

◆ 서울특별시고시 제2024-284호

도시관리계획(오금지구중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

송파구공고 제2022-1731호(2022.10.06.)로 열람공고된 도시관리계획(오금지구중심 지구단위계획구역 및 계획)에 대하여 2024년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의 결과(수정가결) 및 재열람공고(송파구공고 제2024-720호, 2024.04.11.) 결과 등을 반영 후, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 「시행령」 제25조에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 「시행령」 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 13일
서울특별시

I. 결정취지

- 2030 서울시 생활권계획에 따라 지구중심으로 신규 지정된 오금역세권의 상업·업무기능을 강화하고 옛 성동구치소 등 대규모 이전부지 개발추진에 따른 여건변화 대응 및 주변지역과의 연계 개발을 위하여 도시관리계획(오금지구중심 지구단위계획구역 및 계획)을 신규 결정하고자 함.

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	오금지구중심 지구단위계획구역	송파구 가락동 161번지 일원	-	증) 141,106.3	141,106.3	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 역 명	결 정 내 용	결 정 사 유
오금지구중심 지구단위계획구역	• 신설 : 증) 141,106.3㎡	• 오금역세권의 상업·업무 기능강화 및 성동구치소, 경찰기동대 등 대규모 이전지 개발추진에 따른 주변지역의 연계개발 및 체계적 도시관리를 위해 지구단위계획구역 결정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경)

■ 용도지역에 관한 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		141,106.3	-	141,106.3	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,613.0	-	15,613.0	11.0	
	제2종일반주거지역	6,726.5	-	6,726.5	4.8	
	제3종일반주거지역	87,434.7	-	87,434.7	62.0	
	준주거지역	31,332.1	-	31,332.1	22.2	

■ 용도지역 상향가능지

위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	비고
	기 정	변 경		
가락동 156-10번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	15,381.4	

※ 대지규모 650~1,000㎡ 또는 1,000㎡ 이상 공동개발 시(기존 필지분할 불가)에 한하며, 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 함

- 용도지역 변경 시 이면도로로 차량 진출입 및 자주식주차장 설치(지하 기계식 설치 가능) 이행

■ 용도지역 상향가능지 결정(변경) 사유서

위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
가락동 156-10번지 일대	• 용도지역 상향가능지 지정 A= 15,381.4㎡	• 오금역세권의 중심기능 강화를 위해 현재 규모보다 큰 규모 개발유도 및 상업 • 업무시설 도입 통한 가로활성화 필요에 따라 용도지역 상향가능지 계획

■ 용도지구에 관한 결정조서

구분	도면표시	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초 결정일
기정	15	조망가로 특화경관	방이동 고분군 ~ 개롱역 교차로	51,082 (1,378)	1.5 (0.077)	양측 18	서고시 제129호 (2019.04.18.)

※ (): 지구단위계획구역내의 해당사항임

2) 도시기반시설에 관한 결정조서(변경)

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	27	8,788 (3,847)	68,284	3	2,131	40,736	4	263	4,180	18	2,077	22,132
대로	3	5,482 (1,128)	40,529	3	1,128	40,529	-	-	-	-	-	-

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(㎡)
중로	11	2,150 (1,563)	20,183	-	-	-	4	571 (263)	3,945	7	1,579 (1,300)	16,238
소로	9	914	6,220	-	-	-	-	-	-	9	914	6,220
보행자도로	4	242	1,352	-	-	-	-	-	-	4	242	1,352

※ () : 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	32	35~38	-	4,050 (699)	송파동 광20	방이동 대2~33	일반도로		74.09.24. (건고시 제324호)	오금로
기정	대로	1	A	35	보조간선	1,340 (337)	가락동 16~24도	가락동 2~11도	일반도로			증대로
기정	기타도로	-	-	35	-	92	오금동 44~2도	오금동 50~6도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	증대로
변경	대로	1	1	35	보조간선	92	오금동 44~2도	오금동 50~6도	일반도로			증대로
기정	기타도로	-	-	15	-	92	오금동 44~2도	오금동 50~6도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	2	1	15	집산	92	오금동 44~2도	오금동 50~6도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	15	-	92	가락동 2~11도	가락동 11~21도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	2	2	15	집산	92	가락동 2~11도	가락동 11~21도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	15	-	36	가락동 10~15도	가락동 2~10도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	2	3	15	집산	36	가락동 10~15도	가락동 2~10도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	15	-	43	가락동 195~1도	가락동 15~17도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	2	4	15	집산	43	가락동 195~1도	가락동 15~17도	일반도로			
기정	중로	3	A	14	집산	253	가락동 161~4도	가락동 162~3도	일반도로		21.11.25. (서고시 제638호)	
변경	중로	3	A	14	집산	319	오금동 165~1도	가락동 162~3도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	12	-	215	오금동 34~2도	오금동 44~3도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	1	12	국지	215	오금동 34-2도	오금동 44-3도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	12	-	86	오금동 44-2도	오금동 50-6도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	3	2	12	국지	86	오금동 44-2도	오금동 50-6도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	12	-	86	가락동 2-11도	가락동 11-21도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	3	3	12	국지	86	가락동 2-11도	가락동 11-21도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	12	-	215	가락동 10-15도	가락동 2-10도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	중로	3	4	12	국지	215	가락동 10-15도	가락동 2-10도	일반도로			
기정	중로	3	D	12	국지	304	가락동 165-1도	가락동 161-4도	일반도로		21.11.25. (서고시 제638호)	
기정	중로	3	C	12	집산	354 (75)	가락동 161-2도	가락동 162-3도	일반도로		21.11.25. (서고시 제638호)	
기정	기타도로	-	-	8	-	225	가락동 11-21도	가락동 16-24도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	1	8	국지	225	가락동 11-21도	가락동 16-24도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	8	-	26	가락동 162-2도	가락동 10-15도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	2	8	국지	26	가락동 162-2도	가락동 10-15도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	8	-	51	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	3	8	국지	51	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	8	-	339	가락동 162-1도	가락동 162-1도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	4	8	국지	339	가락동 162-1도	가락동 162-1도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	4	-	61	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	5	4	국지	61	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	4	-	59	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	6	4	국지	59	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	4	-	57	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	7	4	국지	57	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	4	-	55	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	8	4	국지	55	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	4	-	41	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	9	4	국지	41	가락동 162-1도	가락동 162-2도	일반도로			
기정	기타도로	-	-	6	-	96	오금동 50-6도	오금동 50-6도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	10	6	특수	96	오금동 50-6도	오금동 50-6도	보행자 우선도로			
기정	기타도로	-	-	6	-	96	오금동 50-6도	오금동 50-6도	일반도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	11	6	특수	96	오금동 50-6도	오금동 50-6도	보행자 우선도로			
기정	기타도로	-	-	4	-	25	가락동 10-15도	가락동 15-17도	보행자 전용도로		82.03.20. (서고시 제134호)	
변경	소로	3	12	4	특수	25	가락동 10-15도	가락동 15-17도	보행자 전용도로			
신설	소로	3	13	4	특수	25	가락동 162-2도	가락동 10-15도	보행자 전용도로			

※ (): 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-A	중로3-A	• 변경(도로연장) - B:14m, L:253→319m	• 옛 성동구청소 지구단위계획에 따라 공공에 기여되는 도로를 도시계획시설로 결정
기타도로시설	대로1-1	• 변경(시설번호부여) - B:35m, L:92m	• 가락토지구확정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설번호 신규부여
기타도로시설	중로2-1	• 변경(시설번호부여) - B:15m, L:92m	• 가락토지구확정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설번호 신규부여
기타도로시설	중로2-2	• 변경(시설번호부여) - B:15m, L:92m	• 가락토지구확정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설번호 신규부여
기타도로시설	중로2-3	• 변경(시설번호부여) - B:15m, L:36m	• 가락토지구확정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설번호 신규부여
기타도로시설	중로2-4	• 변경(시설번호부여) - B:15m, L:43m	• 가락토지구확정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설번호 신규부여

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
기타도로시설	중로3-1	• 변경(시설번호부여) - B:12m, L:215m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	중로3-2	• 변경(시설번호부여) - B:12m, L:86m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	중로3-3	• 변경(시설번호부여) - B:12m, L:86m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	중로3-4	• 변경(시설번호부여) - B:12m, L:215m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-1	• 변경(시설번호부여) - B:8m, L:225m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-2	• 변경(시설번호부여) - B:8m, L:26m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-3	• 변경(시설번호부여) - B:8m, L:51m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-4	• 변경(시설번호부여) - B:8m, L:339m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-5	• 변경(시설번호부여) - B:4m, L:61m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-6	• 변경(시설번호부여) - B:4m, L:59m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-7	• 변경(시설번호부여) - B:4m, L:57m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-8	• 변경(시설번호부여) - B:4m, L:55m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-9	• 변경(시설번호부여) - B:4m, L:41m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-10	• 변경(시설번호부여) - B:6m, L:96m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-11	• 변경(시설번호부여) - B:6m, L:96m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
기타도로시설	소로3-12	• 변경(시설번호부여) - B:4m, L:25m	• 가락토지구획정리사업 시 시설번호 부재로 지구단위계획에 따라 시설 번호 신규부여
-	소로3-13	• 도로신설 - B:4m, L:25m	• 국·공유지를 현황도로에 맞게 도시계획시설로 결정

② 철도

■ 철도 결정조서

- 본선

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 3호선 (오금역)	송파구 가락동 150-14일대	송파구 오금동 6-2일대	-	3,751	33,365	2004.02.27. (서고시 제67호)	-
기정	-	철도	도시철도 5호선 (길동~마천)	강동구 길동 379일대	송파구 마천동 226일대	-	7,500	-	1991.04.01. (건고시 제151호)	-

- 정거장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (삼학사정거장)	송파구 오금동 44-2 일대	6,325	-	6,325	1995.04.03. (서고시 제85호)	-
기정	-	철도	도시철도 (303정거장)	송파구 오금동 34-2 일대	6,041	-	6,041	2004.02.27. (서고시 제67호)	-

나. 공공·문화체육시설

① 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	주민센터	오금동 50-1대	977.9	-	977.9	2004.04.30. (송고시 제27호)	오금동 주민센터

② 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	오금동 50대	1,086.4	-	1,086.4	2008.11.27. (송고시 제82호)	송파 어린이회관

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정조서

구 분		최대개발규모	비 고
간선부	준주거지역	제한없음	-
	제3종일반주거지역	1,500㎡	-
	제3종일반주거지역 → 준주거지역		
이면부	제2종일반주거지역(7층이하 포함)	800㎡	-

※ 특별계획(가능)구역 및 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 제외

■ 최대개발규모 결정 사유서

구분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비고
신설	- 간선부 - 준주거지역 : 제한없음 - 제3종일반, 제3종일반 → 준주거 : 1,500㎡ 이하 - 이면부 - 제2종일반(7층이하 포함) : 800㎡ 이하	필지규모, 기개발규모, 주변 개발규모 등을고려하여 적정 개발규모를 계획	-

나. 가구 및 공동개발

구 분	계 획 내 용	비고
공동개발 지 정	- 기 공동개발 - 동일소유 - 과소필지로 단독개발이 곤란한 경우	-

※ 지구단위계획에서 지정하지 않은 토지간 자율적 공동개발 가능(시행지침 참조)

■ 가구 결정조서

구 분	가구번호	면적(㎡)	비 고
신 설	A1	5,865.5	-
신 설	A2	2,144.2	-
신 설	A3	2,146.0	-
신 설	A4	4,364.9	-
신 설	A5	8,128.4	-
신 설	A6	7,531.5	-
신 설	B1	2,999.4	-
신 설	B2	2,397.9	-
신 설	B3	4,827.0	-
신 설	B4	2,262.0	-
신 설	B5	2,895.1	-
신 설	C1	2,227.3	-
신 설	C2	1,640.0	-

구 분	가구번호	면적(㎡)	비 고
신 설	C3	1,056.5	-
신 설	C4	1,174.9	-
신 설	C5	1,175.0	-
신 설	C6	1,171.9	-
신 설	C7	1,179.3	-
신 설	D1	14,129.3	가락현대아파트 (공동주택용지)
신 설	S1	4,742.3	옛 경찰기동대 부지

■ 가구 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비 고
신 설	• 가구번호 지정	• 구역의 필지여건 및 주변과의 필지관계를 고려한 오금지구중심 지구단위계획구역의 계획적 관리를 위해 가구번호 지정	-

■ 가구의 규모 및 공동개발에 관한 결정조서

가 구		필 지		계 획 내 용	비 고
가구번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
A1	5,865.5	오금동 45대	2,477.2	-	-
		오금동 45-1대	1,681.2	-	-
		오금동 45-4대	1,707.1	-	-
A2	2,144.2	오금동 45-2대	1,166.8	-	-
		오금동 45-3대	977.4	-	-
A3	2,146.0	오금동 50-1대	977.9	-	-
		오금동 50-2대	507.6	-	-
		오금동 50-7대	660.5	-	-
A4	4,364.9	오금동 50대	1,086.4	-	-
		오금동 50-3대	3,234.1	공동개발 지정	기공동개발 (과소필지)
		오금동 50-8대	44.4		
A5	8,128.4	가락동 8대	2,461.4	-	-
		가락동 8-1대	1,436.5	-	-
		가락동 8-2대	976.6	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 8-3대	1,165.8		
		가락동 8-4대	1,512.5		
		가락동 8-5대	575.6		
A6	7,531.5	가락동 9대	7,395.1	공동개발 지정	기공동개발 (과소필지)
		가락동 9-1대	136.4		

가 구		필 지		계 획 내 용	비 고
가구번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
B1	2,999.4	가락동 10대	543.6	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 10-1대	336.5		
		가락동 10-2대	334.7	-	-
		가락동 10-3대	354.6	-	-
		가락동 10-4대	333.5	-	-
		가락동 10-5대	396.8	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 10-6대	342.2		
		가락동 10-7대	357.5	-	-
B2	2,397.9	가락동 10-8대	337.5	-	-
		가락동 10-9대	342.9	-	-
		가락동 10-10대	375.5	-	-
		가락동 10-11대	334.7	-	-
		가락동 10-12대	439.1	-	-
		가락동 10-13대	568.2	-	-
B3	4,827.0	가락동 156대	334.0	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 156-1대	345.8		
		가락동 156-2대	353.0	-	-
		가락동 156-3대	356.1	-	-
		가락동 156-4대	356.2	-	-
		가락동 156-5대	350.4	-	-
		가락동 156-6대	676.5	-	-
		가락동 156-8대	336.2	-	-
		가락동 156-9대	336.1	-	-
		가락동 156-10대	780.2	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 156-11대	367.9		
		가락동 156-12대	234.6		
B4	2,262.0	가락동 160-7대	500.0	-	-
		가락동 160-8대	605.3	-	-
		가락동 160-9대	461.0	-	-
		가락동 160-10대	338.7	-	-
		가락동 160-11대	357.0	-	-

가 구		필 지		계 획 내 용	비 고
가구번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
B5	2,895.1	가락동 160대	408.0	-	-
		가락동 160-1대	378.1	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 160-2대	421.4		
		가락동 160-3대	334.7	-	-
		가락동 160-4대	431.6	-	-
		가락동 160-5대	459.1	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 160-6대	462.2		
C1	2,227.3	가락동 157-4대	166.0	-	-
		가락동 157-5대	165.9	-	-
		가락동 157-6대	253.4	-	-
		가락동 157-7대	220.6	-	-
		가락동 157-8대	191.1	-	-
		가락동 157-9대	248.5	-	-
		가락동 157-10대	187.3	-	-
		가락동 157-11대	186.7	-	-
		가락동 157-12대	165.3	-	-
		가락동 157-13대	197.3	-	-
		가락동 157-14대	245.2	-	-

가 구		필 지		계 획 내 용	비 고
가구번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
C2	1,640.0	가락동 157대	200.4	-	-
		가락동 157-1대	176.6	-	-
		가락동 157-2대	176.6	-	-
		가락동 157-3대	176.5	-	-
		가락동 157-15대	252.6	-	-
		가락동 157-16대	195.5	공동개발 지정	기공동개발 (동일소유)
		가락동 157-17대	198.5		
		가락동 157-18대	263.3	-	-
C3	1,056.5	가락동 158대	114.4	-	-
		가락동 158-1대	119.5	-	-
		가락동 158-2대	116.6	-	-
		가락동 158-3대	116.3	-	-
		가락동 158-4대	117.4	-	-
		가락동 158-5대	118.3	-	-
		가락동 158-6대	119.1	-	-
		가락동 158-7대	120.4	-	-
C4	1,174.9	가락동 158-8대	114.5	-	-
		가락동 158-9대	115.0	-	-
		가락동 158-10대	117.4	-	-
		가락동 158-11대	124.0	-	-
		가락동 158-12대	117.5	-	-
		가락동 158-13대	115.4	-	-
		가락동 158-14대	117.8	-	-
		가락동 158-15대	117.0	-	-
		가락동 158-16대	118.4	-	-
		가락동 158-17대	115.7	-	-
C5	1,175.0	가락동 158-18대	116.7	-	-
		가락동 158-19대	115.7	-	-
		가락동 158-20대	115.1	-	-
		가락동 158-21대	116.5	-	-
		가락동 158-22대	119.0	-	-

가 구		필 지		계 획 내 용	비 고
가구번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)		
		가락동 158-23대	116.6	-	-
		가락동 158-24대	115.6	-	-
		가락동 158-25대	119.4	-	-
		가락동 158-26대	117.3	-	-
		가락동 158-27대	119.7	공동개발 지정	기공동개발
		가락동 158-28대	120.1		
C6	1,171.9	가락동 158-29대	115.7	-	-
		가락동 158-30대	116.2	-	-
		가락동 158-31대	120.0	-	-
		가락동 158-32대	118.0	-	-
		가락동 158-33대	116.7	-	-
		가락동 158-34대	115.9	-	-
		가락동 158-35대	116.8	-	-
		가락동 158-36대	117.7	-	-
		가락동 158-37대	116.8	-	-
		가락동 158-38대	118.1	-	-
C7	1,179.3	가락동 158-39대	120.1	-	-
		가락동 158-40대	115.0	-	-
		가락동 158-41대	117.9	-	-
		가락동 158-42대	118.1	-	-
		가락동 158-43대	118.1	-	-
		가락동 158-44대	116.1	-	-
		가락동 158-45대	117.9	-	-
		가락동 158-46대	117.4	-	-
		가락동 158-47대	238.7	-	-
D1	14,129.3	가락동 161-1대	3,411.0	-	가락현대아파트 (공동주택용지)
		가락동 161-2대	2,504.3	-	
		가락동 161-3대	8,214.0	-	
S1	4,742.3	가락동 161대	4,742.3	특별계획구역	옛 경찰기동대 부지

■ 공동개발 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비 고
신 설	• 공동개발 지정	• 기공동개발 및 과소필지 등 기개발 여건을 고려한 공동개발 지정	-

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

① 불허용도

구 분	불 허 용 도	비 고
A (간선부)	[건축법 시행령 별표1] • 제1호의 단독주택 • 제2호의 공동주택(주거복합건축물주1) 제외) • 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마시술소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 제17호의 공장 • 제18호의 창고시설 • 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) • 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 제28호의 장례시설 [한국표준산업분류] • 기타 게임링 및 베팅업 • 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) • 기타 오락장 운영업 중 전화방 • 그 외 분류 안 된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	준주거지역, 제3종 일반주거지역
B (이면부)	[건축법 시행령 별표1] • 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마시술소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) • 제23호의 교정시설 [한국표준산업분류] • 기타 게임링 및 베팅업 • 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락)	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)

구 분	불 허 용 도	비 고
	• 기타 오락장 운영업종 전화방 • 그 외 분류 안 된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	

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

※ 특별계획(가능)구역은 각 특별계획(가능)구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

※ 역세권 관련사업(역세권 활성화사업, 역세권 복합개발 등), 모아주택 등 별도 개별사업 추진 시 해당 법 및 지침을 따름

※ 조망가로특화경관지구는 서울특별시 도시계획 조례에 따른 불허용도 및 지구단위계획에서의 불허용도를 따름

※ 교육환경보호구역 내 불허용도 준수

■ 불허용도 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비 고
신 설	• 불허용도	• 역세권 중심기능 강화를 위한 중심기능 및 가로활성화 저해 용도 불허	-

② 권장용도

구 분	권 장 용 도		
	전층주1)	지상1층	비 고
1 (간선부)	[건축법 시행령 별표1] • 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) • 제7호의 판매시설 • 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외) • 제10호의 교육연구시설 • 제14호의 업무시설[오피스텔 및 지상1층의 금융업소(ATM기 제외)제외]	가로 활성화 용도주2)	준주거지역, 제3종 일반주거지역
2 (이면부)	[건축법 시행령 별표1] • 제3호의 제1종근린생활시설 중 사무소 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소, 학원, 교습소 • 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	가로 활성화 용도주3)	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)

주1) 전층 권장용도(지상1층부 권장용도 면적 제외) : 권장용도는 주차장을 제외한 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 준수 된 것으로봄

주2) 가로활성화용도(간선부) : 지상1층 바닥면적의 20% 이상, 가로변 외벽길이의 1/3이상 접하는 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점

주3) 가로활성화용도(이면부) : 지상1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/3이상 접하는 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점

※ 특별계획(가능)구역은 각 특별계획(가능)구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

※ 역세권 관련사업(역세권 활성화사업, 역세권 복합개발 등), 모아주택 등 별도 개별사업 추진 시 해당 법 및 지침을 따름

■ 권장용도 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비 고
신 설	• 권장용도	• 역세권 기능강화 및 보행중심 가로 형성을 위한 권장용도 설정 • 간선-이면간 지역특성 반영	-

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

① 건폐율 계획

구 분	건 폐 율	비 고
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하 포함)	60% 이하
	제3종일반주거지역	50% 이하
	준주거지역	60% 이하

※ 특별계획(가능)구역은 각 특별계획(가능)구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

※ 역세권 관련사업(역세권 활성화사업, 역세권 복합개발 등), 모아주택 등 별도 개별사업 추진 시 해당 법 및 지침을 따름

■ 건폐율 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비 고
신 설	• 건폐율 - 준주거지역 : 60% 이하 - 제2종일반주거(7층이하) : 60% 이하 - 제3종일반주거지역 : 50% 이하	• 관계법령 및 서울시 지구단위계획 수립기준 반영	-

② 용적률 계획

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하 포함)		200% 이하	200% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역		230% 이하	250% 이하		
	준주거지역		300% 이하	400% 이하		
	용도지역 상향 가능지	제3종일반주거지역 → 준주거지역주1)	250% 이하	300% 이하	400% 이하	대지규모 650~ 1,000㎡ 미만 공동개발 시
			250% 이하	350% 이하	400% 이하	대지규모 1,000㎡ 이상

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
						공동개발 시
	특별계획 구역	제3종일반주거지역 → 준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	기동대부지
	특별계획 가능구역	제2종일반주거지역(7층이하 포함) → 제3종일반주거지역주2)	200% 이하	230% 이하	250% 이하	블록단위 개발 시

주1) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경 시 적용(대지규모 650~1,000㎡ 또는 1,000㎡ 이상 공동개발 시)

주2) 특별계획가능구역의 블록단위개발 시 적용(공동주택으로 건립할 경우 공동주택 건립형 기준 적용)

※ 특별계획구역은 각 특별계획구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

※ 역세권 관련사업(역세권 활성화사업, 역세권 복합개발 등), 모아주택 등 별도 개별사업 추진 시 해당 법 및 지침을 따름

※ 준주거지역 내 건축물 비주거용도(오피스텔 등 주택 제외) 비율 용적률의 15% 이상, 지상층 2개층 이상 계획

※ 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

■ 용적률 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비 고
신 설	• 기준, 허용, 상한용적률 운영	• 용적률 인센티브 운용을 통한 계획적 개발 유도	-
신 설	• 용도지역 상향가능지 개발규모에 따른 용적률 계획 차등적용	• 현실여건 및 실현가능성을 고려하되, 규모있는 개발 유도로 지구 중심성 확보를 위하여 허용 용적률 계획 차등적용	-

③ 인센티브 운용계획

■ 용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 중 중점 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 중점 인센티브 항목이 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 전층 권장용도(지상1층 권장용도 면적 제외)의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ④ 지상1층 권장용도(가로활성화용도)의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 바닥면적을 기준으로 20% 또는 30% 이상이고, 준주거지역 및 간선부의 경우 가로변 외벽길이의 1/2이상, 이면부의 경우 가로변 외벽길이의 1/3이상 접한 경우에 인센티브를 부여한다.
- ⑤ 건축선, 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획 요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
- ⑥ 부설주차장 인센티브는 '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 법정기준의 120% 이상, 최소 2대 이상 확보 시 인센티브를 부여한다.
- ⑦ 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외한다.

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분	용도지역	입지특성	기준용적률	허용용적률	비 고
유형1	준주거지역	간선부	300%	400%	-
	제3종일반주거지역 → 준주거지역	간선부	250%	350%	대지규모 1,000㎡ 이상 공동개발 시
유형2	제3종일반주거지역 → 준주거지역	간선부	250%	300%	대지규모 650 ~ 1,000㎡ 미만 공동개발 시
유형3	제3종일반주거지역	간선부	230%	250%	-
유형4	제2종일반주거지역(7층이하 포함) → 제3종일반주거지역	이면부	200%	230%	특별계획 가능구역
유형5	제3종일반주거지역 → 준주거지역	간선부	250%	350%	특별계획구역
유형1	유형2	유형3	유형4	유형5	

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

- 인센티브 유형1 : 준주거지역 (기준 300% / 허용 400%),
용도지역 상향가능지(1,000㎡ 이상 공동개발 시) 제3종일반주거지역
→ 준주거지역 (기준 250% / 허용 350%)

항 목		세 분	계 획 기 준	비 고	
중점	공동 개발	자율적	기준용적률× α	●2필지 : $\alpha=0.15$ ●3필지 : $\alpha=0.2$ ●4필지 이상 : $\alpha=0.25$	허용용적률 인센티브량의 3/10 이상
		지정		●2필지 : $\alpha=0.1$ ●3필지 : $\alpha=0.15$ ●4필지 이상 : $\alpha=0.2$	
	권장 용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.5	●20% 이상 설치 시 (주차장제외)	
		1층	기준용적률×0.1	●1층 바닥면적의 20% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 설치 시	
계획 유도	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	●필로티 : $\alpha=1.0$ ●침상형 : $\alpha=1.5$	허용용적률 인센티브량의

항 목	세 분	계 획 기 준	비 고
	섬지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	●개방형 : $\alpha=2.0$
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3.5	●차량출입구간 제외 ●경관지구 내 건축선 후퇴부분 제외
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	-
	주차 계획 부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률×0.1	●법정기준 120% 이상
7/10 이내			

- 인센티브 유형2 : 용도지역 상향가능지(650~1,000㎡ 미만 공동개발 시) 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (기준 250% / 허용 300%)

항 목		세 분	계 획 기 준	비 고	
중점	공동 개발	자율적	기준용적률 $\times\alpha$	●2필지 : $\alpha=0.1$	허용용적률 인센티브량의 3/10 이상
		지정		●2필지 : $\alpha=0.1$	
	권장 용도	전층	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times0.13$	●20% 이상 설치 시 (주차장제외)	
		1층	기준용적률 $\times0.03$	●1층 바닥면적의 20% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 설치 시	
계획 유도	대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times\alpha$	●필로티 : $\alpha=1.0$ ●침상형 : $\alpha=1.5$ ●개방형 : $\alpha=2.0$	허용용적률 인센티브량의 7/10 이내
		섬지형공지	기준용적률 $\times(\text{조성면적}/\text{대지면적})\times\alpha$		
		건축한계선	기준용적률 $\times\{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times1.5$	●차량출입구간 제외 ●경관지구 내 건축선 후퇴부분 제외	
		공공보행통로	기준용적률 $\times(\text{조성면적}/\text{대지면적})\times1.0$	-	
	주차 계획	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률 $\times0.05$	●법정기준 120% 이상	

－ 인센티브 유형3 : 제3종일반주거지역 (기준 230% / 허용 250%)

항 목		세 분	계 획 기 준	비 고	
중점	권장 용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.2	20% 이상 설치 시 (주차장제외)	허용용적률 인센티브량의 3/10 이상
		1층	기준용적률×0.03	1층 바닥면적의 20% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 설치 시	
계획 유도	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5	- 차량출입구간 제외 - 경관지구 내 건축선 후퇴부분 제외	허용용적률 인센티브량의 7/10 이내
	주차 계획	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률×0.03	법정기준 120% 이상	

－ 인센티브 유형4(특별계획가능구역) : 제2종일반주거지역(7층이하 포함) → 제3종일반
주거지역 (기준 200% / 허용 230%)

항 목		세 분	계 획 기 준	비 고	
중점	공동 개발	블록단위개발	기준용적률×0.06	- C1, C2 - 1개 블록 이상 - C3 ~ C7 - C3 또는 C7블록을 포함한 2개 블록 이상	허용용적률 인센티브량의 3/10 이상
	권장 용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.2	20% 이상 설치 시 (주차장 제외)	
		1층	기준용적률×0.03	1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/3 이상 설치 시(단, 바닥면적 산정 시 1층과 연결되는 2층 영업장의 바닥면적 합산 가능)	
계획 유도	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.5	차량출입구간 제외	허용용적률 인센티브량의 7/10 이내
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	-	
	건축물	우수디자인	기준용적률×0.05	옛 성동구치소 계획과 연계한 건축물	

항 목	세 분	계 획 기 준	비 고
외관			형태·색채·조명·조화성 등을 송파구 건축위원회 심의에서 인정하는 경우
주차 계획	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률×0.01	●법정기준 120% 이상

－ 인센티브 유형5(특별계획구역) : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 (기준 250% / 허용 350%)

항 목		세 분	계 획 기 준	비 고	
중점	권장 용도	전층	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.0	●20% 이상 설치 시 (주차장제외)	허용용적률 인센티브량의 3/10 이상
		1층	기준용적률×0.1	●1층 바닥면적의 20% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 설치 시	
계획 유도	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	●필로티 : α=1.0 ●침상형 : α=1.5 ●개방형 : α=2.0	허용용적률 인센티브량의 7/10 이내
		쌈지형공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α		
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.0	●차량출입구간 제외 ●건축선 후퇴부분 제외	
	건축물 외관	우수디자인	기준용적률×0.15	●옛 성동구치소 계획과 연계한 건축물 형태·색채·조명·조화성 등을 송파구 건축위원회 심의에서 인정하는 경우	
		주차 계획	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률×0.02	

■ 용적률 완화항목 및 완화계획

구 분	완 화 조 건	산 정 방 식
상한 용적률	기부채납 시1)	• $[\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha (\text{토지}) + 1.0 \times \alpha (\text{건축물}) + 1.0 \times \alpha (\text{현금}))]$ 이내 ※ 단, 주택정비형 재개발사업 및 재건축사업의 경우 건축물·현금계수는 0.7~1.0을 적용한다 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 * 공공시설등 제공부지 중 별도 구획되는 시설(확지내 건축물 기부채납 대지지분 제외)은 용도지역 변경(하향 또는 상향)되는 경우에도 변경 전 용적률을 적용함 * 사업부지의 용적률과 공공시설등 제공부지의 용적률은 지구단위계획 또는 도시주거환경정비기본계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획 조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) * 공공시설등 제공부지의 면적은 순부담면적을 기준으로 함 - $\alpha (\text{토지})$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 * 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설등) 기부채납 지분' 포함 - $\alpha (\text{건축물})$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 * 건축물계수 완화(1.2 적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 - $\alpha (\text{현금})$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 * 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련규정에 부합하는 경우에 한함
	지하철출입구 또는 환기구 설치2) (기부채납 또는 구분지상권을 설정하는 경우)	• 대지에 설치 시 : $\text{허용용적률} \times (\text{지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적} / \text{대지면적})$ 이내 • 건물에 설치 시 : $\text{허용용적률} \times (\text{지하철출입구 또는 환기구의 연면적} / \text{건물 연면적})$ 이내
	친환경 항목 적용 시3)	• 국토계획법 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내 • 적용산식: $\text{허용용적률} \times (1 + 0.7 \times (\sum \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(B)))$ 이내 - 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

주1) 서울시 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

주2) 서울시 도시건축공동위원회 심의를 득한 후 완화 가능

주3) 서울시 「지구단위계획 수립기준 개정(2022.11.)」 준용

※ 허용용적률 인센티브와 중복 불가

④ 높이 계획

구 분		최 고 높 이	비 고
간선부	제3종일반주거지역	40m 이하	-
	제3종일반주거지역 → 준주거지역)	60m 이하	용도지역 상향가능지
	준주거지역	80m 이하	-
		85m 이하	특별계획구역
이면부	제2종일반주거지역(7층이하 포함)	25m 이하	-
	제2종일반주거지역(7층이하 포함) → 제3종일반주거지역주2)	40m 이하	특별계획가능구역

주1) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경 시 적용(대지규모 650~1,000㎡ 또는 1,000㎡ 이상 공동개발 시)

주2) 특별계획가능구역의 블록단위개발 시 적용

※ 특별계획구역은 각 특별계획구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

※ 역세권 관련사업(역세권 활성화사업, 역세권 복합개발 등), 모아주택 등 별도 개별사업 추진 시 해당 법 및 지침을 따름

※ 조망가로특화경관지구(18m) 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 함. 다만, 허가권자가 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 8층 이하로 할 수 있음

■ 높이계획 결정 사유서

구분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비고
신설	- 최고높이 - 제3종일반주거(간선부) : 40m 이하 - 준주거(간선부/중상향 시) : 60m 이하 - 준주거(간선부) : 80m 이하 - 준주거(특별계획구역) : 85m 이하 - 제2종일반주거(이면부) : 25m 이하 - 제3종일반(이면부/중상향 시) : 40m 이하	현행 최고높이, 용도지역, 중심지 위계, 지역특성 및 비행안전구역에 따른 높이제한 및 인근 역세권 지구단위계획 최고높이를 고려한 높이 계획 설정	-

3) 기타 사항에 관한 결정

가. 건축물 건축선·배치·형태

구 분		계 획 내 용	비 고
배치	건축 한계선	- 간선부 - 오금로변 : 전면부 3m, 후면부 1~3m - 중대로변 : 전면부 3m, 후면부 1m, 측면부 1~5m - 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 건축물 출입구(진입부)의 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치하며, 장애인을 위한 경사로는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 기준에 따라 설치	시행 지침 참조
	탑상형 건축물	- 간선도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장 (건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축) - 단, 10층 이상(조망가로특화경관지구의 경우는 6층 이상)의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분은 탑상형을 권장	

※ 특별계획(가능)구역은 각 특별계획(가능)구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

※ 용도지역 상향가능지에서 용도지역 상향 시에는 용도지역 상향가능지 계획기준에 따름

■ 건축물 건축선·배치·형태 결정 사유서

구 분	결 정 내 용	결 정 사 유 서	비고
신 설	- 건축물 배치 : 건축한계선 - 건축물 형태 : 1층부, 탑상형	보행 및 차량통행 개선과 간선가로 미관향상 등을 고려한 건축물 배치 및 형태기준 제시	

나. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
대지내 공지	공개공지 및 섬지형공지	- 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 조성(전면공지와 중복지정 불가) - 간선부 : 3개소	결정도 참 조
	전면공지	건축선 후퇴부분에 대해 차도형 및 보도형으로 구분 조성하며, 지침에 의해 설치	결정도 참 조
통로	공공보행 통로	- 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 경사로를 설치 - 간선부 : 2개소	결정도 참 조

※ 특별계획(가능)구역은 각 특별계획(가능)구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

■ 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	- 대지내공지 : 공개공지 및 씽지형 공지, 전면공지 - 통로 : 공공보행통로	보행 및 미관향상, 차량통행 등을 고려한 대지내공지, 통로등 계획기준 제시	

다. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허	결정도 참조

※ 특별계획(기능)구역은 각 특별계획(기능)구역에 대한 계획에 따르며, 공동주택용지는 별도 결정

■ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	차량진출입불허구간	차량통행 개선 등을 고려한 간선부 진입 불허기준 제시	

4) 용도지역 상향가능지 지구단위계획 내용

■ 용도지역 상향가능지 건축한계선



■ 용도지역 상향가능지 계획기준

구 분		계 획 내 용	비고
위 치		B1, B2, B3, B4, B5	
용도지역	상향전	• 제3종일반주거지역	
	상향후	• 준주거지역	

구 분			계 획 내 용	비고
공공시설계획			• 도로, 공공시설 등 주변지역 여건을 고려하여 기부채납 15% 이상 - 중대로22길변 ① 또는 ②를 포함한 공동개발 시 1m 도로 우선 기부채납	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상 (A)	
		권장용도	• 권장용도 분류표상 (1)	
	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준용적률	• 250% 이하	
		허용용적률	• 300% 이하: 650~1,000㎡ 이하 공동개발 시 • 350% 이하: 1,000㎡이상 공동개발 시	
		상한용적률	• 400% 이하	
	최고높이		• 60m(조망가로특화경관지구는 그 기준을 따름)	
건축한계선			• 간선부 - 전면부 : 3m, 후면부 : 1m, 측면부 : 3~5m - 중대로22번길 ① 또는 ②를 포함한 공동개발 시 건축한계선 3m - 오금로38번길 ③ 또는 ④,⑤를 포함한 공동개발 시 건축한계선 3m	
교통처리계획			• 간선변 차량출입 원칙적 불허 • 자주식주차장 설치(지하 기계식 설치 가능)	
개발규모			• 650㎡ ≤ 개발면적 ≤ 1,500㎡	

※ 대지규모 650~1,000㎡ 또는 1,000㎡ 이상 공동개발할 경우(기존 필지분할 불가)에 한하며, 용도지역 변경시 이면도로로 차량 진출입 및 자주식주차장 설치(지하 기계식 설치 가능)와 별도 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 함

※ 기타 세부사항은 본 지구단위계획 시행지침 및 지침도 참조

5) 공동주택에 관한 계획

■ 공동주택용지 계획기준

구 분	계 획 내 용	비고
위 치	가락동 161-3번지 일원(D1)	
용도지역	제3종일반주거지역	
건축한계선	가구 경계로부터 3m	
공공보행통로	성동구치소부지와 연계하는 공공보행통로 조성	

④ 특별계획(가능)구역에 관한 결정

1) 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
신설	①	특별계획가능구역 ①	가락동 157-14 일대	-	증) 3,867.3	3,867.3	
신설	②	특별계획가능구역 ②	가락동 158-47 일대	-	증) 5,757.6	5,757.6	

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

도면표시 번호	구 역 명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	특별계획가능구역 ①	●특별계획가능구역 신설 A=3,867.3㎡	●역세권 기능 강화, 주거환경개선 및 대규모 개발에 대응하기 위한 선제적 계획기반 마련
②	특별계획가능구역 ②	●특별계획가능구역 신설 A=5,757.6㎡	

※ 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력을 잃으며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능. 단, 주민요청(대상토지의 2/3 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시·건축 공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간 연장 가능

※ 특별계획가능구역 해제 시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

나. 특별계획가능구역 계획지침

■ 특별계획가능구역(①, ②) 계획지침

구 분		계획내용①	계획내용②
위 치		●가락동 157-14 일대(C1~C2)	●가락동 158-47 일대(C3~C7)
구역면적		●3,867.3㎡	●5,757.6㎡
용도지역	변경전	●제2종일반주거지역	●제2종일반주거지역(7층이하)
	변경후	●제3종일반주거지역	
공공시설 제공비율		●도로, 공공시설 등 주변지역 여건을 고려하여 기부채납 10% 이상 - 중대로22길 1m 도로 우선 기부채납	●도로, 공공시설 등 주변지역 여건을 고려하여 기부채납 15% 이상 (공동주택 건립 시 기부채납 10% 이상) - 중대로22길 1m 도로 우선 기부채납
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	[건축법 시행령 별표1] ●제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 다중생활시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) ●제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) [한국표준산업분류] ●기타 캐블링 및 베틱업 ●전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) ●기타 오락장 운영업중 전화방 ●그 외 분류 안 된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	

구 분		계획내용①	계획내용②
	권장용도 (전층)	[건축법 시행령 별표1] ●제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소, 학원, 교습소 ●제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ●제14호의 업무시설[오피스텔 및 지상1층의 금융업소(ATM기 제외)제외]	
	권장용도 (1층) ^{주1)}	[건축법 시행령 별표1] ●제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	
	건폐율	●50% 이하	
	용적률	기준	●200% 이하
		허용	●230% 이하
		상한	●250% 이하
	최고높이	●40m 이하	
기타에 관한 사항	건축한계선	●가구 경계선으로부터 3m 이상	
	전면금지	●건축한계선 지정에 따른 전면금지 조성 - 보도형 : 중대로22길, 오금로38길, 오금로38가길	
	교통처리계획	●오금로38길, 각각부 차량출입불허구간 지정	
	공공보행통로	●오금로38길과 오금로38가길을 연계하는 공공보행통로 조성	
	근린생활시설 배치구간	●근린생활시설 배치구간이 지정된 경우 지정된 길이의 70% 이상 설치	
개발규모		●가구별 블록단위개발 ●C1, C2 공동개발 가능	●2개 이상 가구 블록단위개발 ●C3 또는 C7은 반드시 포함하여 개발 ●개발 후 잔여 가구가 없거나 2개 이상일 것

주1) 권장용도(지상1층)는 1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/3 이상 접하여야 함

(1층에서 내부계단 등을 통해 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는

바닥층 면적을 더하여 산정 가능함)

주2) 오금로38가길 전면금지에 관한 사항은 전면금지 조성지침에 따른다

※ 공동주택으로 건립할 경우 용적률은 공동주택 건립기준 적용

■ 특별계획가능구역 해제 시 계획지침

구 분			계 획 내 용	
위 치			●가락동 157-14 일대(C1~C2)	●가락동 158-47 일대(C3~C7)
구역면적			●3,867.3㎡	●5,757.6㎡
용도지역			●제2종일반주거지역	●제2종일반주거지역(7층이하)
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	[건축법 시행령 별표1] ●제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 다중생활시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) ●제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) [한국표준산업분류] ●기타 캐블링 및 베딩업 ●전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) ●기타 오락장 운영업중 전화방 ●그 외 분류 안 된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매	
		권장용도 (전층)	[건축법 시행령 별표1] ●제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소, 학원, 교습소 ●제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ●제14호의 업무시설[오피스텔 및 지상1층의 금융업소(ATM기 제외)제외]	
		권장용도 (1층)주1)	[건축법 시행령 별표1] ●제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	
	최대개발규모		●800㎡ 이하	
	건폐율		●60% 이하	
	용적률	기준	●200% 이하	
		허용	●200% 이하	
		상한	●법적용적률 2배 이하	
	최고높이		●25m 이하	
	기타에	건축한계선	●가구 경계선으로부터 1m 이상	

구 분		계 획 내 용
관한 사항	전면공지	●건축한계선 지정에 따른 전면공지 조성 - 보도형 : 오금로38길 / 차도형 : 오금로38길 외

주1) 권장용도(지상1층)는 1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/3 이상 접하여야 함
(1층에서 내부계단 등을 통해 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는
바닥층 면적을 더하여 산정 가능함)

주2) 오금로38가길 전면공지에 관한 사항은 전면공지 조성지침에 따른다

2) 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	특별계획구역	가락동 161번지	-	증 4,742.3	4,742.3	옛 기동대부지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	특별계획구역	가락동 161번지	4,742.3	●옛 기동대부지에 대해 역세권 기능강화 및 주변 개발계획과 대응을 위하여 특별계획구역 신설

나. 특별계획구역에 관한 계획

■ 특별계획구역 (옛 기동대부지)

구 분		계 획 내 용	비고
위 치		●가락동 161번지 일원	
면 적		●4,742.3㎡	
용도지역		●제3종일반주거지역 → 준주거지역	
용도지구		●조망가로특화경관지구	
공공시설 제공비율		●도로, 공공시설 등 주변지역 여건을 고려하여 기부채납 (15% 이상)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도 불허(D)	[건축법 시행령 별표1] ●제1호의 단독주택 ●제2호의 공동주택(주거복합건축물주1) 제외) ●제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시설소, 장의사, 다중생활시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●제6호의 종교시설 ●제9호의 의료시설 중 정신병원 ●제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●제17호의 공장 ●제18호의 창고시설 ●제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) ●제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) ●제21호의 동물 및 식물 관련 시설 ●제23호의 교정 및 군사시설 ●제28호의 장례시설 [한국표준산업분류]	

구 분			계 획 내 용	비고
			•기타 캠블링 및 배팅업 •전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) •기타 오락장 운영업중 전화방 •그 외 분류 안 된 상품 전문 소매업 중 성인용품소매	
		권장(C) (전층)	•건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설[오피스텔 및 지상1층의 금융업소(ATM기 제외)제외]	
		권장주2) (1층)	[건축법 시행령 별표1] •제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 •제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	
		건폐율	•60% 이하	
	용적률	기준	•250% 이하	
		허용	•350% 이하	
		상한	•400% 이하	
		최고높이	•85m 이하(조망가로특화경관지구는 그 기준을 따름)	
	기타에 관한 사항	건축한계선	•가구경계선으로부터 3m 이상 이격	
		전면공지	•건축한계선 지정에 따른 전면공지(보도형) 조성	
		공개공지	•공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 폭 5m 이상 확보	
		근린생활시설 배치구간	•근린생활시설 배치구간이 지정된 길이의 70% 이상 설치	
		교통처리계획	•오금로 및 오금로38길 차량출입불허구간 지정	

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

주2) 권장용도(지상1층)는 1층 바닥면적의 20% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 접하여야 함.

※ 특별계획구역에 대한 계획지침으로서 세부개발계획 수립 시 결정내용에 따름

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

계 획 내 용	비 고
•대지의 분할·교환에 관한 사항	
•공개공지, 쌈지형 공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)	
•전면공지의 조성방법 변경	
•수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	
•구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)	
•대지 내 통로(공공보행통로)의 위치 및 조성방법 변경(신설, 폐지 포함)	

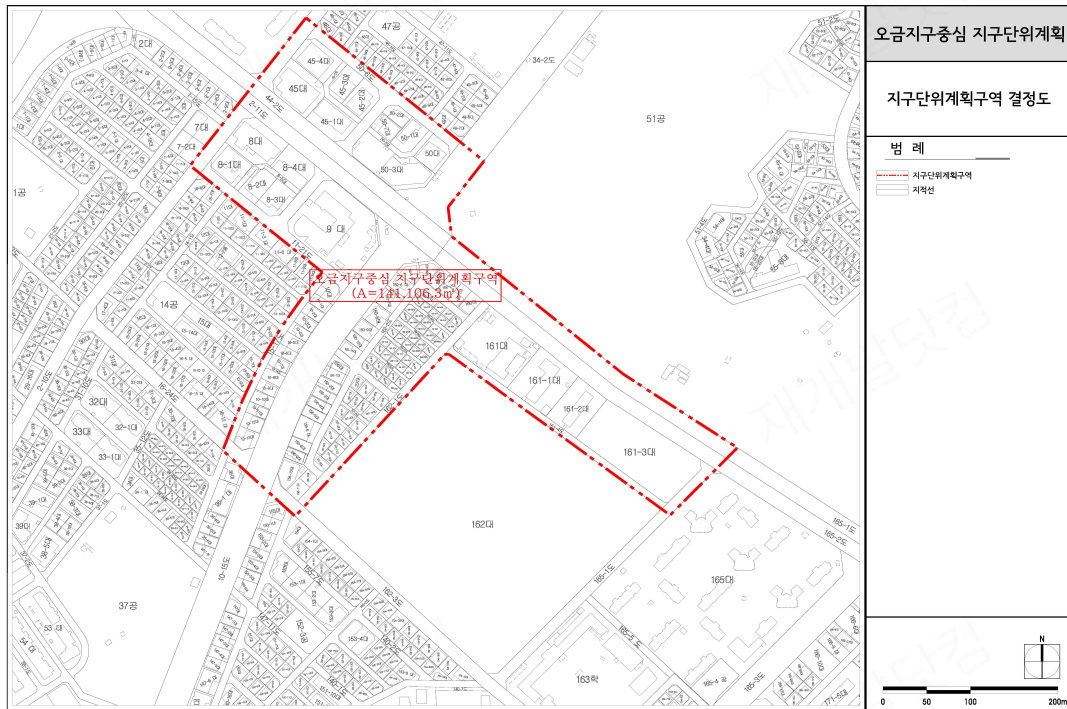
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 및 열람장소에 비치된 도면 참조

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

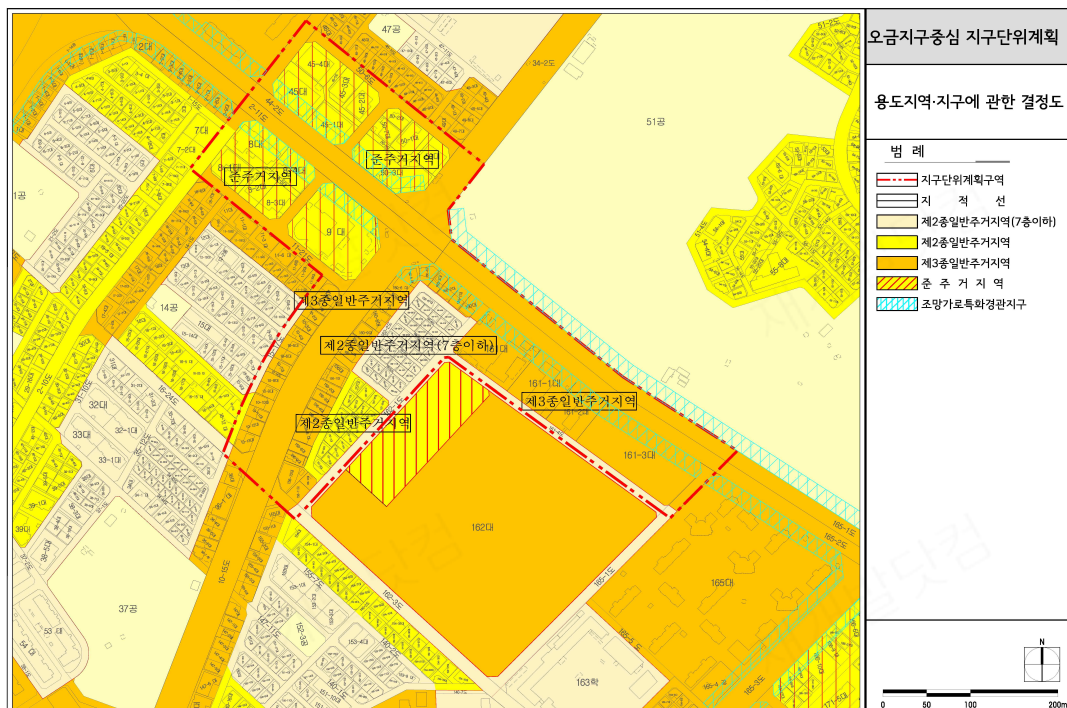
Ⅳ. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8399) 및 송파구 도시계획과(☎02-2147-3002)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

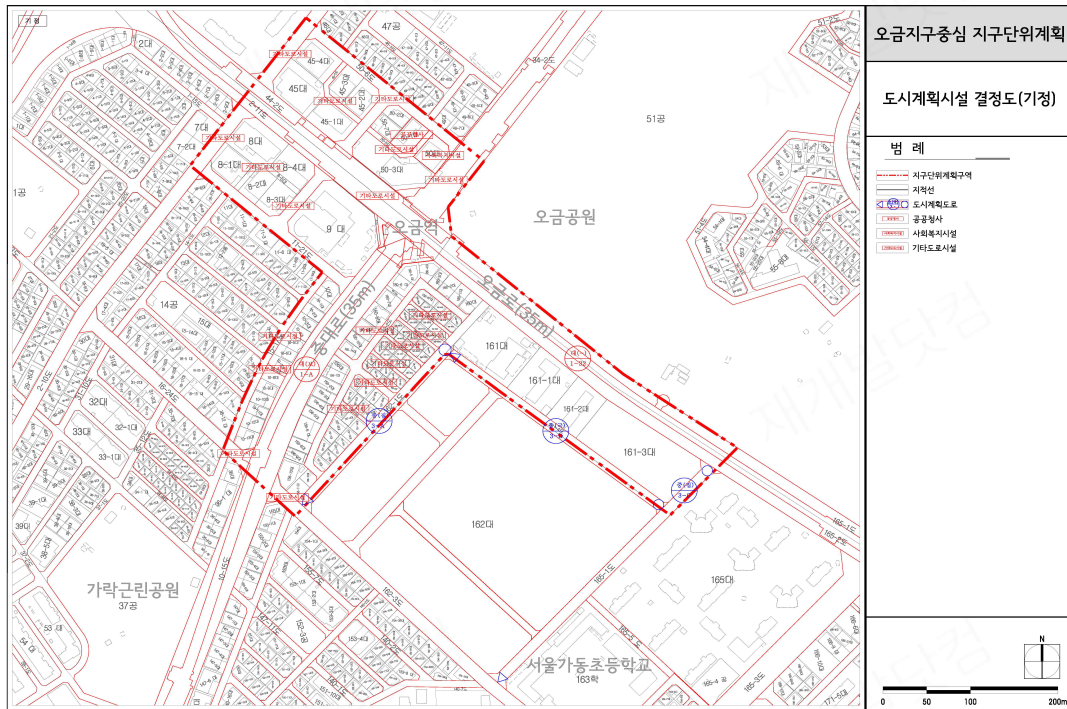
■ 지구단위계획구역 결정도



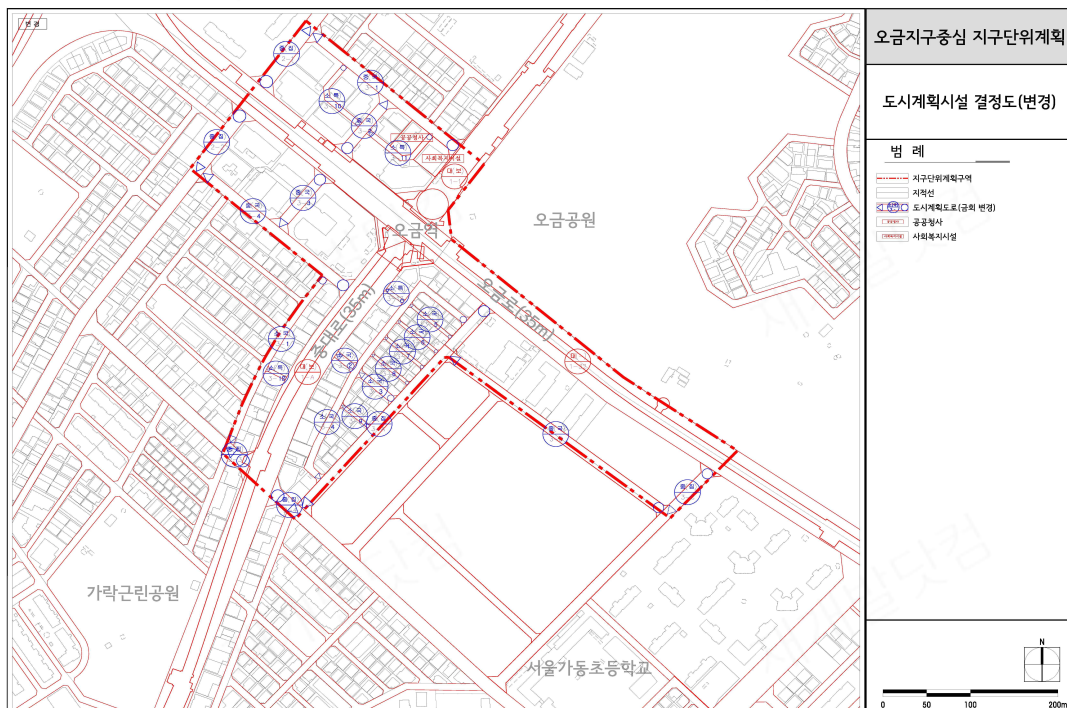
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



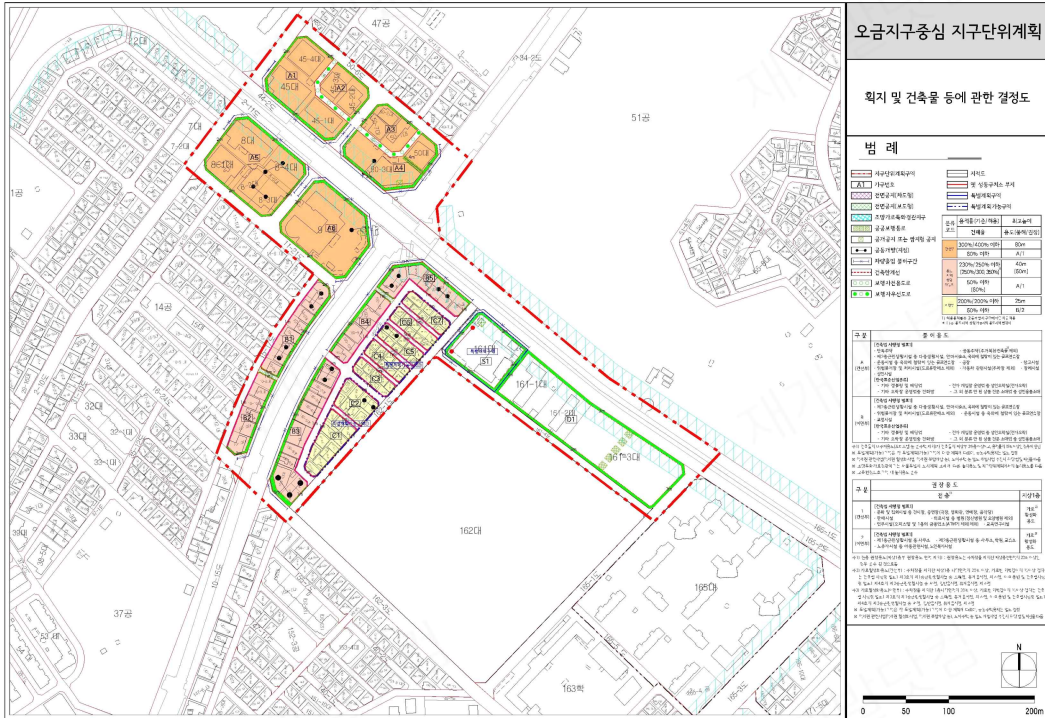
■ 도시계획시설 결정도(기정)



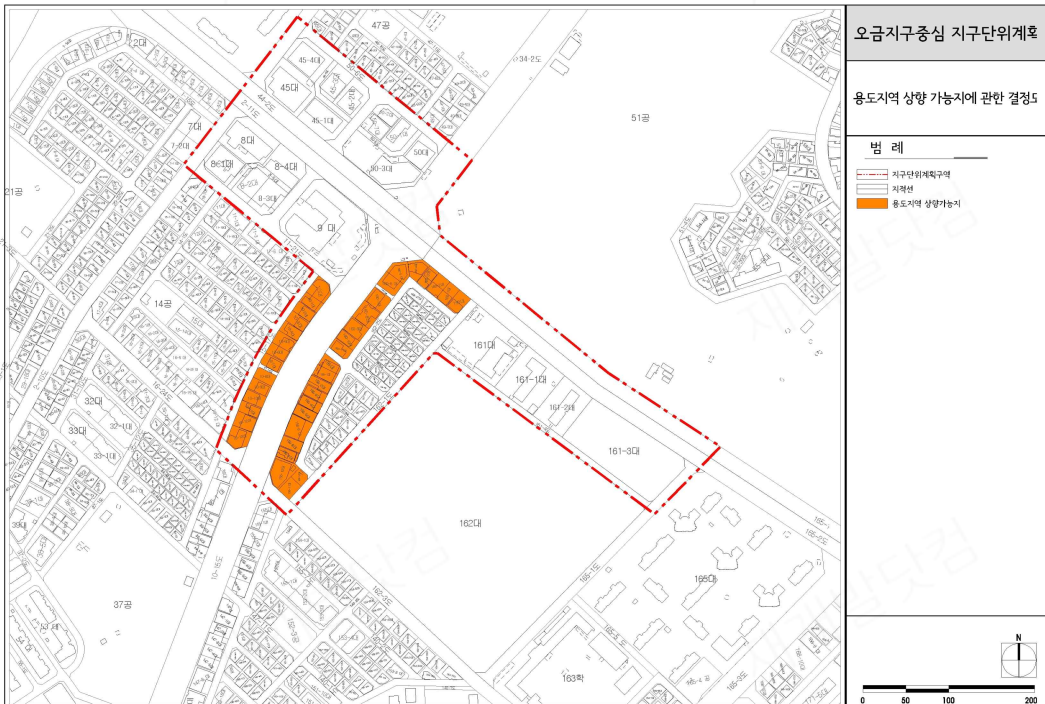
■ 도시계획시설 결정도(변경)



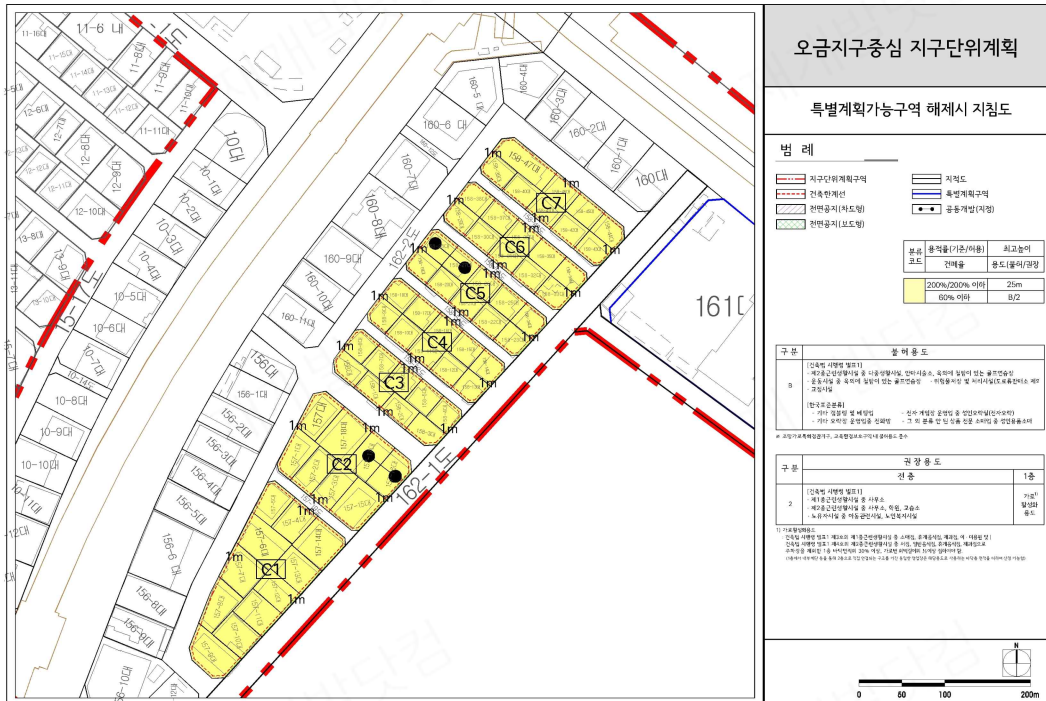
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 용도지역 상향가능지에 관한 결정도



■ 특별계획가능구역 해제 시 종합지침도



■ 공동주택부지 지침도

