

◆ 서울특별시고시 2026-431호

도시관리계획[옛 성동구치소 부지 지구단위계획] 결정(변경, 경미한 사항)
및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2021-638호(2021.11.25.)로 최초 결정되고, 서울특별시 고시 제2023-115호(2023.04.06.), 서울특별시 고시 제2025-12, 13호(2025.01.02.)로 변경 결정된 도시관리계획(옛 성동구치소 부지 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 아래와 같이 변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 30일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

한국국토정보공사(LX) 지적측량 결과에 따른 구역계 및 획지선 조정으로 면적이 변경됨에 따라 도시관리계획(옛 성동구치소 부지 지구단위계획)을 결정(변경, 경미한사항)하고자 함.

II. 옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역 및 계획 결정조서

① 옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

－ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경 후	
변경	옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역	송파구 가락동 162번지	78,758.2	증) 8.2	78,766.4	서울특별시고시 제2021-638호 (2021. 11. 25.)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	옛 성동구치소 부지 지구단위계획구역	78,758.2 → 78,766.4	• 지적측량 결과 반영에 따른 면적 변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)

－ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	합 계	78,758.2	증) 8.2	78,766.4	100.0	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	2,235.5	증) 3.7	2,239.2	2.8	
	제3종일반주거지역	65,208.7	증) 45.7	65,254.4	82.9	
	준주거지역	11,314.0	감) 41.2	11,272.8	14.3	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
－	송파구 가락동 162번지	제2종일반주거지역 (7층 이하)	2,235.5 → 2,239.2 (증 3.7)	• 측량 결과 반영에 따른 획지선 조정으로 인한 면적 변경
－	송파구 가락동 162번지	제3종일반주거지역	65,208.7 → 65,254.4 (증 45.7)	
－	송파구 가락동 162번지	준주거지역	11,314.0 → 11,272.8 (감 41.2)	

2) 용도지구 결정: 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 결정(변경)

(1) 도 로

- 도로 총괄표(기정)

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	-	-	-

- 도로 총괄표(변경)

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	7,812.6	1	64	663.3	1	219	1,834.0	4	1,160.0	5,315.3
중로	4	1,160	5,315.3	-	-	-	-	-	-	4	1,160.0	5,315.3
소로	2	283	2,497.3	1	64	663.3	1	219	1,834.0	-	-	-

- 도로 결정 조서 : 변경없음

■ 교통시설 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
중로 3-A	중로 3-A	• 면적 : 1,008.8㎡ → 1,009.2㎡(증 0.4㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 획지선 조정으로 인한 면적 변경
중로 3-B	중로 3-B	• 면적 : 3,076.3㎡ → 3,076.1㎡(감 0.2㎡)	
중로 3-D	중로 3-D	• 면적 : 1,226.7㎡ → 1,230.0㎡(증 3.3㎡)	
소로 1-A	소로 1-A	• 면적 : 664.9㎡ → 663.3㎡(감 1.6㎡)	
소로 2-B	소로 2-B	• 면적 : 1,831.0㎡ → 1,834.0㎡(증 3.0㎡)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

- 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정 변경	①	특별계획구역 ①	4,682.6 4,643.0	송파구 가락동 162번지	4,682.6 4,643.0	업무시설용지
기정	②	특별계획구역 ②	5,966.5	송파구 가락동 162번지	5,966.5	공동주택용지1
기정 변경	③	특별계획구역 ③	41,473.7 41,516.6	송파구 가락동 162번지	41,473.7 41,516.6	공동주택용지2
기정	④	특별계획구역 ④	4,250.8	송파구 가락동 162번지	4,250.8	청소년교육문화 복합시설용지
기정	⑤	특별계획구역 ⑤	9,506.9	송파구 가락동 162번지	9,506.9	문화체육복합시설용지
기정	⑥	특별계획구역 ⑥	5,070.0	송파구 가락동 162번지	5,070.0	주민소통거점용지

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	가구번호	변경내용	결정(변경) 사유
①	특별계획구역 ①	4,682.6㎡ → 4,643.0㎡ (감 39.6㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 획지선 조정으로 인한 면적 변경
③	특별계획구역 ③	41,473.7㎡ → 41,516.6㎡ (증 42.9㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 획지선 조정으로 인한 면적 변경

2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

- 1) 건축물 용도계획 : 변경없음
- 2) 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이) : 변경없음
- 3) 건축물 배치 및 형태에 관한 계획 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경)

- 1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획 : 변경없음
- 2) 교통처리계획 : 변경없음
- 3) 환경친화적인 요소에 관한 계획 : 변경없음

4) 공공기여계획(변경)

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	공공 기여 총량	• 총 공공기여 토지면적은 기준대지면적(78,758.2㎡)의 29.39%로 함 (‘21.10월 감정평가 기준 302,764,705,490원)	
	기반 시설	• 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 ④~⑥) : 18,827.7㎡(238,513,565,000원) · 획지④ : 4,250.8㎡(54,622,780,000원) · 획지⑤ : 9,506.9㎡(120,262,285,000원) · 획지⑥ : 5,070.0㎡(63,628,500,000원) － 기반시설(건축물) : 총 공공기여 잔여분(27,487,767,490원) ※ 제2기동대 부지 복측 도로 확장시, 조성비용의 50% 공공기여 인정	
변경	공공 기여 총량	• 총 공공기여 토지면적은 기준대지면적(78,766.4㎡)의 29.38%로 함 (‘21.10월 감정평가 기준 302,704,581,662원)	
	기반 시설	• 공공기여는 커뮤니티시설 및 주민복지기능 도입 등 상위계획 실현을 고려하여 시행 • 공공기여 제공 방식은 기반시설(도로), 기반시설(토지), 기반시설(건축물)로 제공 － 기반시설(도로) : 7,812.6㎡(36,785,992,074원) － 기반시설(토지, 획지 ④~⑥) : 18,827.7㎡(238,513,565,000원) · 획지④ : 4,250.8㎡(54,622,780,000원) · 획지⑤ : 9,506.9㎡(120,262,285,000원) · 획지⑥ : 5,070.0㎡(63,628,500,000원) － 기반시설(건축물) : 총 공공기여 잔여분(27,405,024,588원) ※ 제2기동대 부지 복측 도로 확장시, 조성비용의 50% 공공기여 인정	

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

■ 공공기여계획(변경) 사유서

변경내용	결정(변경) 사유
• 기준대지면적 : 78,758.2㎡ → 78,766.4㎡ • 공공기여율 : 29.39% → 29.38% • 공공기여 비용 : 302,764,705,490원 → 302,704,581,662원 － 기반시설(도로) : 7,807.7㎡(36,763,373,000원) → 7,812.6㎡(36,785,992,074원) － 기반시설(건축물) : 27,487,767,490원 → 27,405,024,588원	• 측량 결과 반영에 따른 기준대지면적 및 공공기여량 변경

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변 경	특별계획구역 ①	송파구 가락동 162번지	4,682.6	감) 39.6	4,643.0	
기 정	특별계획구역 ②	송파구 가락동 162번지	5,966.5	—	5,966.5	
변 경	특별계획구역 ③	송파구 가락동 162번지	41,473.7	증) 42.9	41,516.6	
기 정	특별계획구역 ④	송파구 가락동 162번지	4,250.8	—	4,250.8	
기 정	특별계획구역 ⑤	송파구 가락동 162번지	9,506.9	—	9,506.9	
기 정	특별계획구역 ⑥	송파구 가락동 162번지	5,070.0	—	5,070.0	

■ 특별계획구역 결정 사유서

도면 표시 번호	가구번호	변경내용	결정(변경) 사유
①	특별계획구역 ①	4,682.6㎡ → 4,643.0㎡ (감 39.6㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 획지선 조정으로 인한 면적 변경
③	특별계획구역 ③	41,473.7㎡ → 41,516.6㎡ (증 42.9㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 획지선 조정으로 인한 면적 변경

2. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역 ①(업무시설용지) (변경)

구 분		계 획 내 용	
		기 정	변 경
도면번호		①	좌 등
면 적		4,682.6㎡	4,643.0㎡
용도지역		준주거지역	좌 등
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	좌 등
	권 장	• 업무시설(오피스텔 제외)	좌 등
	1층 권장	• 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	좌 등
건폐율		• 60% 이하	좌 등
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	좌 등
건축물 높이		• 85m 이하(군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용)	좌 등
배 치	건축한계선	• 대지경계선으로부터 4m, 북측 저층주거지 및 획지② 인접부 대지경계선으로부터 3m	좌 등
	근린생활시설 배치구간	• 근린생활시설 배치구간이 지정된 경우, 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치 (공개공지 제외)	좌 등
대지내 공 지	공개공지	• 공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 폭 5m 이상 확보	좌 등
교통처리계획		• 오금로38길변(북측), 신설도로 및 가각부 차량출입불허구간 지정	좌 등

3) 특별계획구역 ③(공동주택용지2) (변경)

구 분		계 획 내 용	
		기 정	변 경
도면번호		③	좌 등
면 적		41,473.7㎡	41,516.6㎡
용도지역		제3종일반주거지역	좌 등
건축물 용 도	불 허	- 지정용도 이외의 용도 - 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 준용	좌 등
	지 정	- 공동주택 중 아파트 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 부대복리시설	좌 등
건폐율		50% 이하	좌 등
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	좌 등
건축물 높이		90m 이하(단, 군사기지 및 군사시설 보호법상 비행안전구역 높이제한 적용 준수)	좌 등
배 치	건축한계선	- 대지경계선으로부터 4m - 오금로40길변 대지경계선으로부터 5m - 획지⑤, ⑥ 인접부 대지경계선으로부터 3m	좌 등
	중저층배치 구간(15층)	- 획지⑤, ⑥ 인접부 건축한계선으로부터 중저층 배치구간(15층) 폭 20m 지정 - 오금로40길변 건축한계선으로부터 중저층 배치구간(15층) 폭 18m 지정	좌 등
대지내 통로	공공보행통로	- 북측 주거지와 남측 학교, 공동주택단지를 연계하는 공공보행통로 (폭 8m) 설치 - 저층주거지와 오금공원 연계를 고려한 공공보행통로 (폭 8m) 설치 ※ 사중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형변경 및 연계 조정 가능	좌 등
교통처리계획		오금로40길변, 신설도로(8m)변 및 가각부 차량출입불허구간 지정	좌 등
기타사항		공동주택용지1과 공동주택용지2가 하나의 조화로운 도시경관을 형성하도록 스카이라인 고려	좌 등

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

- 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 : 변경없음

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

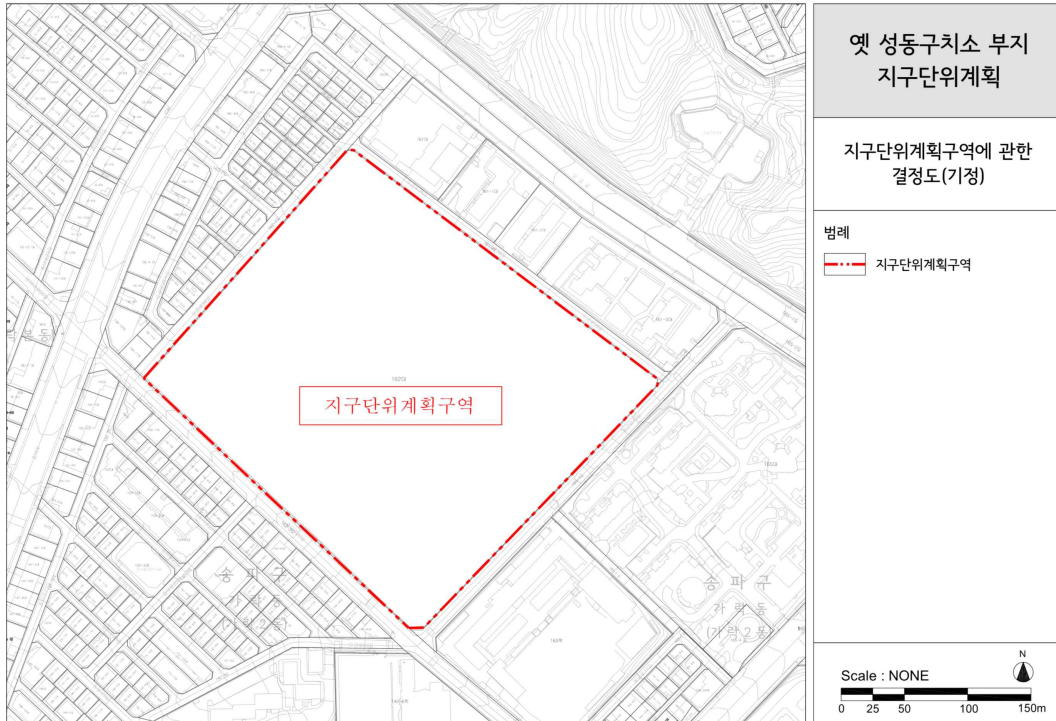
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

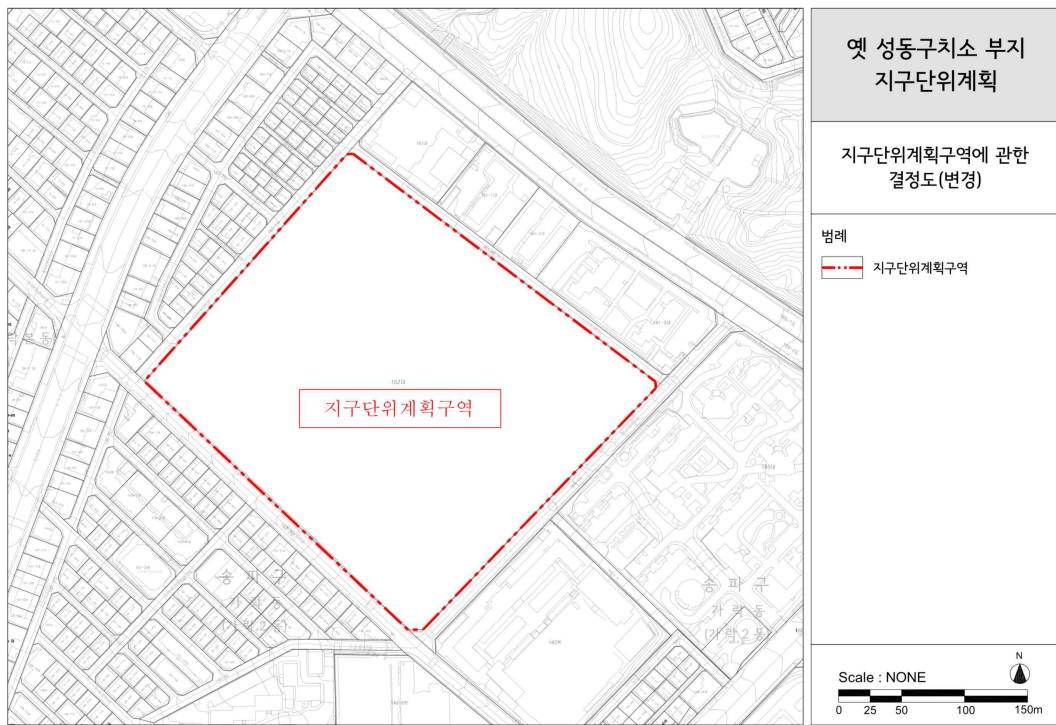
Ⅵ. 고시 관련 세부 내용에 대한 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공공개발담당관(☎ 2133-8359) 및 송파구청 도시계획과(☎ 02-2147-3000)와 서울주택도시개발공사 개발계획2부(☎ 02-3410-7592)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

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

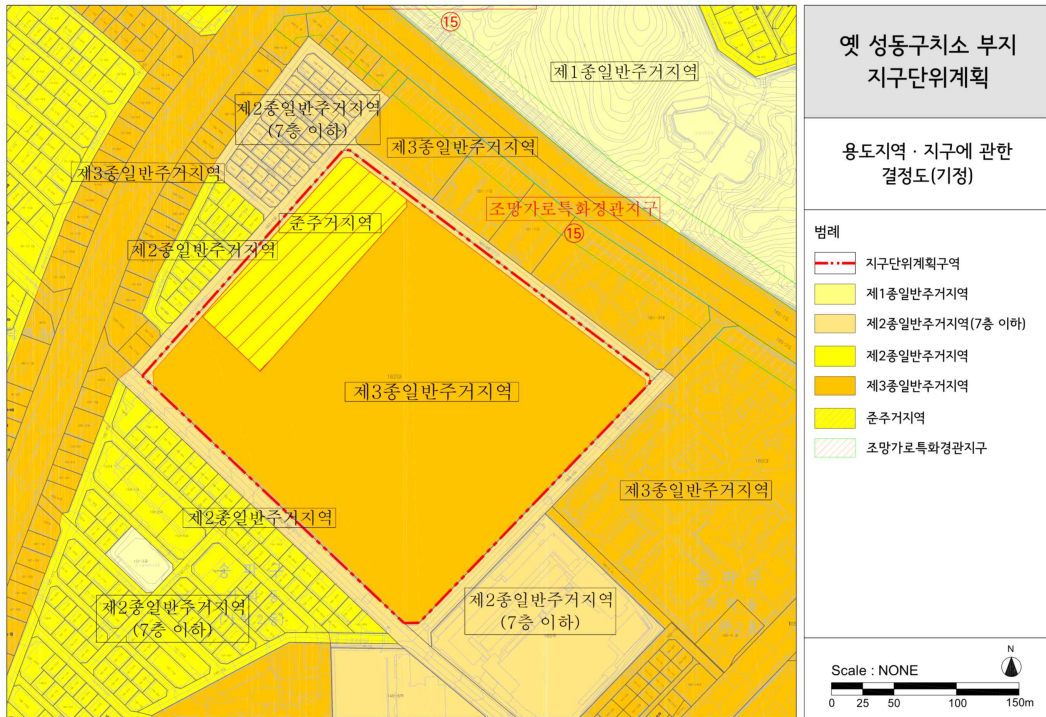
□ 지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)



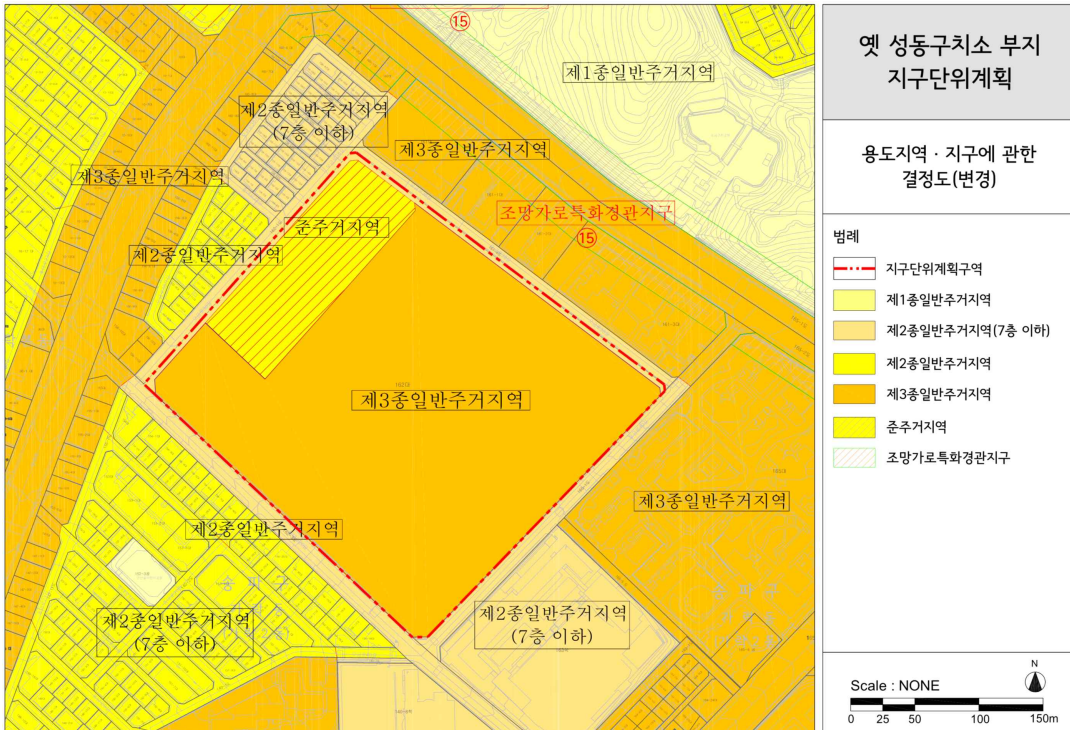
□ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경)



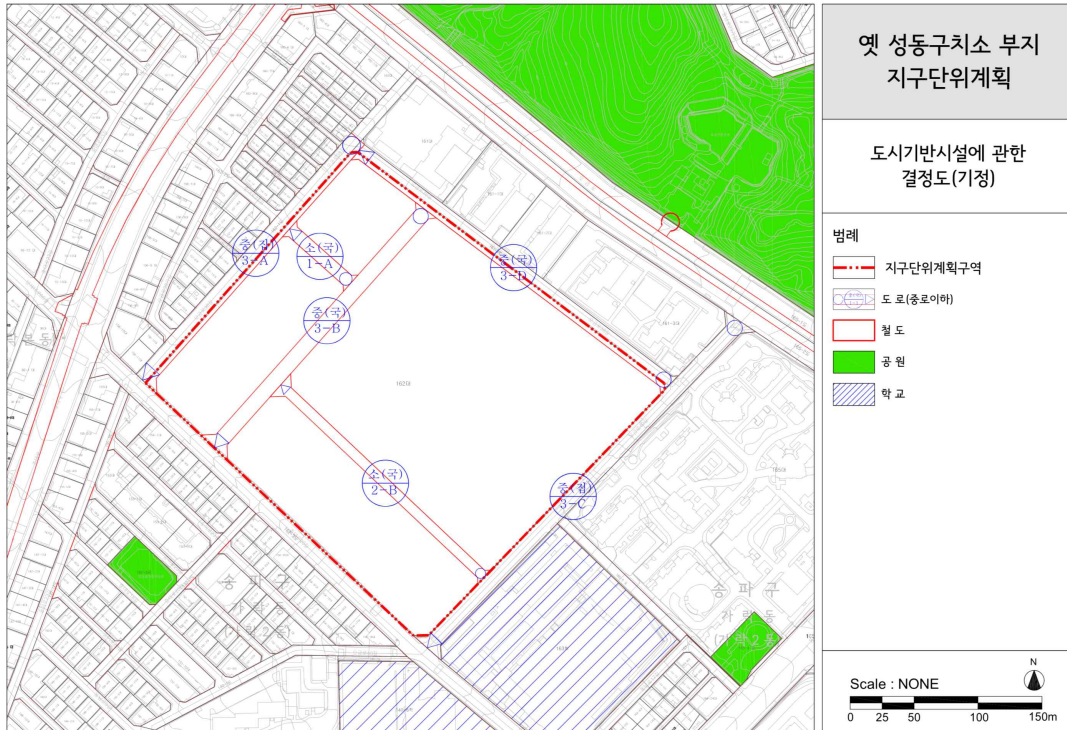
□ 용도지역에 관한 결정도(기정)



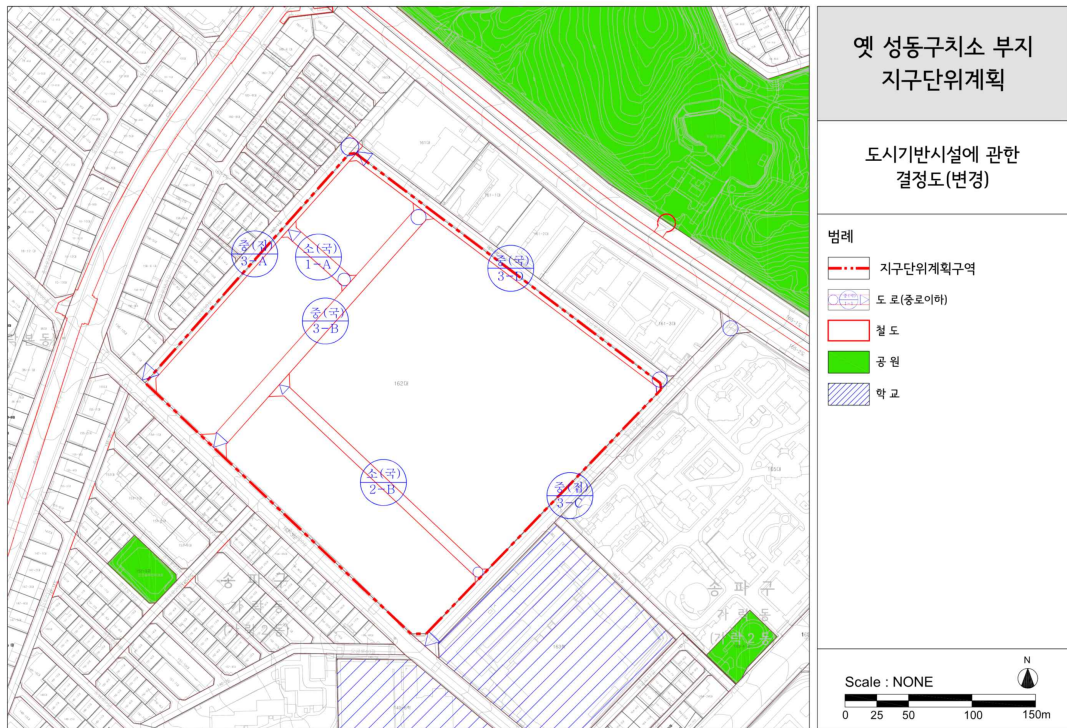
□ 용도지역에 관한 결정도(변경)



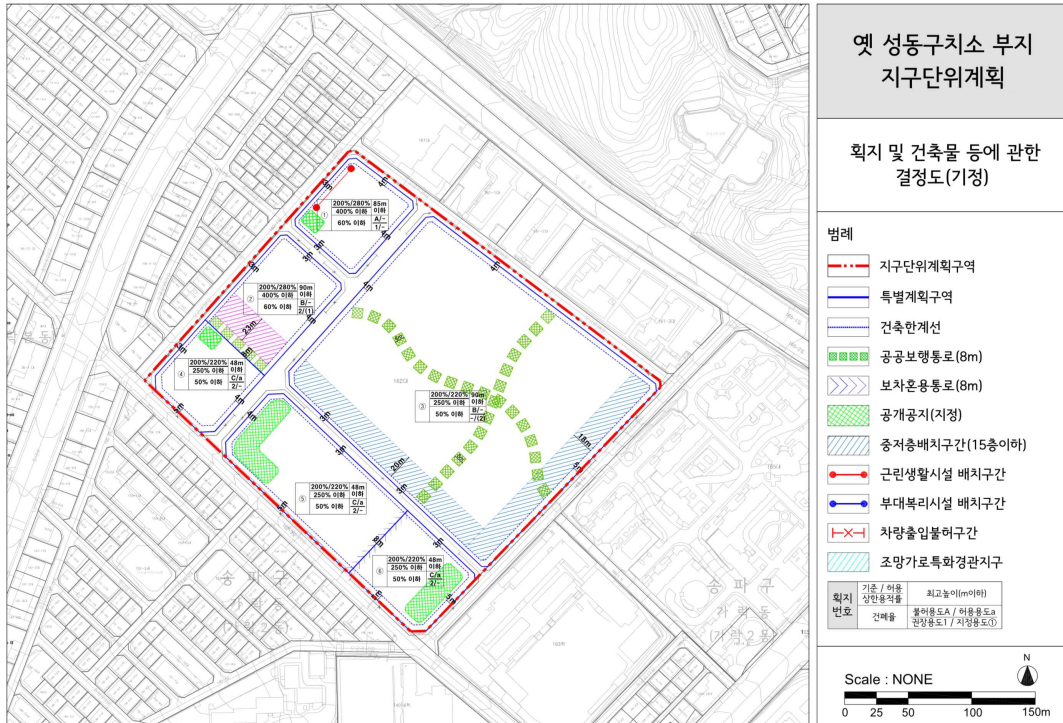
□ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



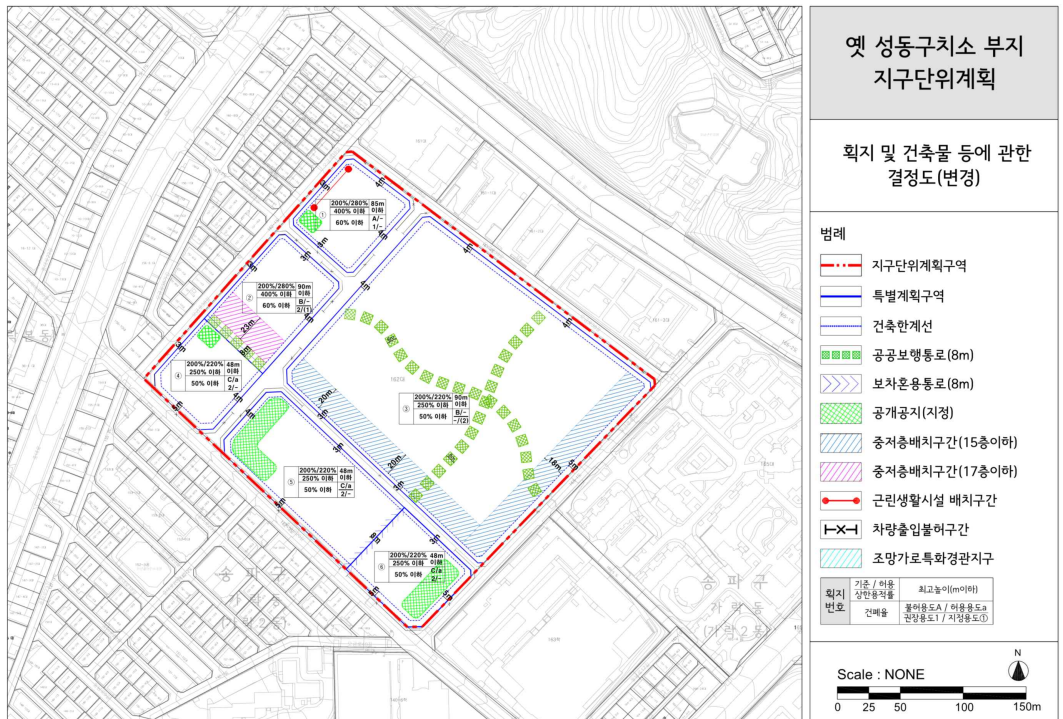
□ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



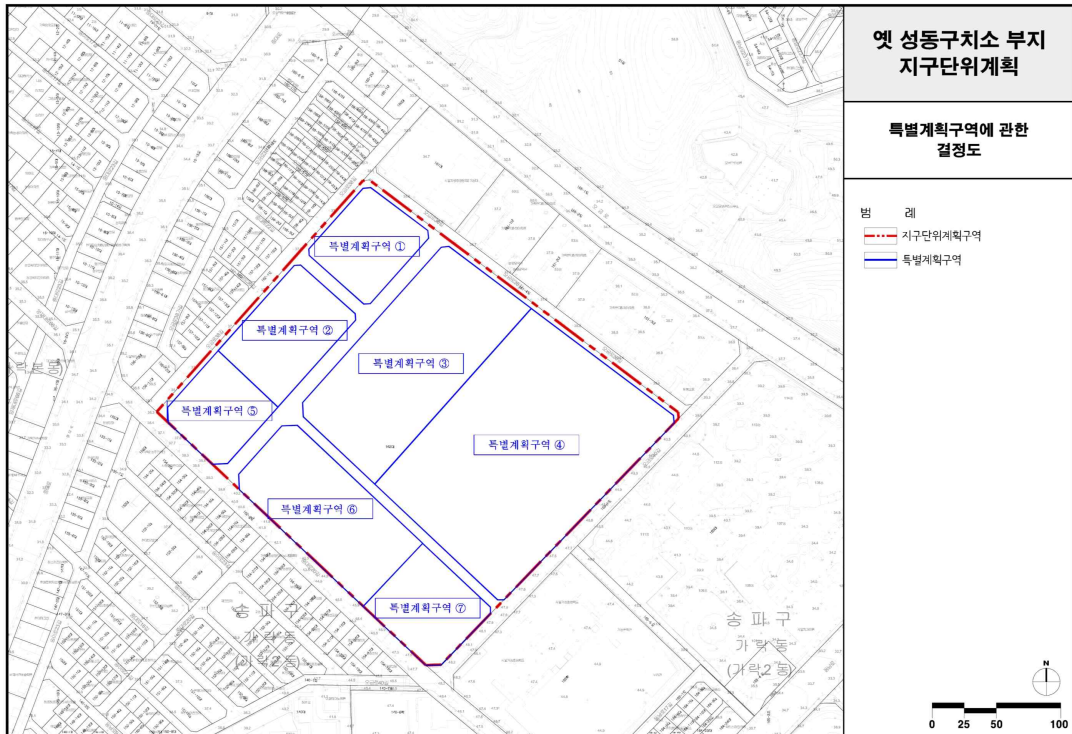
□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



□ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)



□ 특별계획구역에 관한 결정도(변경)

