

## 도시관리계획(삼익연립 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-38호(2005. 2. 5.)로 결정된 둔촌동 삼익연립 지구단위계획의 공공기여(기부채납) 및 건축계획 변경 등에 따른 지구단위계획 변경(결정)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 다음과 같이 도시관리계획(삼익연립 지구단위계획) 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 일

서울특별시장

### I. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2005-38호(2005. 2. 5.)로 결정된 둔촌동 삼익연립 지구단위계획의 공공기여(기부채납) 및 건축계획 변경 등에 따라 지구단위계획을 변경 결정하고자 하는 사항임

### II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정

#### ① 지구단위계획구역 결정조서

##### ■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
변경	-	삼익연립 (강동구 둔촌동 85-2호) 지구단위계획구역	강동구 둔촌동 85-2호	9,914.0	감)105.2	9,808.8	-

##### ■ 변경 사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
-	삼익연립 (강동구 둔촌동 85-2호) 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 변경 9,914.0m<sup>2</sup> → 9,808.8m<sup>2</sup> 감) 105.2m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>측량결과와 구적오차에 따라 구역면적 변경</li> </ul>

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

### 1. 용도지역 결정조서

구분	면적 (㎡)	구성비	비고		
				기정	변경
합계	9,914	감) 105.2	9,808.8	100.0	-
주거지역 제2종일반주거지역(7층)	9,914	감) 105.2	9,808.8	100.0	10층으로 완화

※ 측량결과와 구적오차에 따른 구역면적만 변경되고 용도지역 변경은 없음

### 2. 기반시설 결정(변경)조서

#### 가. 교통시설

##### ■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	11	8	국지 도로	90	둔촌동 82-3	둔촌동 86-2	일반 도로	서고제34호 (76.2.20)	기부채납 49.0㎡
변경	소로	2	11	8	국지 도로	90	둔촌동 82-3	둔촌동 86-2	일반 도로		
기정	소로	3	63	10	국지 도로	482	둔촌동 115-2	둔촌동 19-2	일반 도로	서고제34호 (76.2.20)	기부채납 238.3㎡
변경	소로	3	63	8	국지 도로	482	둔촌동 115-2	둔촌동 19-2	일반 도로		

##### ■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-11	소로2-11	• 도로면적 변경 - 면적: 49.0㎡ → 0㎡	• 지구단위계획구역 내 공공기여(기부채납) 계획 변경에 따라 구역내 도로 변경
소로3-63	소로3-63	• 도로 폭원 변경 - 폭원: 10m → 8m	• 지구단위계획구역 내 공공기여(기부채납) 계획 변경에 따라 구역내 도로 변경

#### 나. 공간시설

##### ■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	비율 (%)	최초 결정일	비고
폐지	-	공공공지 (쌈지공원)	강동구 둔촌동 85-2호	208.4	2.1	서고제2005-38호 (2005.2.5)	기부채납 (사업부지의 일부)

##### ■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지 (쌈지공원)	• 폐지	• 지구단위계획구역 내 공공기여(기부채납) 계획 변경에 따라 공공공지 폐지

### ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

##### ■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	면적(m <sup>2</sup> )			비 고
	기정	변경	변경후	
공동주택지	9,418.3	증) 390.5	9,808.8	
도로	287.3	감) 287.3	-	
공공공지(쌈지공원)	208.4	감) 208.4	-	

※ 측량결과와 구적오차에 따른 구역면적이 9,914m<sup>2</sup>에서 9,808.8m<sup>2</sup>로 변경되어 변경 면적에 105.2m<sup>2</sup>의 편차가 생김

##### ■ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	• 공동주택지 9,808.8m <sup>2</sup>	• 지구단위계획구역 내 공공기여(기부채납) 계획 변경에 따라 구역 내 기반시설을 변경·폐지하고 청소년 수련시설 등을 조성하여 제공

#### 2. 건축물에 대한 용도·규모·건축선·형태에 관한 결정(변경)조서

##### 가. 건축물의 용도 결정(변경)조서

##### 1) 지정용도

구 분	적 용 위 치	지 정 용 도
폐 지	강동구 둔촌동 85-2호	• 공동주택 및 부대시설

##### 2) 허용용도

구 분	적 용 위 치	지 정 용 도
신 설	강동구 둔촌동 85-2호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 및 부대복리시설</li> <li>• 제1종근린생활시설 중 지역아동센터</li> <li>• 교육연구시설 중 직업훈련소, 도서관</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련 시설</li> <li>• 수련시설 중 생활권 수련시설</li> </ul>

##### ■ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
폐지	• 지정용도 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납하는 공공시설물인 청소년 수련시설 등을 설치하기 위해 지정 용도를 폐지하고 허용용도를 신설</li> <li>• 지정용도 공동주택 및 부대시설 → 허용용도 공동주택 및 부대복리시설, 청소년 수련시설 등으로 변경</li> </ul>
신설	• 허용용도 신설	

##### 나. 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

##### 1) 건폐율

구 분	지 침 내 용			비 고
	기 정	증 감	변 경	
건폐율	30%이하	증) 5%	35%이하	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건폐율	• 30% → 35% 5% 증가	• 청소년 수련시설의 효율적 사용을 위해 전면도로 측으로 배치하고, 해당 시설의 지상층 면적 확보를 위한 건축계획 변경으로 건폐율을 35%로 상향 조정

2) 용적률 (변경없음)

구분	지침내용	비고
기준용적률	190%	• 단독주택지등 저층주택지 관리방안 세부시행기준(2004.5.15. 서울시)에 따른 제2종일반주거지역(10층)용적률 190%
상한용적률	<b>230%</b>	• 단독주택지등 저층주택지 관리방안 세부시행기준(2004.5.15. 서울시)의 공공용지 부담률에 따른 용적률 230%를 적용 - 산식: 기준용적률 ×(1+1.3α) ※ 기준용적률: 190%, α: 기부채납비율

※ 용적률은 단독주택지 등 저층주택지 관리방안 세부시행기준에 따라 기 결정된 용적률 적용

3) 높이 계획(변경없음)

구분	최고 높이 (규제)	적용 대상	비고
최고 높이	30m이하 (해발고도 57m이하)	• 가로구역별 최고높이 30m 이하 적용	

다. 건축물의 건축선·형태에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선

구분	계획내용	비고
건축한계선	기정 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보도확보를 위해 도로변으로 도시계획도로를 확폭(2m)설치</li> <li>• 인접대지 연결부에 6m 건축한계선 확보</li> </ul>	도로 (보행로) 2m 확폭
	변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보도확보를 위해 소로3-63호 도로변 건축한계선 2m 확보하여 보도 설치</li> <li>• 인접대지 경계로부터 3m~6m 건축한계선 확보</li> </ul>	공공시설물 설치구간에 3m 건축한계선 확보

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 소로3-63호 도로변 2m 신설 • 연결부경관계획 6m → 연결부경관계획 3m~6m	• 소로3-63호 도로 변경(B=10 → 8m) → 2m 건축한계선 신설 대체 (보도조성) • 청소년 수련시설의 효율적 사용을 위해 전면도로 측으로 배치하고, 해당 시설의 지상층 면적 확보를 위한 건축계획 변경으로 공공시설물 설치구간은 인접대지 경계로부터 3m로 완화 적용

2) 건축물의 형태

구분	계획내용	비고
지붕 형태	기정 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 경사형지붕과 평지붕을 조화있게 계획</li> <li>• 양호한 단지경관 형성</li> </ul>	단지경관의 조화
	변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 평지붕으로 계획</li> <li>• 양호한 단지경관 형성</li> </ul>	
입면변화	• 색채, 마감재 등을 이용한 저층부(3개층 이하) 차별화 • 특색있고 주변과 조화되는 단지경관 형성	특색있는 단지경관
필로티	• 단지내 보행연결부에 1층 필로티조성 • 원활한 보행동선체계 연결	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 지붕형태 변경	• 건축물의 용이한 유지관리를 위해 중층 이상 공동주택의 일반적 형태인 평지붕으로 계획

④ 기타에 관한 계획

1. 대지내 공지에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
대지내 조경	기정	• 대지내 조경면적 2,950㎡ 확보(31.32%) • 단지내 여유있는 녹지공간 확보 및 환경친화적 오픈스페이스 조성	법적30% 이상
	변경	• 대지내 조경면적 30%이상 확보 • 단지내 여유있는 녹지공간 확보 및 환경친화적 오픈스페이스 조성	법적15% 이상
전면 공지	신설	• 소로3-63호 도로변 : 2m(보도 부속형)	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
대지내 조경	• 조경면적을 2,950㎡ 확보 → 30%이상 확보	• 유연한 조경계획을 위해 30%이상 확보로 기재방식 변경
전면 공지	• 소로3-63호 도로변 전면공지 2m 신설	• 소로3-63호 도로 변경(B=10 → 8m) → 2m 건축한계선 신설 대체 (보도조성)

2. 교통처리계획

구분	계획 내용		비고
동선 계획	보행자 동선	• 주동과 어린이 놀이터 등 계획구역 내 시설간 접근성 향상을 도모할 수 있는 보행동선 계획 • 보행축 상에 주동이 배치되지 않도록 하여 보행의 흐름이 단절되지 않고 연속성을 유지하도록 계획	
		기정	• 차량출입은 서측 주출입구, 부출입구 설치하여 운영 • 단지 내부에는 비상용차량 통행을 위한 동선 계획 • 주변지역의 교통량을 고려하여 진입도로는 대상지 서측 둔촌중학교 및 서울 선린초등학교 사이의 출입구를 통하여 지하로 교통처리 • 비상주차를 제외한 모든 주차차량은 공동주택지 내 지하주차장으로 연결될 수 있도록 함 • 지하주차장을 법정 주차대수 이상으로 설치
	변경	• 차량출입은 동측 출입구를 설치하여 운영 • 단지 내부에는 비상용차량 통행을 위한 동선 계획 • 비상주차를 제외한 모든 주차차량은 공동주택지 내 지하주차장으로 연결될 수 있도록 함 • 지하주차장을 법정 주차대수 이상으로 설치	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 오기 정정 및 모호한 표현 삭제 • 차량 출입구: 1개소 신설, 2개소 위치변경	• 서측 출입구를 동측 출입구로 오기 정정 • 둔촌중학교 및 서울 선린 초등학교 사이의 출입구를 통하여 지하로 교통처리는 모호한 표현이므로 삭제 • 건축설계 변경에 따라 차량 출입구 1개소를 신설하고 2개소는 위치변경

### 3. 공공기여 부담에 관한 계획

위 치	공공기여 용도	공공기여 내용	세부계획	공공기여량	관리청
둔촌동 85-2 공동주택 101동 지하1층 ~지상1층	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 (별표)1중</li> <li>- 제1종근린생활시설 중 지역아동센터</li> <li>- 교육연구시설 중 직업훈련소, 도서관</li> <li>- 노유자시설 중 아동 관련 시설</li> <li>- 수련시설 중 생활권 수련시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도에 해당하는 공공기여 건축물 건립 후 관 리 청 에 기부채납</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행계획인가 전까지 공공기여 세부계획은 강동구 관계부서와 협의 하여 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부지면적의 8%<sup>1)</sup> 이상에 해당하는 공공시설물(대지 지분 + 건축물) 기부채납</li> <li>건축물 연면적은 1,360㎡이상 확보</li> </ul>	강동구

주 1) 단독주택등 저층 주택지 관리방안 세부시행기준(2004.5.15. 서울시)에 따라 제2종일반주거지역(공동주택지) 7층이하→10층으로 완화에 따른 공공기여 5%(순부담)이상을 8%이상으로 확보

#### ■ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여 계획 변경 (도로, 공공공지 → 공공시설물)</li> <li>세부계획(안)은 계획설명서에 명기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>강동구 청소년 인구는 서울시에서 10위(71,136인)이나 청소년 수련시설이 없어 공공시설물(청소년수련시설)로 공공기여 계획 변경</li> </ul>

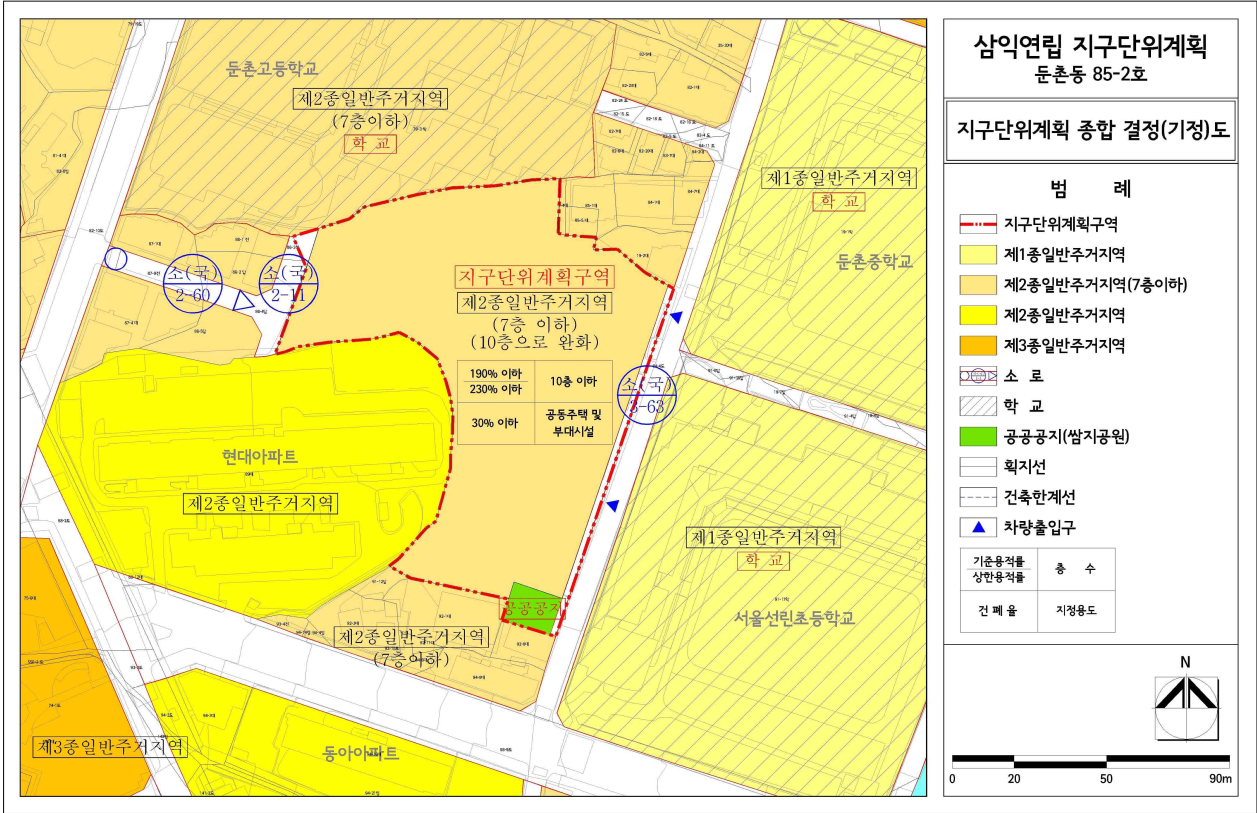
### Ⅲ. 관계도서 : 생략

고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 도시관리과 (☎ 2133-8390) 및 강동구청 도시계획과 (☎ 3425-6033)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

# 삼익연립 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)도

[ 지구단위계획 종합결정(기정)도 ]



[ 지구단위계획 종합 결정(변경)도 ]

