

◆ 서울특별시고시 제2021-512호
**도시관리계획(송파대로 제2지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시**

서울특별시 송파구공고 제1996-167호(1996.8.1.) 「송파대로 도시설계지구」결정, 서울특별시 송파구공고 제1998-228호(1998.6.26.) 「석촌 도시설계지구」결정, 서울특별시고시 제2012-150호(2012.6.7.) 「송파대로 지구단위계획구역」결정(변경), 서울특별시고시 제2015-296호(2015.9.24.) 「송파대로 지구단위계획구역」결정(변경), 서울특별시고시 제2020-58호(2020.2.13.)로 결정(변경)된 「송파대로 제2지구 지구단위계획구역」에 대하여 2021년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(송파대로 제2지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 16일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 송파대로 지구단위계획구역이 송파대로 제1지구와 송파대로 제2지구로 분리되어 석촌역 남측 송파대로 제2지구에 대하여 도시관리계획 결정(변경)하고자 함.

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

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①-2	송파대로 제2지구 지구단위계획구역	석촌동 295, 송파동 95일대	78,419	증)4,729	83,148	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①-2	송파대로 제2지구 지구단위계획구역	• 구역계 확장 - 증) 4,729㎡	• 지역현황에 맞는 효율적인 도시관리를 위하여 일부 지역 구역계 확대

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		78,419	증)4,729	83,148	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,598	증)4,729	6,327	7.6	신규편입지역
	제2종일반주거지역	8,682	-	8,682	10.4	
	제3종일반주거지역	68,139	-	68,139	82.0	

※ 구역편입에 따른 면적증가로 용도지역 변경없음

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로(변경)

■ 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	26	14,335 (2,904)	433,280 (38,162)	3	7,764 (652)	369,360 (27,045)	2	3,302 (315)	47,130 (4,271)	21	3,269 (1,937)	16,790 (6,846)
광로	1	7,300 (537)	365,000 (26,455)	1	7,300 (537)	365,000 (26,455)	-	-	-	-	-	-
중로	1	3,000 (294)	45,000 (4,110)	-	-	-	1	3,000 (294)	45,000 (4,110)	-	-	-
소로	24	4,035 (2,073)	23,280 (7,597)	2	464 (115)	4,360 (590)	1	302 (21)	2,130 (161)	21	3,269 (1,937)	16,790 (6,846)

※ ()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	광로	1	29	50 (50)	주간선 도로	7,300 (537)	가락동잠실대교 남단(송파동7)	장지동596-1 (송파동97-39)	일반 도로	-	건설부고시 제198호 (1971.4.7)	송파 대로
기정	중로	2	131	15	보조 간선	3,000 (294)	삼전동광19 (석촌동295-11)	방이동광1-23 (송파동94-40)	일반 도로	-	건설부고시 제324호 (1974.9.24)	가락로
기정	소로	1	7	10	국지 도로	381 (81)	석촌동286-9	석촌동295-11	일반 도로	-	서울특별시고시 제2012-150호 (2012.6.7)	-
기정	소로	1	8	10 (5)	국지 도로	83 (34)	석촌동297-32	석촌동296	일반 도로	-	"	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	302 (21)	석촌동296-18	석촌동297-32	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	13	6 (3)	국지 도로	159 (59)	석촌동288-7	석촌동290-7	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	14	6 (3)	국지 도로	120 (28)	석촌동290-2	석촌동291-15	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	15	6 (3)	국지 도로	161 (69)	석촌동291-5	석촌동290-6	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	16	6 (3)	국지 도로	124 (10)	석촌동290-6	석촌동293-3	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	17	6 (3)	국지 도로	169 (169)	석촌동294-5	석촌동294-4	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	18	6	국지 도로	128 (128)	석촌동295-4	석촌동295-12	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	19	6 (3)	국지 도로	312 (312)	석촌동297-17	석촌동297	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	20	6	국지 도로	297 (68)	송파동97-39	송파동99-2	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	21	6 (3)	국지 도로	206 (106)	송파동97-43	송파동98	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	22	4	국지 도로	50 (50)	송파동97-37	송파동97-29	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	23	4	국지 도로	377 (377)	송파동97-31	송파동97-53	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	24	6 (3)	국지 도로	146 (73)	송파동97-1	송파동98-22	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	25	6	국지 도로	45 (45)	송파동97-4	송파동97-6	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	26	6 (3~6)	국지 도로	135 (110)	송파동96-7	송파동95	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	27	4 (2)	국지 도로	73 (73)	송파동95-36	송파동95-42	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	28	6 (3)	국지 도로	139 (49)	송파동95-40	송파동95-6	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	29	6	국지 도로	126 (20)	송파동96	송파동95-5	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	30	6 (3)	국지 도로	100 (100)	송파동89-9	송파동89-3	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	31	6 (3)	국지 도로	172 (18)	송파동89-3	송파동88-15	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	32	6	국지 도로	200 (43)	송파동89	송파동87-21	일반 도로	-	"	-
기정	소로	3	48	3	국지 도로	30 (30)	송파동97-17	송파동 97-18	일반 도로	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)사유서(※ 소로 3-48 도로 번호 부여)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 3-48	- 번호부여 - 소로 3- → 소로 3-48	기 설치되어 사용 중이나, 번호가 누락된 도시계획시설도로에 대하여 금회 번호 부여를 통한 관리 (토지구획정리사업 완료 '86.12.30)

2) 철도

■ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	고속철도	고속철도(8호선본선)	송파구 방이동 35	-	6,500	-	건설부고시 제399호(1991.7.15)	-
기정	③	고속철도	8호선 송파정차장	송파구 가락동 479	-	-	5,295	서울특별시고시 제94-104호(1994.3.30)	-

나. 공간시설

1) 공공공지

■ 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	송파동 97번지 일대	103.8	-	103.8	서울특별시고시 제2012-150호(2012.6.7)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모(변경없음)

구분	기정	변경	비고
간선부	2,000㎡ 이하	2,000㎡ 이하	
이면부	1,000㎡ 이하	1,000㎡ 이하	

나. 가구 및 획지계획(변경)

■ 공동개발 결정(변경)

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
변경	공동개발(지정)	12개소 - 기 공동개발필지, 동일소유필지, 과소필지 등 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축하도록 지정이 필요한 경우	9개소 - 기 공동개발필지, 동일소유필지, 과소필지 등 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축하도록 지정이 필요한 경우	
신설	공동개발(권장)	-	2개소 - 동일소유 필지 중 개별개발이 가능한 규모의 필지	

■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	공동개발(지정) 3개소 변경	- 기 지정된 공동개발 필지 중 개별개발이 가능한 필지는 공동개발 권장으로 변경 - 소유자가 다르고 개별건축이 완료된 필지는 공동개발 해제	
	공동개발(권장) 2개소 신설	개별개발이 가능한 필지에 대하여 공동개발 지정에서 권장으로 변경	

■ 맞벽건축 결정(변경)

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
변경	맞벽건축	3개소 - 인접한 필지의 건축물과의 맞벽건축 지정	39개소 - 인접한 필지의 건축물과의 맞벽건축 권장	

■ 맞벽건축 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 맞벽건축 변경 - 3개소 → 39개소	지역고유의 가로경관 유지를 위하여 맞벽건축 권장

■ 가구 결정(변경)조서

구분	가구번호		면적(㎡)		비고
	기정	변경	기정	변경	
기정	2-6	1	3,292.0	3,292.0	
기정	2-7	2	6,600.4	6,600.4	
기정	2-8	3	572.1	572.1	
기정	2-9	4	874.8	874.8	
기정	2-10	5	412.3	412.3	
기정	1-2	6	4,436.7	4,436.7	
기정	2-11	7	7,551.7	7,551.7	
변경	2-12	8	4,583.1	5,855.9	
변경	2-13	9	3,523.6	6,217.4	
기정	2-14	10	1,171.6	1,171.6	
기정	2-15	11	2,596.8	2,596.8	
기정	2-16	12	2,182.3	2,182.3	
기정	2-17	13	3,031.9	3,031.9	
기정	2-18	14	407.1	407.1	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 가구 면적 일부 편입 - 8 : 4,583.1 → 5,855.9㎡ - 9 : 3,523.6 → 6,217.4㎡	• 지구단위계획구역 확대에 따른 가구 면적 증가 및 구역 분리에 따른 가구번호 재 부여

■ 공동개발 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
1	석촌동 290-3, -4	794.3	공동개발 (지정)	공동개발 (권장) 맞벽건축	기 공동개발, 동일소유 (개별 개발 가능 필지)
	석촌동 290-5, -6	596.7	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	석촌동 290, -8	911.7	-	맞벽건축	-
	석촌동 290-8, -1	782.4	-	맞벽건축	-
	석촌동 290-1, -7	733.2	-	맞벽건축	-
	석촌동 290-2, -3	651.6	-	맞벽건축	-
	석촌동 290-4, -5	579.6	-	맞벽건축	-

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
2	석촌동 295-8, -15	913.2	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)	기 공동개발, 동일소유 (개별 개발 가능 필지)
	석촌동 295, -1	780.7	-	맞벽건축	-
	석촌동 295-1, -2	676.0	-	맞벽건축	-
	석촌동 295-2, -4	859.4	-	맞벽건축	-
	석촌동 295-4, -5	1,134.9	-	맞벽건축	-
	석촌동 295-5, -6	1,007.8	-	맞벽건축	-
6	석촌동 294-2, -16	352.9	공동개발 (지정)	단독개발	기 단독개발
	석촌동 294-7, -17	504.3	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발
7	석촌동 296, 296-1	427.4	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	석촌동 296-2, -20	698.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	석촌동 296-4, -5	1,399.9	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	석촌동 296-8, -9	1,329.4	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-9, -10	696.1	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-10, -11	747.8	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-12, -13	805.6	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-13, -14	664.6	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-14, -15	664.5	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-15, -16	623.0	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-16, -17	492.5	-	맞벽건축	-
	석촌동 296-17, -18	572.3	-	맞벽건축	-
8	송파동 97-35, -36	676.4	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	송파동 97-36, -37	459.8	-	맞벽건축	-
9	송파동 97-8, -9	302.3	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	송파동 97-17, -18, -59	224.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
	송파동 97-14 송파동 97-17, -18, -59	547.5	맞벽건축	맞벽건축	-
	송파동 97-8, -9, -14	625.2	-	맞벽건축	-

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용		비고
			기정	변경	
10	송파동 97-2, -3, -4, -5	398.4	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기 공동개발, 동일소유
12	송파동 96, -1	462.6	-	맞벽건축	-
	송파동 96-1, -2	459.5	-	맞벽건축	-
	송파동 96-2, -3	543.7	-	맞벽건축	-
	송파동 96-3, -4	534.0	-	맞벽건축	-
	송파동 96-4, -5	541.1	-	맞벽건축	-
	송파동 96-5, -6	580.6	-	맞벽건축	-
	송파동 96-6, -7	634.9	-	맞벽건축	-
13	송파동 89, -10	579.8	-	맞벽건축	-
	송파동 89-1, -10	609.3	맞벽건축	맞벽건축	-
	송파동 89-1, -2	563.1	-	맞벽건축	-
	송파동 89-2, -3	584.2	맞벽건축	맞벽건축	-
	송파동 89-4, -5	764.9	-	맞벽건축	-
	송파동 89-5, -6	540.8	-	맞벽건축	-
	송파동 89-6, -7	475.3	-	맞벽건축	-
	송파동 89-7, -8	497.6	-	맞벽건축	-
	송파동 89-8, -9	400.0	-	맞벽건축	-

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

1) 불허용도(변경)

구분	기정	변경	비고
A	• 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합주1) 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마사술소, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도료류 판매소는 제외) • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 한국표준산업분류 상 기타 캠핑 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	간선부
B	• 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설 • 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 캠핑 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	이면부

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

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 불허용도 확대 - 다중생활시설 - 위험물저장 및 처리시설 중 도료류 판매소 허용 - 성인관련시설 추가	• 건축법, 표준산업분류에 따른 용도 구체화 • 불허용도중 단순 판매시설은 허용하고 주거지역 특성을 고려하여 성인관련시설 불허용도 확대

2) 권장용도(변경)

구분	기정		변경		
	전층	1층	전층	1층	비고
1	- 업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-	- 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원 및 제10호의 교육연구시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외)	가로활성화 용도 ^{주1)}	간선부 (제3종)
2	- 업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-	- 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원 및 제10호의 교육연구시설	가로활성화 용도주 ²⁾	이면부 (제23종)

- ※ 전층(저층부 권장용도 면적 제외) 권장용도는 주차장을 제외하고 공용면적을 포함한 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 준수 된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준을 적용함
- ※ 주1) 가로활성화용도 : 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점으로 주차장을 제외한 지상1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함
- ※ 주2) 가로활성화용도 : 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 및 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점으로 주차장을 제외한 지상1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함
(※단, 이면부 일반주거지역내 바닥면적 산정 : 1층에서 내부계단 등을 통하여 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는 바닥 면적을 더하여 산정 할 수 있음)

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	1층 권장용도 신설 및 기존 신설 - 가로활성화 용도 - 제2종근린생활시설 중 사무소 권장용도(전구역) - 제2종근린생활시설 중 학원 및 교육연구시설 권장용도(전 구역) - 의료시설 중 병원 권장용도(간선부)	- 건축법에 따른 용도 구체화 1층 가로활성화 용도 도입을 통해 지역 활성화 유도 - 지역여건 및 필지 현황을 고려하여 권장용도 내 제2종근린생활시설 중 사무소 권장 - 배후주거지, 주변 다수의 교육시설 분포를 고려하여 학원 및 교육연구시설 권장

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

1) 건폐율 계획(변경없음)

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

2) 용적률 계획(변경)

구분	기정			변경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률 ^{주1)}
제2종 일반주거지역	180%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
제3종 일반주거지역	210%이하	250%이하		230%이하	250%이하	

※ 주1) 상한용적률은 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2019.1)」 준용하여 [허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물)] 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율

- α 토지 : 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

- α 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 기부채납 공공시설은 '서울시 기부채납 공공시설 통합 관리 시스템' 운영계획에 따라 결정된 사실에 한함

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 기준용적률 상향 - 제2종 : 180% → 200% - 제3종 : 210% → 230%	- 서울시 지구단위계획 수립기준에 따라 용도지역 변경이 없는 제2종 및 제3종 일반주거지역 기준용적률 변경 - 송파대로 제1지구와의 정합성 확보를 위해 간선부 제3종일반주거지역 허용용적률 인센티브 운영

3) 높이 계획(변경없음)

구분		최고높이		비고
		기정	변경	
간선부	송파대로	60m이하	60m이하	제3종일반주거지역
	그 외도로변(가락로)	50m이하	50m이하	
이면부		30m이하	30m이하	제3종일반주거지역
이면부		25m이하	25m이하	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

다. 건축물의 건축선·배치·형태

■ 건축물 배치(변경)

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
건축지정선	●간선부(송파대로, 가락로 서측) : 3m	●간선부(송파대로, 가락로 서측) : 3m	결정도 참조
건축한계선	●간선부(가락로 동측) : 3m ●이면부 : 1~2m	●간선부(가락로 동측) : 3m ●이면부 : 1~2m	결정도 참조

■ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	● 신규 편입지역 건축한계선(1m) 지정	● 이면부 신규 편입지역의 교통처리 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선 지정

■ 건축물 형태(변경)

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
1층부	● 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리 ● 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치 ● 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 ● 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 ● 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 금지	● 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 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	-
외벽면의 통일성	● 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장	-	-
측면 이격공지의 처리	● 폭 15m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 간격이 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐	-	-

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
건축설비의 노출	• 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장	-	-
미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치하지 않을 것을 권장	-	-
탑상형 건축물	• 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장 • 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축할 것을 권장	• 간선도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장(건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축) • 단, 10층 이상의 건축물 6층 이상 부분은 탑상형으로 건축하여야 함	-

■ 건축물 형태 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 외벽면의 통일성, 측면 이격공지의 처리, 건축설비의 노출, 미관지구 건축물 전면부 항목 삭제	• 타 법 및 지침에 의해 관리되는 일반적인 권장사항 및 과도한 규제사항에 대하여 금회 해당 내용을 삭제

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)

가. 대지 내 공지 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 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 1개소	• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 1개소	결정도 참조
	전면공지	• 건축선 후퇴부분에 대해 보도부속형과 차도부속형으로 구분되며, 지침에 의해 설치 • 위치가 별도로 정해지지 않은 경우 지침에 의해 보도형으로 설치	• 건축선 후퇴부분에 대해 보도부속형과 차도부속형으로 구분되며, 지침에 의해 설치 • 위치가 별도로 정해지지 않은 경우 지침에 의해 보도형으로 설치	결정도 참조
통로	공공보행 통로	• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 - 간선부 : 7개소	• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 - 간선부 : 6개소	결정도 참조
	보차혼용 통로	• 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치 - 간선부 : 3개소	• 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치 - 간선부 : 3개소	결정도 참조

■ 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 신규편입지역 내 전면공지 확보 • 공공보행통로 1개소 폐지 - 간선부 7개소 → 간선부 6개소 • 보차혼용통로 1개소 위치 변경	• 이면부 신규 편입지역 내 건축선 후퇴부분으로 전면공지 계획 • 가로경관의 확보, 단차 등을 고려하여 실효성이 낮은 공공보행통로 1개소 폐지 • 97-43번지 일대로 기 계획된 보차혼용통로에 대하여 차량 및 보행자 통행 개선을 위해 위치 이동

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허	결정도 참조
주차출입구	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용 - 주차출입구 : 3개소	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용 - 주차출입구 : 3개소	결정도 참조

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	• 폭 15m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장	-	-
기타사항	• 지구단위계획구역 안에서 담장 설치는 배제하도록 권장	-	-

■ 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 옥외광고물, 야간경관조명, 기타사항 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(변경)

1) 용적률 인센티브(기정)

■ 용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률에서 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에는 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며, 준수한 의무형 인센티브량만 인정한다. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5. 권장용도의 면적은
 - 전층권장의 경우에는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
 - 꼭대기층 권장의 경우는 꼭대기층 바닥면적의 50% 이상 또는 바닥면적이 300㎡ 이상인 경우 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우에 인센티브를 부여한다.
6. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
7. 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
8. 대지 또는 건물 내에 설치하는 지하철의 출입구나 환기구는 서울시 건축조례 제26조제2항의 규정에도 불구하고 공개공지 제공면적으로 산입한다.
9. 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
10. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
11. 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.
 - 공통사항

항 목	완화조건	산 정 방 식	비 고
친환경적 계획 요소	자연지반보존	준수시	기준용적률×(자연지반보존면적/대지면적)×0.2
	옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 •녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 •법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04 •총 사용수량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용시설 설치 (저류침투이용)	준수시	기준용적률 × 0.04 •빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설 계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대 지면적×0.02 이상 되도록 설치

항 목		완화조건	산 정 방 식		비 고	
	신·재생 에너지 시설 도입	준수시	기준용적률×0.05		●건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지사용량의 1%이상을 부담	
	에너지절약	구분	에너지저감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브 량
		1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률×0.08
		2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률×0.05

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분	공간특성	유형	기준용적률	허용용적률	계획방향
제2종 일반주거지역	이면부	Y1	180%	200% 이하	●건축한계선 확대와 대지 내 공지 확보를 통한 가로환경 조성 및 정주환경 개선
제3종 일반주거지역	간선부, 이면부	Y2	210%	250% 이하	●건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역 중심성 확보 ●대지 내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식 공간 마련

■ 허용용적률 인센티브 기준

－ 인센티브유형 : Y1

구분		계획내용	
가구번호		1-2	
용도지역		제2종일반주거지역	
위치특성		이면부	
기준/허용용적률		180% / 200% 이하	
중점계획목표		●건축한계선 확대와 대지 내 공지 확보를 통한 가로환경 조성 및 정주환경 개선	
항목	세부	완화기준	
유도형	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적)×0.2
	공동개발(자율적)		기준용적률×0.1
규제형	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

- 인센티브유형 : Y2

구분		계획내용	
가구번호		2-6,2-7,2-8,2-9,2-10,2-11,2-12, 2-13,2-14,2-15,2-16,2-17,2-18	
용도지역		제3종일반주거지역	
위치특성		간선부, 이면부	
기준/허용용적률		210% / 250% 이하	
중점계획목표		- 건축물의 공동개발 유도 및 권장용도 수용을 통한 지역중심성 확보 - 대지 내 공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련	
항목	세부		완화기준
유도형	대지 내 공지	공개공지, 쌈지형 공지, 침상형 공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1
	대지 내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×1
	건축물용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적)×0.2
	공동개발(자율적)		기준용적률×0.1
규제형	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1
의무형	친환경계획요소		공통사항 참조

2) 용적률 인센티브(변경)

■ 용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 권장용도(저층부 권장용도 면적 제외)의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(공용면적 포함, 주차장제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ③ 1층 권장용도의 면적은 간선부의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 주차장을 제외한 1층 바닥면적을 기준으로 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하고, 이면부의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 주차장을 제외한 1층 바닥면적을 기준으로 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/3이상 접한 경우에 인센티브를 부여한다.
- ④ 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 송파구 도시·건축위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 부여한다. 단, 기 공동개발된 대지는 제외한다.
- ⑤ 전면공지의 조성의무면적은 송파구 고시 제2019-48호(2019.03.28.)에 따라 건축선으로 결정된 전면공지를 말하며, 인센티브 산정 시 해당 면적을 제외한다.
- ⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분		기준용적률	허용용적률
유형1	제3종일반주거지역	230%	250% 이하

※ 제2종일반주거지역은 허용용적률 인센티브를 운용하지 않고 건축한계선 등의 규제사항으로 적용

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

－ 인센티브유형1 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

구 분			산정식	기준면적	인센티브배 분	계수(α) 산정	비고
계 획 요 도	대지내 공지	전면공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	적용	8%	0.6	허용 용적률 인센티브량의 7/10 이내
	대지내 통로	공공보행통로 또는 보차혼용통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	적용	4%	0.3	
	소계				12%	-	
장 점	획지 계획	공동개발(권장,자율적) 또는 맞벽건축	$\text{기준용적률} \times \alpha$	적용	7%	0.03	허용 용적률 인센티브량의 3/10 이상
	건축물 용도	권장용도 (1층)	$\text{기준용적률} \times \alpha$	1층 바닥면적의 30%이상	7%	0.03	
		권장용도 (전층)	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{주차장제외 연면적}) \times \alpha$	연면적의 20%이상		0.1	
	소계				14%	-	
합계					26%	-	

■ 용적률 인센티브 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	제3종일반주거지역에만 인센티브 적용	서울시 지구단위계획 수립기준 변경에 따라 허용용적률 인센티브 운영기준 변경

4 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

계 획 내 용		비 고
기 정	변 경	
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	• 대지의 분할·교환에 관한 사항	변경없음
• 공개공지, 씌지형 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	• 공개공지, 씌지형 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	변경없음
• 전면공지의 조성방법의 변경	• 전면공지의 조성방법의 변경	변경없음
• 수종조경시설물 등의 설치계획 변경	• 수종조경시설물 등의 설치계획 변경	변경없음
• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경없음
• 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)	• 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)	변경없음
• 대지 내 · 외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법 의 변경(신설, 폐지 포함)	• 대지 내 · 외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법 의 변경(신설, 폐지 포함)	변경없음
• 지구단위계획 시행지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	• 지구단위계획 시행지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	변경없음

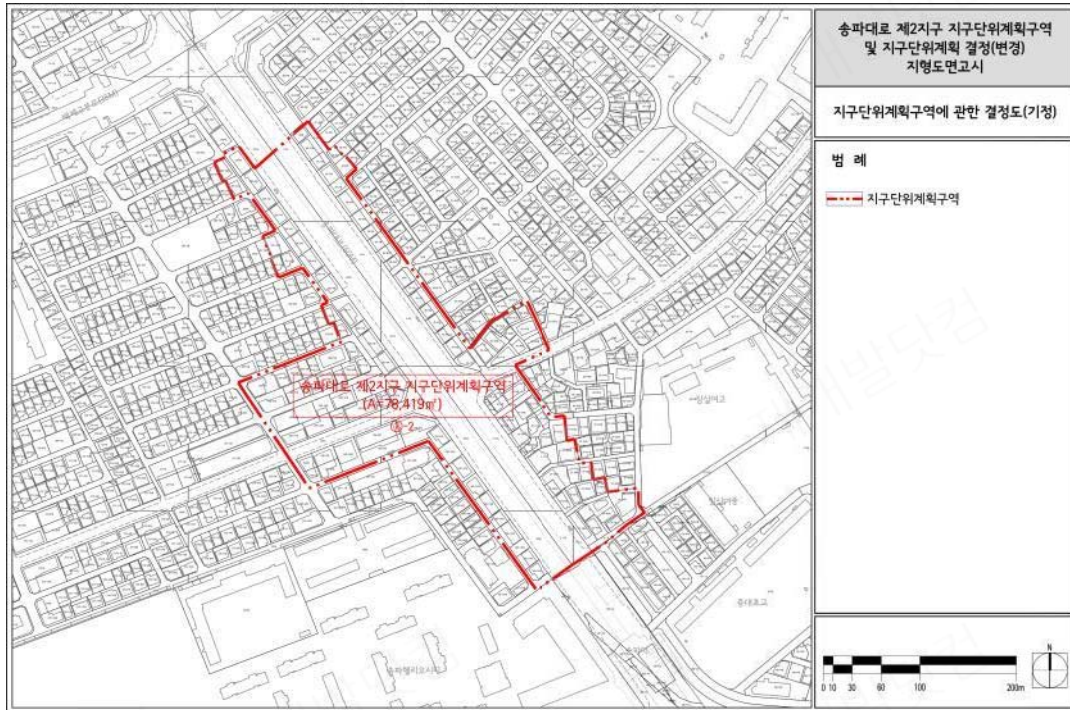
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 내용 및 도면은 열람장소에 비치된 도서 참조)

－ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없습니다.

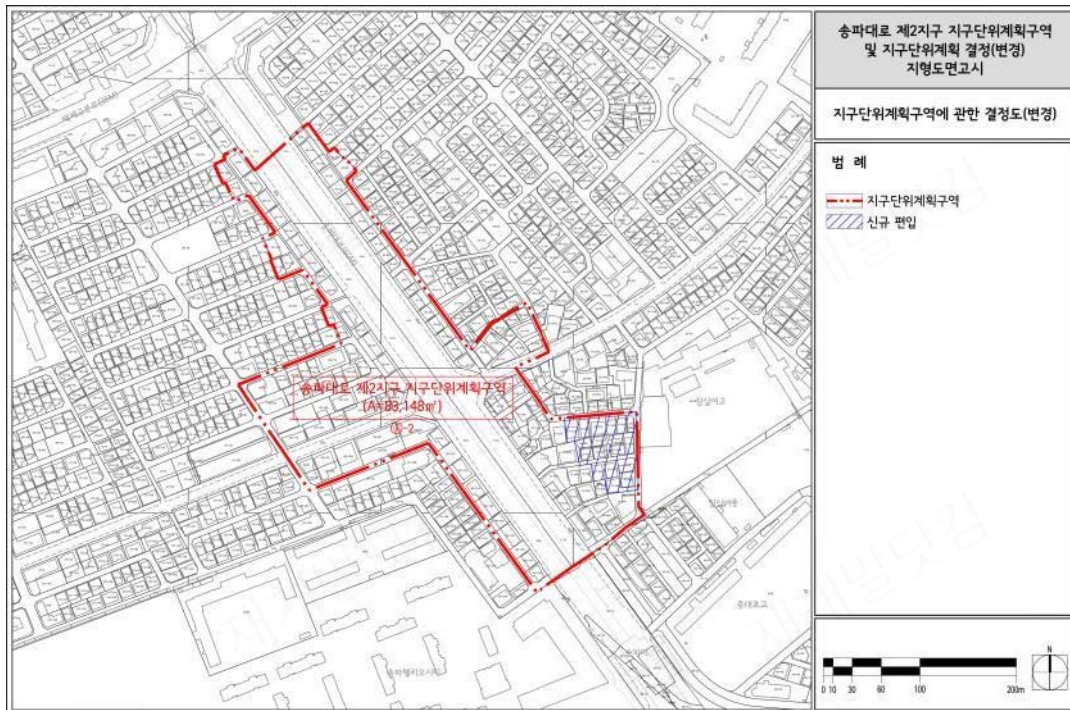
IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 송파구청 도시
계획과(☎02-2147-3000)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게재할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

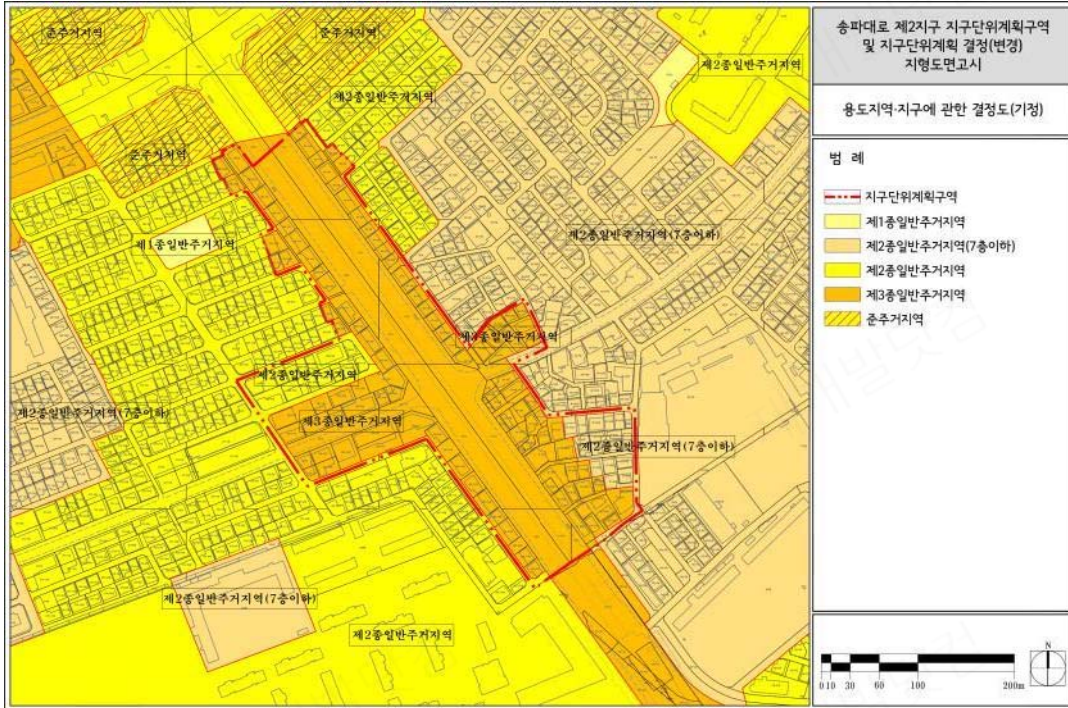
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)



■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경)



■ 용도지역 및 용도지구에 관한 결정도(기정)



■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)

