

◆ 서울특별시고시 제2019-443호

도시관리계획(방이 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-149호(1996.6.10.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2009-283호(7.23.)로 결정(변경)된 「방이 지구단위계획구역 및 지구단위계획」에 대하여 2019년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019.9.11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(방이 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 26일
서울특별시

I. 결정 취지

- 방이 역세권 일대 여건 변화에 대응하고, 중심기능 수행을 위하여 구역 확장 등 도시관리계획(방이 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명		위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	①	방이1 제1종 지구단위계획구역	방이 지구단위계획구역	송파구 방이동 205번지 일대	106,000	증) 3,800	109,800	서고시 제149호 (1996.6.10.)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
①	방이 지구단위계획 구역	- 구역명 : - 기정 : 방이1 제1종지구단위계획구역 - 변경 : 방이 지구단위계획구역 - 구역 편입 : 증) 3,800㎡	- 구역 명칭 조정 - 구역 정형화로 역세권 효율적 관리 도모

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	109,800	-	109,800	100.0	
	제1종일반주거지역	1,500	-	1,500	1.4	
	제2종일반주거지역	15,050	-	15,050	13.7	
	제3종일반주거지역	54,867	-	54,867	50.0	
	준주거지역	38,383	-	38,383	35.0	

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	42,433 (3,200)	2,027,186 (47,366)	1	2,500 (331)	175,000 (11,585)	10	39,230 (2,166)	1,847,968 (31,563)	5	703 (703)	4,218 (4,218)
광로	2	38,800 (679)	1,990,000 (28,985)	1	2,500 (331)	175,000 (11,585)	1	36,300 (348)	1,815,000 (17,400)	-	-	-
중로	1	1,304 (192)	19,960 (1,440)	-	-	-	1	1,304 (192)	19,960 (1,440)	-	-	-
소로	13	2,329 (2,329)	17,226 (16,941)	-	-	-	8	1,626 (1,626)	13,008 (12,723)	5	703 (703)	4,218 (4,218)

※ ()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	23	70	주간선 도로	2,500 (331)	방이동 (방이동 183)	오금동 대3-69 (방이동 184-1)	일반 도로	-	건고시 제198호 (1971.4.7.)	위례성길
기정	광로	2	28	50	주간선 도로	36,300 (348)	방이동 89-1 (방이동 185-9)	공항동 74-2 (방이동 184-1)	일반 도로	-	건고시 제198호 (1971.4.7.)	남부순환로
기정	중로	2	213	15	국지 도로	1,304	광로 1-23	대로3-65	일반 도로	-	건고시 제364호 (1881.9.26.)	노선 중복
	중로	2	3	15	보조 간선	192	방이동 190-15	방이동 183	일반 도로	-	-	
변경	중로	2	213	15	국지 도로	1,304 (192)	광로 1-23 (방이동 183)	대로3-65 (방이동 190-15)	일반 도로	-	건고시 제364호 (1881.9.26.)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	203	방이동 184-1	방이동 183	일반 도로	-	-	가락토지구획정 리사업
기정	소로	2	4	8	국지 도로	347	방이동 207-6	방이동 184	일반 도로	-	-	"
기정	소로	2	5	8	국지 도로	222	방이동 185-9	방이동 190-15	일반 도로	-	-	"
기정	소로	2	6	8	국지 도로	270	방이동 206-11	방이동 185	일반 도로	-	-	"
기정	소로	2	7	8	국지 도로	91	방이동 205-5	방이동 206-5	일반 도로	-	-	"
기정	소로	2	8	8	국지 도로	99	방이동 207	방이동 207-5	일반 도로	-	-	"
기정	소로	2	29	8~10	국지 도로	347	광로 1-23	중로 1-189	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	22	6	국지 도로	153	방이동 190	방이동 190-7	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	23	6	국지 도로	153	방이동 187-9	방이동 187-17	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	24	6	국지 도로	152	방이동 185-10	방이동 185	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	25	6	국지 도로	73	방이동 205-4	방이동 205	일반 도로	-	-	"

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	26	6	국지 도로	172	오금동 17-8	오금동 17-17	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	27	6	국지 도로	47	오금동 1-13	오금동 1-14	일반 도로	-	-	기변경사항 반영
변경	소로	2	9	8	국지 도로	47	오금동 17	오금동 1-14	일반 도로	-	-	

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-3 중로 2-213	중로 2-213	- 노선번호 정정 - 중로 2-3, 중로 2-213 → 중로 2-213	- 방이1 제1종지구단위계획 재정비시(서고시 제 283호(2009.7.23.)) 노선번호 착오에 의한 정정 - 중로 2-213과의 중복
소로 3-27	소로 2-9	- 규모 변경 - 소로3-27(6m) → 소로2-9(8m) - 기점 변경 - 오금동 1-13 → 오금동 17	- 방이1 제1종지구단위계획 재정비시(서고시 제 283호(2009.7.23.))에 의해 기 결정된 사항으 로 조서오기 정정 * 기점은 주소변경에 의한 변경사항임

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	임금샘 공원	어린이 공원	방이동 189번지	1,500.3	-	1,500.3	서고시 제15호 (1981.1.21.)	

2) 녹지

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	송파구 광로1-28 양측 일대	34,720 (5,550)	-	34,720 (5,550)	건고시 제364호 (1981.9.26.)	-

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모

구분			최대개발규모	비고
기정	간선부		2,000㎡ 이하 (기공동건축된 오금동 1-11, -12, -13은 3,600㎡ 이하)	
	이면부		1,000㎡ 이하 (방이동 190-1은 1,900㎡ 이하)	
변경	준주거지역	전면부	3,000㎡ 이하	기 개발지 제외 ^{주1)}
		이면부		
	제3종일반주거지역	간선부		
	제3종일반주거지역 제2종박주거지역	이면부	1,000㎡ 이하	

※ 주1) 기 개발지 : 오금동 615, 방이동 190-1

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	간선부 및 준주거지역 최대개발규모 변경	필지규모, 개발가능성(노후도, 소유), 주변 개발규모와의 조화 등을 고려한 최대개발규모 설정	-

나. 가구 및 획지계획

구분	가구 및 획지계획	비고
공동개발	지정	기 공동개발 동일소유
	권장	단위대지 정형화 등 계획적 공동개발이 필요한 경우
	자율적 공동개발	지구단위계획에서 지정(권장)하지 않은 토지간 공동개발로 해당 적용원칙을 준수한 경우 시행지침 참조

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

가구		필지		계획내용		비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	기정	변경	
A1	4,465.0	방이동 188	175.9	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 188-12	165.8			
		방이동 188-1	351.5			
		방이동 188-2	208.7			
		방이동 188-3	209.2			
		방이동 188-4	212.2	공동개발 지정	공동개발 지정	기공동개발
		방이동 188-5	208.2			
		방이동 188-6	187.9			
		방이동 188-7	189.5			
		방이동 188-8	191.4			
		방이동 188-9	192.8	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 188-10	167.8			
		방이동 188-11	167.6			
		방이동 188-13	167.7			
		방이동 188-14	168.5			
A2	4,858.5	방이동 189	1,500.3			어린이공원
		방이동 187	336.8	공동개발 지정	-	187-13번과 합병
		방이동 187-1	251.6			
		방이동 187-2	256.7			
		방이동 187-3	250.8			
		방이동 187-4	250.5			
		방이동 187-5	251.6			
		방이동 187-6	251.8			
		방이동 187-7	251.7			
		방이동 187-8	333.6			
		방이동 187-9	330.1			
		방이동 187-10	250.3			
		방이동 187-11	250.3			
		방이동 187-12	499.2			
		방이동 187-14	250.2			
		방이동 187-15	253.3			
		방이동 187-16	250.5			
		방이동 187-17	339.5			
A3	2,959.9	방이동 204	237.8			구역 편입에 따른 가구번호 신규 지정
		방이동 204-1	214.6			
		방이동 204-2	338.3			
		방이동 204-3	290.1			

가구		필지		계획내용		비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	기정	변경	
A3	2,959.9	방이동 204-4	584.3			
		방이동 204-5	333.6			
		방이동 204-6	204.6			
		방이동 204-7	238.6			
		방이동 204-8	334.5			
		방이동 204-9	183.5			
B1	2,600.6	방이동 183	1,132.4			
		방이동 183-3	332.7			
		방이동 183-4	332.7			
		방이동 183-5	332.7			
		방이동 183-6	470.1			
B2	1,838.0	방이동 184	396.0			
		방이동 184-1	1442.0			
B3	4,712.3	방이동 190	247.2	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 190-15	336.8			
		방이동 190-1	1846.5			
		방이동 190-4	254.1	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 190-11	254.0			
		방이동 190-5	253.9	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 190-10	334.3			
		방이동 190-6	253.9	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 190-9	334.2			
		방이동 190-7	254.4			
B4	6,217.7	방이동 190-8	343.0			
		방이동 186	252.8	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 186-1	258.3			
		방이동 186-2	391.3			
		방이동 186-3	319.6			
		방이동 186-4	278.7			
		방이동 186-5	307.5			
		방이동 186-6	309.4			
		방이동 186-7	313.6			
		방이동 186-8	259.4			
		방이동 186-9	377.0	공동개발 권장(공동개발 지정 186-8, -9)	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 186-10	273.5			
		방이동 186-11	338.6			
		방이동 186-12	404.2			
		방이동 186-13	310.7			
		방이동 186-14	308.6			
		방이동 186-15	279.8			
		방이동 186-16	321.0			
		방이동 186-17	384.9			
C1	6,538.5	방이동 186-18	267.5			
		방이동 186-19	261.3			
		방이동 185	1,283.9			
		방이동 185-2	364.8	공동개발 권장	공동개발 지정	동일소유
		방이동 185-3	364.8			
		방이동 185-4	336.1			
		방이동 185-5	775.3			
		방이동 185-7	603.9			
		방이동 185-8	355.3			
		방이동 185-9	391.6	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발

가구		필지		계획내용		비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	기정	변경	
C1	6,538.5	방이동 185-10	313.0			
		방이동 185-11	287.8			
		방이동 185-13	369.3			
		방이동 185-14	322.9			
		방이동 185-15	260.5			
		방이동 185-16	256.6			
		방이동 185-17	252.7			
C2	3,170.2	방이동 205	323.0	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유
		방이동 205-1	276.1			
		방이동 205-8	334.1			
		방이동 205-9	437.0			
		방이동 205-2	253.5			
		방이동 205-3	209.7			
		방이동 205-4	555.9	공동개발 지정	-	205-5번과 합병
C3	2,583.3	방이동 205-6	780.9			
		방이동 206	323.9			
		방이동 206-1	178.7	공동개발 권장 (공동개발 지정 206-1, -2) (공동개발 지정 206-9, -10)	공동개발 지정	동일소유
		방이동 206-2	171.5			
		방이동 206-9	173.8			
		방이동 206-10	177.1			
		방이동 206-3	269.2			
		방이동 206-4	169.7			
		방이동 206-5	163.7			
		방이동 206-6	207.3			
		방이동 206-7	240.0			
		방이동 206-8	175.8			
		방이동 206-11	332.6			
C4	3,535.9	방이동 207	361.0			
		방이동 207-1	251.1			
		방이동 207-2	293.5			
		방이동 207-3	174.7			
		방이동 207-4	175.8			
		방이동 207-5	201.0			
		방이동 207-6	330.8			
		방이동 207-7	330.3			
		방이동 207-8	383.6	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유, 기공동개발
		방이동 207-9	383.1			
		방이동 207-10	347.6			
		방이동 207-11	303.4			
C5	6,169.7	오금동 1	378.5	공동개발 지정	공동개발 권장 (공동개발 지정 1, 1-1)	기공동개발
		오금동 1-1	407.5			
		오금동 1-2	250.1			
		오금동 1-3	118.3	공동개발 권장 (공동개발 지정 1-3, -4)	공동개발 권장 (공동개발 지정 1-3, -4)	기공동개발
		오금동 1-4	131.6			
		오금동 1-5	581.0			
		오금동 1-6	586.9	공동개발 권장	공동개발 권장 (공동개발 지정 1-6, -7)	동일소유
		오금동 1-7	113.9			
		오금동 1-9	125.3			
		오금동 1-10	123.9			
		오금동 1-16	53.6	-		진입도로 가구 편입
		오금동 615	3,299.1	공동개발 지정	-	토지개발 사업 완료(필지합병)

가구		필지		계획내용		비고
가구번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	기정	변경	
C6	5,047.8	오금동17	460.1	공동개발 지정	-	17-1번과 합병
		오금동 17-2	276.5			
		오금동 17-3	1,096.3			
		오금동 17-6	330.9			
		오금동 17-11	533.3			
		오금동 17-7	565.1			
		오금동 17-8	611.0			
		오금동 17-13	244.0			
		오금동 17-14	244.0			
		오금동 17-15	244.1			
		오금동 17-16	186.1	공동개발 지정	공동개발 지정	기공동개발
		오금동 17-17	256.4			

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
변경	- 공동개발 기존 신설 - 공동개발 지정/권장 변경	토지 소유 및 개발 현황에 따른 공동개발 기존 신설 및 반영	

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

1) 불허용도

구분	기정	변경	비고
A	- 단독주택, 공동주택(복합용도 제외), 성인시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설 - 근린생활시설 중 안마사술소(안마원 등), 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 *골프연습장 : 외부벽 등과 같은 건축구조물로 소음 및 조명시설로 인한 주변 지역의 피해가 발생하지 아니하도록 건축하는 골프연습장은 제외함.	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물^{주1)} 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마사술소, 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(도로류 판매소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 성인시설^{주2)} - 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	제3종 간선부 및 준주거 지역
B	- 성인시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 교정시설 - 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 *골프연습장 : 외부벽 등과 같은 건축구조물로 소음 및 조명시설로 인한 주변 지역의 피해가 발생하지 아니하도록 건축하는 골프연습장은 제외함.	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) - 성인시설^{주2)} - 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	일반 주거 지역 이면부

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

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

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
변경	- 성인관련시설 추가 - 위험물저장및처리시설 중 도료류 판매 허용 - 교정시설 삭제	- 성인시설 용도 구체화 - 단순 판매시설(도료류) 허용 - 입지 가능성 적은 시설 삭제	

2) 권장용도

구분	기정	변경		비고
	전층	전층주1)	1층	
1	- 업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 숙박시설 중 관광호텔 - 꼭대기층(10층이상) - 일반음식점, 휴게음식점, 전망대	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외)	가로활성화 용도^{주2)}	제3종 간선부 및 준주거 지역
2	- 업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설	건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	가로활성화 용도^{주2)}	일반주거 지역 이면부

※ 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 증가될 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 지하층을 제외한 1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이 1/3(일반주거지역 이면부) 및 1/2(준주거지역 및 간선부)이상 접하여야 하며, 일반주거지역 이면부 가로활성화용도는 1층에서 내부계단 등을 통하여 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는 바닥층 면적을 더하여 산정 가능

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	1층부 가로활성화용도 추가 - 관광호텔, 꼭대기층, 이면부 업무시설 제외	- 업무·상업 지원기능 및 근린생활중심기능 강화시설 확보 - 이면부 용도지역(일반주거지역)을 고려한 용도 설정	

3) 용도완화

구분	완화내용	비고
용도완화	- 제3종 일반주거지역 간선부 - 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 1/3이상 접하여야 함 (바닥면적 산정시 주차장 면적 제외))

■ 용도완화 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유서	비고
신설	용도완화 : 업무시설, 판매시설에 대한 연면적 제한 적용 배제	신설 역세권내 중규모 상업·업무기능 확충을 위하여 제3종일반주거지역 간선부에 대하여 용도완화 신설	

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

1) 건폐율 계획 : 변경없음

구 분		건폐율	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60%이하	
	제2종일반주거지역	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	
	준주거지역	60%이하	

2) 용적률 계획

구 분	기준용적률		허용용적률	상한용적률
	기정	변경		
제1종일반주거지역	140%이하	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하
제2종일반주거지역	180%이하	190%이하	200%이하	
제3종일반주거지역	210%이하	230%이하	250%이하	
준주거지역	300%이하	300%이하	360%이하	

※ 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
 * '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
준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times a/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - a)/\beta$

■ 용적률 변경 사유서

구분	결정내용	변경사유서	비고
변경	- 기준용적률 조정 - 제2종일반주거지역 : 180%→190% - 제3종일반주거지역 : 210%→230%	역세권 개발 활성화 유도를 위한 서울시 지구단위계획 수립기준 내 기준용적률 조정	

3) 높이 계획

구분	구 분	최고높이	비고
기정	간선변	80m 이하	
	간선이면	30m 이하	
	이면부	25m 이하	
변경	준주거	전면부	80m 이하
		이면부	35m 이하
	제3종일반주거지역	간선부	60m 이하
		이면부	30m 이하
	제2종일반주거지역	25m 이하	

■ 최고높이 변경 사유서

구분	결정내용	변경사유서	비고
변경	- 준주거지역 이면부 최고높이 상향 30m → 35m - 제3종일반주거지역 간선부 최고높이 하향 80m → 60m - 제3종일반주거지역 이면부 최고높이 상향 25m → 30m	용도지역별 및 도달 가능한 합리적인 높이기준 설정	

다. 건축물 배치·형태

구분		기정	변경	비고
배치	건축 지정선	• 간선부 3m (위례성길변)	• 간선부 3m (위례성길변)	지침도 참조
	건축 한계선	• 간선부 3m(남부순환로변) • 간선이면 1~2m • 이면부 1~2m	• 전면부 3m(남부순환로변) • 이면부 1~2m	(편입지역 건축선 추가) 지침도 참조
형태	1층부	• 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 • 1층 개구부 높이는 4m 이상으로 하되, 연접 필지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축 • 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 1층 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	• 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)바닥 높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	시행지침참조
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 간격이 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐	-	-
	야간 조명	• 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간 조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	-	-
	옥외 광고물	• 옥외광고물등관리법, 송파구 옥외광고물등관리조례 등 관련규정 준수	-	-

■ 변경 사유서

구분	결정내용	변경사유서	비고
변경	• 신규 편입지역 건축한계선 지정(1m) • 측면공지 차폐, 야간조명, 옥외광고물 항목 삭제	• 보행환경 개선을 위해 건축한계선 지정 • 과도한 규제사항에 대하여 해당 항목 삭제	

3. 기타 사항에 관한 결정

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구분		제 어 기 준		비고
		기정	변경	
대지내 공지	공개공지 및 씬지형 공지	• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 6개소 - 오금동 17번지 공개공지 지정 (1개소)	• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 6개소 - 오금동 17번지 씬지형공지 위치지정(1개소)	결정도 참조
	전면공지	• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치	• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치	결정도 참조
통로	공공보행 통로	• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치 - 간선부 : 3개소(오금동 1-11번지 일대, 오금동 17-1번지, 방이동207번지 일대)	• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치 - 간선부 : 4개소 (오금동 1-6번지, 오금동 615번지, 오금동17번지주1), 방이동207번지 일대)	결정도 참조
	보차혼용 통로	• 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치 - 간선부 : 1개소(오금동 1-6번지 일대)	• 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치	결정도 참조

※ 주1) 공공보행통로 위치는 개발사업 완료 및 합필에 의한 지번 변경된 사항임

- 오금동 1-11번지 일대 : 615번지로 합병
- 오금동 17-1 : 17번지와 합병

■ 대지내 공지 및 통로에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 오금동 17번지 공개공지를 쌈지형공지로 변경	• 대지 협소에 따른 변경	결정도 참조
변경	• 오금동 1-6번지 보차혼용통로를 공공보행통로로 변경	• 공공보행통로 연속성 유지 및 도시계획도로 구간 폐지	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	• 차량의 출입 불허	• 차량의 출입 불허	결정도 참조
주차출입구	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위 계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용 - 주차출입구 : 4개소	• 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용 - 공동주차출입구 : 2개소	결정도 참조

■ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
주차출입구	• 주차출입구 2개소 삭제	• 간선변 및 도로입구 불필요한 주차출입구 삭제	결정도 참조

4. 인센티브 운용 계획

가. 용적률 완화항목 및 내용

1) 용적률 인센티브(기정)

항목	완화조건	산정방식	비고
공동개발	공동개발(권장)	준수시	기준용적률 $\times a$
			• 2필지 $a=0.10$ • 3필지이상 $a=0.15$
건축물용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건축면적) $\times 0.2$
	꼭대기층	준수시	기준용적률 $\times 0.1$
대지내공지	공개공지	조성위치, 형태, 규모 준수시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times a$
	건축한계선	-	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적})$
대지내통로	공공보행통로	-	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times a$
	보차혼용통로	-	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times a$
건축물 외관	야간경관조명	준수시	기준용적률 $\times 0.05$
	지하철 관련	지하도출입 시설의 건물내 또는 대지내 설치시	기준용적률 $\times 0.1$
친환경적 계획요소 (주1)	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$
	자연지반보존	준수시	기준용적률 $\times (\text{자연지반보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$
	녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times (\text{설치면적} \div \text{대지면적}) \times 0.05$
	투수성포장	준수시	기준용적률 $\times (\text{설치면적} \div \text{대지면적}) \times 0.05$

항 목	완화조건	산 정 방 식	비 고	
친환경적 계획요소 (주1)	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1%이상 신·재생에너지 시설설비에 투자 할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1%이상 신·재생에 너지 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	
환경개선 (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, 남부순환로변에 면한 가구 중 간선필지에 한함(가로지장물이란 가
로변의 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 100
분의 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 건
축물은 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 권장용
도(가로활성화용도)의 면적은 1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이 1/3(일반주거지역 이면부) 및 1/2(준주거지역
및 간선부)이상 접하여야 인센티브를 부여한다. 일반주거지역 이면부 가로활성화용도는 1층에서 내부계단 등을 통하
여 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는 바닥층 면적을 더하여 산정 가능하다.
- 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 시설물별
로 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

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

항 목	세 분	세분계획기준			비 고	
환경친화 에너지 효율화 환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률×0.12	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4	● 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		● 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ▶공급률로 등급판정 대체 가능 (시행지침 참조)	
		에너지효율 2등급	기준용적률×0.06			
		에너지효율 3등급	기준용적률×0.04			
	신재생에너지 보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률×0.12			
		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				
	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	190%	200% 이하
유형2	제3종일반주거지역	간선부 이면부	230%	250% 이하
유형3	준주거지역	간선부	300%	360% 이하

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

- 인센티브 유형1 : 제2종일반주거지역(기준 190% / 허용 200%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획 유도형	공동개발	지정	기준용적률 × 0.05	2필지이상
		권장, 자율적	기준용적률 × 0.06	2필지이상
	권장용도	전층	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적) × 0.3	20%이상 설치시 (주차장 제외)
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.06	
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적÷대지면적) × 3.0	차량출입구간 제외
	주차	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률 × 0.05	법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보)
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

- 인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

항 목		세 부	완화기준	비 고
계획 유도형	공동개발	지정	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.05 • 3필지이상 : 0.06
		권장, 자율적	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.06 • 3필지이상 : 0.07
	권장용도	전층	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건축면적) $\times 0.4$	
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.06$	
	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times\{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times 2.0$	차량출입구간 제외
		공개공지, 씀지형, 침상형	기준용적률 $\times\{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times 2.0$	• 상한용적률 완화와 중복 불가
	대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	기준용적률 $\times(\text{조성면적}\div\text{대지면적})\times 2.0$	
	주차	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률 $\times 0.05$	법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보)
의무형	친환경계획요소		공통사항 (30%이상)	

- 인센티브유형3 : 준주거지역(기준 300% / 허용 360%)

항 목		세 분	세부계획기준	비 고
계 획 유 도 형	공동 개발	공동개발 지정	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지: $\alpha=0.05$, 3필지 이상 : $\alpha=0.1, 0.15$
		공동개발 권장 자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : $\alpha=0.1$, 3필지 이상 : $\alpha=0.15$
	대지내 공지	공개공지, 침상형공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	• 필로티: $\alpha=1.0$, 침상형: $\alpha=1.5$, 개방형 : $\alpha=2.0$
		쌈지형공지	기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \alpha$	
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times 1.5$	• 간선도로변 건축선 후퇴부 분 제외 • 차량출입구간 제외
		공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \alpha$	• 필로티: $\alpha=1.2$, 개방형 : $\alpha=1.5$
	권장 용도	전층	기준용적률 $\times (\text{권장용도}/\text{면적}) \times 0.3$	• 20%이상 설치시(주차장제외)
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률 $\times 0.05$	• 1층 바닥면적의 30%이상 및 가로변 외벽길이의 $\frac{1}{2}$ 이상 설치시
	주차	부설주차장 (기계식주차장 제외)	기준용적률 $\times 0.05$	법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보)
	의무형	친환경 계획요소	교통사항 (30%이상)	

나. 용적률 완화항목 및 완화계획

구분	완 화 조 건	산 정 방 식
기정	기부채납시	- 상한용적률 = [허용용적률 $\times$ (1+1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$)] - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율 - α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
변경	기부채납시 ^{주1)}	[허용용적률 $\times$ (1+1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$ (토지) + 0.7 $\times \alpha$ (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

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

■ 용적률 완화항목 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
변경	• 상한용적률 산정방식 변경	• 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 (2019.1)」에 따른 상한용적률 산정식 조정	

④ 경미한 사항에 관한 계획

계 획 내 용		비 고
기정	변경	
• 대지의 분할교환에 관한 사항	• 대지의 분할교환에 관한 사항	변경없음
• 대지내 공지(전면공지, 공개공지)의 위치변경 및 조성방법 변경	• 전면공지의 조성방법 변경 • 대지내 공지(공개공지, 썸지형공지)의 위치변경 및 조성방법 변경 (신설, 폐지 포함)	항목분리 항목분리
• 수종·조경시설물 등의 설치계획 변경	• 수종·조경시설물 등의 설치계획 변경	-
• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따른 것을 전제함)	-	항목삭제
• 공동개발 지정, 권장사항의 변경(폐지 포함)	-	법적사항 항목삭제
• 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 성격설계계획(위치변경 및 신규설치)	• 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법 변경(신설, 폐지 포함)	내용조정
• 지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	• 지구단위계획 시행지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	용어수정

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

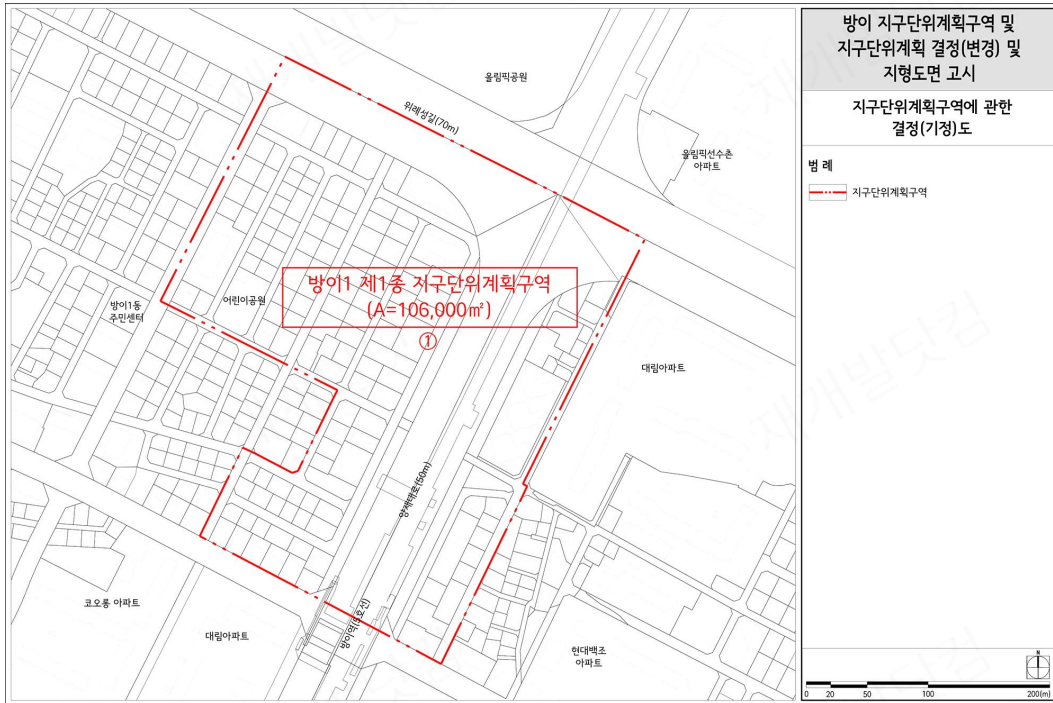
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

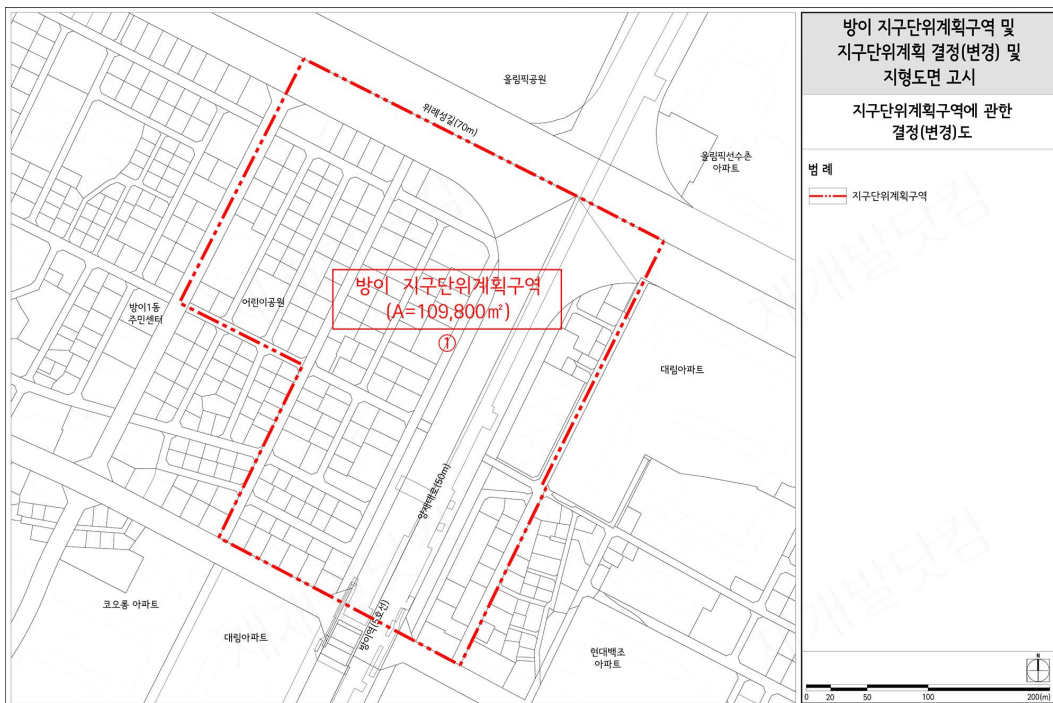
Ⅴ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)에 비치하고 있습니다.

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

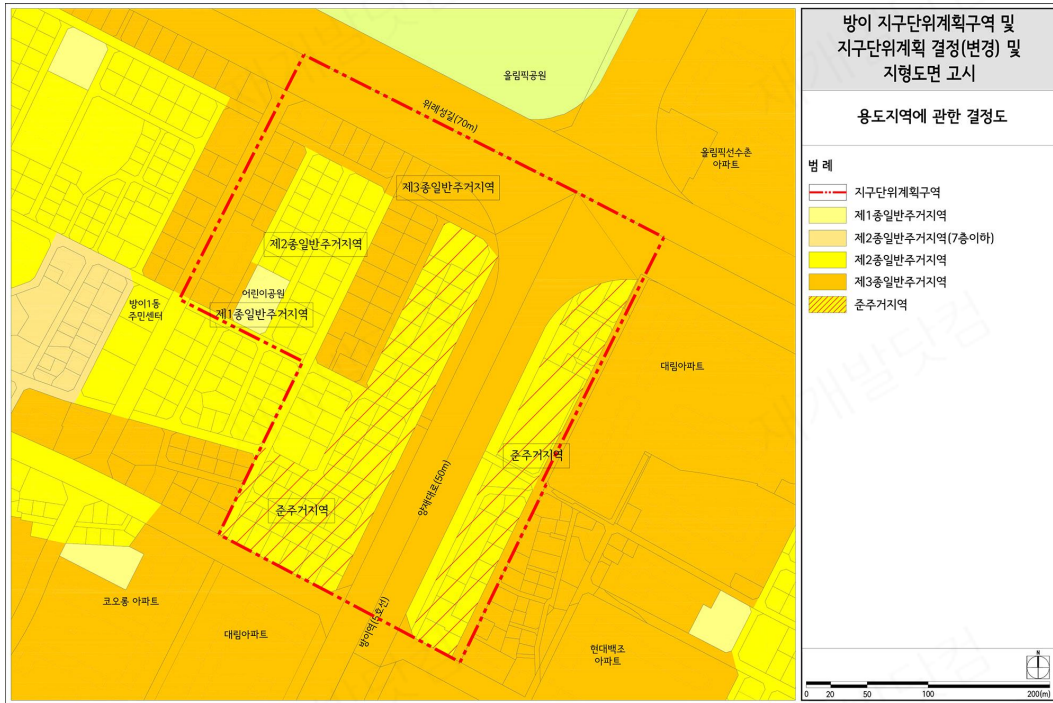
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



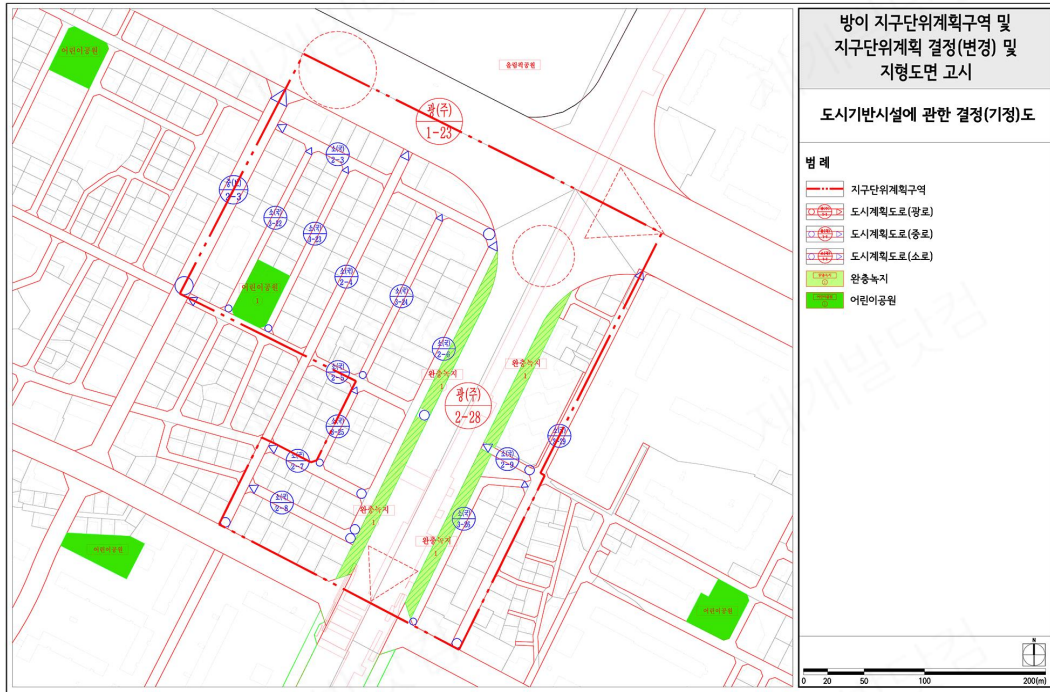
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



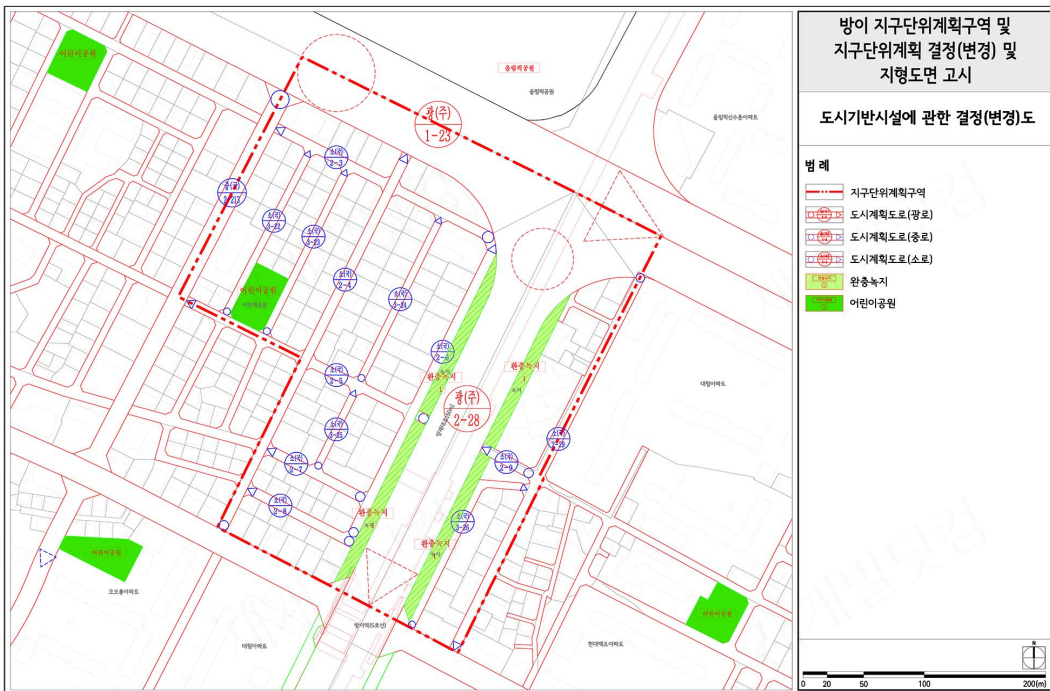
■ 용도지역 결정도



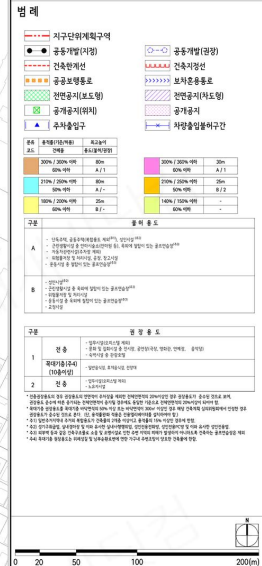
▪ 도시기반시설 결정(기정)도



▪ 도시기반시설 결정(변경)도



방이 지구단위계획구역 및
지구단위계획 결정(변경) 및
지형도면 고시

방이 지구단위계획구역 및
지구단위계획 결정(변경) 및
지형도면 고시