

◆ 서울특별시고시 제2018-347호
**도시관리계획(삼전 지구단위계획구역 및 지구단위계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제1996-46호(1996.3.6)로 결정되고, 서울특별시고시 제2009-285호(2009.7.23)로 결정(변경)된 「삼전 지구단위계획구역 및 지구단위계획」에 대하여 2018년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권 소위원회(2018.8.24) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(삼전 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 25일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

- 지하철 9호선 신설역세권이 형성되는 삼전로 및 백제고분로 일대의 여건변화에 대응코자 구역확대 등을 포함하는 도시관리계획(삼전 지구단위계획) 결정(변경)하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	삼전 지구단위계획구역	삼전동 7번지 일대	82,000	증)54,002	136,002	서울시고시 제1996-46호 (96.03.06)

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
삼전 지구단위계획구역	•구역 편입 - 삼전구역 주변 신규편입 : 증) 54,002㎡	•신설역 자족기능 강화를 위해 백제고분로 간선변 일부 지역을 지구단위계획구역에 편입하여 관리

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		136,002	-	136,002	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	488.8	-	488.8	0.4	
	제2종일반주거지역	4,902.9	-	4,902.9	3.6	
	제3종일반주거지역	48,610.3	-	48,610.3	35.7	
	준주거지역	82,000	-	82,000	60.3	

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관지구 (삼전로)	일반 미관지구	삼전동~가락동 (삼전동28-2~석촌동534)	45,600 (2,112)	1,900 (176)	양측 12m	서고164호 (82.4.22)	
기정	②	미관지구 (백제고분로)	중심지 미관지구	잠실동196-5 ~석촌동210-9	56,880 (14,616)	2,370 (1,218)	양측 12m	서고121호 (85.3.15)	

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

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	28	11,315 (7,154)	224,688 (78,009)	13	6,122 (1,961)	193,720 (47,041)	1	42 (42)	336 (336)	14	5,151 (5,151)	30,632 (30,632)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	5,300 (1,139)	185,500 (38,821)	2	5,300 (1,139)	185,500 (38,821)	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	26	6,015 (6,015)	39,188 (39,188)	11	822 (822)	8,220 (8,220)	1	42 (42)	336 (336)	14	5,151 (5,151)	30,632 (30,632)

※ ()는 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	33	35	보조 간선	3,900 (301)	잠실동대1-21 (잠실동336-18)	송파동 23 (삼전동28-11)	일반 도로	-	건고64호 (78.3.29)	-
기정	대로	1	34	35	보조 간선	1,400 (377)	잠실동광20 (잠실동336-9)	삼전동광19 (잠실동251)	일반 도로	-	건고324호 (74.9.24)	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	40	잠실동 251	잠실동 251	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	158	잠실동250-8	잠실동 249	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	79	잠실동 250-11	잠실동 249	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	4	10	국지 도로	82	잠실동 337-3	잠실동 336-18	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	5	10	국지 도로	40	잠실동 28-21	잠실동 28	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	6	10	국지 도로	82	삼전동 29-3	삼전동 28-11	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	7	10	국지 도로	120	삼전동 7-9	삼전동 8-9	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	1	8	10	국지 도로	98	삼전동 8-9	삼전동 7	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
신설	소로	1	9	10	국지 도로	41	잠실동 335-1	잠실동 335	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	10	10	국지 도로	41	삼전동 49-5	삼전동 49-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	11	10	국지 도로	41	삼전동 9-10	삼전동 9-9	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	42	잠실동 336-9	잠실동 336-12	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	140	잠실동 250-7	잠실동 250	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	2	6	국지 도로	152	잠실동 336-12	잠실동 336-1	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	59	잠실동 337-9	잠실동 337-3	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	100	삼전동 29-3	삼전동 29-6	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	5	4~6	국지 도로	172	삼전동 28-12	삼전동 28-21	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	148	삼전동 8-15	삼전동 8	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	80	삼전동 5-4	삼전동 5	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	39	삼전동 5	삼전동 5	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	117	잠실동 251-12	잠실동 251	일반 도로	-	서고 제2009-285호 (09.07.23)	-
신설	소로	3	10	6	국지 도로	3,426	잠실동 234-5	잠실동 234	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	11	6	국지 도로	118	잠실동 335-12	잠실동 335-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	12	4~6	국지 도로	272	삼전동 49-5	삼전동 48-3	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	13	6	국지 도로	259	삼전동 100-5	삼전동 10-3	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	14	6	국지 도로	69	잠실동 315-12	잠실동 351-1	일반 도로	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-9	•신설 -폭원 : 10m, -연장 : 41m	•지구단위계획구역에 신규 편입된 지역의 도로(국 공유지)를 도시계획시설 도로로 관리
-	소로 1-10	•신설 -폭원 : 10m, -연장 : 41m	
-	소로 1-11	•신설 -폭원 : 10m, -연장 : 41m	
-	소로 3-10	•신설 -폭원 : 6m, -연장 : 3,426m	
-	소로 3-11	•신설 -폭원 : 6m, -연장 : 118m	
-	소로 3-12	•신설 -폭원 : 6m, -연장 : 272m	
-	소로 3-13	•신설 -폭원 : 6m, -연장 : 259m	
-	소로 3-14	•신설 -폭원 : 6m, -연장 : 69m	

2) 철도

■ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장 (m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (9호선본선)	송파구 삼전동 234-7	11~42	13,753	190,471.88	서고2008-415호 (08.11.20)	-
기정	②	철도	도시철도 (932정거장)	송파구 삼전동 157	-	-	6,002.0	서고2008-415호 (08.11.20)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모

구분	기정	변경	비고
간선변(준주거, 제3종)	2,000㎡ 이하	3,000㎡ 이하	
이면부(준주거)	1,000㎡ 이하	1,000㎡ 이하	

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 최대개발규모 변경	• 현황 개발규모를 고려하여 최대개발규모 확대	

나. 가구 및 획지계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
공동개발 (지정)	•인접한 필지간 동일소유이며, 하나의 건물이 입지한 경우	•기 공동개발 •동일소유	
공동개발 (권장)	•인접한 필지간 동일소유인 경우 •입지여건상 잠재력이 큰 지역(교차로변, 역사인접지역, 간선도로변 등)의 소규모 필지 •인접한 필지를 공동개발시 주변 필지와와의 정합화 및 정형화가 가능한 경우	•인접한 필지간 동일소유인 경우 •계획적 개발 유도 - 역세권 준주거지역 규모있는 개발유도	

■ 공동개발 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 계획지침 변경	• 공동개발 계획기준을 소유자현황 및 개발 현황에 따라 명확히 변경하고 변경된 기준에 따라 기 결정된 공동개발 변경	

■ 가구 결정(변경)조서

구분	가구번호		면적(m ²)		비고
	기정	변경	기정	변경	
기정	A1	A1	4,089.4	4,089.4	
기정	A2	A2	3,441.8	3,441.8	
기정	A3	A3	6,090.9	6,090.9	
기정	A4	A4	6,809.8	6,809.8	
기정	A5	A5	2,208.3	2,208.3	
기정	A6	A6	2,666.4	2,666.4	
기정	A7	A7	6,571.2	6,571.2	
기정	A8	A8	4,219.8	4,219.8	
기정	A9	A9	7,187.3	7,187.3	
기정	A10	A10	3,275.4	3,275.4	
신설	-	A11	-	5,984.2	
신설	-	A12	-	2,207.0	
신설	-	A13	-	4,090.8	
신설	-	A14	-	9,231.9	
신설	-	A15	-	3,843.6	
신설	-	A16	-	5,418.3	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
신설	- 가구 신규 지정 - A11 ~ A16	지구단위계획구역 신규 편입된 지역에 대하여 가구번호 및 면적 결정	

■ 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
A1	잠실동 251-11, -12	395.7	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발
A3	잠실동 250, -1	460.8	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
A4	잠실동 336, -18	613.3	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발
	잠실동 336-9, -20	1,330.4	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
	잠실동 336-2, -3, -14	1,121.9	공동개발(권장)	공동개발(권장)	간선변 규모있는 개발유도
	잠실동 336-15, -16	428.3	공동개발(권장)	공동개발(권장)	주변 필지와의 조화
	잠실동 336-12, -17	632.0	공동개발(권장)	공동개발(권장)	개별 개발된 동일소유
A6	삼전동 5, -1, -11	702.0	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
A7	삼전동 7-5, -6, -7, -15, -20	1,817.4	공동개발(권장)	-	
	삼전동 7-16, -34	513.5	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
	삼전동 7-8, -12, -13, -14	1,343.0	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
	삼전동 7-10, -11, -32	499.4	공동개발(권장)	공동개발(권장)	주변 필지와의 조화
A8	삼전동 8-10, -12	395.8	공동개발(권장)	-	지적합필
A9	삼전동 28-10, -13	726.8	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
	삼전동 28-17, -18	529.9	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
	삼전동 28-19, -20	517.6	공동개발(지정)	공동개발(지정)	기 공동개발
	삼전동 28-19, 28-20, -21	775.0	공동개발(권장)	공동개발(권장)	주변 필지와의 조화
A14	삼전동 9-2, -3, -4, -16, -17	2,794.4	-	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
A16	삼전동 49-1, -2	574.2	-	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유
	삼전동 49-4, -5	1,393.6	-	공동개발(지정)	기 공동개발, 동일소유

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채 건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도

1) 용도완화(신설)

구분		완화내용	비고
용도 완화	간선변	- 제3종일반주거지역내 건축물 연면적제한 완화 - 업무시설 : 공공업무시설, 금융업소, 사무소에 한함 - 판매시설 : 상점에 한함	업무시설, 판매시설에 대한 연면적 제한 적용 배제

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

■ 용도완화 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
신설	간선변 : 업무시설, 판매시설에 대한 연면적 제한 적용 배제	신설 역세권내 중규모 업무·상업기능 확충을 위하여 간선변 제3종일반주거지역에 대하여 용도완화 신설	

2) 불허용도

구분	기정	변경	비고
A	- 단독주택, 공동주택(복합용도 제외), 성인시설 - 근린생활시설 중 안마시설소(안마원 등), 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합^{주1)} 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 단란주점, 안마시설소, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소는 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 한국표준산업분류 상 기타 게임 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	간선변
B	- 성인시설 - 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 교정시설	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소는 제외) - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정시설 - 한국표준산업분류 상 기타 게임 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	이면부

※ 주1) 건축물의 비주거용도가 건축물의 지상부 2개층 이상이고, 용적률의 15% 이상인 경우에 한함

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 불허용도 확대 - 다중생활시설 - 위험물저장 및 처리시설 중 도료류 판매소 허용 - 성인관련시설 추가 • 주거복합 비주거용도 기준 신설	• 건축법, 표준산업분류에 따른 용도 구체화 • 불허용도중 단순판매시설은 허용하고 주거지역 특성을 고려하여 성인관련시설 불허용도 확대 • 간선변 주거용도 도입을 지양하고 역세권 기능 강화를 위해 비주거기준 강화	

3) 권장용도

기정			변경		
구분	전층	1층	전층	1층	비고
1	•업무시설(오피스텔 제외) •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) •교육연구시설 중 학원, 도서관 •숙박시설 중 관광호텔 •꼭대기층주1)(10층 이상) : 일반 음식점, 휴게음식점, 전망대	-	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외) 제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) •건축법시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔 •꼭대기층(10층 이상)^{주1)} - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 - 전망대 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설	•가로활성화 용도^{주2)}	준주거 제3종(간선변)
2	•업무시설(오피스텔 제외) •교육연구시설 중 학원, 도서관 •노유자시설	-	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외) 제외) •건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	•가로활성화 용도^{주2)}	준주거(이면부)

※ 전층(저층부 권장용도 면적 제외) 권장용도는 주차장을 제외하고 지하층 및 공용면적을 포함한 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 준수 된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준을 적용함

※ 꼭대기층 권장용도는 해당 바닥면적의 50%이상 또는 바닥면적 300㎡ 이상 확보하고 외부 조망이 가능한 전망엘리베이터를 설치한 후 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우 준수 된 것으로 봄

※ 주1) 꼭대기층 권장용도는 삼전로 및 백제고분로와 접한 간선가구 내 10층 이상의 건축물에 한함.

※ 주2) 가로활성화용도 : 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점으로 주차장을 제외한 1층바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 접하여야 함.

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	1층 권장용도 신설 및 기존 신설 - 가로활성화 용도	- 건축법에 따른 용도 구체화 1층 가로활성화 용도 도입을 통해 지역 활성화 유도	

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

1) 건폐율 계획

구분		건폐율		비고
		기정	변경	
주거지역	제3종일반주거지역	-	50%이하	
	준주거지역	60%이하	60%이하	

2) 용적률 계획

구분	기정			변경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률 ^{주1)}
제3종일반주거지역	-	-	-	230%이하	250%이하	법적용적률의 2배이하
준주거지역 ^{주2)}	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	300%이하	360%이하	

주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha)$] 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율

- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설은 구도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함

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 설치는 지상부 2개층 이상 설치를 의미

* '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용' 하는 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 신규 편입지역에 대하여 기준/허용용적률 운용 • 준주거지역 비주거비율 신설 - 비주거 15% 이상	• 지구단위계획의 실현성 확보를 위하여 신규편입지역에 대하여 용적률 인센티브 운용 • 불허용도상 비주거 비율 15%이상과 정합성 확보	

3) 높이 계획

구 분		최고높이		비고
		기정	변경	
간선변	제3종일반주거지역	-	60m이하	
	준주거지역	80m이하	80m이하	
간선이면	제3종일반주거지역	-	30m이하	
	준주거지역	30m이하	35m이하	
이면부	준주거지역	25m이하	35m이하	

■ 최고높이(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 신규 편입지역 최고높이 지정 • 이면부 최고높이 변경	• 구역에 신규 편입된 간선부에 대하여 용적률 및 현황높이 등을 고려하여 최고높이 결정 • 연접한 제3종일반주거지역의 용적률 등을 고려하여 최고높이 조정	

다. 건축물 건축선·배치·형태

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
배치	건축한계선	•간선부 : 3m •간선이면 : 1~2m •이면부 : 1m	•간선부 : 3m •간선이면 : 1~2m •이면부 : 1m	결정도 참조
형태	1층부	•간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지	•간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지	

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
배치	건축한계선	•간선부 : 3m •간선이면 : 1~2m •이면부 : 1m	•간선부 : 3m •간선이면 : 1~2m •이면부 : 1m	결정도 참조
형태	1층부	•1층 개구부 높이는 4m 이상으로 하되, 연접필지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축 •1층 개구부 및 1층 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 •1층 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	•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
	측면공지 차폐	•대지의 측면경계선과 건물사이의 간격이 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐	-	

■ 건축물 형태(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 신규 편입지역 건축한계선 지정(1m, 3m) • 측면공지 차폐 항목 삭제	• 교통처리 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선 지정 • 과도한 규제사항에 대하여 금회 해당 항목 삭제	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

구 분		제 어 기 준		비고
		기 정	변 경	
대지내 공지	공개공지	•주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요 지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 7개소 - 잠실동 250-5, -17, 잠실동 336-5 공개공지 확보시 지하철 출입구와 가장 근접한 위치에 집단적으로 공개공지 확보	•주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요 지점에 설치 - 간선부 : 3개소	결정도 참조
	전면공지	•건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치	•건축선 후퇴부분에 대해 보도형 및 차도형으로 구분하여 지정 - 간선부 : 3m - 간선이면 : 1~2m - 이면부 : 1m	결정도 참조
통로	공공보행 통로	•접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 - 간선부 : 4개소(잠실동 250-5번지, 잠실동 336-5번지 일대, 삼전동 7-7번지 일대, 삼전동 28-6번지 일대)	•접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 - 간선부 : 5개소(잠실동 250-5번지, 잠실동 336-5번지 일대, 삼전동 7-7번지 일대, 삼전동 28-6번지 일대, 삼전동 9-15 일대)	결정도 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 공개공지 위치지정 삭제(5개소) 및 1개소 신설 • 신규편입지역 건축선 후퇴부분 차도형, 보도형공지 확보 • 공공보행통로(간선부 1개소) 신설 및 1개소 폭원 조정(2m→3m)	• 개발현황 및 필지규모를 고려하여 공개공지 위치지정 삭제 및 보행결절부 위치지정 신설 • 차도형, 보도형공지를 통한 교통처리 및 보행여건 개선 • 보행여건을 고려하여 간선부 1개소 공공보행통로 신설 및 미조성된 공공보행통로에 대하여 최소폭원(3m) 이상 확보	

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
차량출입불허구간	• 차량의 출입 불허	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용	결정도 참조
주차출입구	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용 • 주차출입구 : 15개소	• 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용 • 주차출입구 : 29개소	결정도 참조

■ 주차출입구(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 주차출입구 확대	• 신규 편입된 지역에 대하여 (공동)주차출입구 신설	

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)

구 분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
옥외광고물	• 옥외광고물등관리법, 송파구 옥외광고물등관리조례 등 관련규정 준수	-	
야간경관조명	• 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	-	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 옥외광고물, 야간경관조명 항목 삭제	• 타 법 및 지침에 의해 관리되는 일반적인 권장사항 및 과도한 규제사항에 대하여 금회 해당 내용을 삭제	

4. 인센티브 운용 계획

가. 용적률 완화항목 및 내용

1) 용적률 인센티브(기정)

항 목		완화조건	산 정 방 식	비 고
공동 개발	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 $\alpha=0.10$ • 3필지이상 $\alpha=0.15$
	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건축면적) $\times 0.2$	• 주차장을 제외한 건축면적의 20% 이상 준수시
건축물 용도	꼭대기층	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 바닥면적의 50% 이상 또는 바닥면적이 300㎡ 이상인 경우 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우 • 전용엘리베이터를 설치시
대지내 공지	공개공지	조성위치, 형태, 규모 준수시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	• 피로티구조 $\alpha=0.6$ • 개방형구조 $\alpha=1.2$ • 건축법상 설치의무면적은 제외
	쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티구조 $\alpha=0.6$ • 개방형구조 $\alpha=1.2$
	건축한계선	—	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적})$	• 미관지구예에 의한 건축선후퇴로 발생한 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
대지내 통로	공공보행통로	—	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티구조 $\alpha=0.6$ • 개방형구조 $\alpha=1.2$
건축물 외관	야간경관조명	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 건축물 시공 전 송파구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
	지하철 관련	지하도출입 시설의 건물내 또는 대지내 설치시	기준용적률 $\times 0.1$	• 지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙 등 관련 규정에 적합하게 설치시
친환 경적 계획 요소주 ¹⁾	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	준수시	기준용적률 $\times (\text{자연지반보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$	
	녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times (\text{설치면적} \div \text{대지면적}) \times 0.05$	• 서울시 녹색주차장기준 준수시
	투수성포장	준수시	기준용적률 $\times (\text{설치면적} \div \text{대지면적}) \times 0.05$	
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.04$	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.04$	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외

항 목		완화조건	산 정 방 식	비 고
친환 경적 계획 요소 ^{주1)}	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률×0.05	•총 건축공사비의 1%이상 신·재생에너지 시설설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1%이상 신·재생에너지 이용할 경우 •관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	에너지절약	준수시	기준용적률×0.08	•에너지절감율 : 33.5% 이상^{주2)} •에너지성능지표 : 81점 이상^{주3)} •친환경건축물인증 : 85점 이상^{주4)} •관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
			기준용적률×0.05	•에너지절감율 : 22.5~33.5% 미만 •에너지성능지표 : 74~81점 미만 •친환경건축물인증 : 75~85점 미만 •관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
환경 개선 ^{주5)}	가로지장물	대지내 설치시	10%	•대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허

주1) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경적 계획요소의 사용시에만 제공됨.

주2) ‘건축에너지 효율등급 인증에 관한 규정’에 의함

주3) ‘건축물에너지 설계기준’에 의함

주4) ‘친환경건축물 인증제도 세부지침’에 의함

주5) 가로지장물 설치구간은 위례성길, 백제고분로변에 면한 가구 중 간선필지에 한함(가로 지장물이란 가로변의 지상변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등 관계부서에서 인정하는 시설)

※ 동일위치에 대해 두 개 이상의 항목이 적용될 경우의 인센티브는 하나만 적용

2) 용적률 인센티브(변경)

■ 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 계획유도 인센티브로 친환경 인센티브량을 대체할 수 있다.
- ③ 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ④ 권장(자율적) 및 지정 공동개발 혼재시 해당 공동개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.
- ⑤ 미관지구내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ⑥ 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

항 목	세 분	세분계획기준			비 고	
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	●녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 ●서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만 적용	
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08			
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04			
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08			
		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	
		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 빗물침투 시설 ●침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1			●법적 조경으로 산입된 면적 제외 ●녹화면적은 대지면적30%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

구 분		공간특성	기준용적률	허용용적률
유형1	준주거지역	삼전사거리 간선부/이면부	300%	360% 이하
유형2	제3종 일반주거지역	간선부	230%	250% 이하

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

① 인센티브 유형1 : 준주거지역(기준 300% / 허용 360%)

항 목	세 부	완화기준	비 고
공동개발	공동개발 권장 자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	●2필지: $\alpha=0.05$, 3필지 이상: $\alpha=0.1$
	공동개발 지정	기준용적률 $\times \alpha$	●2필지: $\alpha=0.03$, 3필지 이상: $\alpha=0.05$
대지내 공지	공개공지, 침상형공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	●피로티: $\alpha=1.0$, 침상형: $\alpha=1.5$, 개방형: $\alpha=2.0$
	쌈지형공지	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.1$	●미관지구내 건축선 후퇴부분 제외
대지내 통로	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	
권장 용도	전층 권장용도	기준용적률 $\times (\text{권장용도} / \text{연면적}) \times 0.3$	●20%이상 설치시(주차장제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{연면적}) \times 0.1$	●일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함
	1층 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.05$	●1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외 벽길이의 1/2이상 설치시
도시 경관	지하철출입구 등을 건축물 또는 대지내 설치	기준용적률 $\times 0.1$	●건물내부 또는 대지내 설치시
친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

② 인센티브 유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획 유도형	공동개발	권장, 자율적	기준용적률 $\times \alpha$	●2필지 : 0.04 ●3필지이상 : 0.06
		지정	기준용적률 $\times \alpha$	●2필지 : 0.03 ●3필지이상 : 0.04
	권장용도	전층	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건 축면면적) $\times 0.2$	
		1층 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.04$	●1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 설치시
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/ 대지면적} $\times 0.1$	차량출입구간 제외
		공개공지, 쌈지형, 침상형	기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적) /대지면적} $\times 0.5$	
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경)

계 획 내 용		비 고
기 정	변 경	
●대지의 분할·교환에 관한 사항	●대지의 분할·교환에 관한 사항	변경없음
●대지내 공지(전면공지, 공개공지)의 위치변경 및 조성방법 변경	●대지내 공지(전면공지, 공개공지)의 위치변경 및 조성방법 변경	변경없음
●수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	●수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	변경없음
●구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	●구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경없음
●공동개발 지정, 권장사항의 변경(폐지 포함)	●공동개발 지정, 권장사항의 변경(폐지 포함)	변경없음
●대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 성격·설계계획(위치변경 및 신규설치)	●대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 성격·설계계획(위치변경 및 신규설치)	변경없음
-	●지정된 차량 출입구 위치 변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경	신설
●지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	●지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	변경없음

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

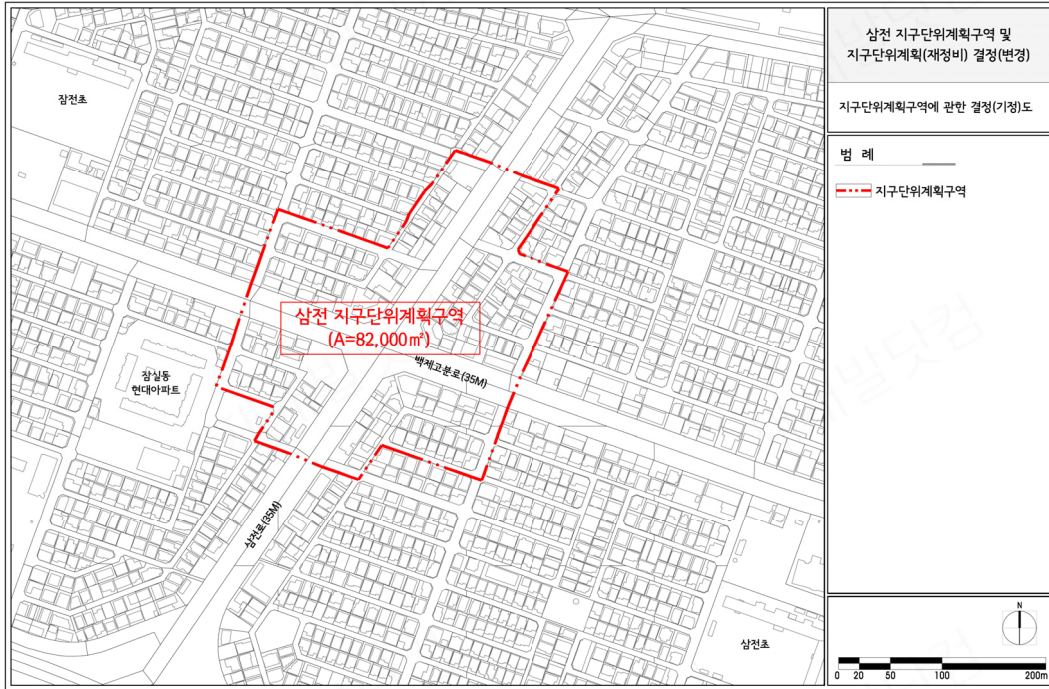
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

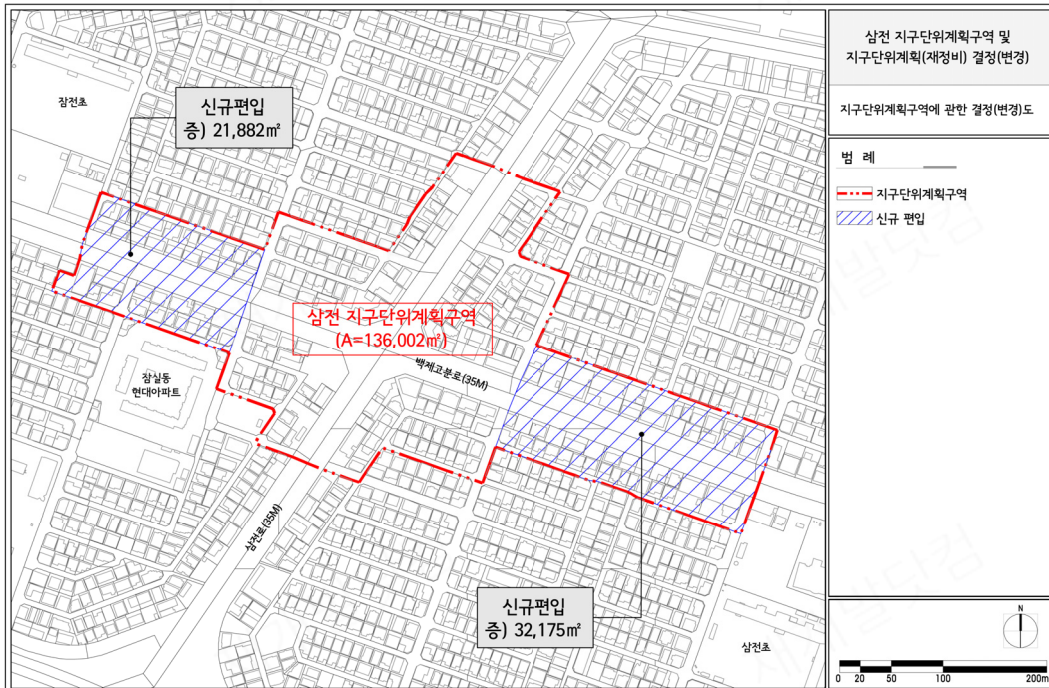
V. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390) 및 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3002)에 비치하고 있습니다.

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

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



[illegible]

■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도

