

◆ 서울특별시고시 제2019-444호

도시관리계획(송파나루 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

2019년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019.9.11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(송파나루 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 신규 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 26일
서울특별시장

I. 결정 취지

○ 지하철 9호선 신규개통에 따라 역세권 일대 여건변화에 대응하고, 중심기능 수행을 위하여 도시관리계획(송파나루 지구단위계획)을 신규 수립코자 함

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	송파나루 지구단위계획구역	송파구 방이동 110번지 일대	-	증)86,100	86,100	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

도면표시번호	구역명	결정내용	결정사유
①	송파나루 지구단위계획구역	• 신규지정 : 증) 86,100㎡	• 9호선 신규개통 등 도시여건 변화에 대응하고, 중심기능 지원 및 생활권 중심기능 수행을 위하여 신규역세권(송 파나루역) 일대 도시관리계획 신규수립

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		86,100	-	86,100	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,642	-	15,642	18.2	
	제2종일반주거지역	17,659	-	17,659	20.5	
	제3종일반주거지역	52,799	-	52,799	61.3	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	16	2,611	31,901	10	1,676	26,014	-	-	-	6	935	5,887
대로	2	634	20,709	2	634	20,709	-	-	-	-	-	-
소로	14	1,977	11,192	8	1,042	5,305	-	-	-	6	935	5,887

※ 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	32	35	보조 간선	4,050 (256)	송파동 광20 (송파동 48-16)	방이동 대2-33 (송파동 135-9)	일반 도로	-	건고시 제331호 (1981.8.29.)	오금로
기정	대로	1	33	35	보조 간선	3,900 (378)	잠실동 대1-21 (송파동 135)	송파동 23 (방이동 110-5)	일반 도로	-	건고시 제64호 (1978.3.29.)	백제 고분로
기정	소로	1	11	10	국지 도로	424 (98)	송파동 48-19	송파동 58-18 (송파동 50)	일반 도로	-	-	-
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	잠실토지 구획정리사업
변경	소로	1	1	10	국지 도로	175	방이동 108-7	방이동 105	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	1	2	10	국지 도로	85	방이동 108-13	방이동 105	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	1	3	10	국지 도로	191	방이동 110-13	방이동 112	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	1	4	10	국지 도로	86	방이동 111-14	방이동 110-5	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	1	5	10	국지 도로	145	송파동 50	송파동 48-16	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	1	6	10	국지 도로	145	송파동 137-6	송파동 135-9	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	1	7	10	국지 도로	117	송파동 137-6	송파동 135	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	1	6	국지 도로	172	방이동 108-6	방이동 108	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	2	6	국지 도로	177	방이동 110-12	방이동 111	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	3	6	국지 도로	188	송파동 136-11	송파동 135-20	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	4	6	국지 도로	112	송파동 137-8	송파동 136-18	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	5	6	국지 도로	260	송파동 48	송파동 50-8	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여
변경	소로	3	6	4	국지 도로	26	송파동 50-1	송파동 50-9	일반 도로	-	건고시 제244호 (1971.5.5.)	지구단위계획구역내 노선번호 부여

※ 연장, 기종점의 ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

※ 소로 1-1~7, 소로 3-1~6 : 잠실토지구획정리사업('71.5.5.)에 의해 기 결정된 도로 중 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	- 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 175m	토지구획정리사업('71.5.5.)으로 결정된 도로 중 지구단위계획구역에 포함된 도로에 대하여 노선번호

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-2	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 85m	부여 등에 따른 변경
-	소로 1-3	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 191m	
-	소로 1-4	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 86m	
-	소로 1-5	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 145m	
-	소로 1-6	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 145m	
-	소로 1-7	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 10m, -연장 : 117m	
-	소로 3-1	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 6m, -연장 : 172m	
-	소로 3-2	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 6m, -연장 : 177m	
-	소로 3-3	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 6m, -연장 : 188m	
-	소로 3-4	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 6m, -연장 : 112m	
-	소로 3-5	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 6m, -연장 : 260m	
-	소로 3-6	• 변경 : 노선번호 부여 -폭원 : 4m, -연장 : 26m	

2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

- 본선

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			규모(m)	면적(㎡)	최초 결정일
				기점	종점	주요경과지			
기정	①	철도	도시철도 (9호선)	강남구 역삼동 800번지 일대	강동구 둔촌동 566번지 일대	선정릉역(분당선) 종합운동장역(2호선) 석촌역(8호선) 올림픽공원역(5호선) 한국체육대학교 동북중고등학교 서울보훈병원	연장:13,753 *하남시구간 230m포함 폭 :11~42m	190,237.68 *하남시구간 1,491㎡ 포함	서고시 제415호 (2008.11.20.)

- 정거장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	②	철도	도시철도 (934정거장)	송파구 방이동 95번지 일대	7,986	-	7,986	서고시 제415호 (2008.11.20.)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 최대개발규모

구분	최대개발규모	비고
제3종일반주거지역	3,000㎡ 이하	특별계획가능구역 제외
제2종일반주거지역	1,000㎡ 이하	-

■ 최대개발규모 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	• 최대개발규모 - 제3종 : 3,000㎡ 이하 - 제2종 : 1,000㎡ 이하	• 필지규모, 개발가능성(노후도,소유), 주변 개발규모와의 조화 등을 고려한 최대개발규모 설정	

나. 가구 및 획지계획

구분		계획내용	비고
공동개발	지정	- 기 공동개발 - 동일소유 - 과소필지로 단독개발이 곤란한 경우	
	권장	단위대지 정형화 등 계획적 공동개발이 필요한 경우	
	자율적 공동 개발	지구단위계획에서 지정(권장)하지 않은 토지간 공동개발로 해당 적용원칙을 준 수한 경우	시행지침 참조

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정조서

가구		필 지		계획내용	비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
A1	5,008.7	방이동 105	304.2	공동개발 (지정)	과소필지, 동일소유, 기공동개발,
		방이동 105-1	335.2		
		방이동 105-2	191.9		
		방이동 105-3	230.5		
		방이동 105-4	417.9		
		방이동 105-19	64.7		
		방이동 105-5	338.3		
		방이동 105-6	301.6		
		방이동 105-7	391.3		
		방이동 105-8	199.7		
		방이동 105-9	230.2		
		방이동 105-10	230.1		
		방이동 105-11	230.1		
		방이동 105-12	191.9		
		방이동 105-13	198.5		
		방이동 105-14	230.7		
		방이동 105-15	230.6		
		방이동 105-16	230.4		
		방이동 105-17	230.4		
		방이동 105-18	230.5		
A2	4,555.4	방이동 111	365.7		
		방이동 111-1	195.4		
		방이동 111-2	206.6		
		방이동 111-3	238.9		
		방이동 111-4	239.0		
		방이동 111-5	234.6		
		방이동 111-6	166.3		
		방이동 111-7	164.8		
		방이동 111-8	791.0		
		방이동 111-9	165.2		
		방이동 111-10	267.8		
		방이동 111-11	250.4		
		방이동 111-12	239.0		
		방이동 111-13	238.9		
		방이동 111-14	321.5		
		방이동 111-15	263.7		
		방이동 111-16	206.6		
A3	2,797.9	송파동 50	330.6		
		송파동 50-1	304.9		
		송파동 50-2	165.9		
		송파동 50-3	168.6		

가 구		필 지		계 획 내 용	비 고
가 구 번 호	면 적 (㎡)	위 치	면 적 (㎡)		
A3	2,797.9	송파동 50-4	165.8		
		송파동 50-5	165.8		
		송파동 50-6	168.7		
		송파동 50-7	168.5		
		송파동 50-8	229.6		
		송파동 50-9	334.5		
		송파동 50-10	198.3		
		송파동 50-11	198.3		
		송파동 50-12	198.4		
A4	3,167.5	송파동 49	199.9		
		송파동 49-1	167.0		
		송파동 49-2	195.9		
		송파동 49-3	191.9		
		송파동 49-4	208.4		
		송파동 49-5	310.2		
		송파동 49-7	231.5		
		송파동 49-8	231.3		
		송파동 49-9	231.5		
		송파동 49-10	198.3		
		송파동 49-11	297.5		
		송파동 49-12	188.5		
		송파동 49-13	171.9		
		송파동 49-14	171.8		
		송파동 49-15	171.9		
A5	5,021.8	송파동 136	171.1		
		송파동 136-1	225.9		
		송파동 136-2	167.0		
		송파동 136-3	172.8		
		송파동 136-4	227.2		
		송파동 136-5	198.9		
		송파동 136-6	165.6		
		송파동 136-7	185.1		
		송파동 136-8	201.3		
		송파동 136-9	230.8		
		송파동 136-10	198.3		
		송파동 136-11	246.6		
		송파동 136-12	256.0		
		송파동 136-13	214.7		
		송파동 136-14	211.4		
		송파동 136-15	166.9		
		송파동 136-16	952.7		
		송파동 136-17	171.0		
		송파동 136-19	256.1		
		송파동 136-21	201.4		
		송파동 136-22	201.0		
A6	3,246.4	송파동 137	221.3		
		송파동 137-1	165.3		
		송파동 137-3	341.1		
		송파동 137-4	396.7		
		송파동 137-5	265.6		
		송파동 137-6	364.6		
		송파동 137-7	259.5		

가 구		필 지		계획내용	비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
A6	3,246.4	송파동 137-8	363.8		
		송파동 137-9	165.4		
		송파동 137-11	181.6		
		송파동 137-12	181.9		
		송파동 137-13	339.6		
B1	8,248.9	방이동 108	288.2	공동개발 (지정)	동일소유, 기공동개발
		방이동 108-1	281.5		
		방이동 108-13	603.0		
		방이동 108-2	208.4		
		방이동 108-3	211.9	공동개발 (지정)	동일소유
		방이동 108-4	1,010.5		
		방이동 108-16	657.9		
		방이동 108-5	165.4		
		방이동 108-6	361.3		
		방이동 108-7	532.1		
		방이동 108-8	405.7		
		방이동 108-9	581.8		
		방이동 108-10	331.1	공동개발 (지정)	동일소유, 기공동개발
		방이동 108-11	310.9		
		방이동 108-23	300.0		
		방이동 108-12	251.9		
		방이동 108-14	281.4		
		방이동 108-15	281.4		
		방이동 108-17	211.8		
		방이동 108-18	211.8		
		방이동 108-19	211.8		
		방이동 108-20	211.9		
		방이동 108-21	198.6		
		방이동 108-22	174.6		
B2	8,699.0	방이동 110	938.2	공동개발 (지정)(110-1, -23) 공동개발 (지정)(110, 110-11, -22), 공동개발 (권장) ((110, 110-11, -22), (110-1, -23))	동일소유, 기공동개발 (110, 110-11, -22) 동일소유(110-1, -23)
		방이동 110-1	674.1		
		방이동 110-11	201.7		
		방이동 110-22	201.7		
		방이동 110-23	201.7		
		방이동 110-2	537.1	공동개발 (지정)	동일소유
		방이동 110-3	665.8		
		방이동 110-8	289.4		
		방이동 110-5	402.5		
		방이동 110-6	214.2	공동개발 (지정)	동일소유
		방이동 110-7	289.3		
		방이동 110-9	289.0		
		방이동 110-10	211.2		
		방이동 110-25	454.8	공동개발 (지정)	동일소유
		방이동 110-12	948.0		
		방이동 110-13	784.5		
		방이동 110-14	560.3		
		방이동 110-19	211.2		
		방이동 110-20	211.2		
		방이동 110-21	211.2		
		방이동 110-24	201.9		
B3	6,191.4	송파동 48	172.4	공동개발 (지정)	동일소유
		송파동 48-1	166.5		

가 구		필 지		계획내용	비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
B3	6,191.4	송파동 48-19	403.1		
		송파동 48-2	165.8		
		송파동 48-3	167.1		
		송파동 48-4	331.5		
		송파동 48-5	167.3	공동개발 (지정)	동일소유, 기공동개발
		송파동 48-18	300.8		
		송파동 48-6	165.0		
		송파동 48-7	777.2		
		송파동 48-10	528.9		
		송파동 48-11	529.0		
		송파동 48-13	1630.0		
		송파동 48-15	204.7		
		송파동 48-16	482.1		
B4	7,263.2	송파동 135	296.1	공동개발 (지정)	동일소유, 기공동개발
		송파동 135-18	310.6		
		송파동 135-1	372.5		
		송파동 135-2	392.0		
		송파동 135-3	278.9	공동개발 (지정)	동일소유, 기공동개발
		송파동 135-4	278.9		
		송파동 135-14	181.7		
		송파동 135-15	191.3		
		송파동 135-5	281.6		
		송파동 135-6	1,190.0		
		송파동 135-7	284.6		
		송파동 135-8	468.1		
		송파동 135-9	364.1		
		송파동 135-10	167.7		
		송파동 135-11	377.7		
		송파동 135-12	255.2		
		송파동 135-13	276.4		
		송파동 135-16	189.5		
		송파동 135-17	182.4		
		송파동 135-19	167.6		
		송파동 135-20	199.2		
		송파동 135-21	184.8		
		송파동 135-22	190.5		
		송파동 135-23	181.8		

■ 가 구 및 획지계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	• 공동개발(지정, 권장, 자율적 공동개발)	• 공동개발 및 단위대지의 정형화 유도	

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서
가. 건축물의 용도

1) 불허용도

구분	불허용도	비고
A	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 (간선도로에 접한 필지에 한함) - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	제3종 일반주거지역

구분	불허용도	비고
A	(단, 간선도로변 주거복합건축물주1)과 이면도로변 공동주택 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마시술소, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 성인시설주2) - 한국표준산업분류 상 기타 갠블링 및 베팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	
B	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) • 성인시설주2) - 한국표준산업분류 상 기타 갠블링 및 베팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	제2종 일반주거지역

※ 주1) 주거복합건축물 : 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)가 건축물의 지상부 2개층 이상이고, 용적률의 15% 이상인 경우에 한함

※ 주2) 성인시설 : 성기구취업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 불허

■ 불허용도 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	• 불허용도	• 역세권 중심기능 강화를 위한 중심기능 저해용도 입지 지양	

2) 권장용도

구분	권장용도	비고
	전층주1)	1층
1	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 제외)	• 가로활성화 용도주2) 제3종 일반주거지역

※ 주1) 전층(1층부 권장용도 면적 제외) 권장용도는 주차장을 제외하고 지하층 및 공용면적을 포함한 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 준수 된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가 될 경우에도 동일한 기준을 적용 함

※ 주2) 가로활성화용도 : 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 및 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 가로활성화용도 적용기준은 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이 1/2이상 접하여야 하며 간선도로에 접한 필지에 한함

■ 권장용도 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	• 권장용도	• 잠실광역중심(관광특구) 지원 및 생활 편의서비스 기능 강화를 위한 전락용도 설정	

3) 용도완화

구분		완화내용	비고
용도완화	제3종일반주거지역 전면부	- 제3종일반주거지역 내 건축가능 개발제한규모 미적용 - 업무시설 : 공공업무시설, 금융업소, 사무소에 한함 - 판매시설 : 상점에 한함	업무시설(3,000㎡), 판매시설(2,000㎡)에 대한 연면적 제한 적용 배제

※ 용도완화시 1층부 가로활성화용도를 의무적으로 도입하여야 함 (1층바닥면적의 30% 이상이고 가로변 외벽길이의 1/2 이상 접하여야 함 (바닥면적 산정시 주차장 면적 제외))

※ 용도완화는 간선도로에 접한 대지에 한하며, 이면필지는 전면부와 공동개발시 적용 가능

■ 용도완화 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	용도완화 : 업무시설, 판매시설에 대한 연면적 제한 적용 배제	신설 역세권내 중규모 상업·업무기능 확충을 위하여 제3종 일반주거지역 전면부에 대하여 용도완화 신설	

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

1) 건폐율 계획

구분		건폐율	비고
주거지역	제2종일반주거지역	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	

2) 용적률 계획

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반주거지역	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
제3종일반주거지역	230%이하	250%이하	

■ 용적률 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	기준,허용,상한용적률 운영	계획적 개발 유도	

3) 높이 계획

구분		최고높이	비고
제3종일반주거지역	전면부	60m이하	
	이면부	30m이하	
제2종일반주거지역		25m이하	

※ 전면부 및 이면부 공동개발시 전면부 최고높이 적용

■ 높이계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	- 최고높이 - 제3종(전면부/이면부) : 60m이하/30m이하 - 제2종 : 25m이하	가로구역별 최고높이 및 인근 역세권 지구단위계획구역의 최고높이와의 정합성과 달성가능한 높이를 고려한 높이계획 설정	

다. 건축물 배치·형태

구 분		계 획 내 용	비 고
배치	건축 한계선	- 간선블록 : 전면부 3m, 이면부 1m - 이면블록 10m 도로변 : 1m 4m 도로변 : 1m	결정도 참조
	형태 1층부	- 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 서터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 - 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 - 간선도로에 면한 건축물(진입부)바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	시행지침 참조

■ 건축물 배치·형태 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	- 건축물 배치 : 건축한계선 - 건축물 형태 : 1층부	보행 및 차량통행 개선과 간선가로 미관향상 등을 고려한 건축물 배치 및 형태기준 제시	

3. 기타 사항에 관한 결정

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분		제 어 기 준	비고
대지내 공지	공개공지	- 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 조성 * 전면공지와 중복지정 불가 - 간선부 4개소	결정도 참조
	전면공지	- 건축선 후퇴부분에 대해 보도형으로 조성 - 간선블록 : 전면부 3m, 이면부 1m - 이면블록 : 10m 도로변 1m, 및 4m 도로변 1m	결정도 참조
통로	공공보행 통로	- 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 - 간선부 : 4개소	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간		간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용	결정도 참조
주차출입구		- 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용 - 주차출입구 : 7개소, - 공동주차출입구 : 4개소	결정도 참조

4. 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	특별계획가능구역 1	송파동 48-11 일대	-	(증) 2,845.8	2,845.8	
신설	②	특별계획가능구역 2	송파동 135-6 일대	-	(증) 3,133.6	3,133.6	

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

도면표시번호	구역명	결정내용	결정사유
①	특별계획가능구역 1	특별계획가능구역 신설 A=2,845.8㎡	신설역세권 거점 개발로 역세권 활성화를 통하여 백제고분로 발전축 형성과 광역중심 및 관광특구를 지원하기 위한 선제적 계획기반 마련
②	특별계획가능구역 2	특별계획가능구역 신설 A=3,133.6㎡	

※ 지구단위계획 결정고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위만 가능. 단, 주민요청(대상토지의 2/3 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내)에서 효력기간 연장 가능

※ 특별계획가능구역 해제시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

나. 특별계획가능구역 계획지침

■ 특별계획구역 용적률 기준(공통사항)

구분	기준용적률	허용용적률(주2)	상한용적률(주1)
제3종일반주거지역 → 준주거지역	250%이하	350%이하	400%이하

※ 주1) 상한용적률은 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α(토지))+0.7×α(건축물)] 이내

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
- α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α(건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 주2) 준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

■ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준

- 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 15% 이상 계획
- * 용적률 15% 이상 설치하는 지상부 2개층 이상 설치를 의미
- * '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용' 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함

※ 주거복합 건립시 주거대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분
구분		주거건립가능 비주거건립
제3종일반주거지역 → 준주거지역		기부채납으로 증가되는 용적률 × α/β 기부채납으로 증가되는 용적률 × (β-α)/β

- α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률

■ 특별계획가능구역 1 계획지침

구분	계획내용	비고
구역면적	• 2,845.8㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립시 결정
건폐율	• 60% 이하	
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이제한	• 80m 이하	
공공시설 제공비율	• 구역면적의 15% 이상 조성 - 이면부 2m 도로 확폭 - 지하철출입구 - 사회복지시설(아동, 청소년, 노인, 장애인)	
건축물 배치	건축한계선	• 간선결절부 : 5m, 전면부 : 3m / 이면부 1m
대지내 공지	공개공지	• 공개공지 위치지정
	공공보행통로	• 1개소(폭원 4m)
건축물 용도	불허용도	• 법상 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 다중 생활시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외)

구분	계획내용	비고
권장용도	- 성인시설 - 한국표준산업분류 상 기타 캠블링 및 배팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매 * 성기구취업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 불허	
	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) - 건축법시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔, 의료관광호텔, 가족호텔 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 제외)	
차량출입불허구간	간선도로변 지정	

■ 특별계획가능구역 2 계획지침

구분		계획내용	비고
구역면적		• 3,133.6㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립시 결정
건폐율		• 60% 이하	
용적률	기준	• 250% 이하	
	허용	• 350% 이하	
	상한	• 400% 이하	
높이제한		• 80m 이하	
공공시설 제공비율		• 구역면적의 15% 이상 조성 - 지하철출입구 - 사회복지시설(아동, 청소년, 노인, 장애인)	
건축물 배치	건축한계선	• 간선결절부 : 5m, 전면부 : 3m / 이면부 1m	
대지내 공지	공개공지	• 공개공지 위치지정	
	공공보행통로	• 1 개소(폭원 4m)	결정도 참조
건축물 용도	불허용도	• 법상 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 다중 생활시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) • 성인시설 - 한국표준산업분류 상 기타 캠블링 및 배팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매 * 성기구취업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 불허	
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔, 의료관광호텔, 가족호텔 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 제외)	
차량출입불허구간		• 간선도로변 지정	

5. 인센티브 운용 계획

가. 용적률 완화항목 및 내용

1) 용적률 인센티브

■ 용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 다만 일반주거지역내 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 의무 비율을 준수하지 않아도 용적률 인센티브를 부여할 수 있다.
- ③ 권장용도의 면적은 주차장을 제외하고 산정하며, 전층 권장용도는 지상층 연면적의 20%이상 충족하고, 1층 권장용도(가로활성화용도)의 면적은 1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 인센티브를 부여하며, 간선도로변에 접한 필지에 한한다.
- ④ 권장(자율적) 및 지정 공동개발 혼재시 해당 공동개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.
- ⑤ 간선도로변 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(간선도로변 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ⑥ 부설주차장 인센티브는 '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)' 에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120%를 곱한 값을 더하여 산정하고, 최소 2대 이상 확보시 인센티브를 부여한다.
- ⑦ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

* 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능

항목	세분	세분계획기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률×0.12	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준, 서울시 녹색건축물 설계기준 준용 - 의무등급 이상 만족시 등급별 적용요율 차이값만 적용
		우수(그린 2등급)	기준용적률×0.08	
		우량(그린 3등급)	기준용적률×0.04	
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급	기준용적률×0.08	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4
		에너지효율 2등급	기준용적률×0.06	
		에너지효율 3등급	기준용적률×0.04	
	신재생에너지 보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률×0.12	- 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ▶공급률로 등급판정 대체 가능 (시행지침 참조)
		신재생에너지 2등급	기준용적률×0.10	
		신재생에너지 3등급	기준용적률×0.08	
		신재생에너지 4등급	기준용적률×0.06	
		신재생에너지 5등급	기준용적률×0.04	
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04		- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.04		빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법적 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 법적 조경으로 산입된 면적 제외 - 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1		기준용적률 × 0.05이내

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구분		공간특성	기준용적률	허용용적률
유형1	제2종일반주거지역	이면부	200%	200% 이하
유형2	제3종일반주거지역	간선부	230%	250% 이하

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

- 인센티브 유형1 : 제2종일반주거지역(기준 200% / 허용 200%)

항목	세부	계획기준	비고
계획 유도형	공동개발	지정	규제
	대지내 공지	건축한계선	규제

- 인센티브 유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

항목	세부	완화기준	비고
계획 유도형	공동개발	지정	기준용적률 × α
		권장, 자율적	기준용적률 × α
	권장용도	전층	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외건축면적) × 0.5
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.1
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3.0
		공개공지, 쌈지형, 침상형	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3.0
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 3.0
	주차	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률 × 0.05
의무형	친환경계획요소	공통사항 (30%이상)	법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보)

※ 특별계획가능구역 : 기준 250% / 허용 350%

항목	세부	세부계획기준	비고
계획 유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × α
		건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 1.5
		공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.5
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (지정 · 권장용도 / 연면적) × 0.6
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.1
의무형	친환경계획요소	공통사항 (30%이상)	법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보)

나. 용적률 완화항목 및 완화계획

구분	완화조건	산정방식
상한 용적률	기부채납시주1)	[허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α (토지) + 0.7 × α (건축물))] 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α (토지) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 * 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 지분' 포함 - α (건축물) : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
	지하철출입구 또는 환기구 설치 ^{주2)} (기부채납 또는 구분자상권을 설정하는 경우)	• 대지에 설치시 : 허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 • 건물에 설치시 : 허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

※ 허용용적률 인센티브와 중복 불가

※ 주1) 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2019.1)」 준용

※ 주2) 서울시 도시건축공동위원회 심의를 득한 후 완화 가능

④ 경미한 사항에 관한 계획

계 획 내 용	비 고
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	
• 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)	
• 전면공지의 조성방법 변경	
• 수종·조경시설물 등의 설치계획 변경	
• 필지면적 20% 이내에서의 필지분할가능선 변경	
• 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	

Ⅲ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면참조)

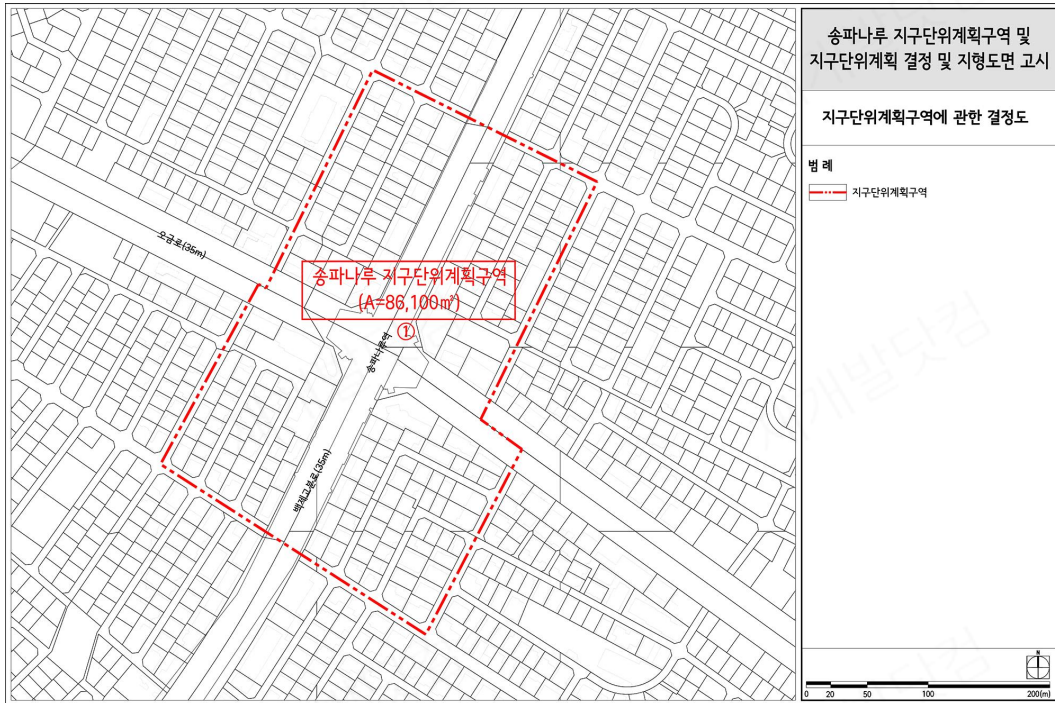
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고, 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함

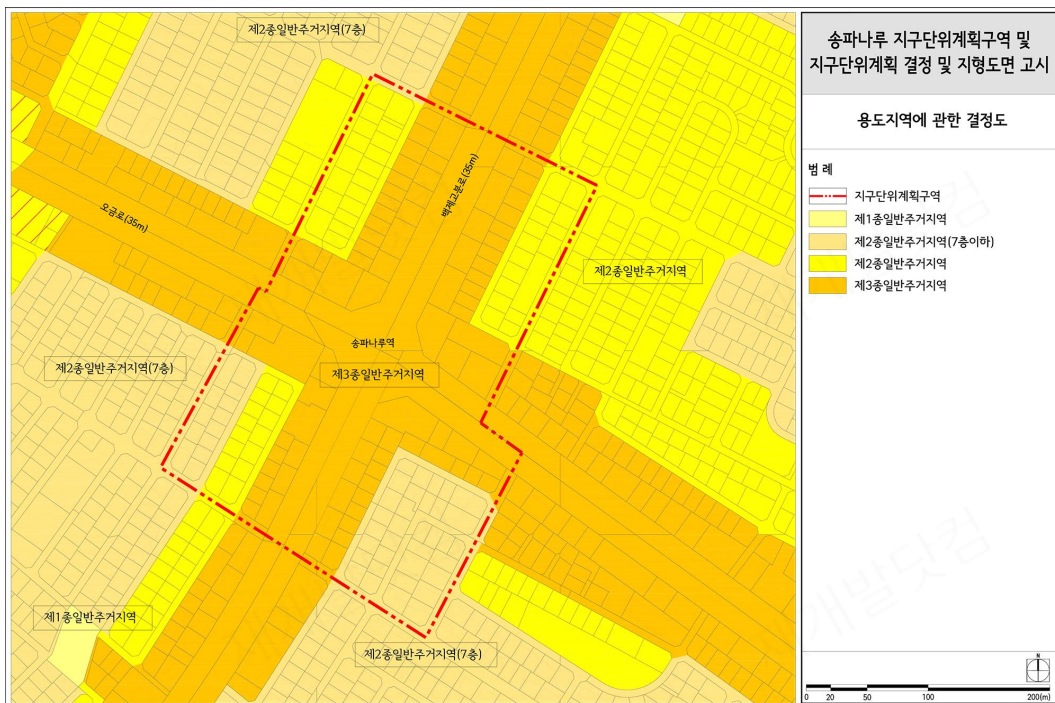
Ⅴ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

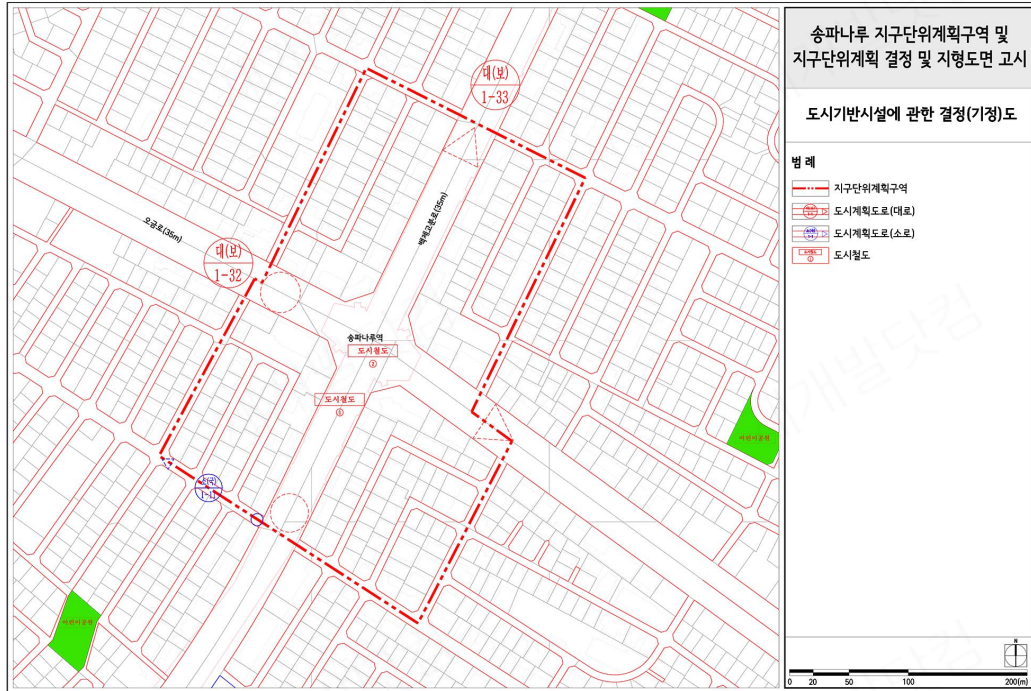
■ 지구단위계획구역 결정도



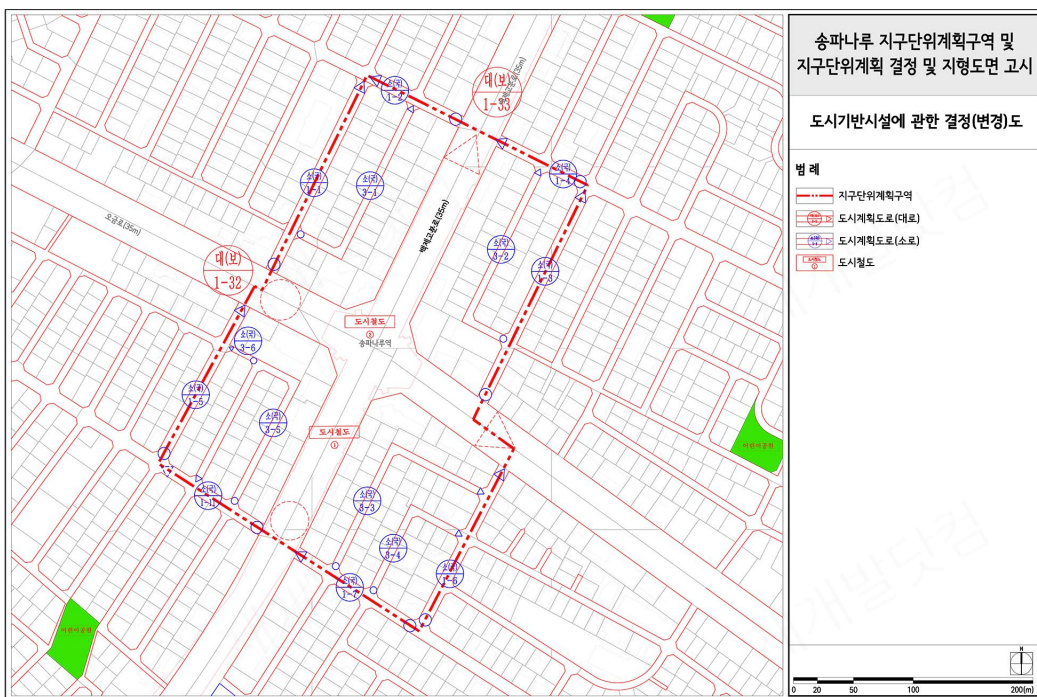
■ 용도지역 결정도



도시기반시설 결정(기정)도



도시기반시설 결정(변경)도



[illegible][illegible]