

2021 - 4

(ICT)

서울특별시 송파구 가락동 100번지 일대에 대하여 2020년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2020.10.28.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(송파ICT보안 클러스터 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(같은 법 제51조 제1항 제8의3에 따른 지구단위계획구역 지정) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 7일
서울특별시 장

I. 결정취지

- 노후국유재산의 효율적 활용을 통한 일자리 창출 및 ICT보안클러스터 조성을 위하여 지구단위 계획구역으로 지정하여 관리하고 향후 사전협상형 지구단위계획을 통해 단계별 개발계획의 실천을 도모하고자 함

II. 지구단위계획구역 내 도시관리계획 결정 조서

1. 지구단위계획 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적	최초결정일	비고
신설	송파ICT보안 클러스터 지구단위계획구역	가락동 100번지 일원	52,075.4	-	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	위치	결정사유
신설	송파ICT보안 클러스터 지구단위계획구역	가락동 100번지 일원	노후국유재산의 효율적 활용을 통한 일자리 창출 및 ICT보안클러스터 조성을 위하여 지구단위계획구역으로 지정하여 관리하고 향후 사전 협상형 지구단위계획을 통해 단계별 개발계획의 실천을 도모하고자 함

2) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	52,075.4	-	52,075.4	100.0	
제2종일반주거지역	52,075.4	-	52,075.4	100.0	

3) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

가) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	대로	1	A	35	보조	1,340 (220)	-	-	일반도로	-	-
변경	대로	1	A	38	보조	1,340 (220)	-	-	일반도로	-	-
기정	소로	1	A	10	집산	428 (204)	-	-	일반도로	-	-
변경	중로	2	A	18	집산	428 (204)	-	-	일반도로	-	-
기정	소로	1	B	10	집산	260	-	-	일반도로	-	-
변경	중로	2	B	18~20	집산	260	-	-	일반도로	-	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

* ()은 지구내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-A	대로 1-A	폭원 확장(B=35m → 38m)	◦ 업무 및 복합시설 건립에 따른 교통 발생량 증가 및 기존도로 협소에 따른 폭원 확장
소로 1-A	중로 2-A	폭원 확장(B=10m → 18m)	
소로 1-B	중로 2-B	폭원 확장(B=10m → 18~20m)	◦ 업무 및 복합시설 건립에 따른 교통 발생량 증가와 기존도로 협소 및 평화초교 앞 전면보도 확보에 따른 폭원 확장

나) 공간시설 : 변경

(1) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	-	가락동 100-1번지	1,921.8	감) 81.3	1,840.5	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

시설명	시설의 세분	결정내용	결정사유
녹지	시설녹지	녹지 면적 감소 (1,921.8㎡ → 1,840.5㎡)	◦ 도로 폭원 확장에 의한 가각 조성에 따른 녹지면적 감소

4) 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

도면번호	가구번호	위치	면적	비 고
A	-	가락동 100번지	45,609.0	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

5) 건축물에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도계획

■ 허용용도

가구번호	계 획 내 용	비 고
A	○ 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시설, 욕의 철탑이 있는 골프연습장 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 (마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 동식물원 중 동물원 제외) - 제10호의 교육연구시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제24호의 방송통신시설 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제5항에 따라 제2종일반주거지역 내 연면적 3,000㎡ 이상 업무시설(공공업무시설)이 입지 가능하도록 용도 완화	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

■ 불허용도

가구번호	계 획 내 용	비 고
A	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

나) 건축물의 밀도 결정조서

■ 건폐율 결정조서

가구번호	계 획 내 용	비 고
A	60% 이하	「서울시 도시계획 조례」 제54조 용도지역 안에서의 건폐율 적용

■ 용적률 결정조서

가구번호	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
A	200% 이하	-	-	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

■ 건축물 높이계획 결정조서

가구번호	계획내용	비고
A	86m 이하	「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의한 비행안전 제2구역 높이기준적용

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

6) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

가) 건축물 배치에 관한 결정 조서

■ 건축한계선

가구번호	계획내용	비고
A	송파대로변 10m, 중대로변 6m, 이면부 3m 지정	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

나) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

가구번호	구분	계획내용	비고
A	재료/색채	○ 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 도모	-
	개방형 입면의 조성	○ 개구부가 없는 벽면노출 금지 ○ 쇼윈도 등의 투시형벽면을 설치하여 가로의 분위기를 배려	-
	옥외광고물	○ 통합간판 설치 유도 ○ 옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정준수	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

7) 기타사항에 관한 결정 조서

■ 대지 내 공지에 관한 계획

가구번호	계획내용	비고
A	○ 보도부속형 전면공지 : 전 구역에 대해 보행자의 원활한 통행이 가능한 구조로 조성 ○ 공개공지 : 일반대중에게 상시개방하고 보행자로 하여금 시각적 개방감을 주도록 조성	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

■ 차량출입 불허구간

가구번호	계획내용	비고
A	○ 간선가도변의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입불허구간 설정	중대로 및 송파대로변, 이면도로 일부

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

* 차량출입구 위치는 공공청사 증축에 따른 교통영향평가시 결정

■ 공공보행동로

가구번호	계획내용	비고
A	○ 이면도로부까지의 원활한 보행동선을 확보하도록 조성	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

8) 환경친화요소에 관한 결정조서

■ 환경 친화적 건축물에 관한 계획

가구번호	구분	계획내용	비고
A	자연지반	○ 저층부의 바닥, 오픈스페이스 등을 자연친화적 재료로 조성하되, 자연지반 조성시 지하부 인공구조물 미설치	-
	옥상녹화	○ 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	-
	녹색주차장	○ 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

2. 특별계획가능구역 결정조서

1) 특별계획가능구역 결정조서

■ 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	특별계획가능구역	가락동100번지 일대	-	-	45,609.0	-	-

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

■ 특별계획가능구역 결정사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
신설	특별계획가능구역	○ 특별계획가능구역 신설	○ 노후국유재산의 효율적 활용을 통한 일자리 창출 및 ICT보안클러스터 조성 을 위하여 특별계획가능구역 지정을 통해 서울시 사전협상이행

2) 특별계획가능구역 지침 및 인센티브 사항

가) 일반지침

도면 번호	구분		계획내용
-	용도지역		○ 현황용도지역 : 제2종일반주거지역 - 사전협상에 따른 세부개발계획 시 최대 준주거지역까지 변경 가능
-	공공기여		○ 용도지역 변경(종상향 포함) 시 도시계획변경 사전협상 운영지침 등 관련 기준에 따라 사전협상을 통하여 계획
-	용도	허용용도	○ 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마사술소, 욕조철타이 있는 골프연습장 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 (마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 동식물원 중 동물원 제외) - 제10호의 교육연구시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제24호의 방송통신시설 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제5항에 따라 제2종일반주거지역 내 연면적 3,000㎡ 이상 업무 시설(공공업무시설)이 입지 가능하도록 용도 완화
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설

도면 번호	구분	계획내용
-	건폐율	○ 사전협상에 따른 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정
-	용적률	○ 사전협상에 따른 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정
-	높이	○ 86m 이하
-	건축물 배치	○ 건축한계선 - 송파대로변 10m, 중대로변 6m, 이면부 3m 지정
-	대지 내 공지	○ 보도부속형 전면공지 - 보행자의 원활한 통행이 가능한 구조로 조성 - 가락시장역과의 연계성을 고려한 공지 조성 ○ 공개공지 : 일반대중에게 상시개방하고 보행자로 하여금 시각적 개방감을 주도록 조성
-	교통처리	○ 간선가로변 차량출입 금지 (송파대로, 중대로, 이면도로 일부)
-	기타계획지침	○ 공공업무시설(중앙전파관리소) 증축 외 시설은 향후 사전협상을 통하여 세부개발계획 수립 ○ 공공업무시설(중앙전파관리소) 증축은 사전협상(세부개발계획) 수립 전 현재의 가구 및 획지 내에서 허용 - 단, 공공업무시설 건축계획 수립 시 서울시와 사전협의 이행 - 건축물의 밀도는 현 용도지역(제2종일반주거지역) 기준 적용 - 사전협상(세부개발계획) 시 2개 이상 획지로 분할 가능

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

나) 인센티브에 관한 결정조서

■ 허용·용·적·률 인센티브

기준용적률	허용·용·적·률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수 시 (30% 이상)	유도 및 규제항목 준수 시 (70% 이내)	공공시설 부지제공 시 등

■ 친환경 인센티브 운영 기준

구 분	항목 및 내용	세부계획기준 및 산정내역	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우 량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 • 서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 공급률	1등급 : 기준용적률×0.12 2등급 : 기준용적률×0.10 3등급 : 기준용적률×0.08 4등급 : 기준용적률×0.06 5등급 : 기준용적률×0.04	• 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 (별표1) • 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법 상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설 설치	기준용적률 × 0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미 설치 시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	• 기준용적률 × 0.05 이내

* 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30%초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

■ 계획유도 인센티브 항목

구 분	항목 및 내용	세부계획기준 및 산정내역	비 고
대지 내 공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 3	조성형태(필로티, 개방형 구조등)에 따라 계수 조정 가능 (필로티구조 요율 = 2 이내)
	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 3	
건축물 용도	지정 또는 권장용도	기준용적률 × (지정·권장용도 면적/연면적) × 1	20%이상 설치시 (주차장 제외)
	저중부 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.1	- 가로활성화 상업용도 등 별도 결정된 경우 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.5	건물내부 또는 대지 내 설치 시
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 4 이내	공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획 수립 시 결정한 시설 또는 시 도시계획위원회 (송파구 포함) 심의에서 인정하는 경우

* 추후 사전협상을 통해 변경될 수 있음

3. 경미한 사항에 관한 결정사항
■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

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

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지 면적의 20% 이내에서의 필지 분할 가능선의 변경

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

III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

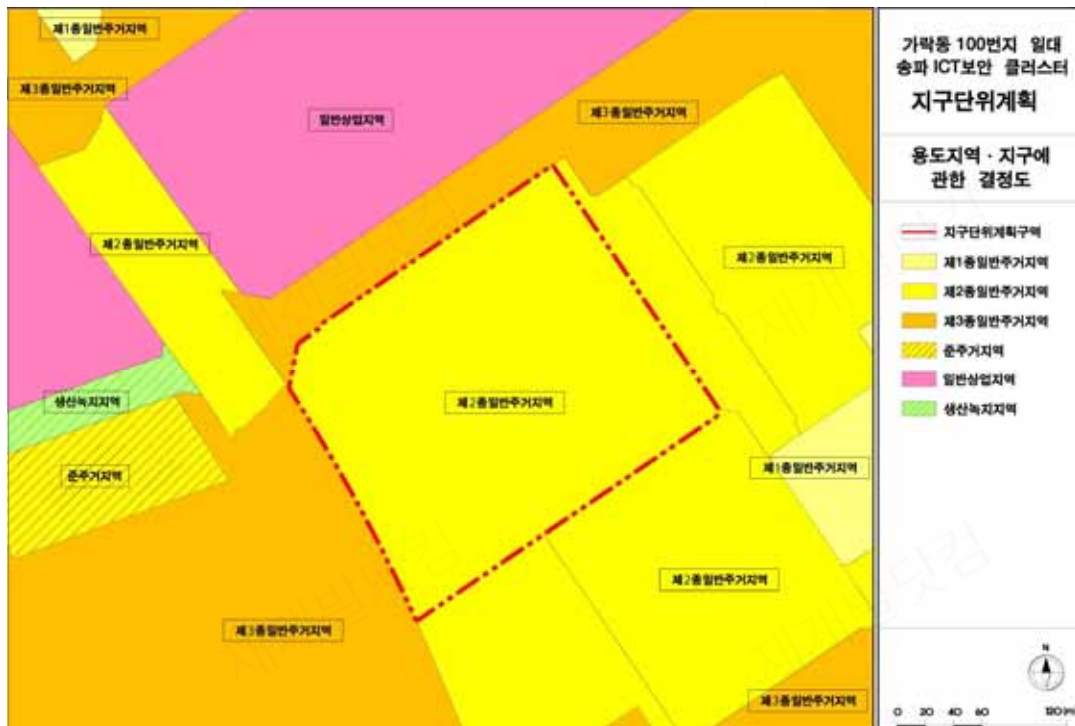
IV. 고시관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 공공개발기획단(☎ 02-2133-8362), 송파구 혁신도시기획과(☎ 02-2147-2169)에 관계 도서를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 지구단위계획구역 결정도



□ 용도지역 결정도



□ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



□ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



□ 가구 및 획지에 관한 결정도



□ 건축물 등에 관한 결정도



□ 특별계획가능구역 결정도

