

도시관리계획(위례성길 제1종지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면

서울특별시고시 제1994-189호(1994.6.7)로 결정되고, 서울특별시고시 제2003-147호(2003.6.7)로 결정(변경)된 「위례성길 제1종지구단위계획구역 및 계획」의 재정비를 위한 도시관리계획결정(변경)에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(위례성길 제1종지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2009년 7월 23일

서울특별시장

1. 결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 서울특별시고시 제1994-189호(1994.6.7.)로 결정된 「위례성길 제1종지구단위계획」을 지역여건 변화 및 관련제도의 개정에 따라 재정비계획을 수립하고 도시관리계획 변경 결정 및 지형도면을 고시하고자 함.

2. 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1) 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변 경	위례성길 제1종지구단위 계획구역	송파구 방이동 180번지 일대	279,000	감)219,600	59,400	서고1994-189호 (94.6.7)

○ 제1종지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	위례성길 제1종지구단 위계획구역	방이동 183번지 일대	감) 219,600㎡	• 위례성길구역 중 방이구역과 동일생활권인 방이동 183번지 일대를 방이구역으로 편입 • 위례성길구역은 전체 일반미관지구로 지정되어 있으며, 방이초등학교를 중심으로 학교정화구역으로 통합적 관리가 가능하여 지구단위계획구역에서 제척

나. 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		279,000	감)219,600	59,400	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	3,000	감)3,000	-	-	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,900	감)22,000	900	1.5	
	제2종일반주거지역 (12층이하)	127,200	감)95,600	31,600	53.2	
	제3종일반주거지역	111,217	감)84,317	26,900	45.3	
	준주거지역	14,683	감)14,683	-	-	

○ 용도지역 변경 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	방이동 189번지 일대	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	-	• 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경
변경	방이동 167번지 일대	제2종일반주거 지역(7층)	제2종일반주거 지역(7층)	900	
변경	방이동 188번지 일대	제2종일반주거 지역(12층)	제2종일반주거 지역(12층)	31,600	
변경	방이동 183번지 일대	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	26,900	
변경	방이동 185번지 일대	준주거지역	준주거지역	-	

나) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	지구세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최조결정일	비고
기정	미관지구 (위례성길)	일반 미관지구	둔촌동, 방이동, 오금동	1,137,650 (203,922)	집단	-	서고121호 (85.2.26)	
변경	미관지구 (위례성길)	일반 미관지구	둔촌동, 방이동, 오금동	1,137,650 (45,800)	집단	-	서고121호 (85.2.26)	
기정	미관지구 (둔촌로)	중심지 미관지구	명일동~가락동	141,600 (4,867)	5,900 (401)	양측 12	서고164호 (82.4.22)	남부 순환로
변경	미관지구 (둔촌로)	중심지 미관지구	명일동~가락동	141,600 (-)	5,900 (-)	양측 12	서고164호 (82.4.22)	남부 순환로

* ()의 면적 및 연장은 지구단위계획구역내 사항임

○ 용도지구 변경 사유서

구분	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	일반미관지구 (위례성길)	면적 : 감)158,122㎡	· 구역계 변경에 따른 용도지구 변경
변경	중심지미관지구 (둔촌로)	면적 : 감)4,867㎡ 연장 : 감)401m	

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가) 교통시설

① 도로

○ 도로 총괄표

유별		합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	40	49,421 (8,387)	2,178,287 (102,399)	4	7,051 (2,128)	318,010 (51,135)	11	38,733 (2,622)	1,839,055 (30,183)	25	3,637 (3,637)	21,222 (21,081)
	변경	9	7,973 (1,850)	322,618 (20,388)	3	6,856 (733)	316,060 (14,400)	-	-	-	6	1,117 (1,117)	6,558 (5,988)
광로	기정	2	38,800 (1,447)	1,990,000 (53,480)	1	2,500 (1,258)	175,000 (44,030)	1	36,300 (189)	1,815,000 (9,450)	-	-	-
	변경	1	2,500 (266)	175,000 (9,310)	1	2,500 (266)	175,000 (9,310)	-	-	-	-	-	-
대로	기정	1	3,900 (219)	136,500 (3,850)	1	3,900 (219)	136,500 (3,850)	-	-	-	-	-	-
중로	기정	3	606 (606)	9,090 (9,090)	-	-	-	3	606 (606)	9,090 (9,090)	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	기정	34	6,115 (6,115)	42,697 (35,979)	2	651 (651)	6,510 (3,255)	7	1,827 (1,827)	14,965 (11,643)	25	3,637 (3,637)	21,222 (21,081)
	변경	7	1,573 (1,365)	11,118 (7,228)	1	456 (248)	4,560 (1,240)	-	-	-	6	1,117 (1,117)	6,558 (5,988)

* ()의 연장 및 면적은 구역내 사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	23	70	주간선 도로	2,500 (1,258)	방이동 (방이동 180-7)	오금동대3-59 (방이동 184-1)	일반 도로	-	건고198호 (71.4.7)	위례성길
변경	"	"	"	"	"	2,500 (266)	" (방이동 180-7)	" (방이동 177-6)	"	-	"	"
기정	광로	2	28	50	주간선 도로	36,300 (189)	방이동89-1 (방이동 185-9)	공항동74-2 (방이동 184-1)	일반 도로	-	건고198호 (71.4.7)	남부 순환로
변경	"	"	"	"	"	36,300 (-)	"	"	"	-	"	"
기정	대로	1	33	35	보조 간선	3,900 (219)	잠실동대1-21 (방이동 180)	송파동23 (방이동 180-7)	일반 도로	-	건고64호 (78.3.29)	백제 고분로
기정	중로	2	1	15	보조 간선	203 (203)	방이동 168-6	방이동 168	일반 도로	-	-	잠실토지 구획정리 사업
변경	"	"	"	"	"	203 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	중로	2	2	15	보조 간선	211 (211)	방이동 164-5	방이동 165-3	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	211 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	중로	2	3	15	보조 간선	192 (192)	방이동 191-7	방이동 182-8	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	192 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	1	1	10	국지 도로	456 (456)	방이동 168-6	방이동 180	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	456 (248)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	1	2	10	국지 도로	195 (195)	방이동 164-5	방이동 167-1	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	195 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	2	1	8	국지 도로	220 (220)	방이동 182-8	방이동 181	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	220 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	2	2	8	국지 도로	216 (216)	방이동 196-10	방이동 191-7	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	216 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	2	3	8	국지 도로	203 (203)	방이동 184-1	방이동 183	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	203 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	2	4	8	국지 도로	347 (347)	방이동 208-5	방이동 183-6	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	347 (-)	"	"	"	-	-	"

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	5	8	국지 도로	222 (222)	방이동 184-7	방이동 190-15	일반 도로	-	-	잠실토지 구획정리 사업
변경	"	"	"	"	"	222 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	2	6	8	국지 도로	270 (270)	방이동 206-11	방이동 185	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	270 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	2	29	8~10	국지 도로	349 (349)	오금동 17-8	오금동 2-3	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	349 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	1	6	국지 도로	182 (182)	방이동 180-19	방이동 179-10	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	2	4~6	국지 도로	184 (184)	방이동 179-5	방이동 178-7	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	3	6	국지 도로	185 (185)	방이동 178-4	방이동 176-7	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	4	4~6	국지 도로	188 (188)	방이동 175-6	방이동 175-12	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	5	6	국지 도로	188 (188)	방이동 174-14	방이동 174-4	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	6	6	국지 도로	190 (190)	방이동 173-10	방이동 177-6	일반 도로	-	-	"
기정	소로	3	7	6	국지 도로	192 (192)	방이동 173-11	방이동 173	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	192 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	8	6	국지 도로	193 (193)	방이동 172-21	방이동 172	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	193 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	9	6	국지 도로	196 (196)	방이동 170-8	방이동 170	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	196 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	10	6	국지 도로	196 (196)	방이동 169-10	방이동 169	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	196 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	11	6	국지 도로	202 (202)	방이동 166-17	방이동 165-4	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	202 (-)	"	"	"	-	-	"

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	12	6	국지 도로	86 (86)	방이동 165-2	방이동 165	일반 도로	-	-	잠실토지 구획정리 사업
변경	"	"	"	"	"	86 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	13	6	국지 도로	163 (163)	방이동 166-19	방이동 166-9	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	163 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	14	6	국지 도로	156 (156)	방이동 196-9	방이동 196	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	156 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	15	6	국지 도로	155 (155)	방이동 194-7	방이동 195	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	국지 도로	155 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	16	6	국지 도로	94 (94)	방이동 192-11	방이동 192-6	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	94 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	17	4	국지 도로	44 (44)	방이동 193-11	방이동 193-8	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	44 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	18	4	국지 도로	48 (48)	방이동 193-3	방이동 193-11	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	48 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	19	4	국지 도로	71 (71)	방이동 193-31	방이동 193-20	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	71 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	20	4	국지 도로	65 (65)	방이동 193-24	방이동 193-20	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	65 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	21	6	국지 도로	154 (154)	방이동 193-16	방이동 192	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	154 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	22	6	국지 도로	153 (153)	방이동 190	방이동 190-7	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	153 (-)	"	"	"	-	-	"

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	23	6	국지 도로	153 (153)	방이동 189	방이동 188	일반 도로	-	-	잠실토지 구획정리 사업
변경	"	"	"	"	"	153 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	24	6	국지 도로	152 (152)	방이동 185-10	방이동 185	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	152 (-)	"	"	"	-	-	"
기정	소로	3	27	6	국지 도로	47 (47)	오금동 1-13	오금동 1-12	일반 도로	-	-	"
변경	"	"	"	"	"	47 (-)	"	"	"	-	-	"

○ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광 1-23	광 1-23	· 변경 - 연장 : 1,258m → 266m	· 구역계 변경에 따른 연장변경 · 방이구역으로 편입
광 2-28	광 2-28	구역 외 제척	· 구역계 변경에 따른 제척 · 방이구역으로 편입
중 2-1	중 2-1		
중 2-2	중 2-2		
중 2-3	중 2-3		
소 1-1	소 1-1	· 변경 - 연장 : 456m → 248m	· 구역계 변경에 따른 연장변경
소 1-2	소 1-2	구역 외 제척	· 구역계 변경에 따른 제척
소 2-1	소 2-1		
소 2-2	소 2-2		
소 2-3	소 2-3		
소 2-4	소 2-4	구역 외 제척	· 구역계 변경에 따른 제척 · 방이구역으로 편입
소 2-5	소 2-5		
소 2-6	소 2-6		
소 2-29	소 2-29		
소 3-7	소 3-7	구역 외 제척	· 구역계 변경에 따른 제척
소 3-8	소 3-8		
소 3-9	소 3-9		
소 3-10	소 3-10		
소 3-11	소 3-11		
소 3-12	소 3-12		
소 3-13	소 3-13		

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소 3-14	소 3-14	구역 외 제척	· 구역계 변경에 따른 제척
소 3-15	소 3-15		
소 3-16	소 3-16		
소 3-17	소 3-17		
소 3-18	소 3-18		
소 3-19	소 3-19		
소 3-20	소 3-20		
소 3-21	소 3-21	구역 외 제척	· 구역계 변경에 따른 제척 · 방이구역으로 편입
소 3-22	소 3-22		
소 3-23	소 3-23		
소 3-24	소 3-24		
소 3-27	소 3-27		

나) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	임금샘공원	어린이공원	방이동 189번지	1,500.3	감)1,500.3	-	서고 15호 (81.1.21)	
변경	②	비둘기공원	어린이공원	방이동 195번지	1,500.2	감)1,500.2	-	서고 15호 (81.1.21)	

○ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	임금샘공원	· 어린이공원 제척 : 1,500.3㎡	· 구역계 변경에 따른 어린이공원 제척 · 방이구역으로 편입
②	비둘기공원	· 어린이공원 제척 : 1,500.2㎡	· 구역계 변경에 따른 어린이공원 제척

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지	송파구 광로1-28 양측 일대	34,740 (2,647)	- (감)2,647)	-	건고364호 (81.9.26)	

○ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 구역내 시설녹지 제척 : 2,647㎡	· 구역계 변경에 따른 시설녹지 제척 · 방이구역으로 편입

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가) 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호		가구면적(㎡)	비고
	기 정	변 경		
2종일반주거지역	-	A1	5,202.7	
	-	A2	5,230.2	
	-	A3	5,089.8	
	-	A4	5,115.9	
	-	A5	4,978.4	
3종일반주거지역	-	B1	5,633.5	
	-	B2	8,400.1	

나) 최대개발규모 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경	비 고
일반주거지역	-	90㎡	-	폐지
	2종미관지구	200㎡		
	5종미관지구	200㎡		

다) 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구번호	위 치	면적 (㎡)	계획내용		비 고
			기 정	변 경	
A1	방이동174-2, -5	462.8	-	공동개발 지정	하나의 건축물이 입지
A2	방이동175-4, -9	644.5	공동건축	공동개발지정	
A3	방이동176, 176-12	507.6	공동건축	공동개발지정	
	방이동176-1, -16	509.8	-	공동개발지정	하나의 건축물이 입지
A4	방이동178, 178-7	558.5	-	공동개발지정	하나의 건축물이 입지
A5	방이동179-9, -11	624.5	공동건축	공동개발지정	
B1	방이동177, 177-1, -12	729.1	공동건축	공동개발지정	
	방이동177-2	1,172.2	공동건축 (177-2, -11, -16)	-	177-11, -16과 합병
	방이동177-3, -10, -13	1,203.1	공동건축	공동개발지정	
	방이동177-4, -5, -8	1,055.6	공동건축	공동개발지정	
	방이동177-6, -14	1,473.5	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도

가구번호	위 치	면적 (㎡)	계획내용		비 고
			기 정	변 경	
B2	방이동 180, 180-19, -25, -26	1,418.0	공동건축	공동개발지정	
	방이동 180-1, -18	811.9	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
	방이동 180-2, -3, -17	1,142.8	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
	방이동 180-4, -5, -15, -16,	1,479.2	공동건축 (180-4, -16)	공동개발권장 (방이동 180-4, -16 공동개발지정)	
	방이동 180-6, -7	1,464.1	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
	방이동 180-8, -9, -10, -11, -12, -13, -27	2,084.1	공동건축	공동개발지정	
-	방이동 171	3,216.4	공동건축지정	-	구역계 변경에 따른 제척
-	방이동 173-1, -8	949.6	공동건축지정	-	
-	방이동 172-1, -18	640.1	공동건축지정	-	
-	방이동 169-1	961.5	공동건축지정	-	
-	방이동 168-2, -19	539.5	공동건축지정	-	
-	방이동 167-1, -2, -3, -8	2,072.9	공동건축지정	-	
-	방이동 165-3	1,088.0	공동건축지정	-	
-	방이동 181, -1, -2	1,060.5	공동건축지정	-	
-	방이동 182, -1	698.8	공동건축지정	-	
-	방이동 182-2, -3, -4	1,051.6	공동건축지정	-	
-	방이동 182-5, -7	1,051.8	공동건축지정	-	

가구번호	위 치	면적 (㎡)	계획내용		비 고
			기 정	변 경	
-	방이동 185	1,283.9	공동건축지정 (185, 185-1, -18, -19)	-	(185-1, -18, -19와 합병) 구역계 변경에 따른 제척 방이구역으로 편입
-	방이동 193-33, -34	287.4	공동건축지정	-	구역계 변경에 따른 제척

2) 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

기 정		변 경	
구 분	불허용도	구 분	전충불허용도
A	- 전충불허용도 ·5종 미관지구내 불허용도 ·위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) ·운수시설	A (간선부)	·단독주택, 공동주택(복합용도 제외(주1)), 성인시설(주2) ·근린생활시설 중 안마시술소(안마원 등), 옥외에 철타이 있는 골프연습장(주3) ·자동차관련시설(주차장 제외) ·위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설 ·운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장(주3)
	1층불허용도 ·공장 ·공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제28조의 규정에 의한 도시형업종에 해당하는 공장인 바닥면적의 합계가 200㎡ 미만인 제조업, 수리점 등 ·건축자재, 난방 및 수도, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점 ·타이어, бат데리 등 자동차 관련 소매점		·성인시설(주2) ·근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장(주3) ·위험물저장 및 처리시설 ·운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장(주3) ·교정시설
B	·일반주거지역 내 10m이하 도로변에 면한 대지의 주차유발시설(자동차 관련소매점등)		

* 주1) 주거외 복합용도가 건축물의 2개층 이상이고, 용적률의 15% 이상인 경우에 한함.

* 주2) 성기구취공업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업.

* 주3) 외부벽 등과 같은 건축구조물로 소음 및 조명시설로 인한 주변 지역의 피해가 발생하지 아니하도록 건축하는 골프연습장은 제외함.

나) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서

기 정		변 경	
구 분	권장용도	구 분	권장용도
-	-	1 (간선부)	전층 ·업무시설(오피스텔 제외) ·문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당)
		꼭대기층(주4) (10층 이상)	·일반음식점, 휴게음식점, 전망대
-	-	2 (이면부)	전층 ·업무시설(오피스텔 제외) ·노유자시설

- * 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 주차장을 제외한 전체연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 전체연면적의 20%이상이 되어야 함.
- * 꼭대기층 권장용도를 꼭대기층 바닥면적의 50% 이상 또는 바닥면적이 300㎡ 이상인 경우 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우 권장용도가 준수된 것으로 본다. (단, 용적률 완화 적용은 전용엘리베이터를 설치하여야 함)
- * 주4) 꼭대기층 권장용도는 위례성길 및 백제고분로변에 면한 가구 내 주변조망이 양호한 건축물에 한함.

다) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

① 건폐율 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	
	기정	변경
제1종일반주거지역	60% 이하	-
제2종일반주거지역	60% 이하	60% 이하
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하
준주거지역	60% 이하	-

② 용적률 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용			
	기정	변경		
		기준용적률	허용용적률	상한용적률 (주1)
제1종일반주거지역	150% 이하	-	-	-
제2종일반주거지역(12층)	200% 이하	180%	200% 이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	210%	250% 이하	-
준주거지역	기준 : 300% 허용 : 360%	-	-	

- * 주1) 상한용적률은 「허용용적률 × (1+1.3× 가중치 × α)」
 -가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
 -α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
- * 공공시설은 구도시계획위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함
- * 공동주택(주거복합건축물 포함)을 신축하고자 하는 경우 “공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무 처리 지침”을 따르며, 향후 기준 변경시 변경된 기준에 따르도록 한다

라) 건축물의 높이 결정(변경) 조서

위치	기 정		변 경
	최저층수	최고층수	최고높이
간선부	2층 이상	-	80m 이하
간선이면	-	일반주거지역 내 10m 미만의 도로에 면한 대지의 경우 5층 이하 (단, 건축한계선이 지정된 대지의 경우 6층이하)	30m 이하
이면부	-		도로사선제한

마) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정(변경) 조서

① 건축선

구 분		위 치	제 어 기 준
기 정	건축지정선	간선가로변	3m
	건축한계선	간선이면	1~2m
		이면부	1~3m
변 경	건축지정선	간선부	3m
	건축한계선	간선이면	1~2m
		이면부	1~3m

② 건축물의 형태

구 분		계 획 내 용
기 정	벽면처리	·건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니되며 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지 ·세대로변 건축물의 외벽은 가능한한 단단식의 건축물 벽면 후퇴를 지양하며, 도로변 외벽면의 통일성을 유지 ·위례성길에 면한 건축물은 1층 높이의 외벽에 보도를 밝히는 조명등을 설치하여야 한다. ·폭 15m 이상의 가로에 면한 건축물은 코아부분의 벽면 또는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 금지
	경사지붕	·건축물의 높이가 5층 이하인 건축물은 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위하여 가능한 경사지붕으로 처리할 것을 권장한다.
	측면 이격공지	·대지의 측면경계선과 건물사이의 간격이 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 담 또는 조경 등으로 차폐 이때, 담 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용
	투시벽 및 셔터	·폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터, 그래픽 셔터 등을 사용
	간판 및 광고물	·안내판 및 광고물의 설치 가능한 1층 출입구 부근에 종합안내판으로 설치하여 가로의 미관을 보호할 것을 적극 권장 ·광고물의 설치에 대하여는 서울시 옥외광고물등 관리조례에 따른다.
변 경	1층부 형태	·간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 ·1층 개구부 높이는 4m 이상으로 하되, 연접필지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축 ·1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 ·1층 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치
	측면공지 차폐	·대지의 측면경계선과 건물사이의 간격이 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐
	야간조명	·간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 ·옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장
	옥외광고물	·옥외광고물등관리법, 송파구 옥외광고물등관리조례 등 관련규정 준수

3) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

가) 대지내 공지

구 분		위 치	계 획 내 용
기정	-	-	-
변경	전면공지	-	·건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치
	공개공지	-	·주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 11개소

나) 대지내 통로

구 분		위 치	계 획 내 용
기정	공공보행통로	-	·접하는 보도와 단차이가 없도록 설치 ·인접대지와 연속으로 설치하는 경우 단차가 없도록 설치
변경	공공보행통로	-	·접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치 - 간선부 : 1개소(방이동 180-7번지)

다) 차량동선

구 분		위 치	계 획 내 용
기정	차량출입 금지구간	-	·차량의 출입 불허 ·이면도로에서 차량의 진출입이 불가하여 부득이한 경우에는 심의위원회의 심의를 거쳐 조정 단, 보차혼용통로가 지정되어 주차출입이 가능한 대지는 보차혼용통로로 진출입
	주차출입구	-	·폭 8m 이내의 1개소에 한하여 허용 단, 출구와 입구를 분리하여 설치할 경우에는 폭 5m 이내 2개소에 한하여 허용
	공동주차통로	-	·공동주차통로가 지정된 대지에서의 주차진입구는 공동주차통로내에서 설치하여야 한다.
변경	차량출입 불허구간	-	·차량의 출입 불허
	주차출입구	-	·간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용

5) 용적률 인센티브 운용기준

○ 기 정

항목	내용	인센티브적용기준	완 화 내 용	비고
획지 사항	공동건축	제4조의 (공동건축에 관한 사항 준수시) 주1)	$\frac{\text{기준용적률} \times \alpha}{\text{공동개발 필지 수에 따라 } \alpha \text{ 주2)를 차등 설정}}$	·2필지 이하 : $\alpha=0.05$
				·3필지 이하 : $\alpha=0.07$
				·4필지 이상 : $\alpha=0.1$
대지내 공지	합벽건축	합벽건축 준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
	획지분할	획지분할 준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
	공개공지	건축법 제67조에 의한 공개공지 조성시	$\{(\text{조성면적}-\text{설치의무면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\%) \div \text{대지면적}\} \times \text{기준용적률} \times 1.0$	
	전면공지	건축한계선 및 건축지정선에 의한 전면공지 조성시	$(\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \text{기준용적률} \times 2.0$: 상부가 덮인 전면공지는 0.6을 적용 : 미관지구예 의한 건축선 후퇴 면적은 제외	
대지내 공지	쌍지형 공지	쌍지형 공지 조성시	$(\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \text{기준용적률} \times 1.2$: 상부가 덮인 쌍지형 공지는 0.6을 적용	
	침상형 공지	침상형 공지 조성시	$(\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \text{기준용적률} \times 1.2$: 상부가 덮인 침상형 공지는 0.6을 적용	
	지상형 지하형	(지상형, 입체형) 공공보행도로, 보차혼용도로 조성시	$(\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \text{기준용적률} \times 1.2$ ※ 지하공공보행도로의 경우에는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계조성시만 부여	
환경 친화적 건축물	자연지반보존	투수성 바닥처리시	$(\text{자연지반조성면적}/\text{대지면적}) \times \text{기준용적률} \times \beta \text{ 주3)}$	·흙, 잔디 등 자연재료 : 1.1 ·투수콘 등의 인공재료 : 1.05
	옥상녹화	옥상녹화 조성시	$\{(\text{옥상녹화조성면적} - \text{계단탐, 설비면적}, \text{대지내조경 완화면적})/\text{대지면적}\} \times \text{기준용적률} \times 0.3$	

주) 1. 동일 소유자간 공동 건축시를 비롯하여 최대개발 이내에서 자발적으로 공동건축을 하는 경우에는 구도시계획위원회의 심의를 통해 용적률 완화 여부를 결정한다.

2. 공동개발 필지 수에 따른 용적률 완화계수는 2필지 이하 ($\alpha=0.05$), 3필지 이하 ($\alpha=0.07$), 4필지 이상 ($\alpha=0.1$)으로 한다.

3. 투수성 바닥처리에 대한 용적률 완화는 흙, 잔디 등 자연재료는 ($\beta=1.1$), 아스콘 등 인공재료는 ($\beta=1.05$)으로 한다.

4. 각 항목별로 해당되는 용적률 완화량의 합을 부여한다.

5. 건축법상 의무준수사항에 대해서는 용적률 완화를 부여하지 않는다.

6. 둘 이상의 동일 사항에 대한 용적률 완화 적용시 하나의 인센티브를 선택적으로 적용한다.

7. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 용적률 완화량의 합계 (단, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.)

○ 변 경

항 목		완화조건	산 정 방 식	비 고
공동개발	공동개발(권장)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	· 2필지 $\alpha=0.10$ · 3필지이상 $\alpha=0.15$
건축물용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건축연면적) $\times 0.2$	· 주차장을 제외한 건축연면적의 20% 이상 준수시
	꼭대기층	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	· 바닥면적의 50%이상 또는 바닥면적이 300㎡ 이상인 경우 해당 건축계획 심의위원회에서 인정한 경우 · 전용엘리베이터를 설치시
대지내공지	공개공지	조성위치, 형태, 규모 준수시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	· 피로티구조 $\alpha=0.6$ · 개방형구조 $\alpha=1.2$ · 건축법상 설치의무면적은 제외
	건축한계선	-	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적)	· 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
대지내통로	공공보행통로	-	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 $\alpha=0.6$ · 개방형구조 $\alpha=1.2$
건축물 외관	야간경관조명	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	· 건축물 시공 전 송파구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
	지하철 관련	지하도출입 시설의 건물내 또는 대지내 설치시	기준용적률 $\times 0.1$	· 지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련 규정에 적합하게 설치시
친환경적 계획요소 (주1)	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 · 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	준수시	기준용적률 $\times$ (자연지반보존면적 / 대지면적) $\times 0.2$	
	녹색주차장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times 0.05$	· 서울시 녹색주차장기준 준수시
	투수성포장	준수시	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times 0.05$	
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.04$	· 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.04$	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	신·재생에너지 시설 도입	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	· 총 건축공사비의 1%이상 신·재생에너지 시설설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지 사용량의 1%이상 신·재생에너지 이용할 경우 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
	에너지절약	준수시	기준용적률 $\times 0.08$	· 에너지절감율 : 33.5% 이상(주2) · 에너지성능지표 : 81점 이상(주3) · 친환경건축물인증 : 85점 이상(주4) · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
			기준용적률 $\times 0.05$	· 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, 백제고분로변에 면한 가구 중 간선필지에 한함(가로지장물이란 가로변의 지상변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등 관계부서에서 인정하는 시설)

※ 동일위치에 대해 두 개 이상의 항목이 적용될 경우의 인센티브는 하나만 적용

라. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

계 획 내 용		비 고
기 정(주1)	변 경	
대지의 분할·교환에 관한 사항	대지의 분할·교환에 관한 사항	변경없음
공개공지의 위치 및 조성방법의 변경	-	대지내 공지로 포함하여 조정
대지안의 공지의 위치변경 및 조성방법 변경	대지내 공지(전면공지, 공개공지, 쌍지형 공지)의 위치변경 및 조성방법 변경	용어수정 및 계획항목 변경
수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	수중·조경시설물 등의 설치계획 변경	변경없음
구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경없음
-	공동개발 지정, 권장사항의 변경 (폐지 포함)	신설
통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치변경 및 신규 설치)	대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 성격·설계계획(위치변경 및 신규설치)	용어수정 및 계획항목 변경
-	지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	신설

주1) 서울특별시고시 제2004-191호, 「111개구역에 대한 제1종지구단위계획 중 경미한 사항 일괄 결정」 사항임

- 관계도면등 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서를 참조하시기 바랍니다.
- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 의거 지형도면은 따로 작성하지 아니하고 본 고시으로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함.
- 열람장소 : 시민의 편의를 위하여 관계도서를 서울특별시 도시관리과(☎ 02-6361-3546)와 송파구 도시계획과(☎ 02-410-3150)에 비치합니다.