

2021 - 638

[]

서울특별시 공고 제2020-2365호(2020.08.20.)로 열람공고하고 2021년 제5차 서울특별시 도시건축공동위원회(2021.03.24.) 심의결과(수정 가결)를 반영하여, 서울특별시 공고 제2021-2495(2021.9.30.)로 재열람 공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 25일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

성동구치소가 이전 완료됨에 따라 대규모 이전적지를 활용하여 오금지구중심의 중심성을 강화하고 신혼희망타운 공급 등 정책실현을 위하여 ‘옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획’을 결정하고자 함.

II. 도시관리계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
신설	옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역	송파구 가락동 162번지	-	증) 78,758.2	78,758.2	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정 사유
신설	옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역	송파구 가락동 162번지	78,758.2	•성동구치소가 이전 완료됨에 따라 대규모 이전적지를 활용, •오금지구중심의 중심성 강화 및 신혼희망타운 공급 등 정책실현을 위하여 성동구치소 이전 부지를 지구단위계획구역으로 지정하고자 함.

② 지구단위계획에 관한 결정

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	합 계	78,758.2	-	78,758.2	100.0	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	78,758.2	감)	76,522.7	2.8	
	제3종일반주거지역	-	증)	65,208.7	82.8	
	준주거지역	-	증)	11,314.0	14.4	

주) 용도지역 변경은 사전협상대상지(특별계획구역)에 적용되는 사항임

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률(%)		비 고
		기 정	변 경		기 정	변 경	
①	송파구 가락동 162	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거 지역	11,314.0	200	400	•오금지구중심으로 업무기능 강화 및 신혼희 망타운 공급을 위한 용도지역 변경
②	송파구 가락동 162	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	65,208.7	200	250	•신혼희망타운 등 주택공급 및 지역주민필요 시설 도입을 위한 용도지역 변경

주) 변경용적률은 상한용적률임

나. 도시기반시설에 관한 결정

1) 교통시설

(1) 도 로

■ 도로 총괄표

류별	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	6	1,443	7,807.7	1	64	664.9	1	219	1,831.0	4	1,160.0	5,311.8
중로	4	1,160	5,311.8	-	-	-	-	-	-	4	1,160.0	5,311.8
소로	2	283	2,495.9	1	64	664.9	1	219	1,831.0	-	-	-

주) 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	3	A	14	집산 도로	253	가락동 161-4 (중로 3-D)	가락동 162-3 (중대로20길)	일반 도로	-	
신설	중로	3	B	12	국지 도로	249	가락동 162 (중로 3-D)	가락동 162-3 (중대로20길)	일반 도로	-	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	64	가락동 162 (중로 3-B)	가락동 162 (중로 3-A)	일반 도로	-	
신설	소로	2	B	8	국지 도로	219	가락동 165-1 (중로 3-C)	가락동 162 (중로 3-B)	일반 도로	-	
기정	기타 도로	-	-	8~12	-	662	가락동 165-2 (오금로)	가락동 162-1 가락동 162-3	일반 도로	-	
변경	중로	3	C	12	집산 도로	354	가락동 161-2 (오금로)	가락동 162-3 (중대로20길)	일반 도로	-	구역외
변경	중로	3	D	12	국지 도로	304	가락동 165-1 (중로 3-C)	가락동 161-4 (중로 3-A)	일반 도로	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	•도로신설(확폭) - 폭원 : 10→14m - 연장 : 253m	•성동구청소 이전부지 개발로 증가하는 교통량을 반영하여 현황도 로의 확폭 및 도시계획도로 신설
-	중로 3-B	•도로신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 249m	•사업대상지 내 원활한 차량통행을 위하여 도시계획도로 신설
-	소로 1-A	•도로신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 64m	•사업대상지 내 원활한 차량통행을 위하여 도시계획도로 신설
-	소로 2-B	•도로신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 219m	•사업대상지 내 원활한 차량통행을 위하여 도시계획도로 신설
기타 도로시설	중로 3-C	•기타도로시설 분리 - 폭원 : 8~12m→12m - 연장 : 662m→354m	•폭원이 다른 두 개의 도로가 하나의 기타도로시설로 결정되어, 도 로위계에 맞게 두 개의 도로로 분리 및 사업대상지 내 · 외 원활한 차량통행을 위하여 8m 도로 확폭
	중로 3-D	•기타도로시설 분리 및 확폭 - 폭원 : 8~12m→12m - 연장 : 662m→304m	

2) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공공 청사	송파구 가락동 162	78,758.2 (77,550.0)	감) 78,758.2 (감) 77,550.0	-	서울특별시고시 제138호 (1975.08.29.)	舊 성동구치소 (교정시설)

주) ()는 서울특별시 고시 제138호로 결정된 공공청사 면적임

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공 청사	●도시계획시설(공공청사) 폐지 - 감) 78,758.2㎡	●2017년 성동구치소가 문정법조단지로 이전됨에 따라 용도폐지된 공공 청사의 시설폐지

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

도면 표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
①	특별계획구역 ①	4,682.6	송파구 가락동 162	4,682.6	업무시설용지
②	특별계획구역 ②	5,966.5	송파구 가락동 162	5,966.5	신혼희망타운용지1
③	특별계획구역 ③	14,989.8	송파구 가락동 162	14,989.8	신혼희망타운용지2
④	특별계획구역 ④	26,483.9	송파구 가락동 162	26,483.9	공동주택용지
⑤	특별계획구역 ⑤	4,250.8	송파구 가락동 162	4,250.8	주민소통거점용지
⑥	특별계획구역 ⑥	9,506.9	송파구 가락동 162	9,506.9	문화체육복합시설용지
⑦	특별계획구역 ⑦	5,070.0	송파구 가락동 162	5,070.0	청소년교육문화 복합시설용지

나. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물 용도계획

(1) 불허용도

도면표시	전 층 불 허 용 도	비 고
A	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 장의사, 안마시술소 - 종교시설 - 의료시설 중 정신병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 업무시설 중 오피스텔 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설 - 장례시설 • 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용	• 적용구역 - ①
B	• 지정용도 및 권장용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용	• 적용구역 - ②, ③, ④
C	• 허용용도 및 권장용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용	• 적용구역 - ⑤, ⑥, ⑦

(2) 허용-용도

도면표시	허용용도	비 고
a	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 제2종근린생활시설 중 가목, 라목, 아목, 자목, 카목, 타목, 파목 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 교육연구시설 - 운동시설 - 업무시설(오피스텔 제외)	• 적용구역 - ⑤, ⑥, ⑦

(3) 권장-용도

도면표시	권장용도	1층 권장용도(가로활성화 용도)	비 고
1	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 업무시설(오피스텔 제외)	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	• 적용구역 - ①
2	-	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	• 적용구역 - ②, ⑤, ⑥, ⑦

주) 1층 권장용도는 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 30%이상 계획해야함

(4) 지정용도

도면표시	지정용도		비 고
(1)	주거 용도	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 부대복리시설	• 적용구역 - ②
	주거외 용도	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(옥외철담이 설치된 골프연습장, 제 조업소, 수리점(차량), 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장 - 운동시설(옥외철담이 설치된 골프연습장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외)	
(2)	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 부대복리시설		• 적용구역 - ③, ④

주) 주거 외 용도는 용적률의 10%이상 계획해야함

2) 건축물 밀도계획

(1) 건폐율 계획

구 분	건 폐 율	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	서울시 도시계획조례 제54조
준주거지역	60% 이하	

(2) 용적률 계획

구 분		용 적 륜			비 고
기 정	변 경	기 준	허 용	상 한	
제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	200% 이하	220% 이하	250% 이하	서울특별시 지구단위계획 수립기준· 관리운영기준 II. 4-3-3(7)
제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	200% 이하	280% 이하	400% 이하	

주) 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브는 달성된 것으로 봄

주) 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정

■ 용적률 인센티브 완화기준

- 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 연면적 1만㎡이상 건축물은 건축계획시 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 충족하여야 한다.
- 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 조망가로특화경관지구내 건축선 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용하지 않을 수 있으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수는 없음.
- 조망가로특화경관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(미관지구내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 '2020.5.26. 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼' 및 '도시계획 사전협상 운영지침(4차 개정)' 준용

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

① 계획유도 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
대지내 공 지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2	•위치준수
	섬지형공지, 침상형공지	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 2	
	건축한계선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 1	•3~5m
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 3	•폭원 8m 이상
	보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 3	•폭원 8m 이상
건축물 용 도	권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 건축연면적) × 0.1	•20%이상 설치시 (주차장 제외)
	특정층개방	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1	•일반인 개방구조
	1층 가로활성화용도	기준용적률 × 0.1	•1층 바닥면적의 30% 이상 설치시
보행 개선	가로지장물 지중화또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 × 0.5	
주 차 계 획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 × 0.1	
건축물 개 방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 4	
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재형	원형보전 : 기준용적률 × 0.3 형태보전 : 기준용적률 × 0.2	
	지정 및 등록 문화재 보전	기준용적률 × 0.3	
	역사흔적 남기기	기준용적률 × 0.1	•심의에서 인정하는 경우

② 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색 건축 인증	•최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 이내 •우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 이내 •우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 적용 ※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율 등급 인증	•에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 •에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 •에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	
	신재생 에너지 보급 확대	•신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 이내 •신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 이내 •신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 •신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 •신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	
		세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4이내	※ 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) ※ 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설 설치	기준용적률 × 0.04 이내	•총 사용량의 10%이상 처리 시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물 이용 시설 설치	기준용적률 × 0.04 이내	•빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상 녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 이내	•법정 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연 지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내	•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1 이내	•기준용적률 × 0.05 이내

3) 건축물 높이계획

구 분	최고높이	비 고
①, ②, ③, ④	85m 이하	군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용
⑤, ⑥, ⑦	48m 이하	

4) 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

구 분		계 획 내 용		비 고
		위 치	제어기준	
배치	건축한계선	①	- 대지경계선으로부터 4m - 북측 저층주거지 및 획지② 인접부 대지경계선으로부터 3m	결정도 참조
		②	- 대지경계선으로부터 3m - 획지③ 인접부 대지경계선으로부터 4m	
		③	- 대지경계선으로부터 4m - 획지⑥ 인접부 대지경계선으로부터 3m	
		④	- 오금로40길변 대지경계선으로부터 5m - 가락현대아파트 인접부 대지경계선으로부터 4m - 획지⑥, ⑦ 인접부 대지경계선으로부터 3m	
		⑤	- 중대로20길변 대지경계선으로부터 5m - 획지⑥ 인접부 대지경계선으로부터 4m - 북측 저층주거지 인접부 대지경계선으로부터 3m	
		⑥	- 중대로20길변 대지경계선으로부터 5m - 획지⑤ 인접부 대지경계선으로부터 4m - 획지③, ④ 인접부 대지경계선으로부터 3m	
		⑦	- 중대로20길변 및 오금로40길변 대지경계선으로부터 5m - 획지④ 인접부 대지경계선으로부터 3m	
	근린생활시설 배치구간	①, ②	•근린생활시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치(공개공지 제외)	
	부대복리시설 배치구간	②~④	•부대복리시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로 및 획지 길이의 70%이상 되도록 배치	
	중저층 배치구간 (15층 이하)	②~④	- 공공보행통로변(폭 23m구간) - 획지⑥~⑦ 인접 건축한계선변(폭 20m 구간) - 오금로40길 건축한계선변(폭 18m 구간)	

구 분		계 획 내 용		비 고
		위 치	제어기준	
형태	저층부	①	●오금로38길(북측)에 면한 1층부는 투시형 벽 및 투시형 셔터로 처리함 ●건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 및 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함	
		②~④	●단지내 보행동선 및 커뮤니티시설, 바람길 등의 공간확보를 위해 주동의 지상층에 피로티 설치시 최소 2개층 이상을 확보하여 설치	
		⑤~⑦	●건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 및 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함	
	입면	②~④	●대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서도 동질감 있는 도시경관을 조성하기 위해 주거동 입면을 구분 한다. - 최상층부(최상층에서부터 2개층 이내) - 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분) - 지상층부(지상1층에서부터 3개층 이내)	
외 관	재료/색채	전 구역	●외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색의 사용은 금하도록 한다.	
	담장		●커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로와의 높이차 등 지형상 여건으로 사업승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우에 한하여 0.8미터 이하 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치할 수 있다.	
	측면이격 공지의 처리		●일반인의 통행이 향시 가능한 구조로 조성하며 보행 지장물을 설치하지 않도록 한다. ●포장은 개별필지의 주체에 의해 자율적으로 조성하나 이웃 필지와 조화를 이루도록 한다.	
	야간조명		●투시형 벽면설치 시 내 · 외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 한다. ●이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도	
	옥외광고물		●「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「서울특별시 송파구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련규정 준수	

다. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

구 분		계 획 내 용		비 고
		위 치	제어기준	
대지내 공 지	전면공지	전구역	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 (단, 획지④의 5m 전면공지 일부는 차도부속형(2m) 및 보도부속형(3m)으로 조성) •기존보도 및 차도와 연계하여 단차 없이 조성	
	공개공지	①, ⑤, ⑥, ⑦	•공개공지 면적은 최소 45㎡이상, 폭 5m이상 확보 •전면공지와 중복 가능	
대지내 통 로	공공보행 통로	②	•북측 주거지와 남측 공공시설을 연계하는 공공보행통로(폭 8m) 설치	지침도 참조
		③	•북측 주거지와 남측 공동주택단지, 학교를 연계하는 공공보행통로(폭 8m) 설치	
		④	•북측 주거지와 남측 공동주택단지, 학교를 연계하는 공공보행통로(폭 8m) 설치 •저층주거지와 오금공원 연계를 고려한 공공보행통로(폭 8m) 설치 ※ 사·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형변경 및 연계 조정 가능	
	보차혼용 통로	⑥, ⑦	•공동주택용지와 저층주거지 보행연계 및 획지⑥과 획지⑦의 주차 진출입을 위한 보차혼용통로(폭 8m) 공동 설치	

2) 교통처리계획

구 분		계 획 내 용		비 고
		위 치	제어기준	
차량출입 불허구간	오금로38길변		•간선도로와 연계되는 주요 접속도로로 기능 강화 및 보행환경 개선을 위해 차량출입불허구간 지정	지침도 참조
	중대로20길변		•원활한 교통소통 및 안전한 통학로 확보를 위해 차량출입불허구간 지정(보차혼용통로구간 제외)	
	오금로40길변		•안전한 통학로 확보를 위해 차량출입불허구간 지정 ※ 획지④ 일부구간 차량출입 허용	
	신설도로(8m)변		•안전한 보행환경조성을 위해 획지③, ④변으로 차량출입불허구간 지정	

3) 환경친화적요소들에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
	위 치	제어기준	
자연지반 보존	전구역	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존 권장	
옥상녹화	전구역	• 「서울시 옥상녹화 가이드라인」(2017.12)에 따라 설치 권장	
벽면녹화	전구역	• 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 의한 설치 권장	
녹색주차장	전구역	• 「서울시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치 권장	
중수도 시 설	전구역	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」에 따라 설치·운영 권장	
빗물이용 시 설	전구역	• 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」에 따라 설치 권장	
신·재생 에너지시설	전구역	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」의 기준에 따라 설치 권장	
에너지절약	전구역	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색 건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용 • 「서울시 녹색건축물 설계기준」에 따른 의무 대상 준수	
생태면적률	전구역	• 「서울특별시 생태면적률 운영지침」(2016.04) 적용	

4) 공공기여계획

구 분	계 획 내 용	비 고
공공기여 총량	• 총 공공기여 토지면적은 기준대지면적(78,758.2㎡)의 29.39%로 함 (' 21.10월 감정평가 기준 302,764,705,490원)	
기반시설	• 공공기여는 커뮤니티시설 및 주민복지기능 도입 등 상위계획 실현을 고려하여 시행 • 공공기여 제공 방식은 기반시설(도로), 기반시설(토지), 기반시설(건축물)로 제공 - 기반시설(도로) : 7,807.7㎡(36,763,373,000원) - 기반시설(토지, 획지 ⑤~⑦) : 18,827.7㎡(238,513,565,000원) · 획지 ⑤ : 4,250.8㎡(54,622,780,000원) · 획지 ⑥ : 9,506.9㎡(120,262,285,000원) · 획지 ⑦ : 5,070.0㎡(63,628,500,000원) - 기반시설(건축물) : 총 공공기여 잔여분(27,487,767,490원) ※ 제2기등대 부지 복측 도로 확장시, 조성비용의 50% 공공기여 인정	

주) 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 공공기여계획 기준 및 서울시에서 실시한 감정평가금액인 감정가액 기준 적용

3. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	특별계획구역 ①	송파구 가락동 162	-	증) 4,682.6	4,682.6	
신 설	특별계획구역 ②	송파구 가락동 162	-	증) 5,966.5	5,966.5	
신 설	특별계획구역 ③	송파구 가락동 162	-	증) 14,989.8	14,989.8	
신 설	특별계획구역 ④	송파구 가락동 162	-	증) 26,483.9	26,483.9	
신 설	특별계획구역 ⑤	송파구 가락동 162	-	증) 4,250.8	4,250.8	
신 설	특별계획구역 ⑥	송파구 가락동 162	-	증) 9,506.9	9,506.9	
신 설	특별계획구역 ⑦	송파구 가락동 162	-	증) 5,070.0	5,070.0	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정 사유
신 설	특별계획구역 ①	송파구 가락동 162	4,682.6	●사전협상을 통해 대규모 이전적지의 계획적, 체계적 관리를 도모하고, ●오금지구중심의 중심성 강화 및 신혼희망타운 공급 등 정책실현을 위하여 특별계획구역 신설
신 설	특별계획구역 ②	송파구 가락동 162	5,966.5	
신 설	특별계획구역 ③	송파구 가락동 162	14,989.8	
신 설	특별계획구역 ④	송파구 가락동 162	26,483.9	
신 설	특별계획구역 ⑤	송파구 가락동 162	4,250.8	
신 설	특별계획구역 ⑥	송파구 가락동 162	9,506.9	
신 설	특별계획구역 ⑦	송파구 가락동 162	5,070.0	

나. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역 ①(업무시설용지)

구 분		계 획 내 용
도면번호		①
면 적		4,682.6㎡
용도지역		준주거지역
건축물 용 도	불 허	•공동주택 •업무시설 중 오피스텔 •제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 장의사, 안마시술소 •종교시설 •의료시설 중 정신병원 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •교정 및 군사시설 •장례시설 •교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
	권 장	•업무시설(오피스텔 제외)
	1층 권장	•제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
건폐율		•60% 이하
용적률		•기준 200% 이하 / 허용 280% 이하 / 상한 400% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(120%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정
건축물 높이		•85m 이하 (군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용)
배 치	건축한계선	•대지경계선으로부터 4m, 북측 저층주거지 및 획지② 인접부 대지경계선으로부터 3m
	근린생활시설 배치구간	•근린생활시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치 (공개공지 제외)
대지내 공 지	공개공지	•공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 폭 5m 이상 확보
교통처리계획		•오금로38길변(북측), 신설도로 및 가각부 차량출입불허구간 지정

2) 특별계획구역 ②(신혼희망타운용지1)

구 분		계 획 내 용	
도면번호		②	
면 적		5,966.5㎡	
용도지역		준주거지역	
건축물 용 도	불 허	•지정용도 및 권장용도 이외의 용도 •교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용	
	지 정	주 거 용 도	•공동주택 중 아파트 •「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 부대복리시설
		주거외 용 도	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(육외철타이 설치된 골프연습장, 제조업소, 수리점(차량), 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설 중 공연장 •운동시설(육외철타이 있는 골프연습장 제외) •업무시설(오피스텔 제외)
	1층 권장	•제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	
건폐율		•60% 이하	
용적률		•기준 200% 이하 / 허용 280% 이하 / 상한 400% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(120%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정 ※ 주거외 용도비율은 용적률의 10%이상 계획	
건축물 높이		•85m 이하 (군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용)	
배 치	건축한계선	•대지경계선으로부터 3m, 획지③ 인접부 대지경계선으로부터 4m	
	근린생활시설 배치구간	•근린생활시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	
	부대복리시설 배치구간	•부대복리시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 획지길이의 70%이상 되도록 배치	
	중저층배치 구간(15층)	•획지⑤ 인접부 공공보행통로로부터 중저층 배치구간(15층) 폭 23m 지정	
대지내 공 지	공공보행통로	•공공보행통로(폭 8m) 설치(위치지정)	
교통처리계획		•오금로38길변(북측) 및 각각부 차량출입불허구간 지정	
기타사항		•신혼희망타운과 공동주택용지가 하나의 조화로운 도시경관을 형성하도록 스카이라인 고려	

3) 특별계획구역 ③(신혼희망타운용지2)

구 분		계 획 내 용
도면번호		③
면 적		14,989.8㎡
용도지역		제3종일반주거지역
건축물 용 도	불 허	•지정용도 이외의 용도 •교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
	지 정	•공동주택 중 아파트 •「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 부대복리시설
건폐율		•50% 이하
용적률		•기준 200% 이하 / 허용 220% 이하 / 상한 250% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(30%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정
건축물 높이		•85m 이하 (군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용)
배 치	건축한계선	•대지경계선으로부터 4m, 획지⑥ 인접부 대지경계선으로부터 3m
	부대복리시설 배치구간	•부대복리시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치
	중저층배치 구간(15층)	•획지⑥ 인접부 건축한계선으로부터 중저층 배치구간(15층) 폭 20m 지정
대지내 공 지	공공보행통로	•공공보행통로(폭 8m) 설치(위치지정)
교통처리계획		•신설도로(8m)변 및 각각부 차량출입불허구간 지정
기타사항		•신혼희망타운과 공동주택용지가 하나의 조화로운 도시경관을 형성하도록 스카이라인 고려 •신혼희망타운과 공동주택용지 사이는 담장 등으로 막히지 않도록 계획

4) 특별계획구역 ④(공동주택용지)

구 분		계 획 내 용
도면번호		④
면 적		26,483.9㎡
용도지역		제3종일반주거지역
건축물 용 도	불 허	• 지정용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
	지 정	• 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 부대복리시설
건폐율		• 50% 이하
용적률		• 기준 200% 이하 / 허용 220% 이하 / 상한 250% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(30%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정
건축물 높이		• 85m 이하 (군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용)
배 치	건축한계선	• 오금로40길변 대지경계선으로부터 5m, 가락현대아파트 인접부 대지경계선으로부터 4m • 획지⑥, ⑦ 인접부 대지경계선으로부터 3m
	부대복리시설 배치구간	• 부대복리시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치
	중저층배치 구간(15층)	• 획지⑥, ⑦ 인접부 건축한계선으로부터 중저층 배치구간(15층) 폭 20m 지정 • 오금로40길변 건축한계선으로부터 중저층 배치구간(15층) 폭 18m 지정
대지내 공 지	공공보행통로	• 북측 주거지와 남측 학교, 공동주택단지를 연계하는 공공보행통로(폭 8m) 설치 • 저층주거지와 오금공원 연계를 고려한 공공보행통로(폭 8m) 설치 ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형변경 및 연계 조정 가능
교통처리계획		• 오금로40길변, 신설도로(8m)변 및 각각부 차량출입불허구간 지정
기타사항		• 신혼희망타운과 공동주택용지가 하나의 조화로운 도시경관을 형성하도록 스카이라인 고려 • 신혼희망타운과 공동주택용지 사이는 담장 등으로 막히지 않도록 계획

5) 특별계획구역 ⑤(주민소통거점용지)

구 분		계 획 내 용
도면번호		⑤
면 적		4,250.8㎡
용도지역		제3종일반주거지역
건축물 용 도	불 허	•허용용도 및 권장용도 이외의 용도 •교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
	허 용	•제2종근린생활시설 중 가목, 라목, 아목, 자목, 카목, 타목, 파목 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •교육연구시설 •운동시설 •업무시설(오피스텔 제외)
	1층 권장	•제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
건폐율		•50% 이하
용적률		•기준 200% 이하 / 허용 220% 이하 / 상한 250% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(30%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정
건축물 높이		•48m 이하
배 치	건축한계선	•중대로20길변 대지경계선으로부터 5m •획지⑥ 인접부 대지경계선으로부터 4m, 북측 저층주거지 인접부 대지경계선으로부터 3m
대지내 공 지	공개공지	•공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 폭 5m 이상 확보
역 사 보 전	역사흔적 남기기	•보전건물(수감동, 감시탑, 담 일부)의 증축 및 리모델링을 통해 부정적 이미지 해소 권장
친환경인센티브		•계획유도 인센티브계획에 따라 친환경 인센티브 항목 모두 준수
교통처리계획		•오금로38길 및 중대로20길변 차량출입불허구간 지정

6) 특별계획구역 ⑥(문화체육복합시설용지)

구 분		계 획 내 용
도면번호		⑥
면 적		9,506.9㎡
용도지역		제3종일반주거지역
건축물 용 도	불 허	•허용용도 및 권장용도 이외의 용도 •교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
	허 용	•제2종근린생활시설 중 가목, 라목, 아목, 자목, 카목, 타목, 파목 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •교육연구시설 •운동시설 •업무시설(오피스텔 제외)
	1층 권장	•제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
건폐율		•50% 이하
용적률		•기준 200% 이하 / 허용 220% 이하 / 상한 250% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(30%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정
건축물 높이		•48m 이하
배 치	건축한계선	•중대로20길변 대지경계선으로부터 5m •획지⑤ 인접부 대지경계선으로부터 4m •획지③, ④ 인접부 대지경계선으로부터 3m
대지내 공 지	공개공지	•공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 폭 5m 이상 확보
	보차혼용통로	•획지⑦과 보차혼용통로(폭 8m) 공동설치(위치지정)
친환경인센티브		•계획유도 인센티브계획에 따라 친환경 인센티브 항목 모두 준수
교통처리계획		•중대로 20길변 및 가각부 차량출입불허구간 지정(보차혼용통로 구간 제외)
기타사항		•공공시설 건축시 개방형 주차장 50대 이상 확보 권장

7) 특별계획구역 ⑦(청소년교육문화복합시설용지)

구 분		계 획 내 용
도면번호		⑦
면 적		5,070.0㎡
용도지역		제3종일반주거지역
건축물 용 도	불 허	•허용용도 및 권장용도 이외의 용도 •교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용
	허 용	•제2종근린생활시설 중 가목, 라목, 아목, 자목, 카목, 타목, 파목 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •교육연구시설 •운동시설 •업무시설(오피스텔 제외)
	권 장	•제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
건폐율		•50% 이하
용적률		•기준 200% 이하 / 허용 220% 이하 / 상한 250% 이하 ※ 先 공공기여계획 이행을 통해 상한용적률 인센티브(30%)는 달성된 것으로 봄 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따르며, 최종 용적률은 세부개발계획 수립시 결정
건축물 높이		•48m 이하
배 치	건축한계선	•중대로20길변 및 오금로40길변 대지경계선으로부터 5m •획지④ 인접부 대지경계선으로부터 3m
대지내 공 지	공개공지	•공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 폭 5m 이상 확보
	보차혼용통로	•획지⑥과 보차혼용통로(폭 8m) 공동설치(위치지정)
친환경인센티브		•계획유도 인센티브계획에 따라 친환경 인센티브 항목 모두 준수
교통처리계획		•중대로 20길변, 오금로40길변 및 각각부 차량출입불허구간 지정(보차혼용통로 구간 제외)
기타사항		•공공시설 건축시 개방형 주차장 50대 이상 확보 권장

4. 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음
 - 대지의 분할·교환에 관한 사항
 - 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 - 전면공지의 조성방법의 변경
 - 수종·조경시설물의 설치계획의 변경
 - 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문시행지침의 변경

IV. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

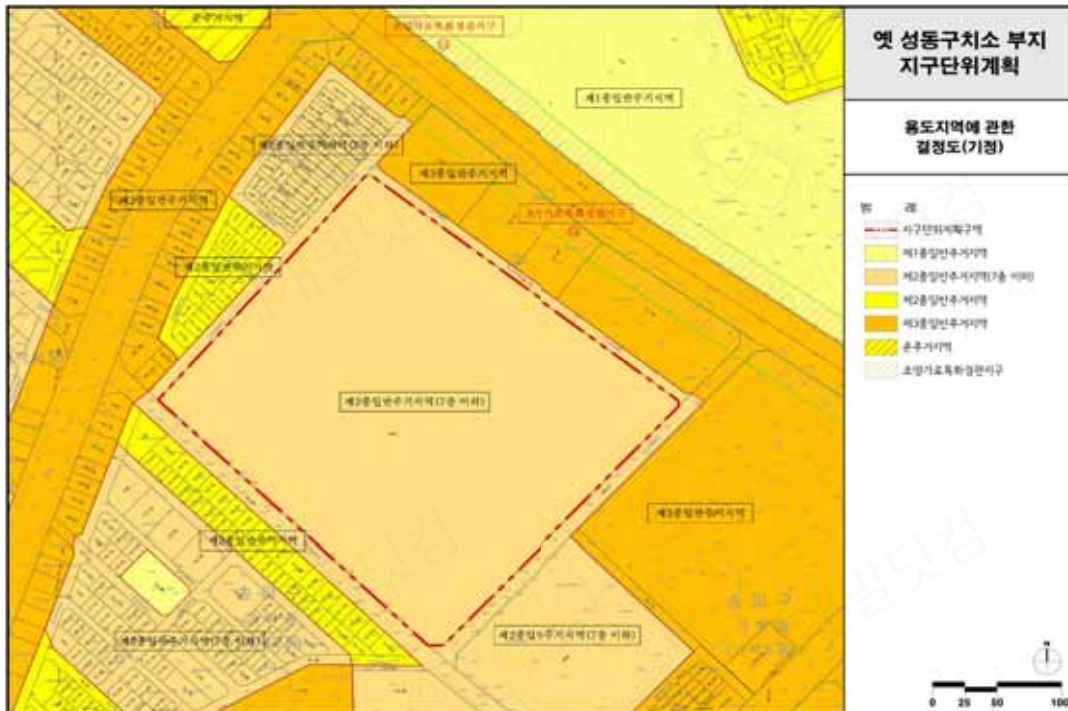
VI. 고시 관련 세부 내용에 대한 시민의 열람 편의를 위하여 송파구청 도시계획과(☎ 02-2147-3001)와 서울주택도시공사 도시개발계획부(☎ 02-3410-7590)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)



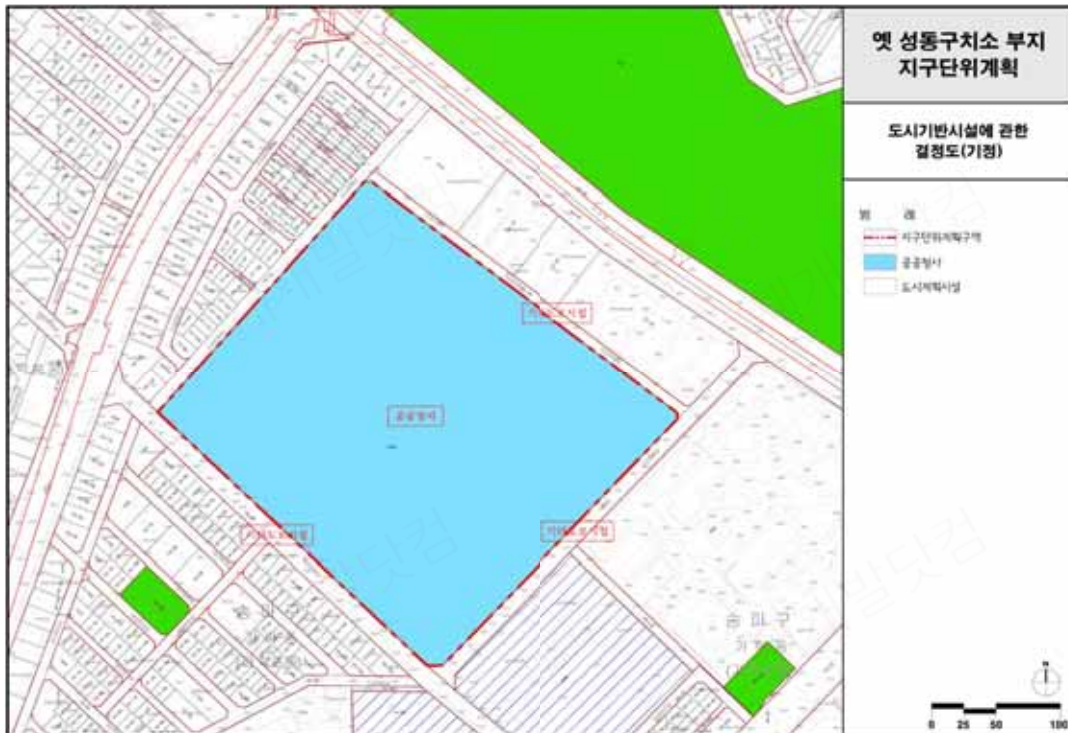
□ 용도지역에 관한 결정도(기정)



□ 용도지역에 관한 결정도(변경)



□ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)

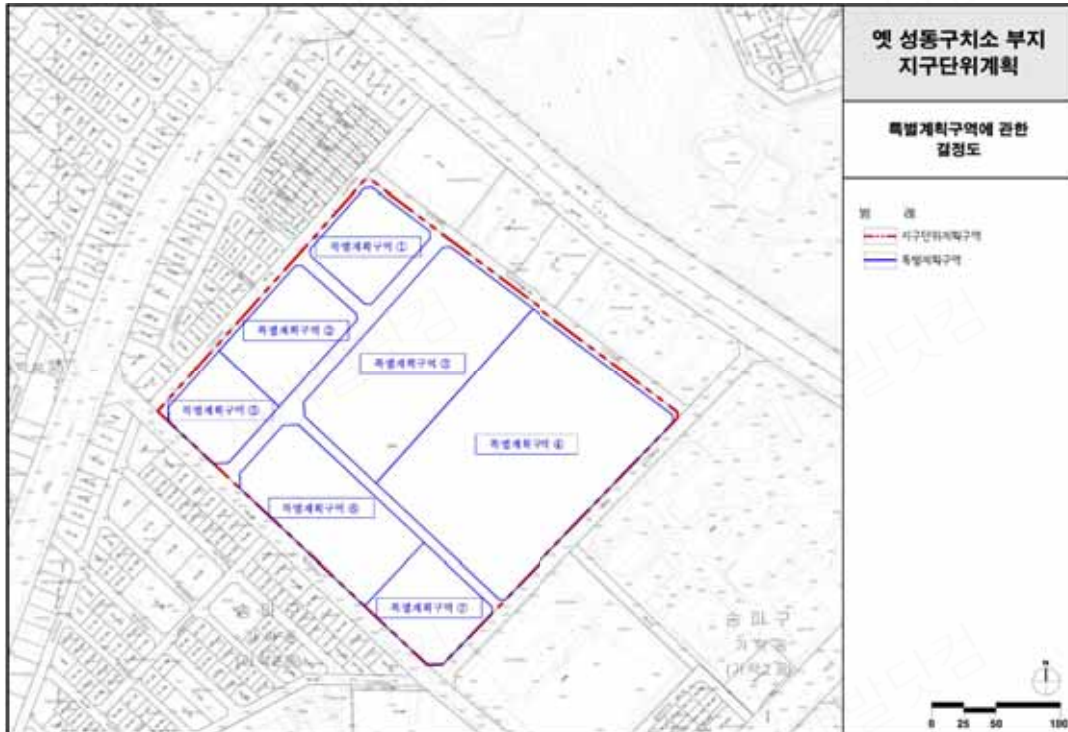




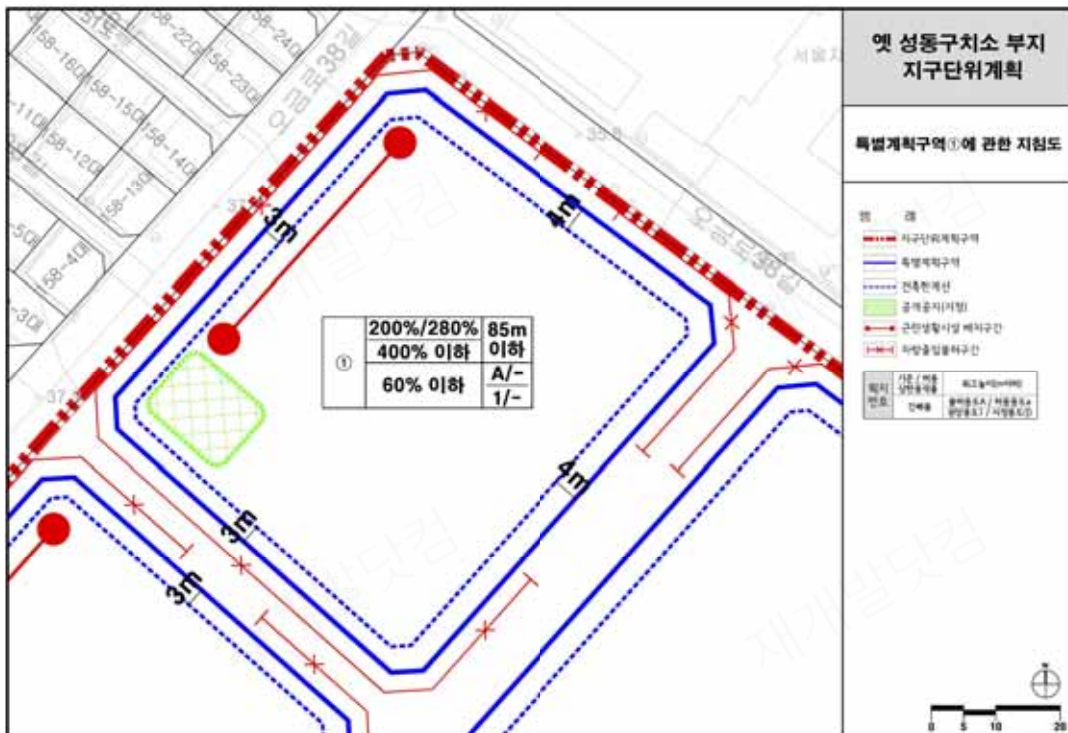
☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)



□ 특별계획구역에 관한 결정도(신설)



□ 특별계획구역 ①에 관한 지침도



옛 성동구차소 부지 지구단위계획

특별계획구역에 관한 지침도

구분	지침
1	지구단위계획구역
2	특별계획구역
3	건축제한선
4	공공도행도로(3m)
5	공공도행도로(4m)
6	주차장배치구간(15종이차)
7	안전생활상설 배치구간
8	주차장배치구간 배치구간
9	차량출입배치구간

구분	지침
1	200%/280% 이하
2	85m 이하
3	B/-
4	60% 이하
5	2/(1)

규모: 1:1000

작성: 2018. 12. 10

검토: 2018. 12. 10

승인: 2018. 12. 10

0 5 10 20m

[illegible]

□ 특별계획구역 ④에 관한 지침도



[illegible][illegible]