

## 도시관리계획(개롱 제1종지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면

서울특별시고시 제1996-195호(1996.7.5)로 결정된 「개롱 제1종지구단위 계획구역 및 계획」의 재정비를 위한 도시관리계획결정(변경)에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(개롱 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 제 1996-195호(1996.7.5.)로 결정된 「개롱 제1종지구단위계획」을 지역여건 변화 및 관련제도의 개정에 따라 재정비계획을 수립하고 도시관리계획 변경결정 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 (㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	개롱 제1종지구 단위계획 구역	개롱 제1종지구 단위계획 구역	송파구 가락동 166번지 일대	22,330	감)430	21,900	서고 96-195호 (96.7.5)

○ 제1종지구단위계획구역 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	기정: 개농 제1종지구 단위계획 구역 변경: 개롱 제1종지구 단위계획 구역	가락동 166번지 일대	감) 430㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한글표기법에 따라 변경</li> <li>• 구적오차 정정</li> </ul>

나. 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

1) 용도지역· 지구에 관한 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
계	22,330	감)430	21,900	100.0		
주거지역	준주거지역	22,330	감)430	21,900	100.0	

○ 용도지역 변경 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	가락동 166번지 일대	준주거지역	준주거지역	21,900	• 구적오차 정정

나) 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	지구명	지구세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	미관지구 (거여동길)	일반 미관지구	새말~오금동 (가락본동102~오금동120-73)	67,200 (4,817)	2,800 (250)	양측 12	서고164호 (82.4.22)	
기정	미관지구 (오금로)	일반 미관지구	오금근린공원 ~거여동 (오금동166~거여동562-2)	27,360 (4,343)	1,140 (250)	양측 12	서고164호 (82.4.22)	

\* ( )의 면적 및 연장은 지구단위계획구역내 사항임

2) 도시기반시설에 관한 결정조서

가) 교통시설

① 도로 (변경없음)

○ 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	4	600	4,640	-	-	-	3	560	4,480	1	40	160
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	4	600	4,640	-	-	-	3	560	4,480	1	40	160

\* ( )의 연장 및 면적은 구역내 사항임

○ 도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	320	가락동 167-6	가락동 166-15	일반 도로	-	-	가락토지 구획정리사업
기정	소로	2	2	8	국지 도로	199	가락동 166	가락동 171-5	일반 도로	-	-	가락토지 구획정리사업
기정	소로	2	3	8	국지 도로	41	가락동 167-5	가락동 167-6	일반 도로	-	-	가락토지 구획정리사업
기정	소로	3	1	4	국지 도로	40	가락동 166-6	가락동 166-6	일반 도로	-	-	가락토지 구획정리사업

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		
준주거지역	-	A1	8,402.1	
	-	A2	3,755.9	
	-	A3	5,177.1	

나) 최소개발규모 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경	비 고
준주거지역	-	90㎡	-	폐지
	4종미관지구	200㎡		

다) 최대개발규모 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경	비 고
간선부	2,000㎡ 이하 (5필지 이하)	2,000㎡ 이하	
이면부	1,000㎡ 이하 (5필지 이하)	1,000㎡ 이하 (가락동 171-5는 2,980㎡ 이하)	

라) 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	위 치	면적(㎡)	계획내용		비 고
			기 정	변 경	
A1	가락동166, 166-1, -26, -27	1,078.9	공동건축권장 (166, 166-1)	공동개발권장 (166, 166-1 공동개발지정)	
	가락동166-2, -5	1,995.0	공동건축	공동개발지정	
	가락동166-8, -9, -20, -31	1,192.6	공동건축권장	공동개발권장 (166-8, -31 공동개발지정, 166-9, -20 공동개발지정)	
	가락동166-12, -15, -16, -17, -29, -30	1,868.7	공동건축 (166-12, -29, -30)	공동개발권장 (166-12, -29, -30 공동개발지정)	
A2	가락동167, 167-12	1,397.6	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
	가락동167-3, -9	744.7	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
	가락동167-4, -7, -8	758.2	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
	가락동167-5, -6	855.4	-	공동개발권장	간선도로변 규모있는 개발 유도
A3	가락동171, 171-13	484.0	공동건축권장	공동개발지정	

## 2) 건축물에 관한 결정(변경) 조서

### 가) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

기 정		변 경	
구 분	불허용도	구 분	전층불허용도
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>전층불허용도</li> <li>2종 미관지구내 불허용도(백제고분로변, 남부순환로변)</li> <li>4종 미관지구내 불허용도</li> <li>운수시설</li> <li>위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외)</li> <li>근린생활시설 (제조업, 수리점 등에 한함)</li> </ul>	A (간선부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택, 공동주택(복합용도 제외), 성인시설(주1)</li> <li>근린생활시설 중 안마시술소(안마원 등), 옥외에 철탑이 있는 골프연습장(주2)</li> <li>자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고시설</li> <li>운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장(주3)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1층불허용도</li> <li>타이어, 밧데리 등 자동차 관련 소매수리점</li> <li>화공약품, 염료, 인료, 기타 이와 유사한 물품판매업소</li> <li>건축자재, 난방 및 수도, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점</li> </ul>		B (이면부)
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>전층불허용도</li> <li>준주거지역내 허용용도중 자동차관련 시설, 단란주점 및 안마시술소</li> <li>제한용도</li> <li>공동주택(다세대주택 제외) 및 업무시설중 오피스텔</li> </ul>		

- \* 주1) 성기구취공업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업.
- \* 주2) 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당)</li> </ul>
-	-	2 (이면부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>노유자시설</li> </ul>

- \* 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.

다) 건축물의 밀도 결정조서 (변경없음)

① 건폐율 결정조서

구 분	건폐율
준주거지역	60% 이하

② 용적률 결정조서

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률 (주1)
준주거지역	300%	360% 이하	-

- \* 주1) 상한용적률은 「 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 」
  - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
  - $\alpha$  : 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	3층 이상	-	80m 이하
간선이면	-	-	30m 이하
이면부	-	-	25m 이하 (가락동 171-5 35m 이하)

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	간선가로변	3m
		간선이면	1~2m
		이면부	1m
변 경	건축한계선	간선부	3m
		간선이면	1~2m
		이면부	1~2m

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 설치는 가능한한 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	공개공지	-	·5% 이상이 공개공지 확보시 지정된 곳에 집단적으로 확보
변경	전면공지	-	·건축선 후퇴부분에 대해 보도형과 차도형으로 구분하며, 지침에 의해 설치
	공개공지	-	·주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성 - 간선부 : 6개소

#### 나) 차량동선

구 분		위 치	계 획 내 용
기정	주차출입구	-	·폭 8m 이내의 1개소에 한하여 허용 단, 출구와 입구를 분리하여 설치할 경우에는 폭 5m 이내 2개소에 한하여 허용
변경	차량출입불허구간	-	·차량의 출입 불허
	주차출입구	-	·간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도상 표시된 지역에 한하여 허용

## 5) 용적률 인센티브 운용기준

### ○ 기 정

도시설계내용	완화기준
공동건축 (단, 동일소유자인 경우는 제외)	60%
건축지정선, 건축한계선 (공공공지로 간주)	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
권장용도	$[(\text{권장용도면적} \div \text{건축연면적}) \times 0.2] \times \text{기준용적율}$
보차혼용통로	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
공공조경 (공공공지로 간주)	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
공개공지	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
공공공지	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
공공보행통로 (공공공지로 간주)	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
공공공지	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$
공공보행통로 (공공공지로 간주)	$(\text{제공면적} \div \text{제공전대지면적}) \times \text{기준용적율}$

## ○ 변 경

항 목		완화조건	산 정 방 식	비 고
공동개발	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	·2필지 α=0.10 ·3필지이상 α=0.15
건축물용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외건축연면적) × 0.2	·주차장을 제외한 건축연면적의 20% 이상 준수시
대지내공지	공개공지	조성위치, 형 태, 규모 준수시	기준용적률 × {(제공면적-의무면적) ÷ 대지면적} × α	·피로티구조 α=0.6 ·개방형구조 α=1.2 ·건축법상 설치의무면적은 제외
	쌍지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α	·피로티구조 α=0.6 ·개방형구조 α=1.2
	건축한계선	-	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적)	·미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공 지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
건축물 외관	야간경관조명	준수시	기준용적률 × 0.05	·건축물 시공 전 송파구 도시디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
	지하철 관련	지하도출입 시설의 건물내 또는 대지내 설치시	기준용적률 × 0.1	·지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준 에 관한 규칙 등 관련 규정에 적합하게 설 치시
친환경적 계획요소 (주1)	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1	·녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 ·법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반보존	준수시	기준용적률 × (자연지반보존면적/대 지면적) × 0.2	
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	·서울시 녹색주차장기준 준수시
	투수성포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.05	
	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.04	·총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있 는 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 시 설설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지 사용량의 1%이상 신·재생에너지 이용할 경 우 ·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 오금로, 거여동길변에 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)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

3. 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.
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 의거 지형도면은 따로 작성하지 아니하고 본 고시으로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함.
5. 열람장소 : 시민의 편의를 위하여 관계도서를 서울특별시 도시관리과(☎ 02-6361-3546)와 송파구 도시계획과(☎ 02-410-3150)에 비치합니다.