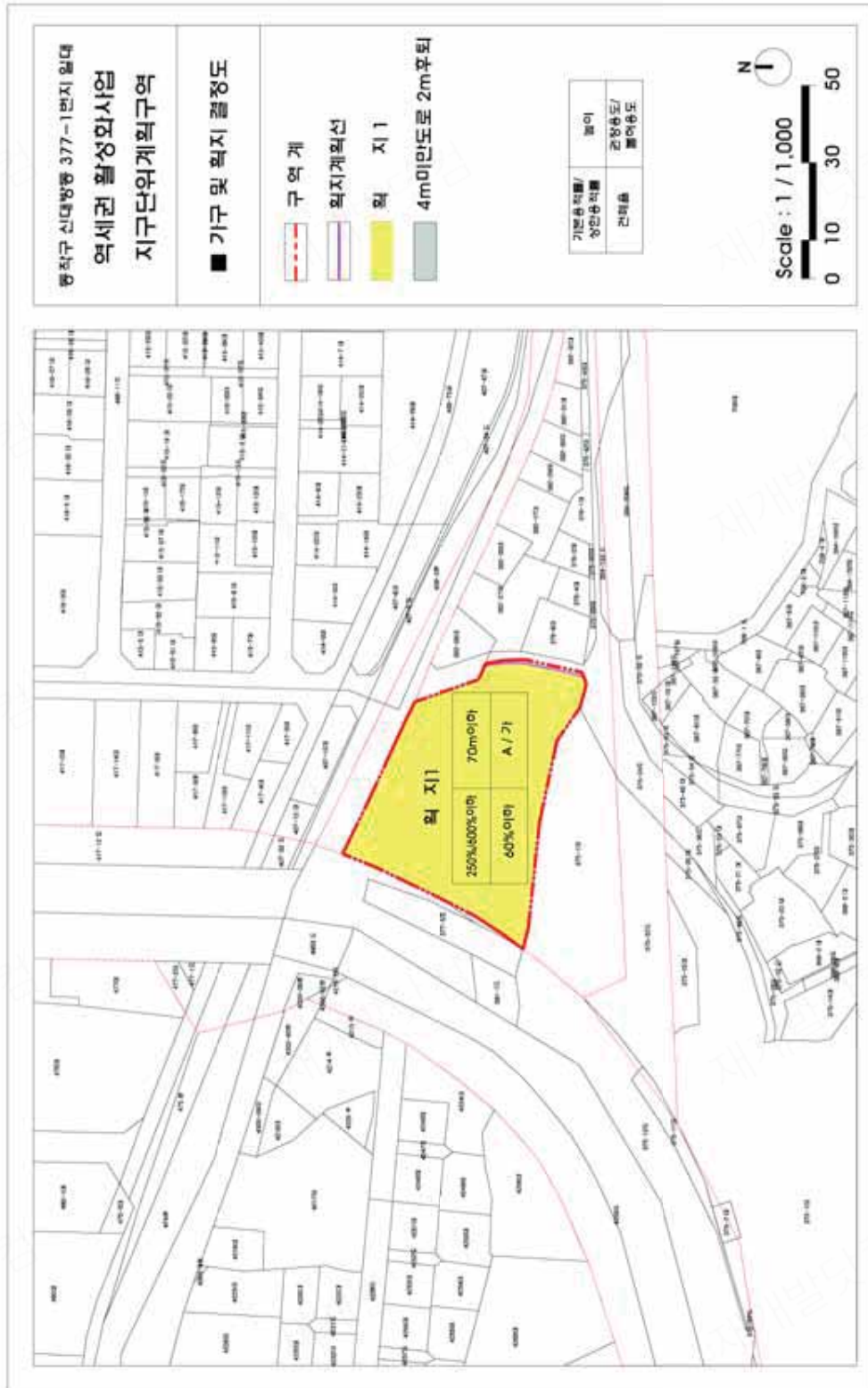


[기반시설 현황(기정)도]

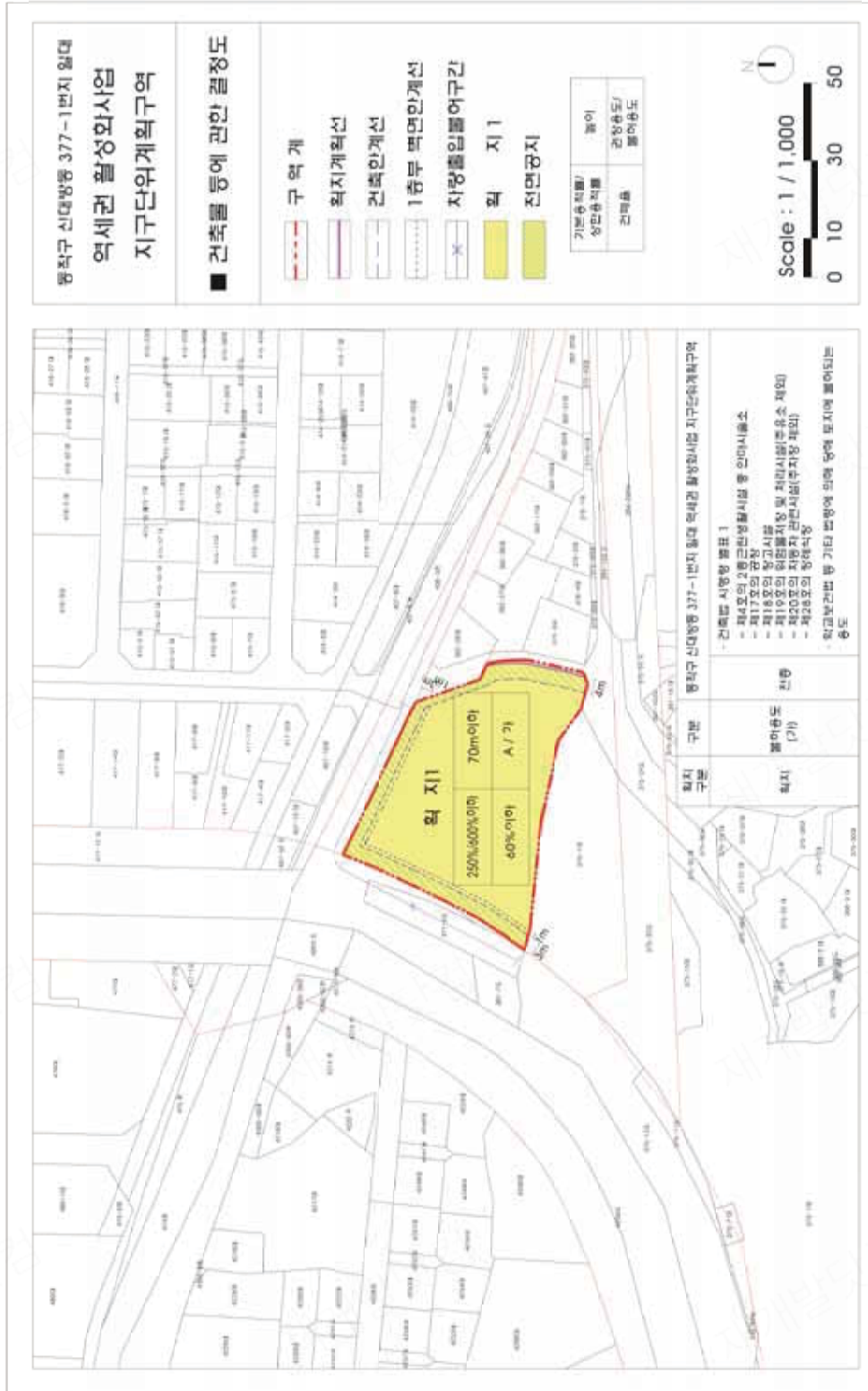


※ 도시계획시설(도로, 도시철도): 변경 없음(구역계와 연결함에 따라 현황 표시)

[기구 및 획지 결정(신설)도]



[건축물 등에 관한 결정(신설)도]



[지구단위계획 종합 결정(신설)도]

