

[공 랑 용]

동 작 구 대 림 지 구
지구단위계획 결정(변경)(안)

- 특별계획4구역 세부개발계획 결정 -

2021. 3.



Contents

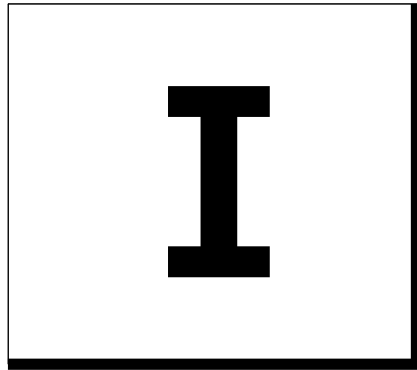
I. 지구단위계획 변경(안) 결정도서

① 지구단위계획구역에 관한 결정	2
② 지구단위계획에 관한 결정	3
③ 특별계획구역에 관한 계획	8
④ 특별계획4구역 세부개발계획 결정	17

II. 지구단위계획 변경(안) 계획설명서

① 계획의 개요	25
② 기초조사	27
③ 부문별 계획	41
④ 환경성 검토	64
⑤ 교통성 검토	109
⑥ 경관 검토	174
⑦ 건축계획(안)	188
⑧ 자원조달방안	199

III. 관련도면



지구단위계획 변경(안) 결정도서

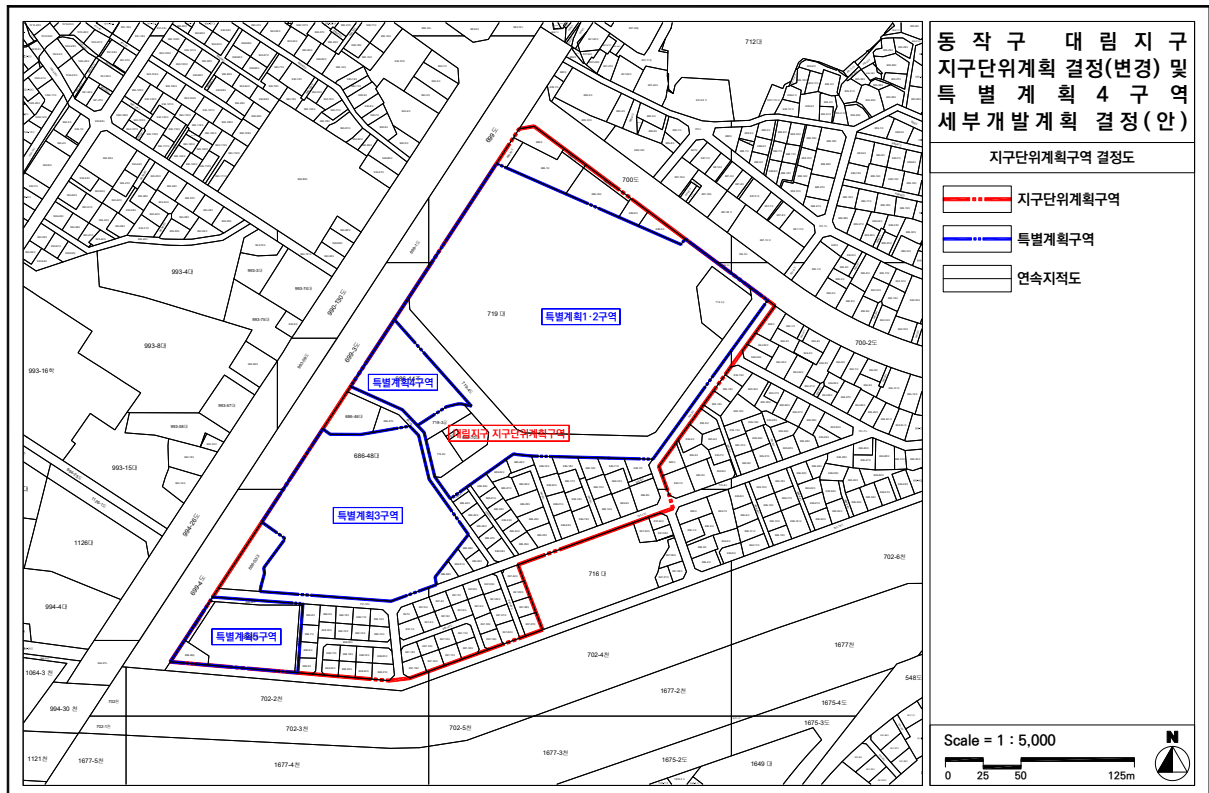
1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(m ²)	비고
기정	대림지구 지구단위계획구역	동작구 신대방동 686번지 일대	70,954	최초결정일 서고 제2002-50호 (2002.2.28.)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



2 지구단위계획에 관한 결정

1. 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경)

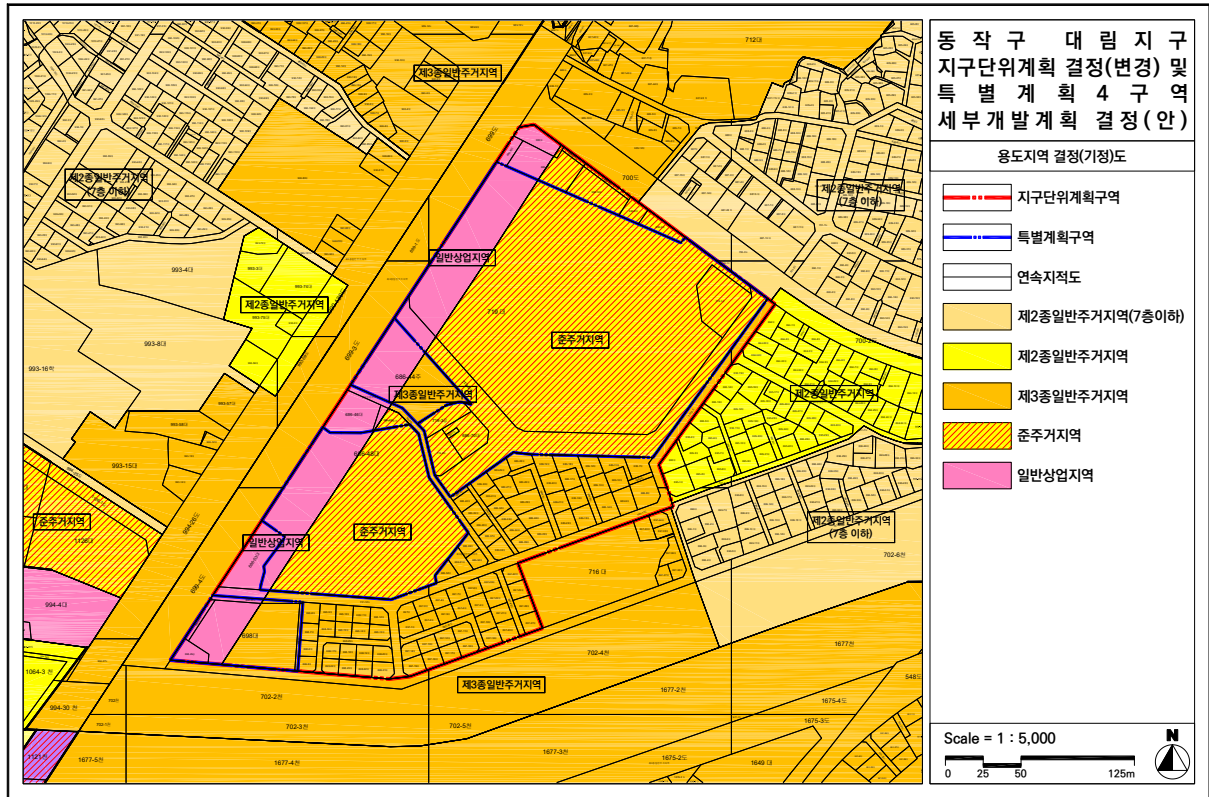
구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총 계		70,954.0	-	70,954.0	100.0
주거 지역	소계	58,384.0	-	58,384.0	82.3
	제3종일반주거지역	19,980.7	감)1,104.7㎡	18,876.0	26.6
	준주거지역	38,403.3	증)1,104.7㎡	39,508.0	55.7
상업 지역	소계	12,570.0	-	12,570.0	17.7
	일반상업지역	12,570.0	-	12,570.0	17.7

■ 용도지역 변경사유서

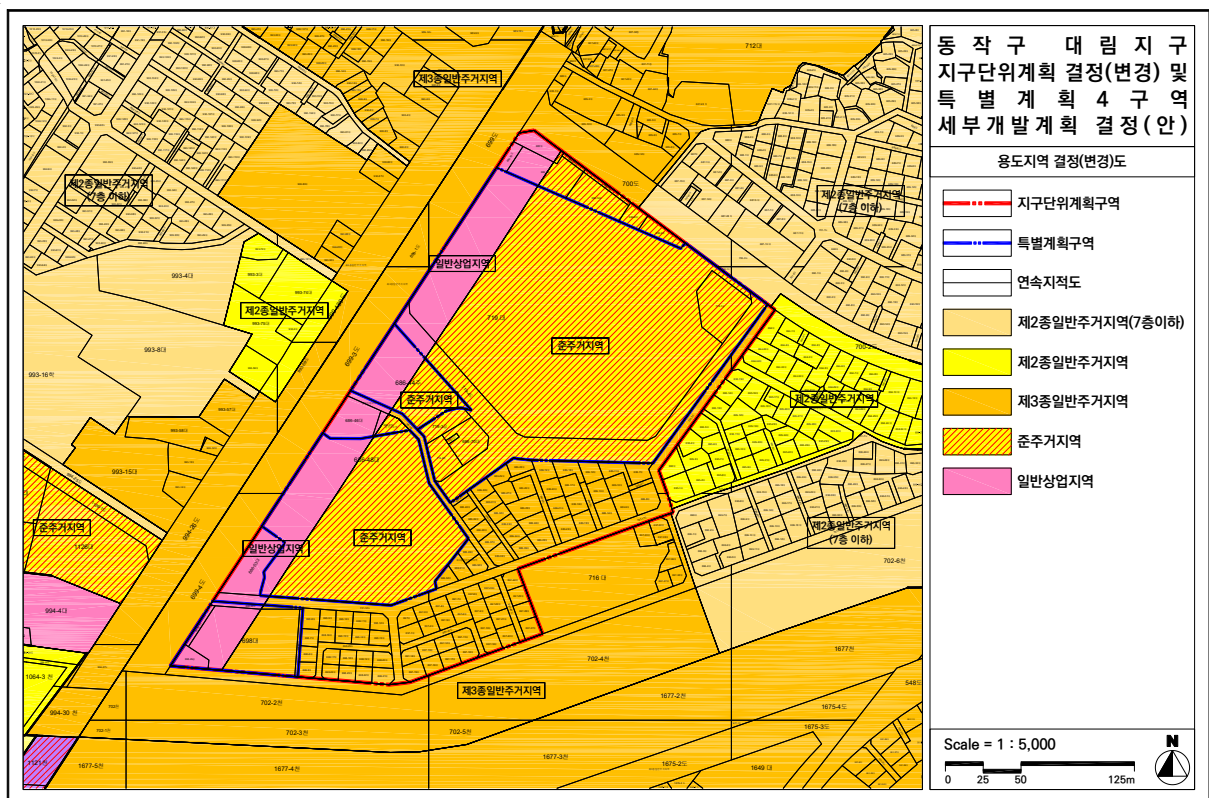
도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	동작구 신대방동 686-44 (특별계획4구역)	제3종 일반주거지역	준주거지역	1,104.7㎡	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획 4구역 내 제3종일반(1,104.7㎡)을 준주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



다. 도시기반시설 결정(변경)조서 (변경)

1) 도로 결정(변경)조서 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	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)	-
변경	중로	2류	2	15	집산 도로	339 (76)	신대방동 686-44	신대방동 695-15	일반 도로	-	특별계획4 구역내 도로 가각 확보
기정	소로	1류	16	10~12	집산 도로	133	광로1-15	신대방동 697-3	일반 도로	서고 제239호 (12.9.6)	-
기정	소로	2류	77	9.25	집산 도로	69	신대방동 686-48	신대방동 686-59	일반 도로	서고 제171호 (17.5.18)	-
기정	소로	3류	268	6	국지 도로	51	신대방동 697-3	신대방동 697-23	일반 도로	서고 제171호 (17.5.18)	-
기정	소로	3류	269	4	국지 도로	210	광로1-15	신대방동 697-20	보행자 우선도로	서고 제171호 (17.5.18)	-
기정	소로	3류	1	2	특수 도로	44	신대방동 698-5	신대방동 698-8	보행자 전용도로	서고 제239호 (12.9.6)	-

※ ()는 특별계획4구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-2	중로2-2	<ul style="list-style-type: none"> 도로 가각 확보 - 도로모퉀이의 길이 : 8m 	<ul style="list-style-type: none"> 시흥대로에서 특별계획4구역 내 원활한 차량진입을 위하여 도로 가각 확보

2) 공원 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이 공원	어린이 공원	신대방동 719-1	1,024	-	1,024	서고 제398호 ('02.11.11)	-
변경	②	어린이 공원	어린이 공원	신대방동 719-3	374	증) 207.7	581.7	서고 제398호 ('02.11.11)	특별계획4 구역 내 공원추가 기부채납 (207.7m ²)
기정	①	소공원	소공원	신대방동 698-26	241	-	241	서고 제239호 ('12.9.6)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변경사유
②	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 면적 확대 - 374m² → 581.7m² 증)207.7m² 	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역에 대한 지구단위 계획 지침 준수 효율적인 공원 조성을 위하여 기존 어린이공원 면적 확대

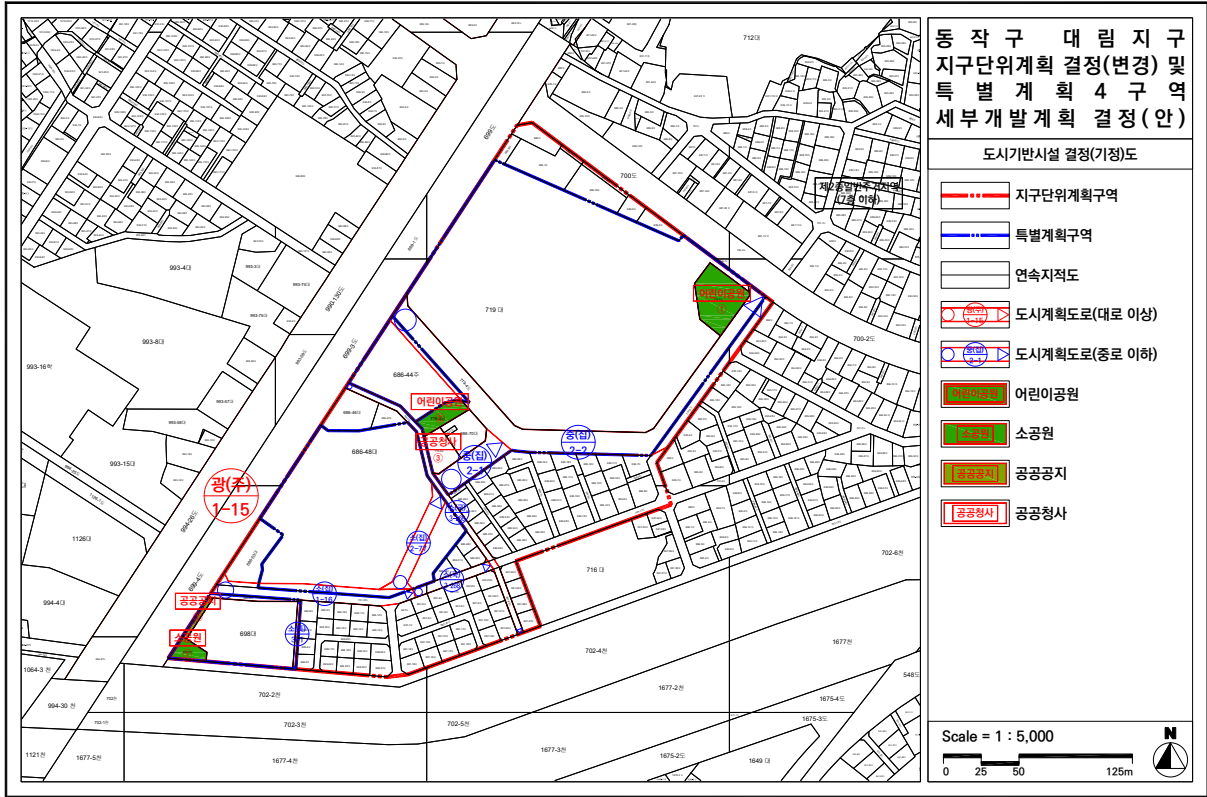
3) 공공공지 결정조서 (변경없음)

4) 공공청사 결정조서 (변경없음)

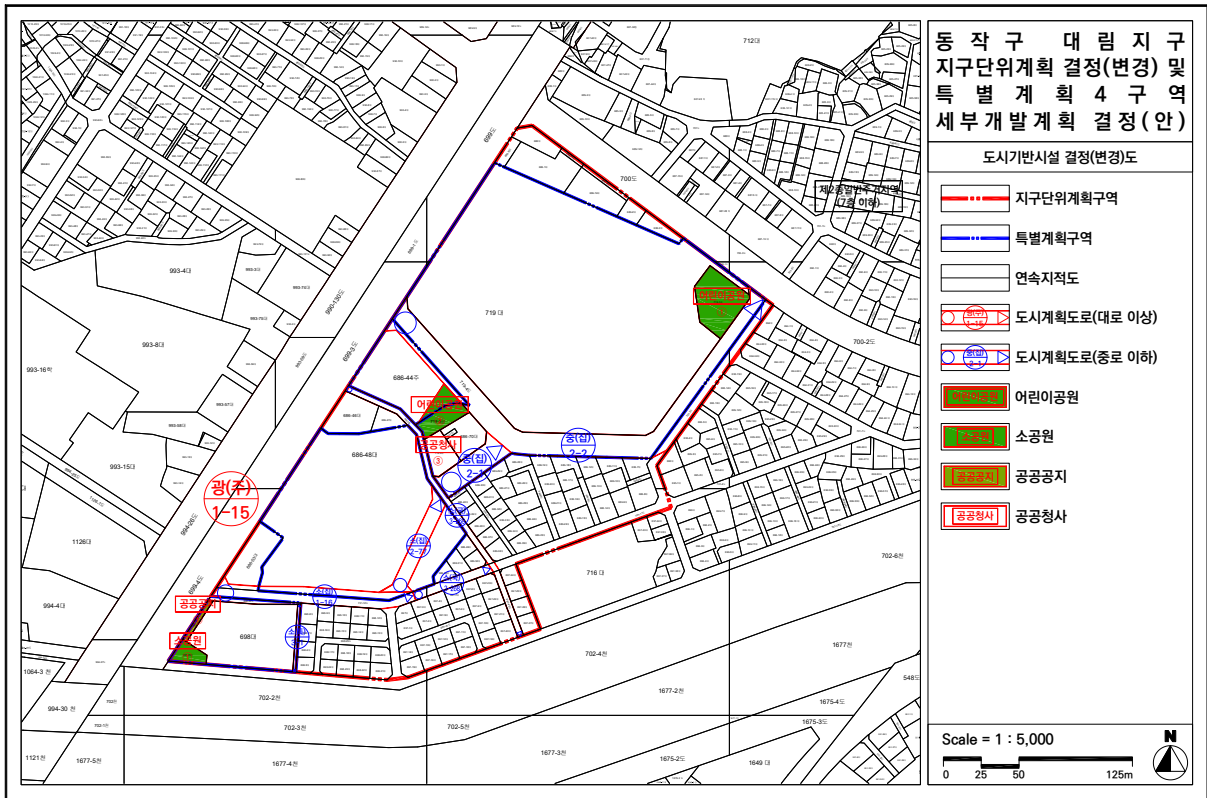
2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

※ 특별계획4구역은 계획지침에 따라 별도 적용

■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



3 특별계획구역에 관한 계획

1. 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

2. 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획1·2구역, 특별계획3구역, 특별계획5구역 계획지침(변경없음)

나. 특별계획4구역 계획지침 (변경)

1) 가구 및 획지계획 (변경)

가) 기정

도면 번호	가구 번호	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(m ²)	
7	I	2,482.6	7	신대방동 686-44	2,482.6	특별계획4구역 (21세기주유소)

나) 변경

도면 번호	가구 번호	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(m ²)	
7	I	2,029.6	7	신대방동 686-44	2,029.6	구역 내 도로 및 공원 조성 후 기부채납

주) 도시계획시설로 결정된 도로, 공원 면적(453.0m²)은 별도의 도면번호를 부여하지 않으며, 조성 후 기부채납

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유	비고
<ul style="list-style-type: none"> 획지면적 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 2,482.6m² → 2,029.6m² (감) 453.0m² ※ 토지분할가능선 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역에 대한 지구단위계획 지침 준수 도로 및 공원 조성 후 기부채납 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 : 245.3m² - 공원 : 207.7m² 	-

2) 건축물 용도계획 (변경)

가) 지정

구 분	특별계획구역에 대한 지구단위계획 지침	비고	
불허 용도 (전층)	일반 상업 지역 (A)	<ul style="list-style-type: none"> • 미관지구에 저촉될 경우 서울특별시 도시계획조례 제45조에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 규정 준수 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설 중 오피스텔 • 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) • 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저촉시 규정 준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음) 	-
	준주거 지역 (B)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) • 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저촉시 규정 준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음) 	-
권장 용도	전층 권장 용도 (2)	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	-

- 주1) 권장용도의 면적 : 권장용도 수용은 당해 용도로 사용되는 연면적이 건축물 전체 연면적의 10% 이상인 경우에 한한다.
 주2) 벤처기업 집적시설 : 벤처기업 및 그 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 조장하기 위하여 벤처기업육성을 위한 특별조치법 제18조의 규정에 의하여 지정된 건축물
 주3) 대규모 점포 : 동일한 건물안에 설치된 매장면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 하나 또는 다수의 상시 운영되는 매장을 가진 점포의 집단으로 유통산업발전법에 의하여 분류되는 용도(유통산업발전법 시행령 제4조 관련 별표1 참조)

나) 변경

구 분		특별계획구역에 대한 지구단위계획 지침	비고
불허 용도 (전층)	일반 상업 지역 (A)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외)^{주1)} 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저촉시 규정준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음) 	-
	준주거 지역 (B)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저촉시 규정 준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음) 	-
권장 용도	전층 권장 용도 (2)	<ul style="list-style-type: none"> 벤처기업 집적시설^{주2)} 대규모점포^{주3)} 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관, 제11호 노유자시설 중 사회복지시설 및 근로복지시설, 제12호 수련시설 중 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 (2)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호 중 소매점 건축법시행령 별표1 제3호 중 휴게음식점, 제과점 등 건축법시행령 별표1 제3호 중 의원, 치과의원, 한의원 등 건축법시행령 별표1 제4호 중 서점 건축법시행령 별표1 제4호 중 휴게음식점, 제과점 등 건축법시행령 별표1 제4호 중 일반음식점 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 상점 	-

※ 불허/권장 해당용도를 건축법 시행령 변경사항을 반영하여 변경함

주1) 용도지역에서 허용하는 용도는 원칙적으로 입지 할 수 있으므로 일반상업지역내 공동주택은 전층 불허용도이나, 주거복합은 가능함(상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름)

주2) 벤처기업 집적시설 : 벤처기업 및 그 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 조장하기 위하여 벤처기업육성을 위한 특별조치법 제18조의 규정에 의하여 지정된 건축물

주3) 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)

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

주5) 저층부 가로활성화 용도는 가로변에 면한 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치하여야 함

주6) 미관지구 폐지(서고 제2019-129호, 2019.4.18.)에 따라 불허용도 중 미관지구 내 건축물 용도제한 규정 삭제

3) 건축물 밀도 계획 (변경)

가) 기정

구 분	특별계획구역에 대한 지구단위계획 지침	비고
건폐율 계획	• 건폐율 : 60% 이하	-
용적률 계획	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 일반상업지역 630% 이하, 준주거지역 360% 이하	-

나) 변경

구 분	특별계획구역에 대한 지구단위계획 지침	비고
건폐율 계획	• 건폐율 : 60% 이하	-
용적률 계획	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 일반상업지역 630% 이하, 준주거지역 360% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α _{토지} + 0.7 × α _{건축물})	-

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공하는 용적률의 합 (서울시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ-3-8-2. 적용)

주2) 상한용적률은 공공시설 등 제공시 서울시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ-3-8-3. 적용

주3) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역)경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 상한용적률 적용 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400% 이하(상한용적률의 50%)로 한다. (서울시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ-3-4-2. (3) 적용)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

(1) 기정

항목	내용	완화조건	완화내용	비고
획지에 관한 사항	공동건축	준수시	기준용적률×0.4	맞벽건축의 경우 기준용적률×0.2
	획지분할	준수시	기준용적률×0.1	
용도에 관한 사항	권장용도	전층권장용도 준수시	기준용적률×0.15	-
획지내 공지에 관한 사항	공개공지	위치 준수시	기준용적률×0.1	-
		공개공지(쌈지형공지, 침상형공지, 대상형공지 등)조성시	{(제공면적-설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 획지면적의 5%)÷획지면적}×기준용적률	
	전면공지	보도 및 차도확장형 전면공지 설치시	{(제공면적÷획지면적)×2}×기준용적률	
	획지내 조경	획지내 조경(옥상조경 포함) 조성시	{[조경면적(설치의무대상인 경우 옥상조경면적은2/3만적용)-(설치의무면적, 설치대상이 아닌 경우 3m)]÷획지면적}×기준용적률	
보행동선에 관한 사항	보행통로	공공보행통로 조성시	(제공면적÷획지면적)×기준용적률	-
		공공보행통로를 피로티, 실내 및 지하통행 형태로 조성시	{(제공면적÷획지면적)×0.5}×기준용적률	
주차 및 차량동선에 관한 사항	공동 주차통로	주차출입구를 연접 획지와 공동으로 설치시	기준용적률×α	-20m이상도로변:α=0.10 -20m미만도로변:α=0.05
	공동 주차장	설치시	기준용적률×α	-20m이상도로변:α=0.10 -20m미만도로변:α=0.05
	공용 주차장	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 건축선후퇴공지에 대한 인센티브는 주어지지 않는다
- 주5) 용도에 관한 사항의 벤처기업 집적시설에 관한 완화는 벤처기업 육성에 관한 특별조치법의 유효기간이 만료되는 2007년 12월 31일까지임

(2) 변경 : 특별계획4구역에만 해당

(가) 계획유도 인센티브 항목(70% 이내)

항목	세분	완화기준	비고
대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}×3	필로티 구조시 계수 1.5
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/ 대지면적}×4	전면공지에 한함
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×3	필로티 구조시 계수 2.0
건축물 용도	지정 또는 권장용도	기준용적률×(지정·권장용도면적/ 건축연면적)×1	건축연면적의 20% 설치시 (주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.1	가로활성화용도는 가로변에 면한 1층 벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시
건축물 형태 및 색채	건축물 형태	기준용적률×0.1	지침 준수 시
	건축물 재료 및 색채	기준용적률×0.1	
보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화	기준용적률×0.1	건물 내부 또는 대지 내 설치 시

(나) 친환경 인센티브 항목(30% 이상)

항목	세분	완화기준	비고
친환경	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 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 인증 에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 ※ 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	- 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외

항목	세분	완화기준	비고
친환경	빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04	- 빗물저류이용시설 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
대기환경	저공해 자동차	기준용적률×0.15	-

- 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 「건축법」에 따른 건축선 지정에 따른 건축선후퇴공지에 대한 인센티브는 주어지지 않는다.

4) 건축물 높이 계획 (변경)

구분	기정	변경	비고
최고높이	<ul style="list-style-type: none"> 건축법에 의한 사선제한 일반상업지역 최고높이 95m 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 95m 이하 	사선제한 폐지

5) 건축물 배치 계획 (변경)

구분	기정	변경	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 중심지미관지구 3m 남측 도로중심선에서 3m 	<ul style="list-style-type: none"> 시흥대로변 6m 남측 도로중심선에서 3m 	미관지구 폐지

주) 미관지구 폐지(서고 제2019-129호, 2019.4.18.)에 따라 중심지미관지구를 시흥대로변으로 대체

6) 기타사항에 관한 계획 (변경)

가) 대지내 공지 계획 (변경)

구분		기정	변경	비고
대지 내 공지	전면공지	• 남측 도로중심선에서 3m	• 시흥대로변 6m • 남측 도로중심선에서 3m	-
	미관지구 후퇴공지	• 시흥대로변 3m	-	-

주) 미관지구 폐지(서고 제2019-129호, 2019.4.18.)에 따라 미관지구 후퇴공지 삭제

나) 교통처리에 관한 계획 (변경없음)

구분	기정	비고
차량출입금지구간	• 시흥대로변	결정도 참조

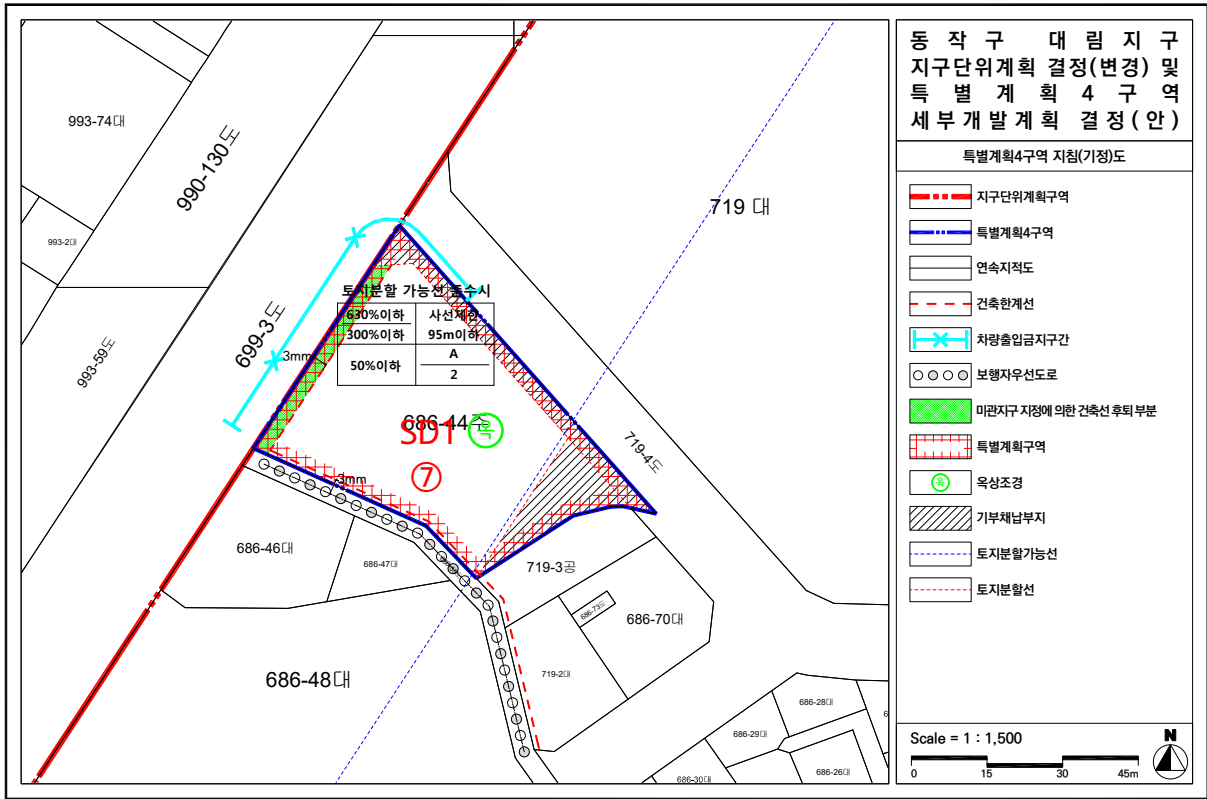
다) 도시기반시설 및 공공시설 확보 계획 (변경)

구분	기정	변경	비고
공공시설 용지확보 계획	• 공공시설용지 453m ² (18.2%) - 도로 : 238m ² (9.6%) - 공원 : 215m ² (8.7%)	• 공공시설용지 453.0m ² (18.2%) - 도로 : 245.3m ² (9.9%) - 공원 : 207.7m ² (8.3%)	• 전체 : 변경없음 • 도로 : 증) 7.3m ² • 공원 : 감) 7.3m ²

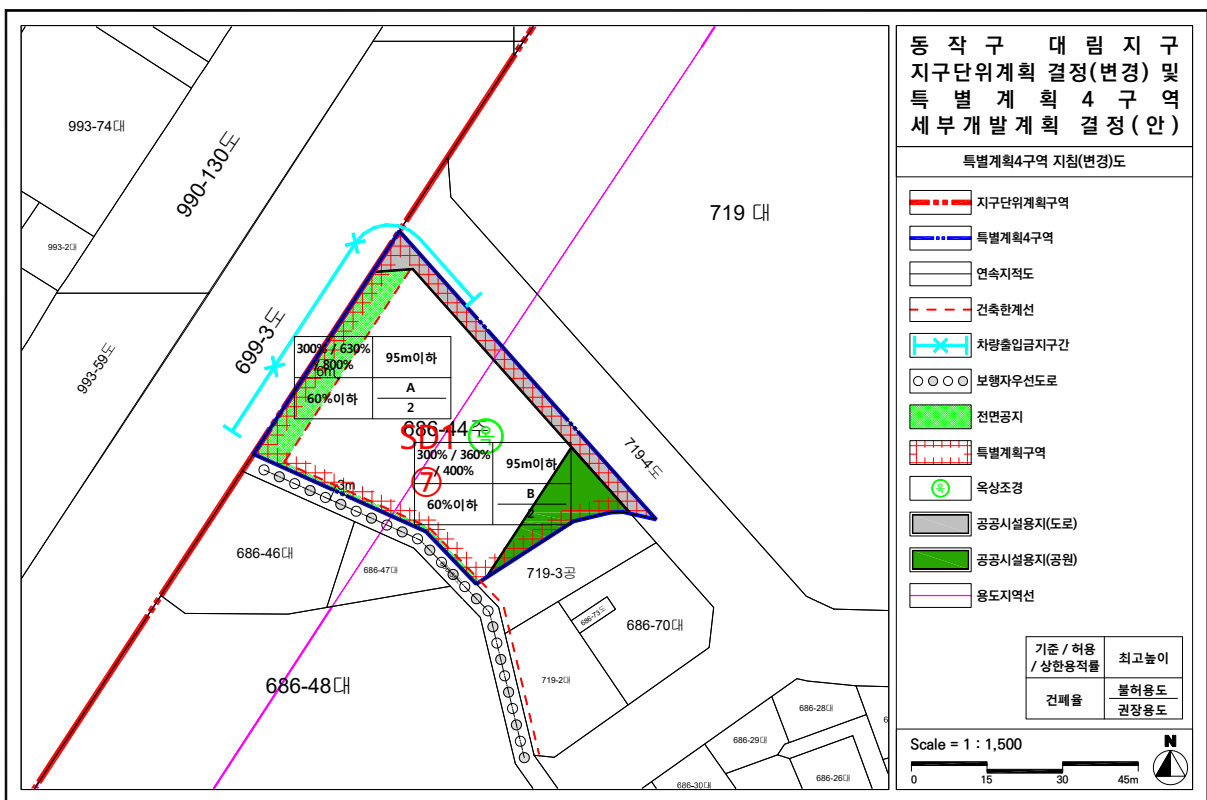
주) 상기 면적 및 비율은 종합지침도에서 구적한 면적으로 산출하였으므로 추후 측량결과에 따라 조정 될 수 있으며, 공공용지 확보면적은 다음 산식에 의하여 산정한 면적 이상으로 한다.

$$\begin{aligned}
 \text{- 기부채납 면적} &= (\text{일반상업지역} \times 0.2) + (\text{제3종일반주거지역(준주거지역 변경가능)} \times 0.15) \\
 &= (1,377.9\text{m}^2 \times 0.2) + (1,104.7\text{m}^2 \times 0.15) = 441.3\text{m}^2 \text{ 이상}
 \end{aligned}$$

■ 특별계획4구역 종합지침(기정)도



■ 특별계획4구역 종합지침(변경)도



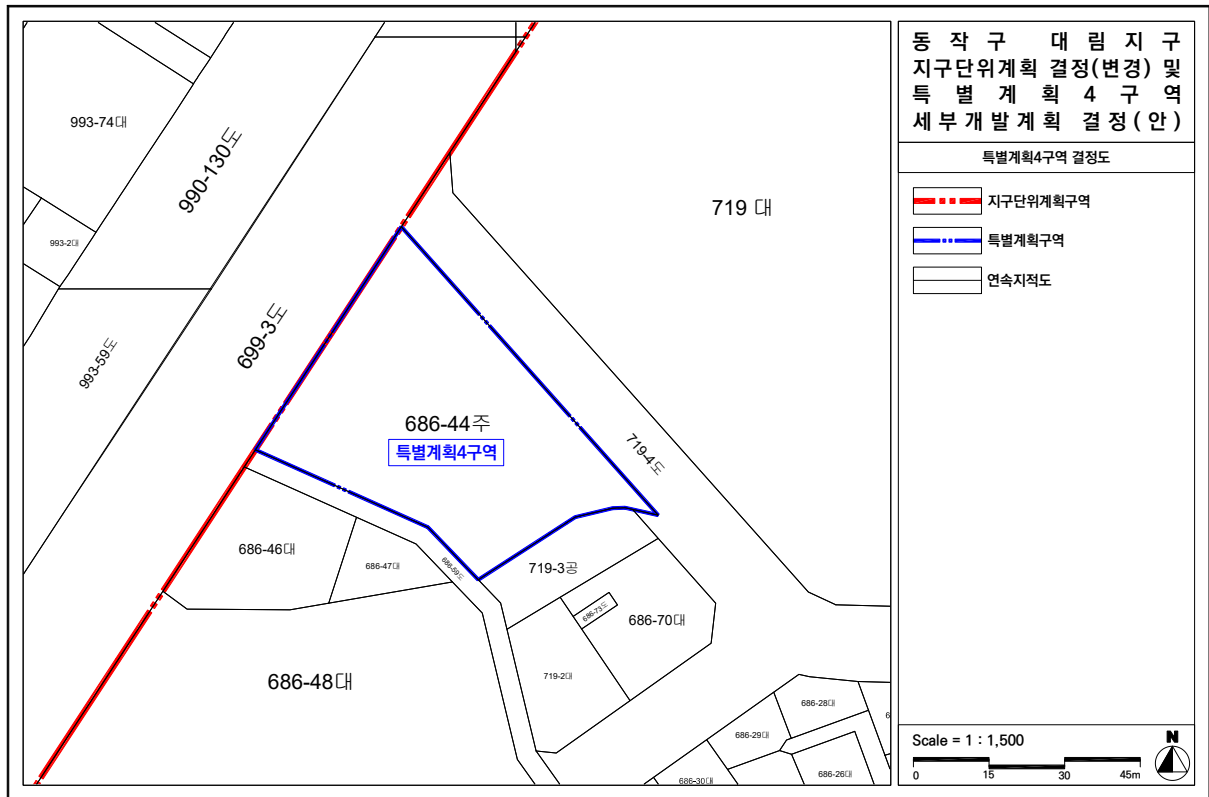
4 특별계획4구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획4구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	대림지구 특별계획4구역	동작구 신대방동 686-44번지	2,482.6	-	2,482.6	최초결정일 서고 제2002-50호 (2002.2.28.)

■ 특별계획4구역 결정도



2. 획지 및 건축물에 등에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지계획 (변경)

구분	특별계획구역 계획지침			세부개발계획
	번호	위치	면적(m ²)	
가구 및 획지계획	7	신대방동 686-44	2,029.6	좌동

나. 건축물 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도 (전층)	일반 상업 지역 (A) <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외)^{주1)} 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축시 규정준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음) 	좌동	-
	준주거 지역 (B) <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축시 규정 준수(단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음) 	좌동	-
권장 용도	전층 관광 용도 (2) <ul style="list-style-type: none"> 벤처기업 집적시설^{주2)} 대규모점포^{주3)} 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관, 제11호 노유자시설 중 사회복지시설 및 근로복지시설, 제12호 수련시설 중 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 	좌동	-
	저층부 가로 활성화 용도 (2) <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호 중 소매점 건축법시행령 별표1 제3호 중 휴게음식점, 제과점 등 건축법시행령 별표1 제3호 중 의원, 치과의원, 한의원 등 건축법시행령 별표1 제4호 중 서점 건축법시행령 별표1 제4호 중 휴게음식점, 제과점 등 건축법시행령 별표1 제4호 중 일반음식점 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 상점 	좌동	-

주1) 용도지역에서 허용하는 용도는 원칙적으로 입지 할 수 있으므로 일반상업지역내 공동주택은 전층 불허용도이나, 주거복합은 가능함(상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름)

주2) 벤처기업 집적시설 : 벤처기업 및 그 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 조장하기 위하여 벤처기업 육성을 위한 특별조치법 제18조의 규정에 의하여 지정된 건축물

주3) 대규모점포 : 동일한 건물안에 설치된 매장면적의 합계가 3,000m²이상 하나 또는 다수의 상시 운영되는 매장을 가진 점포의 집단으로 유통산업발전법에 의하여 분류되는 용도(유통산업발전법 제2조제3호 관련 별표 참조)

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

주5) 저층부 가로활성화 용도는 가로변에 면한 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치하여야 함

주6) 미관지구 폐지(서고 제2019-129호, 2019.4.18.)에 따라 불허용도 중 미관지구 내 건축물 용도제한 규정 삭제

다. 건축물 밀도계획 (변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율 계획	• 건폐율 : 60%이하	좌동	-
용적률 계획	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 일반상업지역 630%이하 준주거지역 360%이하	좌동	-
	• 상한용적률 : $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$	• 상한용적률 - 일반상업지역 : 800% 이하 - 준주거지역 : 400% 이하	-

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공하는 용적률의 합 (서울시 지구단위계획 수립기준 II-3-8-2. 적용)

주2) 상한용적률은 공공시설 등 제공시 서울시 지구단위계획 수립기준 II-3-8-3. 적용

주3) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역)경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 상한용적률 적용 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400% 이하(상한용적률의 50%)로 한다. (서울시 지구단위계획 수립기준 II-3-4-2. (3) 적용)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 용적률 완화

(1) 계획유도 인센티브 항목(70% 이내)

항목	세분	완화기준	비고
대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}×3	필로티 구조시 계수 1.5
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/ 대지면적}×4	전면공지에 한함
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×3	필로티 구조시 계수 2.0
건축물 용도	지정 또는 권장용도	기준용적률×(지정·권장용도면적/ 건축연면적)×1	건축연면적의 20% 설치시 (주차장 제외)
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.1	가로활성화용도는 가로변에 면한 1층 벽면길이 및 바닥 면적의 1/2이상 설치시
건축물 형태 및 색채	건축물 형태	기준용적률×0.1	지침 준수 시
	건축물 재료 및 색채	기준용적률×0.1	
보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화	기준용적률×0.1	건물 내부 또는 대지 내 설치 시

(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	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상준수 ※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증 에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 ※ 공급률로 등급판정 대체가능	
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		세기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4
	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		
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04		- 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
환경친화 에너지 효율화	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	
대기환경	저공해 자동차	기준용적률×0.15	-	

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

주2) 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임.

주3) 획지내공지에 관한 용적률 완화시 공지 및 조경부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며 「건축법」에 따른 건축선 지정에 따른 건축선후퇴공지에 대한 인센티브는 주어지지 않는다.

라. 건축물 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	• 최고높이 95m 이하	좌동	-

마. 건축물 배치·형태·외관에 관한 계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 시흥대로변 6m • 남측 도로중심선에서 3m	좌동	-

2) 건축물 형태·외관에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물의 형태	옥탑부	<ul style="list-style-type: none"> • 옥상구조물을 노출시키지 않도록 규제 • 옥탑의 입면형태가 건축물과 조화를 이룰 수 있도록 유도 	-
	저층부	<ul style="list-style-type: none"> • 통로 또는 보도조성공간과 접한 1층부에는 돌출간판, 지주이용간판을 설치할 수 없음 • 1층면 개구부에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 유도 • 간선가로변 및 쇼핑물의 경우 1층 입면의 50% 이상을 투시형으로 조성 	-
건축물의 외관	재료/색채	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변건물과의 조화를 통한 통일성확보 • 폭20m 이상도로에 면한 획지의 건축물 신축시 가로변의 기존 건축물과 조화 권장 	-
기타 사항	조명	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로 주변의 투시조명 권장 및 색채조명 유도 • 공공보행통로변 야간조명 설치 권장 	-

바. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지 계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지 내 공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 시흥대로변 6m 남측 도로중심선에서 3m 	좌동	-

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입금지구간	<ul style="list-style-type: none"> 시흥대로변 	좌동	결정도 참조

3) 도시기반시설 및 공공시설 확보 계획

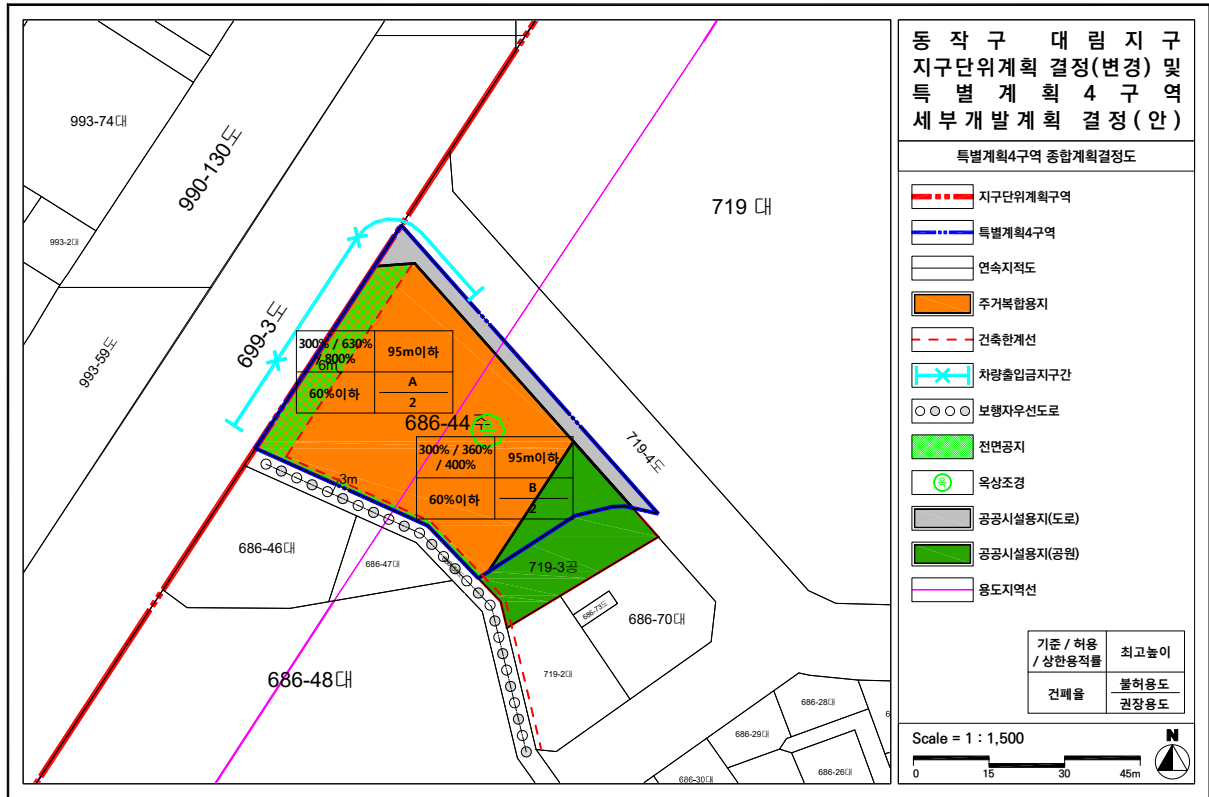
구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 용지확보 계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설용지 453.0m²(18.2%) - 도로 : 245.3m²(9.9%) - 공원 : 207.7m²(8.3%) 	좌동	측량 결과에 따라 면적 조정 가능

주) 상기 면적 및 비율은 종합지침도에서 구적한 면적으로 산출하였으므로 추후 측량결과에 따라 조정 될 수 있으며, 공공용지 확보면적은 다음 산식에 의하여 산정한 면적 이상으로 한다.

$$\begin{aligned}
 \text{- 기부채납 면적} &= (\text{일반상업지역} \times 0.2) + (\text{제3종일반주거지역(준주거지역 변경가능)} \times 0.15) \\
 &= (1,377.9\text{m}^2 \times 0.2) + (1,104.7\text{m}^2 \times 0.15) = 441.3\text{m}^2 \text{ 이상}
 \end{aligned}$$

- 이하 여백 -

■ 특별계획4구역 세부개발계획 결정도



- 이하 여백 -