

◆ 서울특별시고시 제2023-335호

**도시관리계획(성산지구 택지개발지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면
고시**

2022 - 2949 (2022.11.10.) () 2023 10 .
 (2023.06.26.) (가) (30
 2023 - 2029 , 2023.7.13.) 「 」 25
 「 」 32 , 「 」 8
 7 .

2023 8 10

○ 10

①

1.

■

()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	성산지구 택지개발지구 지구단위계획구역	마포구 성산동 446번지 일대	-	증) 191,253.6	191,253.6	-	-

■

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	①	마포구 성산동 446번지 일대	191,253.6	택지개발사업이 완료 후 10년 이상 경과된 지역으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제2항 규정에 의거 택지개발사업이 준공된 후 10년이 경과한 지역은 지구단위계획으로 관리토록 되어있어 계획적 관리를 위한 지구단위계획구역 지정

②

1.

가.

:

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		191,253.6	-	191,253.6	100%	-
주거지역	제3종일반주거지역	191,253.6	-	191,253.6	100%	-

2.

가.

1)

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	4,460	13,319	-	-	-	1	530	2,521	3	3,930	10,798
대로	1	3,250	9,487	-	-	-	-	-	-	1	3,250	9,487
중로	1	530	2,521	-	-	-	1	530	2,521	-	-	-
소로	2	680	1,311	-	-	-	-	-	-	2	680	1,311

구분	규모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	30	25	보조 간선도로	3,250	성산동	수색동	일반	-	서고 제386호 (1978.08.10)	-

구분	규모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	15	-	530	성산동 381-1	성산동 149-3	일반	-	-	-
기정	소로	3	1	6	-	170	성산동 160-3	성산동 149-3	일반	-	-	-
기정	소로	3	2	6	-	510	중동 59-2	중동 89-8	일반	-	-	-

2)

■

()

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대 ~ 중랑구 신내동 355일대	170.7	-	170.7	서고 제1994-104호 (1994.04.07.)	-

·

1)

■

()

구 분	도면 표시 번호	시설명	폭원	연장	시점	종점	최초결정일	비고
기정	-	하수도	6m	1,100m	성산동 481-1	성산동 398-2	서고 제5호 (1977.01.14.)	-

③ 가

1. 가

■ 가

구분	설정기준	비고
가구	· 6m 이상 도로 또는 특별계획구역으로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	-

※특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

2.

■ ()

구 분	적용위치	계획내용	비고
공동개발 권장	일반주거지역	토지소유자 간 합의에 의해 특별계획구역과 연접한 대지 간의 공동개발 권장	-

■ ()

가구번호	지번	면적(m ²)	계획내용	비고
1	451대	330	공동개발 권장	SH부지
	452대	496		성산2동 우체국
2	447대	166		SH부지
	448대	660		119안전센터
3	446대	38,336		성산시영아파트 특별계획구역
4	450대	137,451		

4

1.

가.

1)

■ ()

도면 표시	불허용도		비고
불허1	전층	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제5호의 전시장 및 등·식물원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	제3종일반주거지역

※특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

1)

■ ()

구 분	건폐율	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

※특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

2)

■ ()

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준

※특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■

상한용적률
$\text{허용 or 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$
· 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 · 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) · 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 · 공공시설 제공부지는 용도지역이 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 · α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 · α건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ · 환산부지 면적(m^2) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원}/m^2)}$

※ 2022.12.20. 서울시 지구단위계획 수립기준 개정 전 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우 종전 기준을 적용할 수 있음

3)

■ ()

구 분	최고높이	비 고
제3종일반주거지역	50m 이하	-

※특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

1)

■ ()

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축한계선	전체	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	결정도의 결정 내용에 따름

※특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

5

1.

■ ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	성산시영아파트 특별계획구역	성산동 450번지 일대	182,618.4	성산시영아파트 재건축 정비사업 추진 예정

■

구분	구역명	결정사유
신설	성산시영아파트 특별계획구역	택지개발사업 완료 이후 30년이 경과하여 재건축 정비사업 추진이 필요한 지역으로 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려하여 계획적 관리를 위해 특별계획구역 지정

2.

구분		계획지침	비고
구역면적		· 182,618.4㎡	-
용도지역		· 제3종일반주거지역(변경없음)	
기반시설	도로	· 월드컵북로(변경없음)	
	도시철도	· 도시철도(변경없음)	세부개발계획 수립 시 도시계획시설(변경) 결정
	하수도	· 하수도 폐지	
	공원	· 위치 및 형태 - 성미교를 중심으로 반원형태로 조성 - 공원과 제방(성중길)의 레벨을 동일하게 조성 · 공원기능 - 문화비축기지, 월드컵경기장 등의 문화기능이 대상지로 연결될 수 있도록 계획 · 공원시설 - 월드컵경기장역 및 불광천 보행이용자의 이용이 용이하도록 건축물 설치 최소화	
		※ 「도시공원법 시행규칙」 별표2에 따른 의무조성 면적 이상으로 조성 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 위원회에서 인정하는 경우 위치 및 형태 등 계획지침 변경 가능	
건축물 용도	지정 용도	지정1 · 공동주택 및 부대복리시설	-
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률	· 기준용적률 : 210% 이하 · 허용용적률 : 230% 이하 · 상한용적률 : 250% 이하 · 법적상한용적률 : 300% 이하	
	최고높이	· 120m 이하의 범위에서 서울도시기본계획 등에 따른 높이기준 준수	
건축선	건축한계선	· 불광천변 : 10m 이상 · 마포구청변 : 13m 이상 · 그 외 도면표시 : 3m 이상	
	벽면지정선	· 공원변 : 3m (외부 개방이 가능한 주민공동시설을 공원과 동일한 레벨로 1개층 이상 배치)	
대지 내 공지	전면공지	· 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 · 차량진출입구변 가감속차로 조성	-
대지 내 통로	공공 보행통로	공통 · 6m 이상으로 조성 · 주변과 구분되는 표장을 통해 공공보행통로 명확화	

구분		계획지침	비고
교통처리 계획		· 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	
		· 10m 이상의 산책로 형태로 조성 · 보도 6m, 양방향 자전거통로 4m 이상	
	차량출입 불허구간	· 월드컵북로 및 월드컵로36길, 성암로9길변 지정 · 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서 도로로의 차량진출입 불허	
	교통 개선대책	· 지구단위계획 교통영향평가(2023.5.8.) 결과에 따른 조치계획 검토 반영 ※ 향후 교통영향평가가 변경되는 경우 그에 따름 · 중암교(5차로) 교량은 확장 · 사업지 내 보도 등은 관계기준 이상 확보 · 중암교 앞 사거리 ~ 성미다리 구간은 차도 추가 설치 방안 · 월드컵36길 도로 폭과 마포구청 연결 지점의 도로폭은 일정하게 할 것	

구분	인센티브(용적률)	비고
공공 보행통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) · 기준 : 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α ※ $\alpha = 1$ 이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) · 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 · 기준 : 기준용적률 x [조성면적(의무면적제외)/대지면적] x α ※ $\alpha = 1$ 이하	5%p 이내
돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) · 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치	5%p
방재안전	· 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 · 기준: 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	· 사업구역 주변 환경 정비(도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) · 기준 : 기준용적률 x (환산부지면적/대지면적) x α ※ $\alpha = 1$ 이하	5%p 이내
지역특화 인센티브	· 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 · 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (환산)
합 계	최대 20% 이내	

※ 2023.03.22. 서울시 지구단위계획 수립기준 개정 전 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우 종전 기준을 적용할 수 있음

※ 허용용적률 인센티브 항목 및 인센티브량은 정비기본계획 개정 시 변경되는 내용에 따름

■

구 분	계획내용	비 고
바람길	· 불광천 등 바람길 및 풍향을 고려한 단지배치 및 식재계획	권장사항 (건축위원회 심의, 환경영향평가 등을 통해 적정성 판단)
에너지 저감형 설계기법	· 난방에너지를 고려한 남향배치 및 냉방에너지를 고려한 적정 발코니 공간조성	
미세먼지 저감	· 단지 내 미세먼지 저감 우수 수종을 활용한 식재계획	
자연지반 보존	· 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존	
옥상녹화	· ‘서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)’에 따라 설치	
녹색주차장	· ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’에 따라 설치	
생태면적률	· ‘서울특별시 도시계획 조례 시행규칙(2022)’ 제10조의2(생태면적을 산정방법 등)에 따른 별표3의2에 따라 건축유형별 생태면적률 적용 · ‘서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)에 따른 생태면적률 확보기준 적용 (공동주택 : 30% 이상)	
옛물길 조성	· 불광천 옛물길을 고려하여 수경시설 설치	
저공해자동차	· ‘서울특별시 녹색건축물 설계기준(2019)’의 적용대상에 따른 적용기준 준수	
에너지효율등급 및 녹색건축물, 장수명주택 제로에너지건축물	· ‘서울특별시 녹색건축물 설계기준’에 따른 녹색건축 인증 및 에너지효율등급 인증 기준 준수	
녹색건축자재 사용	· ‘서울특별시 녹색건축물 설계기준’에 따른 녹색건축 인증 및 에너지효율등급 인증 기준 준수	

■ 가

구 분	적용대상	계획 내용	비 고
유니버설 디자인	보도, 공원	· ‘서울시 유니버설 디자인 적용지침(2022)’에 따라 설치하도록 권장	권장사항 (건축심의위원회 심의를 통해 적정성 판단)
범죄예방 디자인	구역전체	· ‘국토교통부 건축물의 범죄예방 설계 가이드라인(2013)’에 따라 설치하도록 권장	
옥외광고물		· ‘서울특별시 옥외광고물가이드라인’과 ‘서울특별시 옥외광고물 등 관리조례’ 등 관련 규정 준수 · 점포의 간판, 사인, 부착시설물 등이 해당 건축물 및 주변 건축물과 조화로운 통합디자인 권장	
경관조명		· 월드컵경기장 공원과 불광천변 야경을 고려한 야간 조명 계획 수립	

구 분	적용대상	계획 내용	비 고
연접지 경계 처리	구역전체	· 단지 전체는 경사로·데크 등을 설치하여 주변과 자연스럽게 연결되도록 조성 · 단지와 주변부 간의 레벨 차이 발생시 옹벽·담장·울타리 등의 설치 지양 (단차 발생시 조경석·자연석·석축 등으로 설치) · 보행 진입이 필요한 경우 보행 편의시설을 설치하여 진입이 용이하도록 할 것	-
건축물의 배치	월드컵북로변	· 간선가로 경관에 대응하는 건축물 형태 배치로 조성, 과도한 경관 차폐 지양 · 경관 및 통경을 고려한 고층형 주동 배치	
	불광천변 및 마포구청변	· 월드컵경기장과 불광천변에서의 경관 및 통경을 고려한 중층형 주동 배치(타워형 배치 권장) · 마포구청변 주동의 형태는 불광천변과 동일하게 계획	
	학교변	· 학교의 일조 및 스카이라인을 고려하여 연접부 저층형 주동 배치 · 통풍을 고려한 주동배치	
	공공보행통로	· 공공보행통로 진입부는 개방감 및 인지성이 확보될 수 있도록 배치	
건축물의 형태	구역전체	· 패색적이거나 돌출 경관이 발생되지 않도록 한 동의 길이가 과도하게 길지 않도록 배치 · 다양한 도시경관 형성을 위해 판상형과 타워형을 적절하게 배치하여 조화로운 형태계획 · 단지 내부로 단계적 높이변화가 형성될 수 있도록 아치형 스카이라인 조성	권장사항 (건축위원회 심의를 통해 적정성 판단)
	불광천변	· 주동의 저층부(1~2층)를 필로티로 계획하여 사생활 보호 및 개방감 확보 · 주동의 층수를 다양하게 계획하여 입체적인 스카이라인 조성	
건축물의 외관	불광천변 및 마포구청변	· 가로변 휴먼스케일 확보를 위해 저층부와 고층부를 재료, 디자인, 색채 등으로 구분하여 조성 · 발코니, 테라스 외부공간 등 변화감 있는 입면요소 도입 · 불광천변과 마포구청변은 조화로운 입면계획 수립	
	구역전체	· 외벽재료는 반사성 재료의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채 사용 · 입면 분할 및 색채 디자인 등을 통해 시각적 위압감 저감	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구역전체	· 기존 단지의 특성을 고려하여 국민주택규모 이하의 주택이 충분히 공급될 수 있도록 계획	
가로 및 커뮤니티 활성화	불광천변, 월드컵북로변, 월드컵로36길변	· 지역 커뮤니티 및 가로 활성화를 위하여 복리시설은 간선가로, 공공보행통로 및 공원변에 배치 · 복리시설 중 근린생활시설은 월드컵북로변, 월드컵로36길변 배치(권장) · 공공개방형의 커뮤니티시설은 불광천변 공원과 연계하고 개방형 입면의 디자인 적용	
	보육시설	· 어린이집 설치 시 증가하는 세대수를 고려하여 획지별 적정 보육시설 조성	
	구역전체	· 세부개발계획 수립 시 유치원 등을 별도 획지로 계획하는 경우 건축법 등 관련 법률에 따라 계획	

[6]

■

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위 계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.

1. 전면공지의 조성방법의 변경
2. 차량출입불허구간의 변경. 단, 버스정차대 및 환기구 등 지장물로 인하여 차량출입이 제한되는 경우로서 기존 차량출입불허구간의 연장이 축소되지 않는 경우에 한함

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

. : ()
()

. (02 - 2133 - 8397)
(02 - 3153 - 9373)

(http://www.eum.go.kr) (http://
rban.seoul.go.kr)







