

문정 도시개발사업
개발계획설명서

2012. 10.

SH공사

목 차

I. 계획의 개요	1
1. 계획의 배경 및 목적	1
2. 개발사업의 내용	4
3. 계획수립방법	5
II. 기초현황분석	8
1. 송파구 도시현황	8
2. 대상지역 현황	25
3. 상위 및 관련계획	37
4. 법률검토 (도시개발법)	50
III. 기본구상	53
1. 사업구역계 설정	53
2. 개발목표 및 개발방향 설정	54
3. 주요지표의 설정	56
4. 공간구성의 기본 골격	63
IV. 부문별계획	67
1. 인구수용계획	67
2. 토지이용계획	68
3. 교통처리계획	74
4. 환경보전계획	78
5. 도시기반시설계획	83
6. 문화재보존계획	94
7. 산업의 유치업종 및 배치계획	96
8. 집단에너지 공급계획	96
9. 보육시설계획 및 노인복지시설계획	96
10. 도시관리계획변경	97
11. 토지수용(사용)계획	105
12. 송파대로 활성화 계획	108
13. 재원조달 및 사업시행계획	111

Ⅰ. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 「2011서울도시기본계획」에서는 문정 등 서울시의 마지막 대규모 미개발지 녹지에 대해 장기적인 안목에서 계획적 관리를 도모하고, 도시기능의 보존 등 필요시점까지 개발을 유보한다는 기본방향을 정하여 현재에 이르렀으며, 「2020서울도시기본계획」에서는 문정지역의 개발을 서울시 전체 차원에서의 공공성이 높은 용도에 국한하여 환경친화적 개발을 유도하되 장기적 안목에서 계획적으로 관리할 것을 명시 함
- 이후 문정동 주변에 개별적인 대규모 개발계획(동남권 유통단지 · 장지택지개발 · 위례신도시)이 착수되고 있어 개별 사업대상지뿐만 아닌 동남권 전체를 감안한 통합적 관리의 필요성이 대두됨
- 더욱이, 문정지역 일대에 2000년 8월 지정된 개발행위허가제한 지역이 한번의 연장을 거쳐 2005년 8월 이후에는 해제가 불가피해짐에 따라 무분별한 난개발에 대한 대책마련이 필요한 상황임
- 이에 따라 서울시는 “문정·장지지역 종합개발구상 및 전략수립”용역을 발주하여 서울시정개발연구원으로 하여금 수행토록 하여, 문정·장지지역의 공익성이 전제된 계획적 개발 유도
- 본 계획은 상위계획인 시정연의 “문정·장지지역 종합개발구상 및 전략수립”의 틀 안에서 기 수립된 동남권유통단지와 연계하여 문정지역의 구체적인 도시개발사업을 도모하고자 수립
- 기존 계획에서 문제점으로 제기된 광범위하고 모호한 신성장동력산업 분류, 대필지 위주의 계획 등을 보완

2) 계획의 목적

- 시정개발연구원의 “문정·장지지역 종합개발구상 및 전략수립(안)”의 틀 안에서 향후 미래여건 변화에 대비한 구체적인 도시개발사업의 실현방안 수립
- 서울의 도시기능을 보완하기 위한 문정지역 도입기능 구상 및 장기적 개발 전략 수립
- 미래형 신성장산업을 촉진하고, 지식기반산업 육성과 지역특화산업 활성화, 직주근접형 일자리 창출의 관점에서 업무지구를 계획
- 문정지구 주변의 공간구조변화에 종합적으로 대응할 수 있도록 하는 생활중심상권 기능을 강화하고, 특히 위례신도시, 보금자리 등으로 인해 급증하는 인구를 지원하는 교통중심이자 상업중심 기능이 충실하게 이루어질 수 있도록 계획
- 유통단지계획 · 장지택지개발 · 위례신도시 등 문정지역 주변의 대규모 개발계획에 따른 난개발을 방지하고 공익성이 전제된 친환경적 도시개발 도모

3) 계획의 범위

- 공간적 범위
 - 위 치 : 서울특별시 송파구 문정동 350번지 일원
 - 면 적 : 548,239㎡
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2007년
 - 목표년도 : 2013년



위치도

2. 개발사업의 내용

1) 사업의 명칭 및 종류

- 사업의 명칭 : 문정 도시개발사업
- 사업의 종류 : 도시개발사업

2) 사업시행자

- 성명 : SH공사 사장 이종수
- 주소 : 서울특별시 강남구 개포동길 621번지

3) 사업시행방식 및 사업시행기간

- 시행방식 : 수용 또는 사용방식
- 시행기간 : 2007년 ~ 2013년

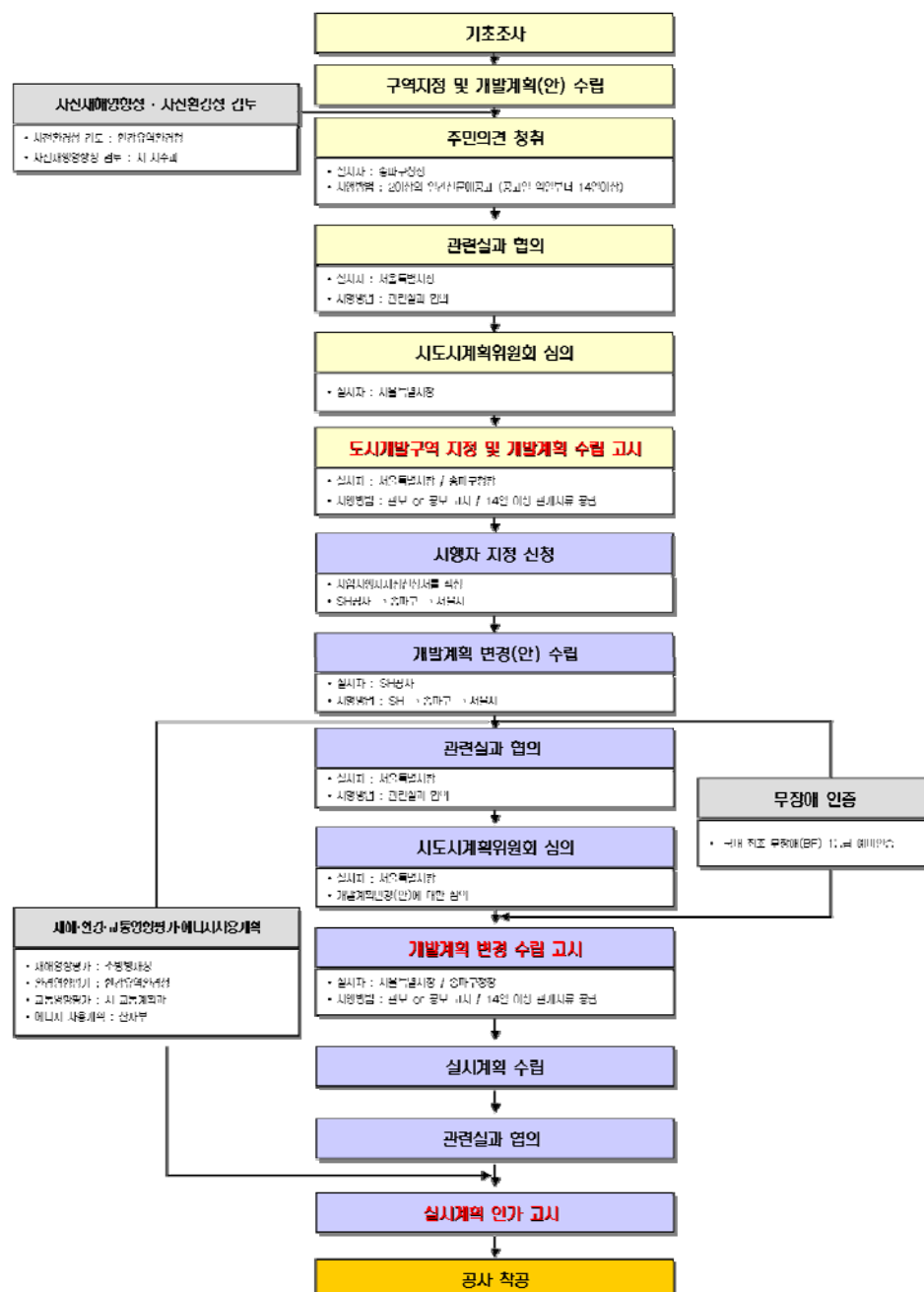
4) 사업의 주요내용

- 인구수용계획 : 상주인구계획 없음
- 토지이용계획

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	증·감	변경(안)		
계	548,239	—	548,239	100.0	
업무용지	157,287	감)6,835	150,452	27.4	
상업용지	20,445	감)636	19,809	3.6	
공공지원 용지	15,609	—	15,609	2.8	
도시기반시설용지	343,580	증)7,471	351,051	64.0	
공공청사	105,890	—	105,890	19.3	
법원/등기소	29,765	—	29,765	5.4	
검찰청	26,690	—	26,690	4.9	
구치소/보호관찰소	36,370	—	36,370	6.6	
경찰기동대	13,065	—	13,065	2.4	
소계	237,690	증)7,471	245,161	44.8	
광장	19,375 (26,936)	—	19,375 (26,936)	3.5 (4.9)	일반광장(근린광장) -1,563㎡ : 도시계획시설 (도로) 중복 결정 -5,998㎡ : 도시계획시설 (경관녹지) 중복 결정
공원/녹지	112,844	—	112,844	20.6	13개소
근린공원	57,897	—	57,897	10.6	2개소
경관녹지	28,733	감)22,735	5,998	1.1	2개소
연결녹지	21,652	증)22,735	44,387	8.1	7개소
완충녹지	4,562	—	4,562	0.8	2개소
열공급설비	5,290	—	5,290	1.0	
유수지 (저류시설)	(5,593)	—	(5,593)	(1.0)	도시계획시설(공원) 중복 결정
주차장	3,290	—	3,290	0.6	2개소
도로	96,891	증)7,471	104,362	19.1	
유보지	11,318	—	11,318	2.1	

3. 계획수립방법

1) 계획수립절차



2) 추진 경위

- ‘00. 8.16 : 문정, 장지, 거여동일대 개발행위허가제한지역고시
- ‘03. 8.11 : 개발행위허가제한 연장고시 (05.8.21까지)
- ‘03. 9.30 : 마곡·문장지역 종합개발구상 및 전략수립 학술용역
발주 (수행기관 : 시정개발연구원)
- 용역기간 : ‘03. 9.30 ~ ‘04.11.29 (14개월)
- ‘04.10. ~ 12. : 법무시설 입지 관련 협의·조정 (시·법무부·송파구)
- ‘05. 7. : 송파권역도시개발사업 조사설계착수
- ‘05. 7. 25 : 문정지역 토지이용계획(안) 통보 (서울시→SH공사)
- ‘05.11. 2 ~ ‘06. 4.20 : 시장보고 토지이용계획(안)
- ‘05. 7. ~ 8. : 기초조사
- ‘05. 9. ~ 10. : 계획(안) 수립
- ‘05. 11. 2 : 제1차 개발계획 MA
- ‘05. 11. 16 : 제2차 개발계획 MA
- ‘05. 12. 28 : 지하공간개발 자문회의
- ‘06. 3. 23 : 도시관리계획 변경(생산녹지→자연녹지) 결정
- ‘06. 4. 20 : 제3차 개발계획 MA
- ‘06. 8. 28 : 개발계획(안) 서울시 1차 보고 (행정제2부시장)
- ‘06. 9. : 개발계획(안) 보완자문
- ‘06. 10. 2 : 개발계획(안) 서울시 2차 보고 (행정제2부시장)
- ‘06. 10. 23 : 교통MA
- ‘06. 11. 10 : 송파구청장 보고
- ‘06. 11. 17 : 법조단지조성 간담회
- ‘07. 01. 05 : 부시장 보고
- ‘07. 02. 05 : 시장 보고
- ‘07. 02. 26~03. 12 : 도시개발구역 지정을 위한 주민공람
- ‘07. 05. 23 : 시도시계획위원회 심의
- ‘07. 06. 07 : 시도시계획위원회 재심의 (수정가결)
- ‘07. 06. 28 : 구역지정 및 개발계획수립 고시
(서울시고시 제2007-207호)
- ‘08. 01. 29 : 에너지사용계획 협의완료

- ‘08. 05. 01 : 교통영향평가 심의완료
- ‘08. 05. 23 : 모두가 살기 좋은 도시만들기 국제세미나
- ‘08. 05. 26 : 환경영향평가 협의완료
- ‘08. 01. ~ 06. 30 : 모두가 살기 좋은 도시만들기 연구용역
- ‘08. 08. 04 : 재해영향평가 심의완료
- ‘08. 12. 26 : 개발계획(변경)수립 고시 (수용 및 사용 물건 조서 관련)
(서울시고시 제2008-490호)
- ‘09. 01. 23 : “장애물 없는 생활환경 인증제도 1등급 예비
인증”(국내 구역인증 최초 획득)
- ‘09. 04. 01 : 시도시계획위원회 심의 (개발계획변경 건)
- ‘09. 05. 06 : 시도시·건축공동위원회 자문 (지구단위계획 건)
- ‘09. 05. 14 : 구역변경 및 개발계획(변경) 고시
(서울시고시 제2009-195호)
- ‘09. 05. 28 : 개발계획(변경) 및 실시계획인가 고시
(서울시고시 제2009-218호)
- ‘11. 05. 04 : 시도시계획위원회 심의 (개발계획변경 건)
- ‘11. 06. 02 : 개발계획(변경) 및 실시계획인가 고시
(서울시고시 제2011-142호)

II. 기초현황분석

1. 송파구 도시현황

가. 도시특성

1) 공간구조적 특성

- 도시개발수법에 의한 계획적 개발로 형성된 신시가지
- 격자형 가로망 체계형성
- 국내외 스포츠 행사를 담당하는 스포츠 타운 형성

2) 사회 · 경제 · 문화적 특성

- 서울의 부도심으로써 일익 담당
 - 롯데월드와 가락농수산물 유통센터 등 서울 동남부지역의 시장 경제권 중심지로서, 판매활동의 제 기능 충족
- 역사성을 보유한 선사유적지 및 상고 유적의 보고
 - 풍납토성, 몽촌토성, 백제초기 적석총 등 문화재 풍부

나. 도시성격

1) 주거기능위주의 Bed Town성격을 지닌 도시

- 여타 기능보다 주거기능 위주 건물군이 다수입지
- 도시의 자족적인 산업기반 취약하여 타지역으로의 이동이 서울시 평균에 비해 높음

2) 체육기능의 중추적 역할을 수행하는 도시

- 잠실주경기장을 비롯한 다양한 운동시설 밀집
- 현재 국내외 각종 경기 연중 개최

3) 문화유적이 풍부한 문화도시

- 몽촌토성, 풍납토성, 백제적석총 및 고분군 입지
- 무형문화재인 송파산대놀이가 석촌호수 놀이마당에서 매년 공연

4) 푸르름이 가득하고 휴식공간이 많은 휴양도시

- 석촌호수 및 올림픽공원 등 입지
- 한강고수부지 및 기타 공원과 녹지, 체육시설이 행정구역 면적의 13.8% 차지

5) 서울동남권의 유통중심도시

- 가락동 농수산물 도매시장, 잠실 롯데월드 백화점, 한양유통 등이 위치
- 강동구를 비롯한 성남, 분당주민까지 구매활동의 중심지로서 역할

다. 위치 및 세력권

1) 위치

- 송파구는 서울도심으로부터 남동측 15km 지점에 위치
- 송파구는 5개 자치 행정구역과 인접해 있으며 도시의 외연부는 북측으로 한강, 서측에 탄천, 남측에 장지공원과 천마산, 동측에 올림픽공원 등 자연환경요소에 의해 위요
- 서울시와 남동부 지역 위성도시들의 경계부에 위치하여, 지역간 교통결절점으로서의 공간적 기능을 담당

2) 세력권

- 서울시의 남동단에 위치한 관계로 서울시 도심지향적인 세력권과 시외지향적인 세력권을 형성
- 출퇴근 고용인구, 상품소비, 시장이용권, 서비스제공 등 송파구의 경제적 의존도가 높은 지역범위의 경제권역으로는 성남, 분당시, 하남시, 등이 포함



위 치 도

라. 자연환경

1) 지형

- 시가지 대부분이 지형표고 20m내외의 평탄지로 구성되어 있으며, 구(區)내 가장 높은 지점은 천마산으로 125m이고 표고 50m이상 지역이 전체면적의 0.007%에 불과해 시가지 개발의 높은 잠재력을 지니고 있음
- 한강변에 연하여 위치함으로써, 한강홍수위보다 낮은 일부지역의 경우 침수위험이 항상 내재
 - － 한강홍수위 : 잠실대교 E.L 18.32M
 - － 저지대 풍납동 : G.H 10M

2) 수계

- 탄천과 성내천의 수계로 양분되며 모두 한강으로 유입
 - 탄천 : 강남구와 경계를 이루며, 문정동에서 한강으로 유입
 - 성내천 : 시가지 동남측(거여, 마천동)에서 올림픽공원을 통과하여 한강으로 유입
- 장마시 성내천 범람에 따른 풍납동 일대 홍수피해 발생 우려
 - 84년, 90년 2차례 발생

마. 인문 · 사회환경

1) 인구 및 가구

- 2009년 현재 송파구는 676,580인이며 가구수는 256,104가구, 가구당 인구는 2.68인/가구로 나타남
- 인구는 1997년 이후로 년 평균 1.37%의 감소하는 추세였으나, 2005년부터 증가하는 추세임

인구추이

(단위 : 세대, 명)

연별	세대	인구			인구밀도		세대당 인구	65세이상 고령자
		계	남	여		면적(k㎡)		
1997	222,544	677,214	337,369	339,845	19,983	33.89	3.04	28,128
1998	220,138	671,406	334,022	337,384	19,811	33.89	3.05	28,905
1999	221,483	668,421	332,246	336,175	19,811	33.89	3.05	29,591
2000	222,053	665,644	330,881	334,763	19,653	33.89	2.99	30,709
2001	222,337	658,242	327,198	331,044	19,423	33.89	2.95	31,777
2002	223,754	649,888	322,769	327,119	19,176	33.89	2.89	32,395
2003	219,648	623,267	309,170	314,097	18,391	33.89	2.82	32,650
2004	216,434	608,430	301,439	307,000	17,961	33.88	2.81	33,563
2005	222,169	610,023	301,510	308,513	18,007	33.88	2.75	35,302
2006	228,770	612,527	302,612	309,915	18,080	33.88	2.68	37,603
2007	237,517	630,691	310,809	319,882	18,615	33.88	2.66	41,787
2008	256,104	676,580	332,704	343,876	19,971	33.88	2.64	46,934

자료 : 송파구통계연보, 2009.

2) 주택현황

- 2009년 현재 전체 주택수는 173,587동으로 주택보급율은 119.2%를 나타냄

주택현황

구분	주택수(호)	주택보급율(%)	주택유형(호)		
			단독주택	아파트	기타
2000년	127,832	70.8	22,619	81,893	23,320
2001년	130,970	71.6	22,425	82,853	25,692
2002년	139,838	81.0	21,652	84,296	33,890
2003년	145,967	84.8	20,893	85,134	39,940
2004년	147,603	85.8	20,542	82,871	44,190
2005년	134,373	77.6	20,376	68,867	45,130
2006년	143,170	93.6	5,982	81,576	55,612
2007년	151,104	98.5	5,864	88,677	56,563
2008년	173,587	119.2	5,685	109,789	58,113

자료 : 송파구통계연보, 2009.

3) 토지이용

- 송파구의 지목별 토지이용현황은 ‘대’가 13,304km²(39.27%)로 가장 많은 비중을 차지

지목별 토지이용현황

단위 : 천㎡

구분	계	전	답	대	임	기타
면적(km ²)	33,878	1,172	1,525	13,304	1,791	16,086
구성비(%)	100.00	3.46	4.50	39.27	5.29	47.48

자료 : 서울시통계연보, 2009

4) 도시계획현황

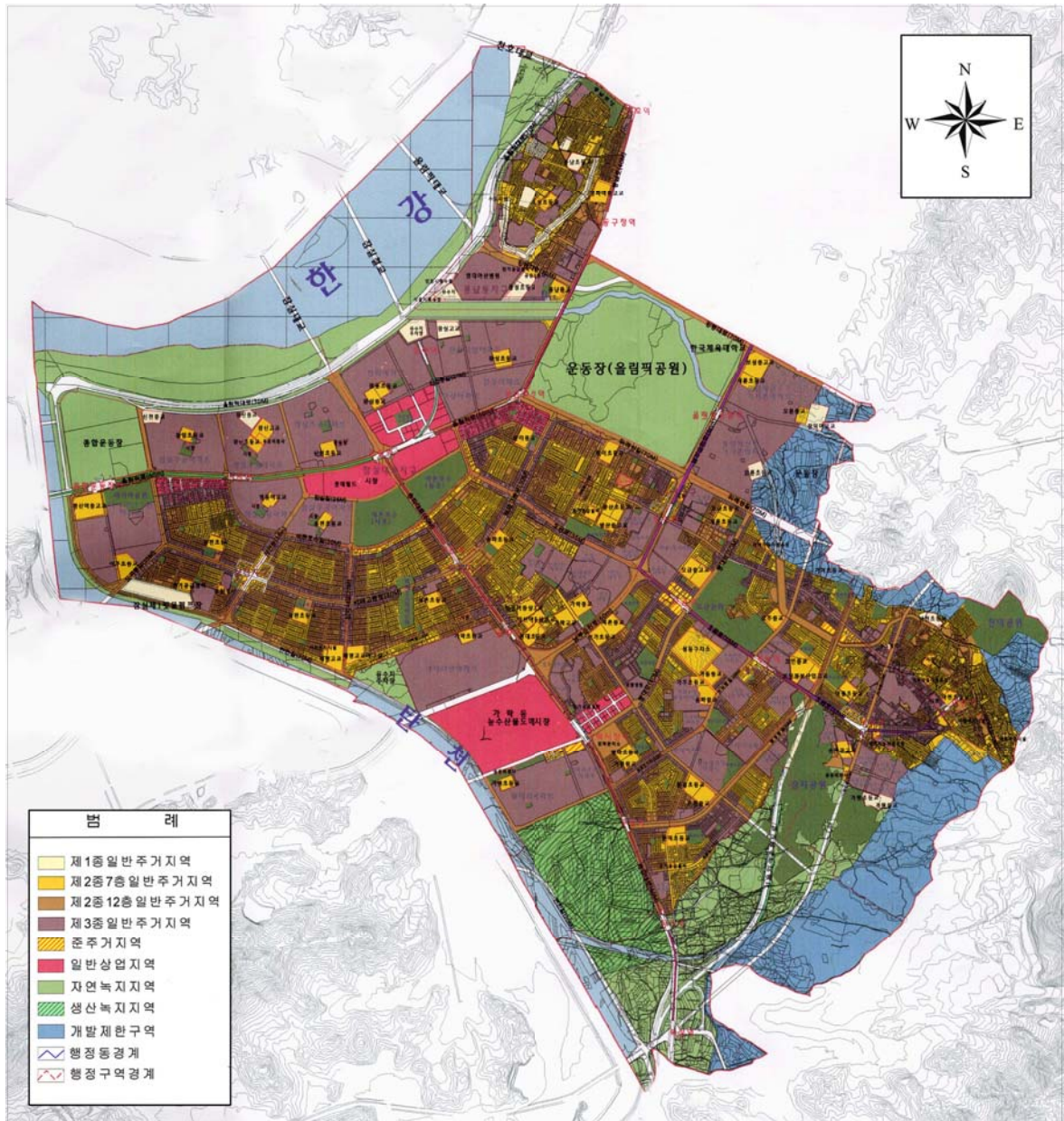
- 2009년 현재 송파구도시계획구역면적은 33.89km²이며, 전체면적중 주거지역과 녹지지역이 61.94%와 32.20%를 차지
- 주거지역은 대부분 일반주거지역이며, 준주거지역이 삼전동, 오금로, 마천동변에 역세권을 중심으로 일부 지정되어 있음
- 상업지역은 5.4%(2.16km²)로 서울시 평균인 4.15%(25.19km²)보다 높고 이중 일반상업지역이 아닌 가락시장과 유통단지에 지정된 유통상업지역 3.10%를 제외하면 2.30%에 불과하여 유통상업기능이 매우 강하게 나타나며, 인구규모 및 장래 성장 가능성을 감안할 때 상업지역 면적이 절대적으로 부족한 실정임
- 특히, 상업지역의 대부분이 잠실지역에 집중되어 있고, 그 외에는 신천동 새마을시장과 가락 농수산물시장 앞에 일부 지정되어 있는 등 지역적으로 편중되어 있으며, 준주거지역도 삼전동, 오금로, 마천동변에 역세권을 중심으로 일부 지정되어 있으나, 지하철 역세권 및 현재의 토지이용을 고려하면 추가 지정이 불가피함
- 공업지역은 전무한 실정이며, 녹지지역인 장지지구와 문정지구가 개발유보지로서 개발잠재력을 가지고 있음

용도지역현황

단위 : 천㎡

구분		송파구		서울시	
		면적(천㎡)	구성비(%)	면적(천㎡)	구성비(%)
계		33,890	100.00	605,958	100.00
주거지역	전용	-	-	6,110	1.00
	일반	21,010	60.74	290,857	48.00
	준	410	1.20	10,546	1.74
상업지역	중심	-	-	360	0.06
	일반	1,060	2.30	23,170	3.82
	근린	-	-	792	0.13
	유통	1,100	3.10	1,586	0.26
공업지역	준	-	-	27,712	4.57
녹지지역	보전	-	-	72	0.01
	자연	10,020	31.10	244,093	40.28
	생산	300	1.10	660	0.11

자료 : 서울시 도시계획과, 2009



용도지역 현황도 (2003)

5) 산업

- 송파구의 산업종별 사업체수 현황을 보면 도·소매업이 12,204업체 30.16%로 가장 많으며, 종사자수도 44,863명 20.79%로 도·소매업이 가장 많은 것으로 조사됨

업종별 종사자수

(단위:개,명)

구 분	합계	농업 임업 어업	광업	제조업	전기· 가스· 수도	하수· 폐기물 처리	건설업	도매· 소매업	운수업	숙박· 음식점
사업체	40,451	3	3	1,712	9	30	1,850	12,204	5,359	5,901
종사자	215,799	283	32	13,846	90	489	22,132	44,863	10,944	20,740

구 분	출판· 영상· 방송· 통신업	금융· 보험업	부동산 임대업	과학· 기술 서비스업	사업 지원 서비스업	공공· 국방· 사회 보장	교육 서비스업	보건 복지 사업	여가 관련 서비스업	기타 개인 서비스업
사업체	486	455	2,332	1,249	475	65	2,027	1,048	1,441	3,802
종사자	8,702	9,634	9,179	13,155	14,049	4,627	14,993	12,390	5,699	9,952

자료 : 송파구통계연보, 2009

6) 공공시설현황

- 송파구는 계획적인 시가지개발에 의해 공공시설의 배치 및 시설수는 타구(他區)에 비해 비교적 양호한 편 임

공공시설현황

(단위:개소)

구분	내용
교육시설	초등학교(36), 중학교(25), 고등학교(17), 대학교(1),대학원(3)
공공체육시설	실내체육관(10), 종합경기장(2), 테니스장(6), 수영장(5), 야구·축구장(5)
공공행정시설	구청(1), 동사무소(26), 경찰서(1), 지구대치안센터(20), 소방서(1), 119안전센터(7),등기소(2), 구치소(1)
사회복지시설	아동복지시설(-), 노인복지시설(2), 장애인복지시설(5), 여성복지시설(1)

자료 : 송파구통계연보, 2009

7) 도시기반시설현황

△ 상수도

- 송파는 팔당수원지의 급수구역에 대항되며 거여·마천동등 일부 급수불량지역에 대하여 가압펌프장이 설치되어 있음
- 송파구 상수도 급수인구는 676,580인 보급률은 100%로 양호함

상수도 현황

연별	총인구	급수인구 (명)	보급률 (%)	급수전수
2008	676,580	676,580	100	123,713

자료 : 송파구통계연보, 2009

△ 하수도

- 송파구는 탄천배수구역에 속하며, 탄천 하수처리장에서 수처리를 담당하고 있고, 하수처리율은 100%로 양호함

하수도 현황

연 별	인구(명)							처리율 (%) (D/A)
	총인구 (A)	비처리 인구 (B)	처리대상 인구 (C=A-B)	하수처리인구(D=E+F+G)				
				물리적(E)	생물학적(F)	고도(G)		
2008	676,580	-	676,580	676,580	-	676,580	-	100

자료 : 송파구통계연보 2009

△ 청소

- 2009년 현재 송파구의 1일 쓰레기 배출량은 6,762톤이며 쓰레기수거율은 100% 임
- 2009년 현재 송파구의 1일 분뇨발생량은 571m³이며 분뇨처리율은 100% 임

쓰레기 수거현황

연 별	행정구역(A)		청소구역(B)		수거지 인구율	배 출 량 (C) (톤/일)	처 리 량 (D) (톤/일)	수 거 율 (D/C) (%)
	면 적	인 구	면 적	인 구				
2008	33.88	676,580	33.88	676,580	100	6,762	6,762	100

자료 : 송파구통계연보, 2009

분뇨처리현황

연 별	분뇨발생량 (㎥/일)			처리대상량 (㎥/일)			처 리 율 (%)		
	계	수거식	수세식	계(C)	수거분뇨	정화조오니	계(D/C)	수거분뇨	정화조오니
2008	571	5	566	571	5	566	100	100	100

자료 : 송파구통계연보, 2009

△ 교통시설

- 송파구내의 교통시설은 도로, 광장, 지하철, 여객자동차정류장, 자동차검사시설, 주차장등이 설치되어 있음

교통시설 현황

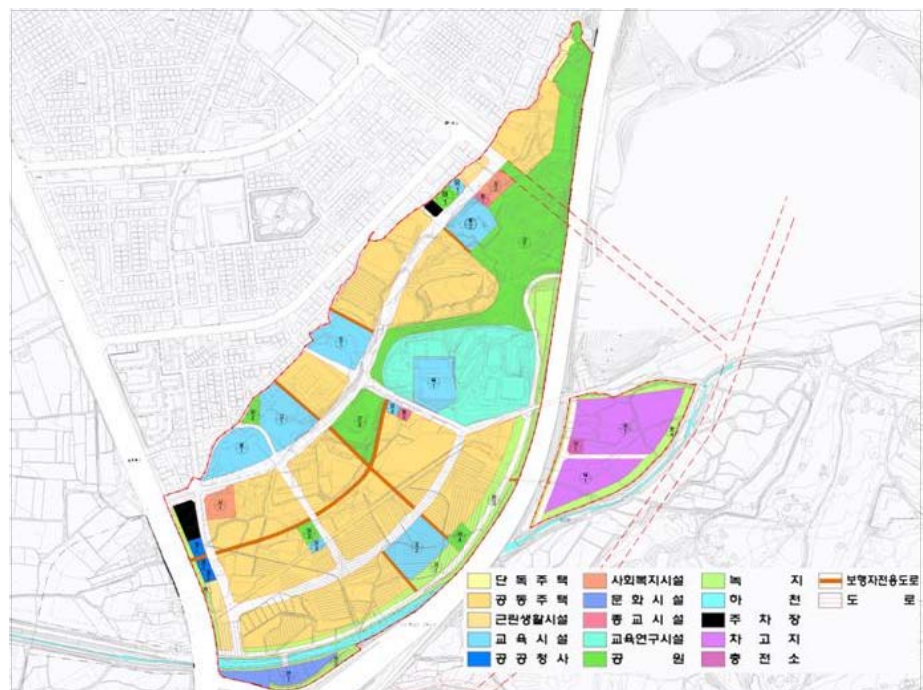
구 분		현 황	비 고
도 로	광 로	9개 노선 (17,770m)	송파대로, 남부순환로 등
	대 로	16개 노선 (31,768m)	백제고분로, 오금로 등
	중 로	46개 노선 (49,858m)	
광 장	교통광장	10 개 소	
지 하 철		3개노선 (2,5,8호선)	
여객자동차정류장		7 개 소	시내버스 정류장
자동차 검사시설		1 개 소	동부검사장
주 차 장		노외: 18개소 (1,533면) 노상: 11개소 (1,098면) 건축물부설: 13개소 (7,626면)	민영 공영

자료 : 2001 송파구도시기본계획

바. 주변지역 개발현황

1) 장지택지개발사업

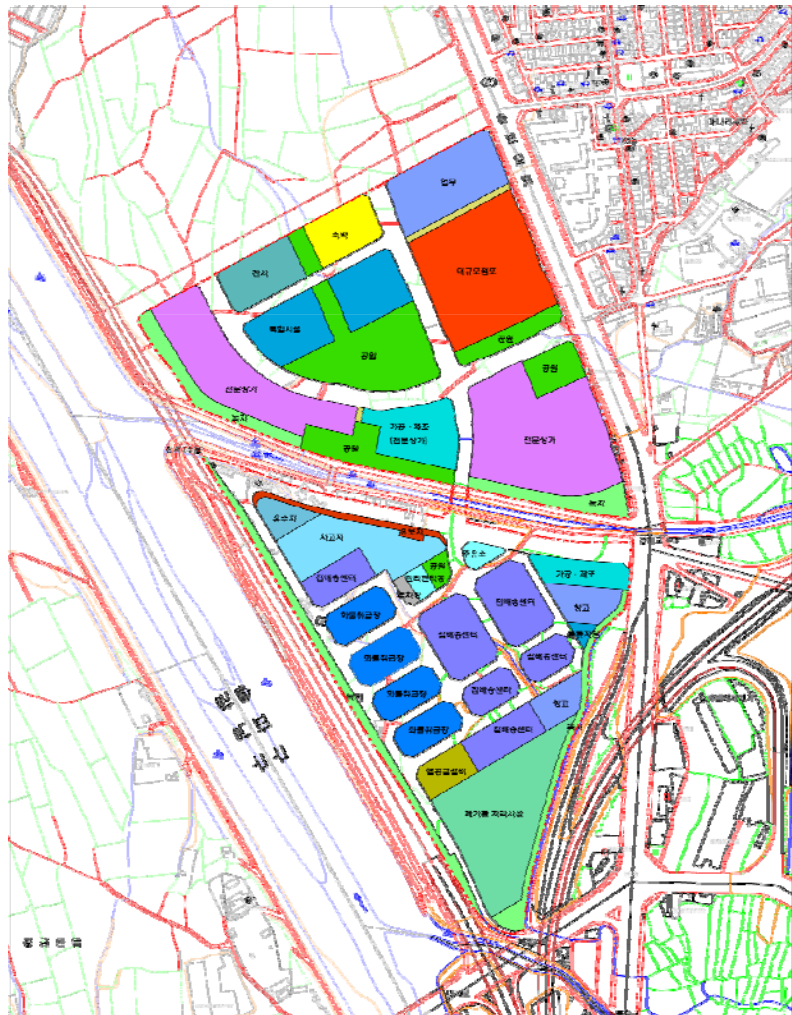
- 위치 : 송파구 장지동 일대
- 규모 : 661,884m²
- 인구 : 16,794명
- 대상지 동측 장지동 자연녹지지역 20만평을 대상으로 택지개발사업을 통한 공공임대주택단지 건설
- 대상지와 인접하여 대규모 주거단지가 신규공급 되므로 문정지구 도입기능 구상시 일반주거용도의 입지는 지양



장지택지개발사업 토지이용계획도

2) 서울 동남권 유통단지 개발계획

- 위치 : 송파구 문정동 280번지 일대
- 규모 : 511,766m²
- 사업기간 : 2004.11 ~
- 상근 및 이용인구 추정 (2008년 기준)
 - 평일(33,000인), 휴일(19,000인)
- 대상지 남측에 연결하여 청계천 전문상가단지와 대규모 유통단지가 입지
- 당초 시정개발연구원의“문정·장지지역 종합개발구상 및 전략수립(안)”에서도 같은 사업지구로서 계획하였던 만큼 개발계획수립시 도입 기능 및 가로망 체계 등의 합리적 연계성의 검토가 필요



동남권 유통단지 개발계획도

3) 문정동 폐철도부지 공원화사업

- 위치 : 송파구 문정동 2-5번지 외 1필지
- 규모 : 37,031㎡, 길이 1.4km, 폭30m
- 목적 : 도심지내 공원들과 연결하는 거점공원 조성
 - 송파구내 환상형 녹지체계 완성
- 도입시설 : 크게 세지구(A·B·C)로 나누어 계획
 - A지구 : 분수광장 · 이벤트광장 · 복합문화회관 · 휴게광장등
 - B지구 : 총림 · 소나무언덕 · 야외카페 · 초지 · 화장실등
 - C지구 : 계절숲길, 복합문화회관, 유실수원, 자생초화류언덕등
- 문정동 폐철도부지의 녹지축을 대상지내로 관입시켜 탄천변의 녹지공간과 연계시 송파구의 환상형 녹지체계 완성



폐철도부지 공원화사업 개발계획도

4) 거여 · 마천 뉴타운

- 위치 : 거여동 202번지 일대
- 규모 : 905,390㎡ (계획인구 : 18,500가구)
- 사업유형 : 주거중심형 뉴타운 사업
- 지역여건 :
 - 인구 50,917명(18,555세대)
 - 노후불량주택비율 : 58.8%
- 강남권 첫 뉴타운으로서 서울시의 강남·북 균형발전 정책의 일환인 뉴타운 사업에서 강북위주의 뉴타운 지정에 대한 강남지역의 역차별을 해소하기위해 계획

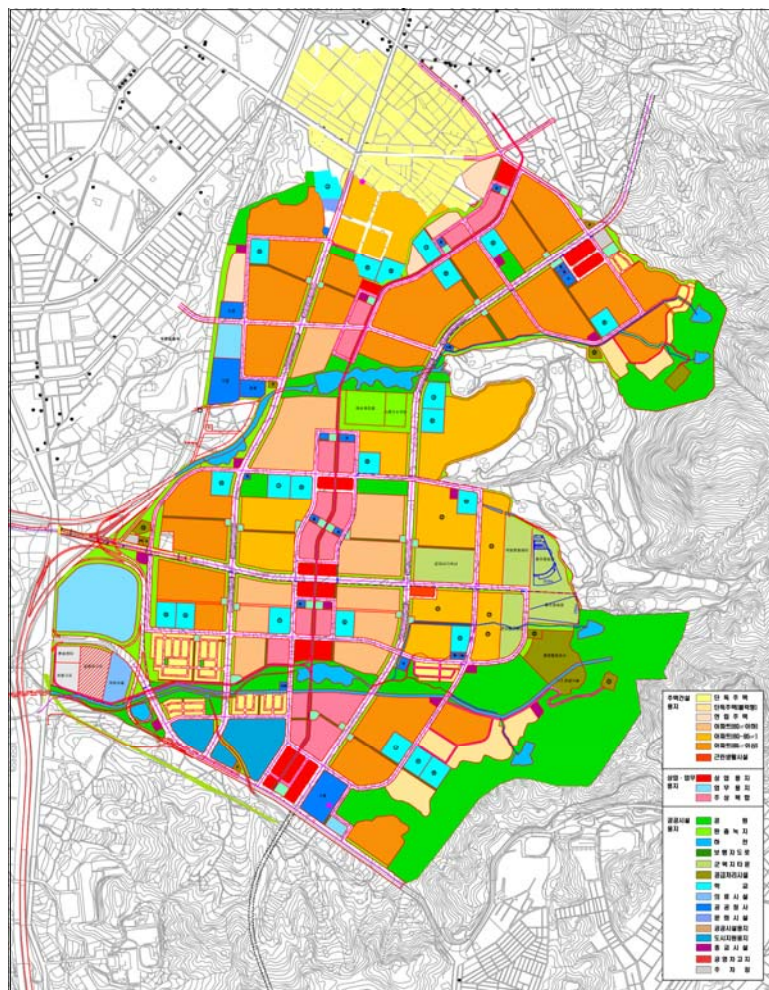


거여 · 마천 뉴타운 지구지정 예정도

5) 위례 신도시

- 위치 : 거여동 남성대 · 특전사 부지등
- 면적 : 6,768,000m² (주거지역 2,047,320m²)
- 인구 : 15만명 (계획)
- 「2005.8.31 부동산종합대책」 의 하나로 서울 강남지역의 주택 수요를 대체하기 위해 송파구 거여동 국·공유지에 200만평 규모의 신도시를 건설

주택공급 계획(안)		
계	46,000 세대	
단독	800 세대	
APT	85m ² 이하	23,100 세대
	85m ² 초과	21,900세대
연립	200 세대	



위례신도시 개발계획(안)

6) 소결

- 대상지를 중심으로 반경 3.5km내에 위례신도시를 비롯한 거여·마천뉴타운 및 장지택지개발지구등의 대규모 주거기능이 공급 되므로, 본 대상지는 주거기능을 배제한 차별화된 기능 도입 필요



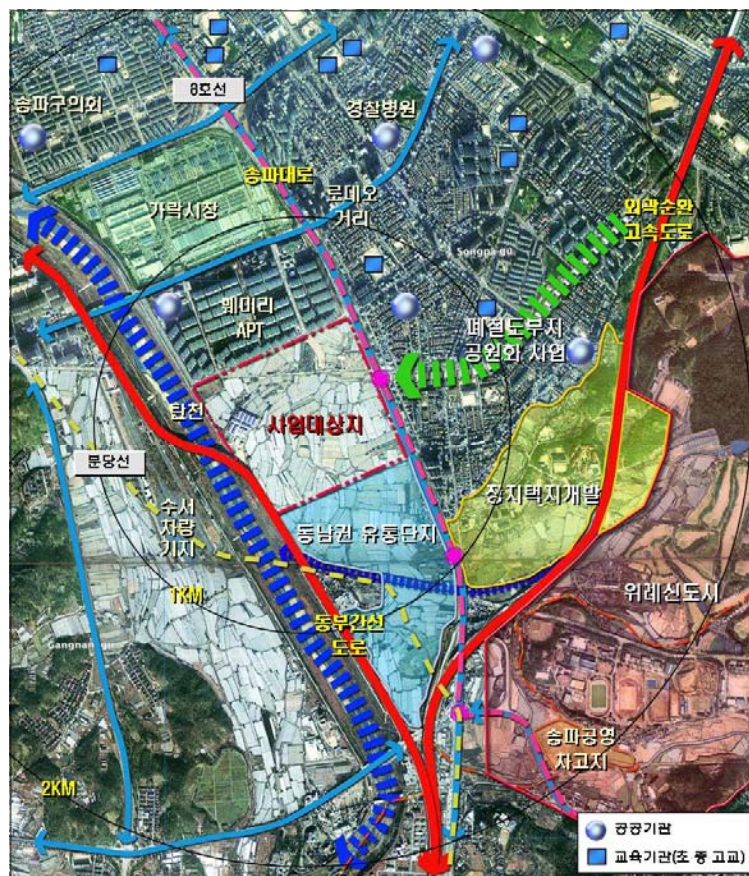
2. 대상지역 현황

1) 위치 및 면적

- 위치 : 서울특별시 송파구 문정동 350번지 일원
- 면적 : 548,239㎡

2) 입지여건

- 본 사업대상지는 행정구역상 서울 동남부에 위치하며 송파구 생활권상 「가락대생활권 가락1중생활권」에 해당
- 송파구의 주요 간선도로인 송파대로 및 동부간선도로 · 외곽순환고속도로 등의 광역교통망 인접
 - 수도권 동남부(성남, 분당, 하남시등)와 강남권사이의 관문역할
- 대상지 주변에 유통단지 · 택지개발 · 공원화사업등의 도시계획사업이 활발히 진행중



입지여건 및 주요시설 현황도

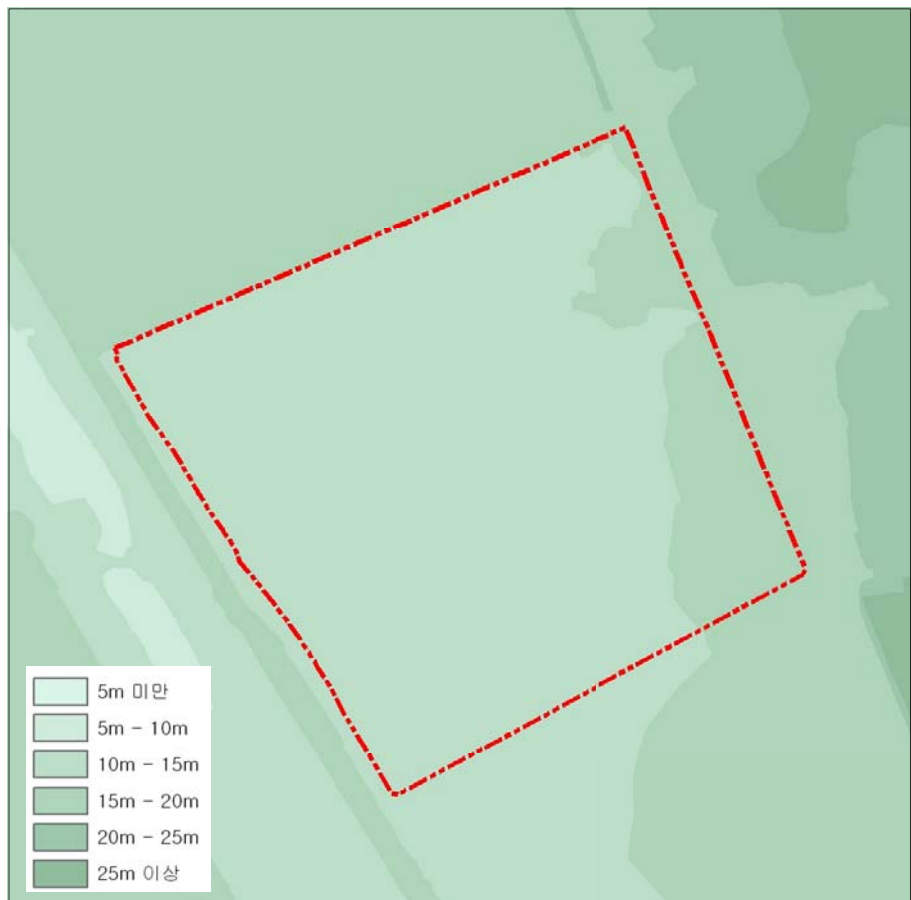
3) 자연환경

△ 지형 · 지세

- 본 사업대상지의 표고는 최저 12m, 최고 19m로 10m ~ 20m 구간에 분포하고 있으며, 15m이하가 86%로 송과대로 및 웨미리아파트 등의 주변지역에 비해 낮은 지대를 나타내고 있음

표고분석

구분	면적(㎡)	구성비(%)
계	548,239	100.0
10m초과 ~ 15m이하	471,598	86.0
15m초과 ~ 20m이하	76,641	14.0

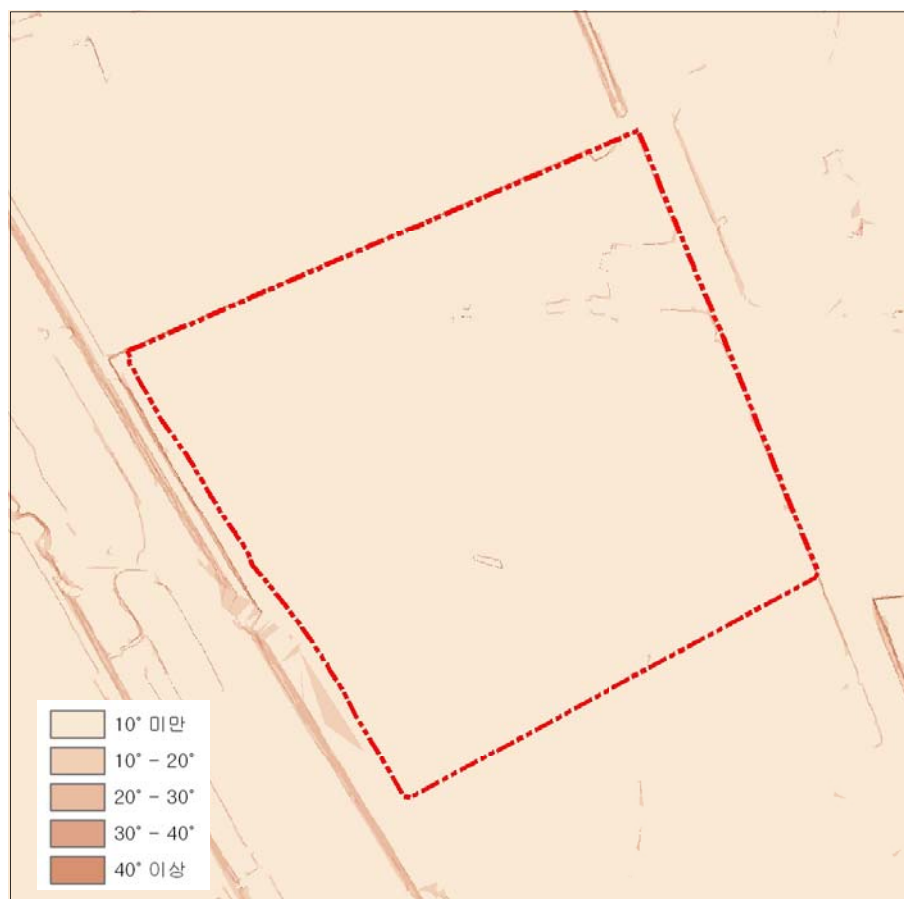


표고분석

- 본 사업대상지의 경사도는 10°미만이 99.4%로 대부분 평탄한 지형을 형성하고 있음

경사분석

구분	면적(㎡)	구성비(%)
계	548,239	100.0
10° 미만	544,816	99.4
10° 이상 ~ 20° 미만	1,255	0.2
20° 이상 ~ 30° 미만	1,018	0.2
30° 이상 ~ 40° 미만	586	0.1
40° 이상	564	0.1



경사분석

△ 수문

- 사업대상지 남측에 위치한 장지천이 동에서 서로 유하하여 사업대상지 서측에 연접한 탄천과 합류
- 탄천은 강남구와 경계를 이루며 한강으로 유입

4) 인문환경

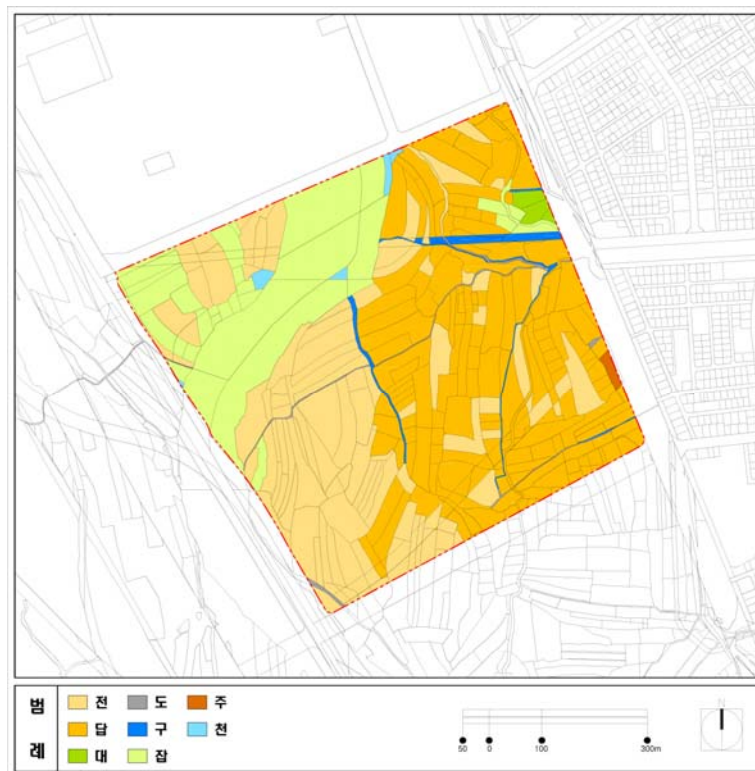
△ 토지이용현황

- 대부분이 농경지로 이루어진 도시근교농촌지역을 형성하고 있음
- 지목별 토지이용현황은 농지(전·답)가 총면적의 75.9%로서 가장 많은 면적을 점유하며, 대지의 경우는 3,547㎡(0.6%)에 불과함

지목별 토지이용현황

구 분	계	전	답	대	도	구	잡	주	천
면 적(㎡)	549,955	186,108	231,419	3,547	3,952	7,923	112,804	1,259	2,943
구성비(%)	100.0	33.8	42.1	0.6	0.7	1.4	20.5	0.3	0.6

※ 지구계 분할측량에 따른 공부상면적(549,955㎡)을 기준으로 작성



지목별 토지이용현황도

△ 인구 및 가구

- 거주인구의 대부분이 비닐하우스를 주거용으로 개조하여 불법거주
- 2005년 8월 현재 사업대상지내 거주자수는 236세대 557명
 - 시유지 : 56세대 145명
 - 사유지 : 180세대 412명 (개미마을:32개동 90여세대 229명)

△ 도시계획현황

- 본 계획대상지는 용도지역상 업무용지는 일반상업지역, 그 외 지역은 제3종일반주거지역 임
- 용도지구는 송파대로 우측에 12m의 일반미관지구 지정
- 도시계획시설은 공공청사, 공원, 녹지 등이 있음.

도시계획시설 현황

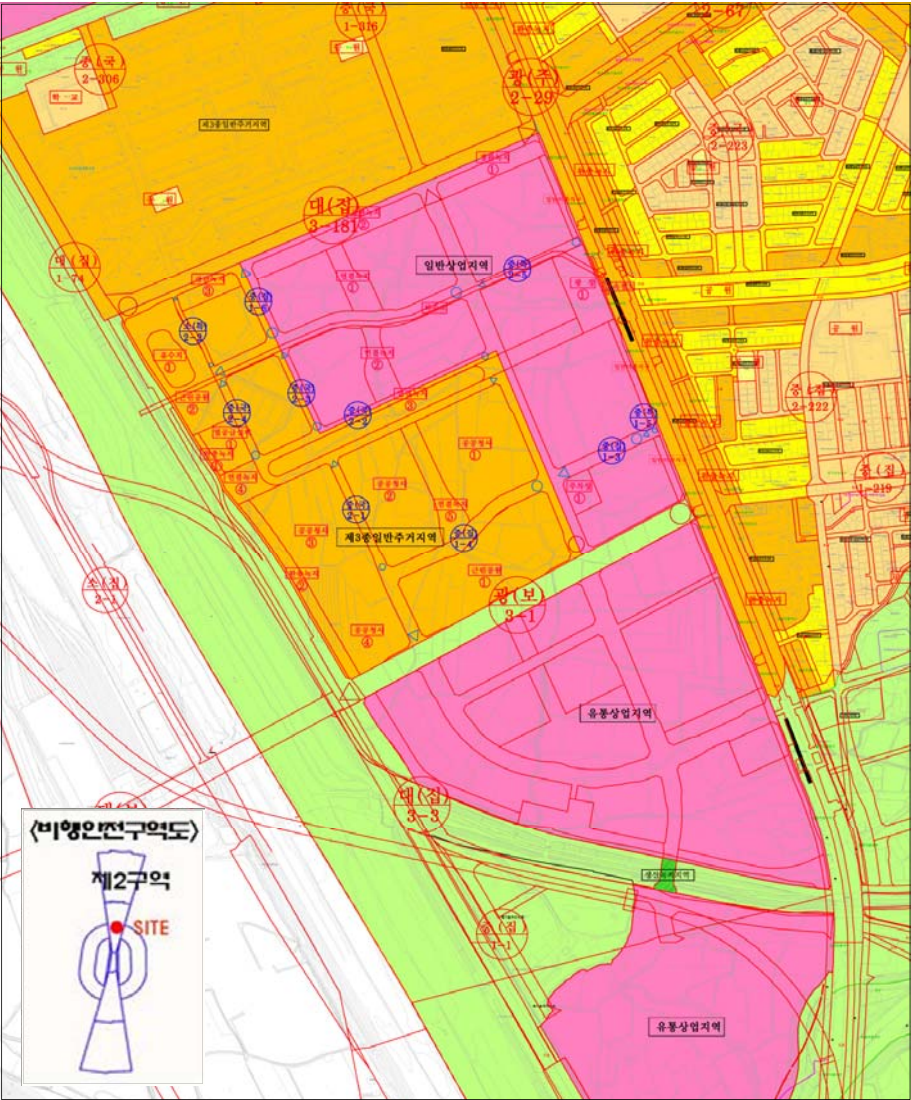
구분	내용	규모	비고
공공청사 (4개소)	법원/등기소	29,765㎡	
	검찰청	26,690㎡	
	구치소/보호관찰소	32,673㎡	
	경찰기동대	13,060㎡	
광장 (1개소)	근린광장	8,751㎡	
공원 (2개소)	근린공원 ①	36,620㎡	
	근린공원 ②	21,277㎡	
녹지 (10개소)	경관녹지 ①~③(3개소)	19,033㎡	
	완충녹지 ①, ②(2개소)	8,264㎡	
	연결녹지 ①~⑤(5개소)	40,006㎡	일부 도로와 중복결정
열공급설비 (1개소)	열공급설비	5,290㎡	
유수지 (1개소)	유수지	5,053㎡	근린공원내 중복결정
하수도 (1개소)	하수도	· 연장 : 893m · 면적 : 7,321㎡	도로 및 광장내 중복결정
도로 (16개소)	광로(2개소)	· 연장 : 8,751m · 면적 : 3,786㎡	
	대로(4개소)	· 연장 : 3,947m · 면적 : 46,241㎡	
	중로(9개소)	· 연장 : 2,423m · 면적 : 45,721㎡	
	소로(1개소)	· 연장 : 143m · 면적 : 1,143㎡	
주차장 (1개소)	주차장	3,290㎡	

- 군용항공기지법에 의한 비행안전구역에 해당됨
 - 본 사업지는 제2구역에 속함

계획대상지내 건축 가능높이

구분	기준	비고
해발고도 한계	73.4m ~ 93.26m	
건축물 높이 한계	54.3m ~ 75.56m	송파대로 표고기준 17.7m ~ 19.1m
건축물 층수 한계	15층 ~ 21층	층고 3.5m 기준

- 토지거래허가구역

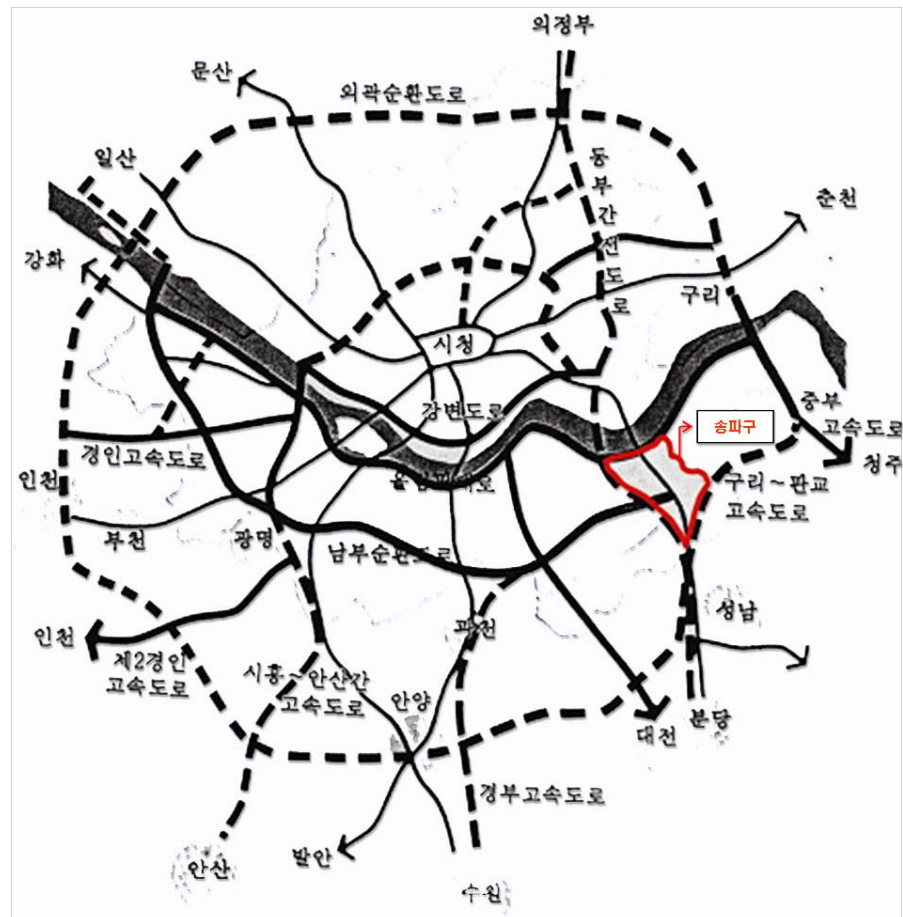


도시계획현황도

5) 교통체계현황

△ 광역교통 현황

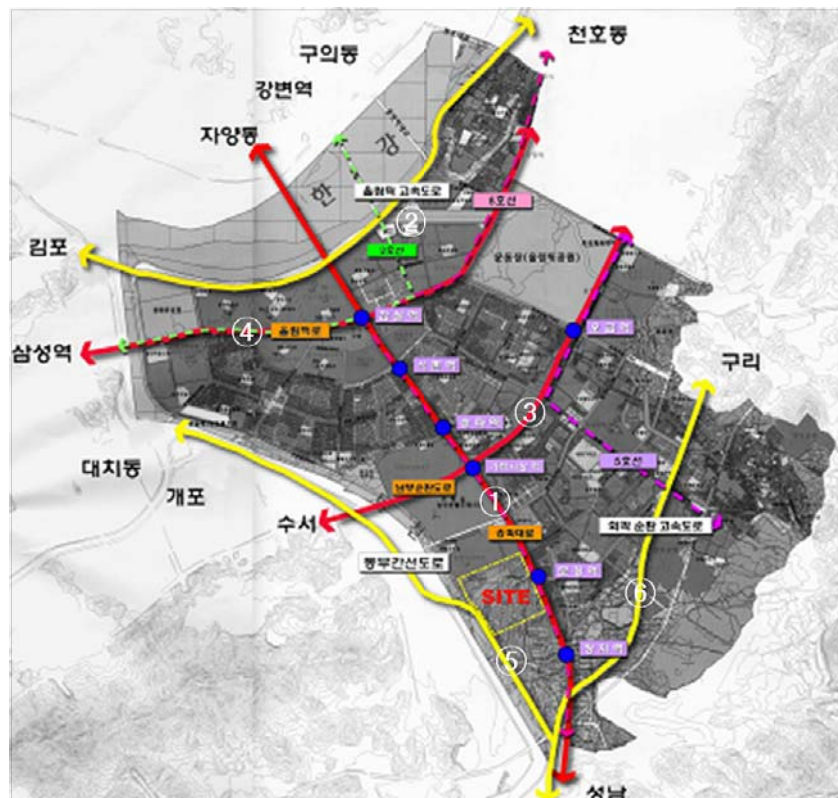
- 88올림픽 고속도로 및 올림픽로, 남부순환도로가 동-서간 교통을 담당하고 있고, 송파대로와 강동대로가 도심 및 경기도 남부지역을 남북으로 연계시키며, 수도권 및 서울시 주요지점과 교통체계를 형성
- 지하철 2, 5, 8호선이 송파구 전역을 지나감에 따라 대중교통 접근체계 양호



광역교통망 현황도

△ 간선교통 현황

- 올림픽대로, 외곽순환고속도로, 올림픽로와 남부순환도로가 동-서간의 광역교통을 담당하고 있으며, 송파대로와 동부간선도로가 경기도 및 강북을 연결시키는 축을 형성
- 가로망 형태는 도시계획사업에 의한 격자형 가로망 형태로서, 양호한 교통체계를 형성하고 있으나, 통과 교통량이 주요간선도로에 집중되어 교통체증 유발
- 사업대상지 우편으로 8호선이 연접하여 위치하므로, 대중교통 접근체계 용이
- 향후, 본 사업을 비롯한 동남권유통단지계획 및 장기택지개발등 문정 지역 주변의 대규모 개발사업으로 인한 간선도로망의 부하를 방지하기위한 광역적인 교통체계개선책 마련 필요



간선교통망 현황도

가로망 현황

번호	도로명	폭원	번호	도로명	폭원
①	송파대로	60m	④	올림픽대로	70m
②	올림픽로	60m	⑤	동부간선도로	30m
③	남부순환도로	50m	⑥	외곽순환고속도로	25m

6) 공원 · 녹지현황

△ 공원 현황

- 2009년 현재, 송파구에 입지하고 있는 도시공원으로는 근린공원과 어린이공원 및 소공원 130개소가 시가지에 고르게 분포하고 있음
- 총 면적중 근린공원이 전체의 93.7%를 차지하고, 나머지는 어린이공원과 소공원으로 구성
- 도시공원은 아니지만 공원기능을 수행하고 있는 한강시민공원, 올림픽공원, 종합운동장등 대규모 시설이 입지하고 있어, 도시공원과 함께 자치구민의 휴식공간 뿐만 아니라 서울시민에게도 이용기회를 제공하고 있는 실정

공원 현황

연 별	도 시 공 원														기 타	
	계(B)		어린이 공원		소공원		근린공원		도시자연 공원		묘지공원		체육공원			
	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적
2008	130(-)	2,078	82	130	1	1	47(-)	1,947	-(-)	-	-	-	-	-	10(1)	3,608

송파구통계연보, 2009
 주 : 1)기타공원은 유원지,한강시민공원,마을마당임 (도시계획법상 공원아님)
 2)공원수의()내는 타구지역에 포함된 숫자임.

△ 녹지현황

- 한강고수부지, 성내천, 탄천과 천마산공원으로 둘러싸인 환상형 녹지체계를 확보
- 2009년 현재, 송파구의 녹지지역은 약10km²으로서, 서울시 자치구 평균 9.8km² 보다 많은 상태이나, 향후 녹지지역으로서 미개발지인 문정 및 장지동 등에 대규모 개발사업이 추진되어, 녹지지역의 비율이 감소할 것으로 예상

녹지지역 현황

단위 : m²

구분	녹지지역			
	보전녹지	자연녹지	생산녹지	계
송파구	-	10,021,524	297,439	10,318,963
서울시	72,300	224,092,876	659,726	224,824,902

서울통계연보, 2009

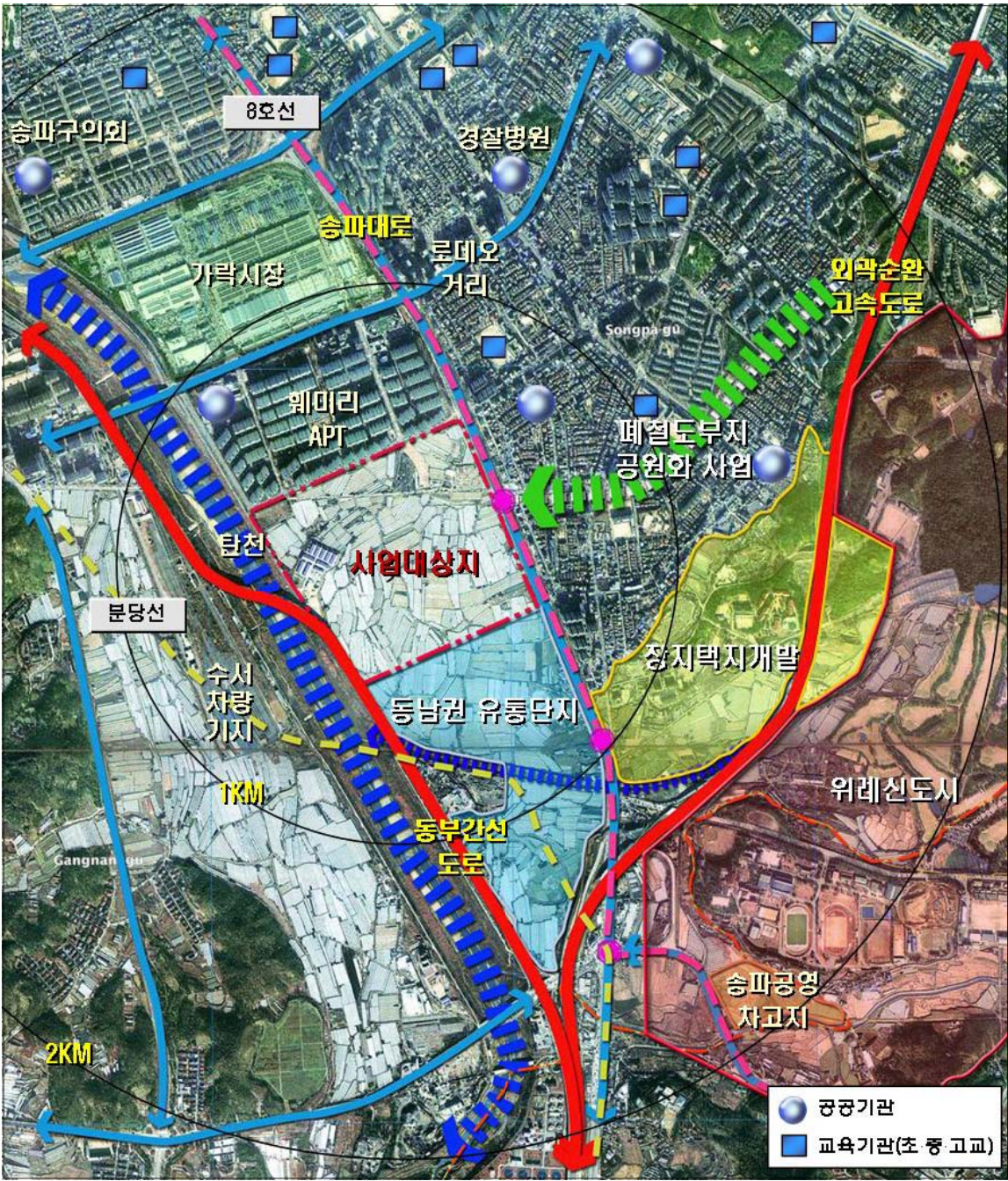


공원·녹지 분포현황도

7) 현황종합분석

현황분석 및 계획과제 도출

구분	현황 및 문제점	계획 과제
입지 여건	· 서울의 동남권 시 경계인 문정동에 남은 마지막 미개발지 · 수도권 동남부의 교통요충지로서의 관문 역할에 따른 개발 잠재력이 높음 · 대상지 주변에 유통단지, 택지개발, 공원화사업 등의 도시계획사업이 활발히 진행중	· 대상지 및 주변에 추진되고 있는 대규모 개발사업에 대한 계획적 관리 필요
지형 지세	· 표고15m이하가 86%로 송파대로(H=17.8m~19.2m)보다 약3m 낮은 저지대 형성 · 경사도는 10%미만이 98.9%로 대부분 평탄한 지형	· 저지대의 성토를 감안한 토공 Balance 유지 및 자연지형을 감안한 개발계획 수립 필요
토지 이용	· 농지(전·답·구거)가 총면적의 97.7%로서 도시근교농촌지역을 형성 - 비닐하우스를 이용한 농작물 재배 · 향후 미래여건변화를 감안한 토지이용 계획 필요	· 문정지역은 상위에서 서술한 대로 개발잠재력이 높음에 따라 문정역의 역세권과 연계하여 지구중심으로서의 기능을 고려한 토지이용계획이 필요
수 문	· 사업대상지 남측에 위치한 장지천이 동에서 서로 유하하여 사업대상지 서측에 연접한 탄천과 합류 · 지구서측의 탄천은 강남구와 경계를 이루며, 한강으로 유입	· 사업대상지 서측의 탄천 홍수위(HWL 16.67)를 감안하여 단지계획고 및 유수지 검토
공원 녹지	· 송파구의 양호한 공원/녹지 인프라와 사업 대상지내 공원/녹지 체계간 연계 필요	· 사업대상지 동측의 ‘폐철도부지공원화사업’의 녹지축과 연계하여 공원/녹지 계획 수립
교통	· 경기도 및 강북을 연결시키는 동부간선도로가 사업지 서측에 연접하여 지나감으로 인한 소음 및 교통문제 대책 필요 · 동남권유통단지계획 및 장지택지개발 등 문정 지역 주변의 대규모 개발사업으로 인한 간선 도로망의 부하를 방지하기 위한 광역적인 교통체계개선책 마련 필요	· 동부간선도로가 기결정된 공공청사(구치소 및 경찰기동대) 좌측을 연접하여 통과하므로, 공공청사 좌측으로 완충녹지 조성 검토 · 본 사업대상지를 포함한 광역적인 교통체계개선책을 고려하여, 사업지내 교통계획 수립



현황종합분석도

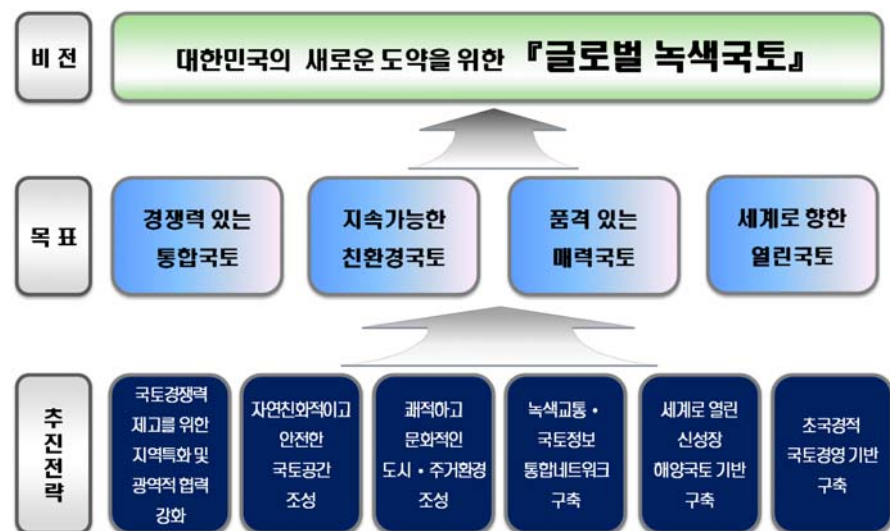
3. 상위 및 관련계획

(1) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

1) 계획의 기초 : 대한민국의 새로운 도약을 위한 『글로벌 녹색국토』

△ 동북아시아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA 시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양 지역을 선도하는 글로벌 국토 실현

△ 정주환경, 인프라, 산업, 문화, 복지 등 전 분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토공간을 조성하고, 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현



2) 기본목표

△ 경쟁력있는 통합국토

- 개별 지역이 통합된 광역적 공간 단위에 기초한 新국토골격을 형성하여 지역특화발전 및 동반성장을 유도
- 남북간 신뢰에 기반한 경제 협력과 국토 통합을 촉진

△ 지속가능한 친환경국토

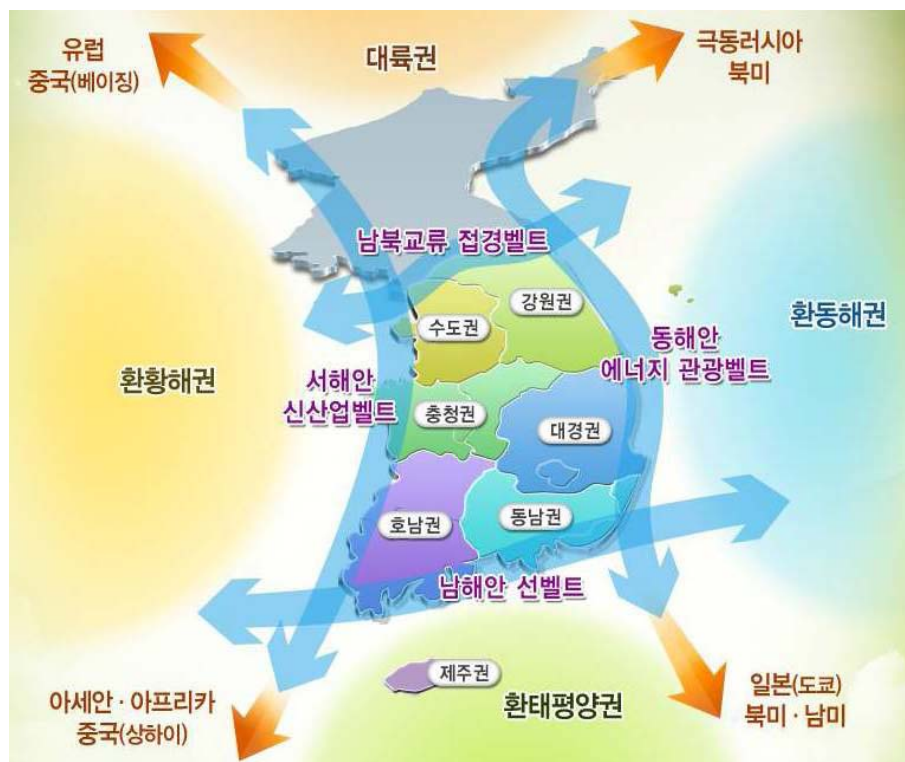
- 경제성장과 환경이 조화되고 에너지·자원 절약적인 친환경국토 형성
- 기후변화로 인한 홍수·가뭄 등 재해에 안전한 국토 구현

△ 품격있는 매력국토

- 역사·문화자원을 우리 국토공간에 접목한 품격있는 국토 조성
- 정주환경을 개선하여 국민 모두가 쾌적한 삶을 누리는 매력있는 국토 조성

△ 세계로 향한 열린국토

- 유라시아-태평양 시대에 물류, 금융, 교류의 거점국가로 도약하기 위해 글로벌 개방거점 확충
- 대륙-해양 연계형 인프라 구축을 통한 유라시아-태평양 지역의 관문기능 강화



3) 부문별 추진계획

△ 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화

- 3차원 지역발전전략의 발전적 수용을 통한 국토의 성장잠재력 극대화
- 5+2 광역경제권 발전을 견인하는 도시권 육성
- 농·산·어촌의 녹색성장 기반 구축
- 국가 경제를 견인하는 신성장거점 육성
- 글로벌 경쟁력을 갖춘 신성장 산업 육성
- 국토의 문화적 품격 제고와 역사·문화·관광자원의 연계 활용

△ 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성

- 江 · 山 · 海를 연계한 국토 품격의 새로운 창출
- 인간과 강이 함께하는 친수 국토공간 조성
- 지속가능하고 안전한 국토공간

△ 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성

- 인구 감소에 대비한 도시경쟁력 제고
- 한국형 녹색 문화도시 창조
- 수요맞춤형 주택 공급 및 주거 수준의 선진화
- 국토가치 제고를 위한 토지이용 합리화 및 선진화

△ 녹색교통 · 국토정보 통합네트워크 구축

- 지속가능하고 경제성장을 지원하는 녹색교통체계 구축
- 국민 생활편익 증대를 위한 친환경 교통정책 추진
- 고부가가치 창출을 위한 글로벌 물류체계의 구축
- 선진 국토정보인프라 구축

△ 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축

- 해양자원 확보를 위한 활동영역의 확장
- 해양산업의 국제경쟁력 강화
- 생태계 기반 통합적 해양자원 · 공간 관리
- 다차원 해양거버넌스 구축

△ 초국경적 국토경영 기반 구축

- 남북한 교류협력 확대에 대비한 기반 구축
- 유라시아-태평양 협력 기반 강화

4) 수도권 정비방향

△ 비전

- 수도권을 동아시아 중심대도시권으로 육성

△ 기본목표

- 글로벌경쟁력 강화를 위한 지식경제체제 형성
- 동아시아 관문역할을 위한 국제 교통·물류 인프라 구축
- 녹색성장 선행모델과 문화관광 브랜드 구축을 통한 삶의 질 확보
- 자율적인 광역성장관리체제 구축 및 권역간 연계협력 강화

△ 발전방향

- 동아시아경제 선도를 위한 전략거점 및 지식산업클러스터 육성
- 국제 물류인프라 구축 및 교통인프라 기능 확충
- 다핵공간구조 형성과 낙후지역 지원
- 환경친화적 도시 정비 및 관광경쟁력 강화
- 수도권의 광역행정 협조체제 구축 및 권역간 협력 강화

(2) 2030 서울도시기본계획(2011)

1) 추진전략

△ 경쟁력 있는 글로벌 서울

- 글로벌 리더로 도약하기 위한 중심기능 집적 · 고도화

△ 매력 있는 역사문화 서울

- 역사적 정체성 강화 및 창의문화도시 기반 조성

△ 함께 사는 행복 서울

- 특성화를 통한 지역균형발전 및 복지서비스 확대

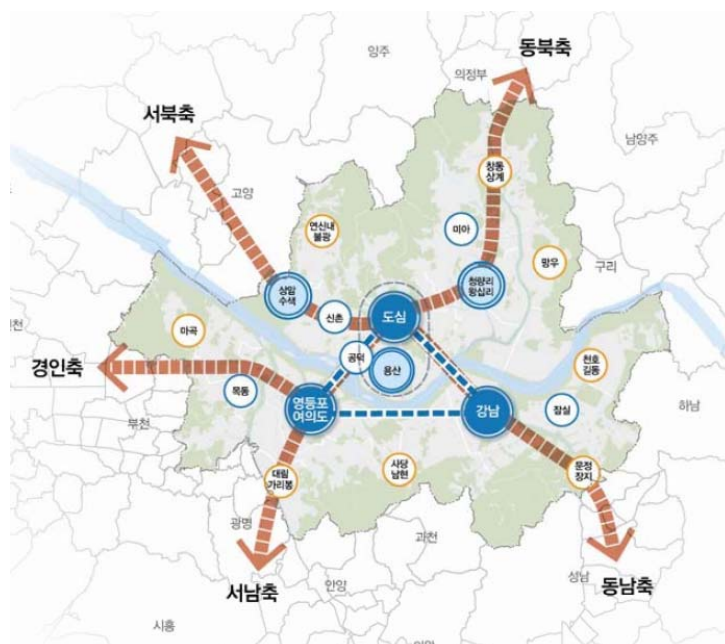
△ 친환경 녹색 서울

- 기후변화 대응 및 녹색 환경 구현

2) 중심지 체계

△ 3핵 · 3부핵 · 13거점(8광역연계거점, 5지역거점)

- 사업대상지는 중심지체계상 동남축의 문정·장지 광역연계거점으로 설정



3) 생활권 지역상

△ 동남권

- 지식서비스업의 글로벌 기능 강화와 기성시가지 성장관리

4) 생활권 발전 방향

△ 동남권의 주요 발전 방향

- 강남역, 삼성역을 중심으로 한 국제 비즈니스 환경 강화
- 광역 교통망 확충
- 대단위 노후주거지 계획적 관리
- 한강, 탄천, 양재천을 연계하는 수변네트워크 조성



(3) 송파구도시기본계획(1995)

1) 계획의 목적 및 범위

△ 목 적

- 자치행정에 부응하는 자치구 도시기본계획 수립
- 주민의견을 수렴한 2000년대 송파구의 구체적, 실천적 장기발전계획 제시
- 서울시 도시기본계획을 구체화

△ 범 위

- 공간적 범위
 - － 송파구 행정구역 전역 : 33.888km², 27개 행정동
- 시간적 범위
 - － 기준년도 : 1990년
 - － 목표연도 : 2001년
- 내용적 범위
 - － 도시발전의 기본이 되는 장기개발구상안의 정립
 - － 도시계획 재정비를 위한 기초적인 부문별 개발계획 수립
 - － 지구별 시가지정비를 위한 개발방안 제시
 - － 연차별 집행계획 수립

2) 생활권 설정

△ 설정기준

- 대생활권 : 인구증가에 따른 분구 및 도시개발사업을 고려, 2개의 대생활권으로 구분 - 잠실 대생활권, 가락 대생활권
- 중생활권 : 지형조건 및 교통체계와 지역특성을 감안하여 10개의 중 생활권으로 구분
 - － 특수성격지구 : 풍납권, 거여·마천권
- 소생활권 : 학교, 동, 시장등 기초생활단위를 톤대로 가급적 행정구역 경계와 일치시키며 30개의 소생활권으로 구분

△ 생활권 계획

- 잠실대생활권은 6개의 중생활권과 15개의 소생활권으로 구성되어 있으며, 가락대생활권은 4개의 중생활권과 15개의 소생활권으로 구성
- 대생활권은 대단위 도시개발사업으로 인한 성격의 명확성과 남부 순환도로의 지역구획에 의해 생활권설정이 명료함

생활권설정 현황

대생활권	중생활권	편입동	성격
잠실권역	잠실1	잠실본동 잠실1,7동	잠실부도심을 중심에 '70년대 잠실개발에 의한 생활권형성
	잠실2	잠실2,3,5동	
	잠실3	잠실4,6동	
	석촌	삼전동 석촌동	
	송파	송파1,2동 방이동	
	풍납	풍납1,2동	성내천에 의해 단절 (강동구 생활권의 영향)
가락권역	가락1	가락1동 문정2동	'80년대 이후 가락토지구획정리사업에 의해 개발진행
	가락2	가락본동 가락2동 문정1동	
	오금	오금동 오륜동	
	거여·마천	거여동 마천1,2동	자연발생적 이주 정착촌형에 의한 독립적생활공간형성

△ 생활권별 정비계획

- 중생활권 단위로 각각의 과제를 도출하고 이에 대한 정비계획 제시
- 송파도시기본계획에서 제시된 생활권별 정비계획상 본 사업지구가 포함되는 가락대상생활권내 가락1중생활권은 공원등 도시계획시설계획 및 주택용지 개발을 검토

(4) 송파구도시관리계획(2002)

1) 계획의 배경 및 목적

△ 배 경

- 국내외 여건변화에 대응
- 상위계획 변경 [제4차 국토종합개발계획 및 서울도시기본계획(2021년)]에 대한 송파구의 역할과 위상 재정립 필요
- 장기적 도시관리를 위한 도시계획적 기본틀 확립 필요
- ‘삶의 질’향상과 쾌적한 도시환경 및 개성있는 도시경관 창출

△ 목 적

- 서울시 남동부의 중심에 위치한 쾌적한 주거환경의 국제스포츠 및 첨단산업의 중심도시로서의 중추기능 정립
- 2011년, 나아가 21세기 송파의 미래상을 구현하고 국제화를 위한 도시구조개편방안과 전략 마련
- 향후 개발수요의 계획적 수용과 토지자원 잠재력의 효율적 활용방안을 모색함으로써 송파의 도시기능과 토지이용계획을 재정립

2) 계획수립의 범위

△ 시간적 범위

- 기 수립된 송파구 도시기본구상(1991)의 기본틀을 전면 재검토
- 기준년도 : 2000년
- 목표년도 : 2011년
- 장기구상년도 : 2021년

△ 내용적 범위

- 기 수립된 송파구 도시기본구상(1991)을 재검토하고 국내외 여건변화에 대비한 21세기 송파구의 도시발전의 기본틀 마련

3) 기본구상

△ 문정 장지지구를 송파구 자족기능 강화를 위해 활용

- 2개 대생활권(잠실, 가락)과 7개의 중생활권 중심(신천, 잠실, 석촌, 풍납, 문정, 오금, 거야마천)계획 중에서 가락 대생활권내 문정 중 생활권의 지구중심으로 계획하고 있음
 - 문정중생활권 정비방향을 보면 유통, 상업, 업무, 주거를 주기능으로 설정하고 있음
- 특히 문정지구(미개발지)에 대해서는 송파구의 자족기능 강화를 위한 부지로 활용하려는 계획을 가지고 있어 서울시의 마지막 개발지에 대한 접근이 자치구 차원에 머무는 한계가 있으므로, 송파구 계획의 기본방향을 충분히 고려하되 서울시 차원의 계획방향 설정을 위한 긴밀한 협의과정을 거치도록 함

생활권별 정비방향

구분		주기능	정비방향
도시구조	신천 중생활권	주거 일반상업	· 저밀도 노후 아파트의 재건축을 통한 주거환경 개선 · 신천역 주변은 상업지역으로 용도 변경하여 사업용지 수요에 대처
	잠실 중생활권	위락 중심사업 업무 주거	· 부도심 기능강화를 위하여 주공5단지 재건축시 일부 지역을 복합용도로 개발 · 미개발지 개발 유도
	석촌 중생활권	주거 상업	· 활성화가 예상되는 석촌역 주변을 잠실 부도심 기능을 보완 가능토록 기능을 강화
	풍납 중생활권	주거 근린상업	· 천호역과 강동구청역 주변으로 소규모 준주거지역을 지정하여 독립된 생활권 중심 형성 유도
토지이용	문정 중생활권	유통 상업 업무 주거	· 가락시장은 현대화를 유도하고, 유통·업무의 복합용도로 개발 · 가락지역중심의 기능강화 및 업무용수요에 대처하기 위하여 중앙전파관리소 용도 변경 · 문정장지 지구는 송파구의 자족기능 강화를 위하여 활용
	오금 중생활권	주거 체육	· 양호한 주거환경 유지 · 성동구청소는 이전을 유도하고 오금 지구중심과 연계하여 활용 · 운동장부지는 구민을 위한 체육공원으로 조성
	거야마천 중생활권	주거	· 도로 및 주차장 등 생활기반시설 확충 · 행정구역경계가 불합리한 마천1동 남한산성 등산로 입구 행정구역 조정

(5) 문장지역 종합개발구상 및 전략수립(2004)

1) 계획의 배경 및 목적

△ 배경

- 서울의 마지막 미개발지 문장지역에 대한 계획적 관리의 필요성 대두
- 서울의 지속적 성장 및 도시공간구조 보완을 위한 거점개발의 필요성

△ 목적

- 문정지구를 대상으로 서울의 지속적 성장과 도시공간구조 보완을 위해 도입가능한 도시기능을 검토하고 이를 수용하기 위한 도시 골격과 개발전략 및 주변지역 관리방향 구상

2) 과업의 범위

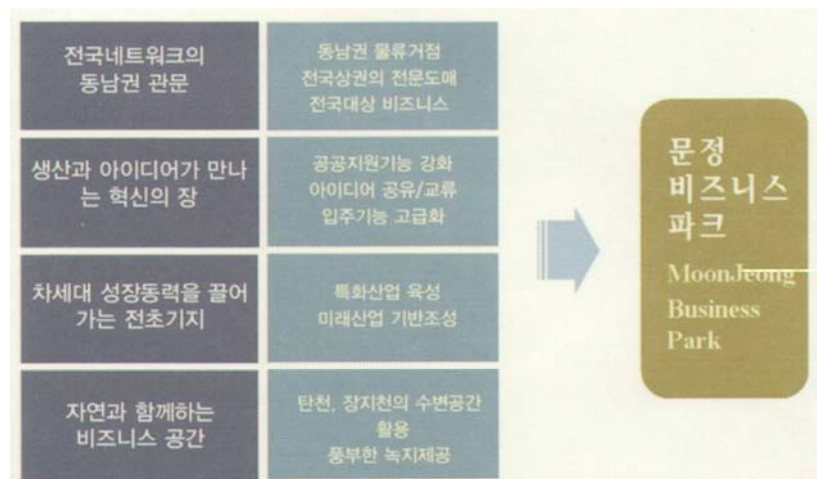
△ 문정지구 종합개발구상안 수립

- 송파대로 서측 문정동 289번지 일대 36만6천 평

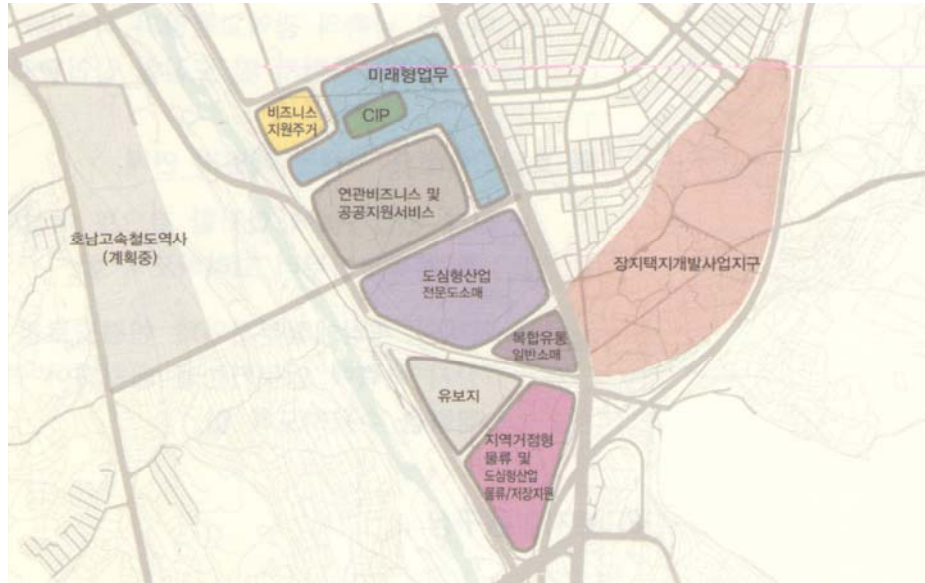
△ 문정지구 주변지역에 대한 중장기적 관리방안 수립

- 송파구 문정동·장지동 일대 개발행위허가제한지역 약 77만 평

3) 비전 및 개발방향 (문정 비즈니스 파크)



4) 문정비즈니스파크의 유치기능 및 시설 검토



△ 미래형 업무 기능

- 중앙 정부의 차세대 성장동력 선정
 - 10대 차세대 성장동력 선정
(차세대성장동력 추진계획, 재경부 외11개 부처, 2003.8.23)
- 차세대 미래형 산업의 전략적 도입 업종 검토
 - 메카트로닉스
 - 디지털콘텐츠/소프트웨어 솔루션
 - 바이오신약/장기
 - 메디바이오 특화 전략

△ 도심형산업

- 도심부에서 확장이전해 온 사업체와 신규 사업체를 집적
- 공공지원을 통한 주변 상권과는 차별화 및 생산성 향상

△ 공공지원기능

- 도심형 산업단지와 벤처기업과 중소기업을 포함한 미래형 업무단지 지원
- 산업간 연계 및 전략적 유치기능 활성화

△ 기업전시공원(CIP)

- 도시공원과 상설전시시설이 결합된 형태의 공원
- 서울시 부족한 전시공간 공급 및 21세기형 도시산업 홍보, 중소기업 이미지 제고

△ 유통기능

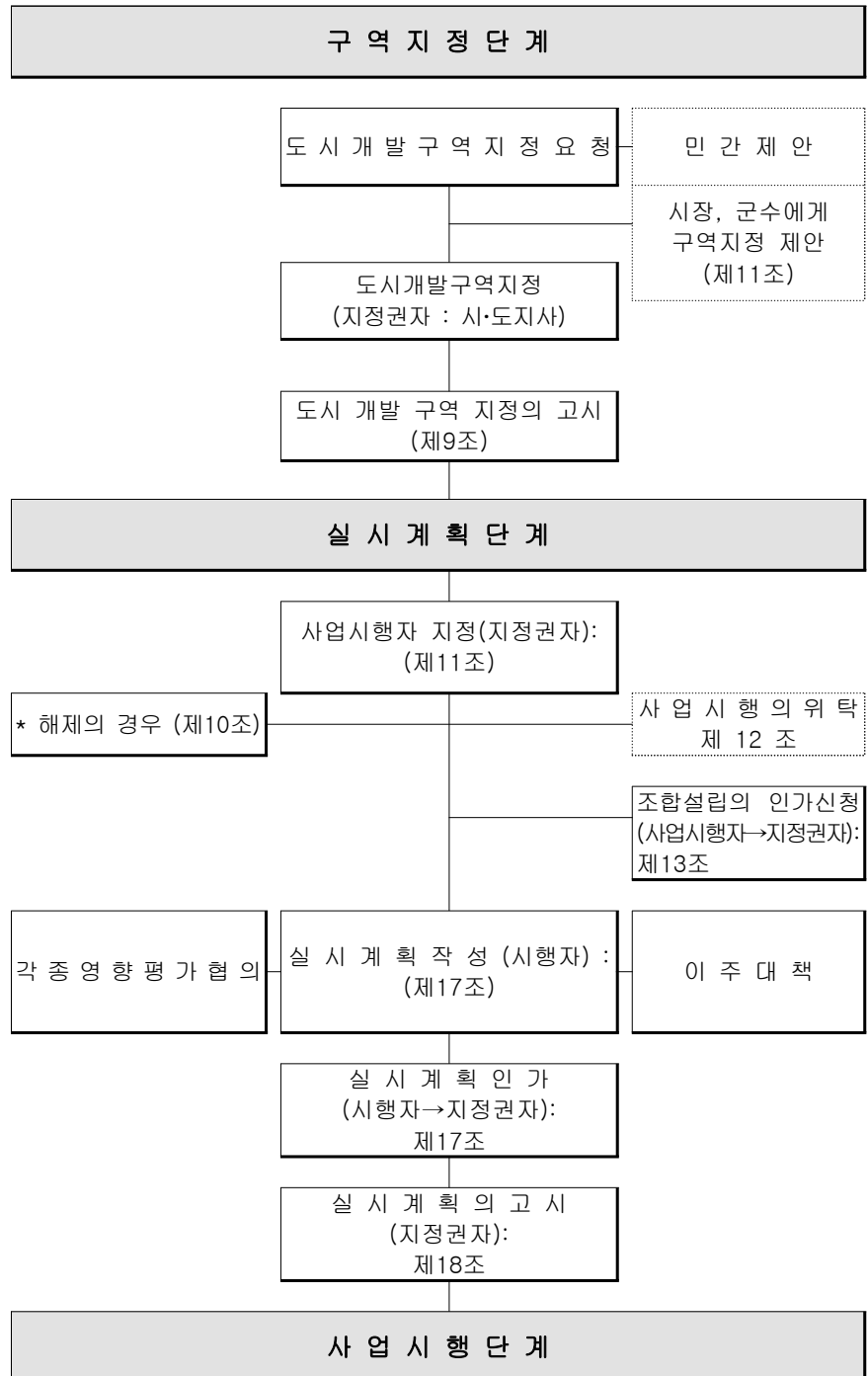
- 유통단지 안에 설치되는 지원시설을 집단적으로 설치·육성 목적
- 지역거점형 물류기능과 이를 기반으로 삼는 도소매 기능

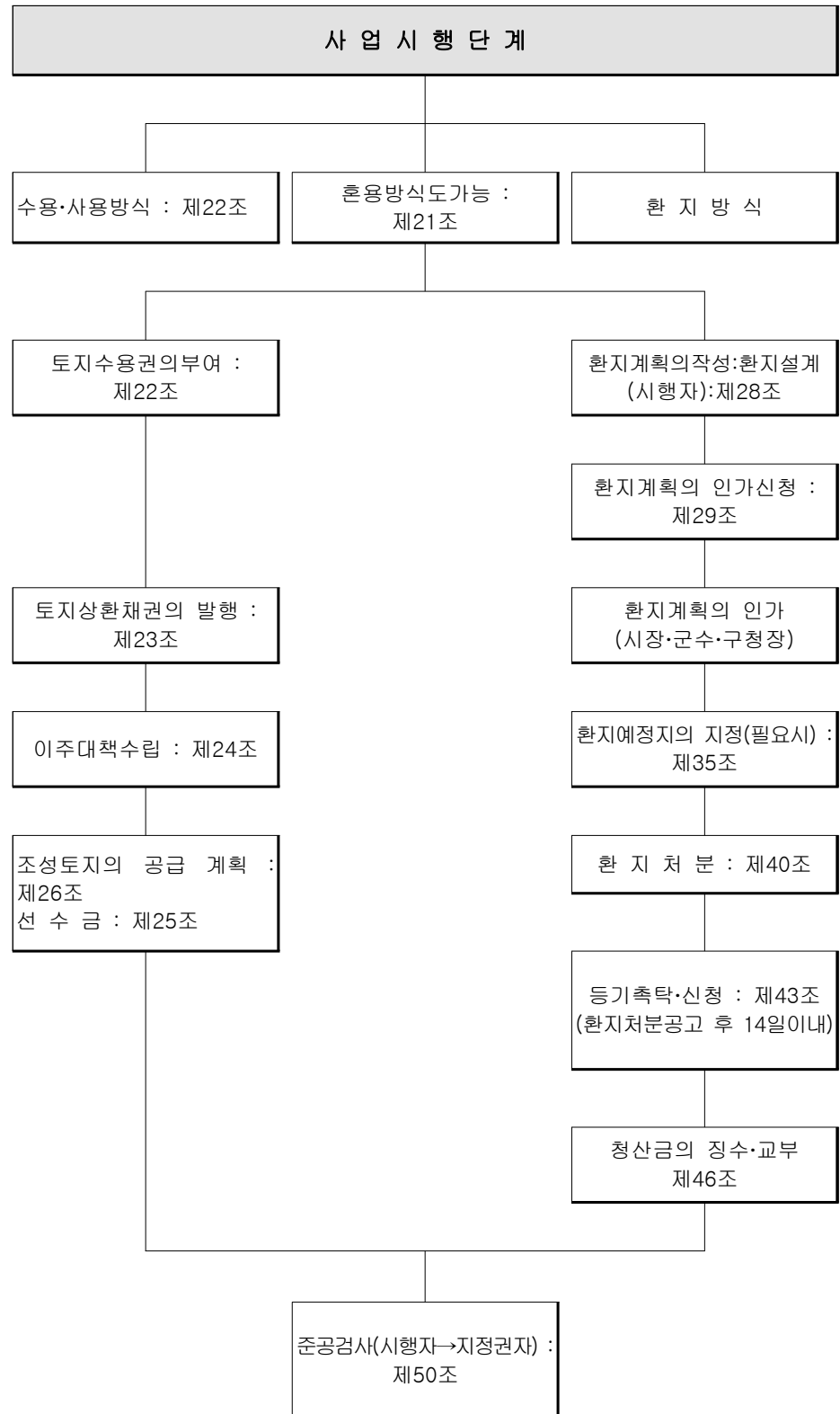
△ 주거기능

- 연구자, 최고경영자, 관리자에게 주거기회 제공

4. 법률검토 (도시개발법)

1) 계획수립절차





2) 주요내용

구 분	주 요 골 자	비고
도시개발 구역지정	도시개발구역은 원칙적으로 시·도지사가 직권으로 지정 하거나 시장, 군수, 구청장의 요청을 받아 지정하도록 하되, 국가가 도시개발 사업을 시행하는 경우에는 건설 교통부장관이 도시 개발구역을 지정하도록 함	법3조
도시개발 사업의 시행자	국가 또는 지방자치단체, 정부투자기관, 지방공사, 공공 기관의 공동출자법인, 토지소유자 또는 법인등	법11조
도시개발 사업의 민간제안	다양한 도시개발수요에 부응하기 위하여 개발대상 토지면적의 5분의 4이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의를 받으면 민간도 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있도록 함	법11조 5항
사업시행 방식	도시개발사업의 성격에 따라 사업의 시행방식을 수용 또는 사용에 의한 방식, 환지방식 또는 양자 혼용방식 으로 자유롭게 선택할 수 있도록 하여 도시개발사업을 탄력적으로 시행할 수 있도록 함	법21조
민간사업 시행자의 토지수용권 부여	도시개발사업이 원활하게 진행되도록 민간사업 시행자 에게 토지이용권을 부여하되, 사업대상 토지면적의 3분의2 이상을 매입하고 토지소유자 총수의 3분의 2이상 의 동의 를 받은 경우에 한하여 이용권을 갖게 함으로 써 이용권의 행사로 인한 토지소유자의 재산권을 침해 할 소지를 최소화 하도록 함	법 22조 1항
도시개발 사업의 촉진	도시개발구역으로 지정되면 국토이용계획상 도시지역으로 변경 및 도시계획구역의 결정이 있는 것으로 보아 기간 단축 효과 도모	법9조
	개발계획의 고시일을 토지수용법상의 사업승인일로부터 토지 수용권 인정시점을 앞당김	법22조 3항
	실시계획승인을 받으면 농지전용허가 등 31개 법률에 의한 인·허가를 받은 것으로 봄	법19조
토지상환 채권발행	도시개발사업의 시행자는 토지소유자가 원하는 경우 토지 의 매수대금의 일부를 사업시행으로 조성된 토지로 토지 소유자 에게 지급하는 토지상환채권을 발행할 수 있도록 함	법23조
도시개발 특별회계 설치	지방자치단체에 도시개발채권의 발행으로 조성된 자금 과 개발부담금 등을 재원으로 하는 도시개발특별회계를 설치 하여 도시개발사업을 지원할수 있도록 하고, 도시개발사업의 시행자는 지방자치단체가 발행하는 도시 개발채권을 의무적 으로 매입하도록 함	법60조 법63조
지구단위 계획의 수립	도시개발구역이 지정되면 당해 구역은 도시계획법상의 지구 단위계획구역으로 지정된 것으로 보아 준공후에는 도시계획 법에 의한 관리가 되도록 명문화	법9조 법17조

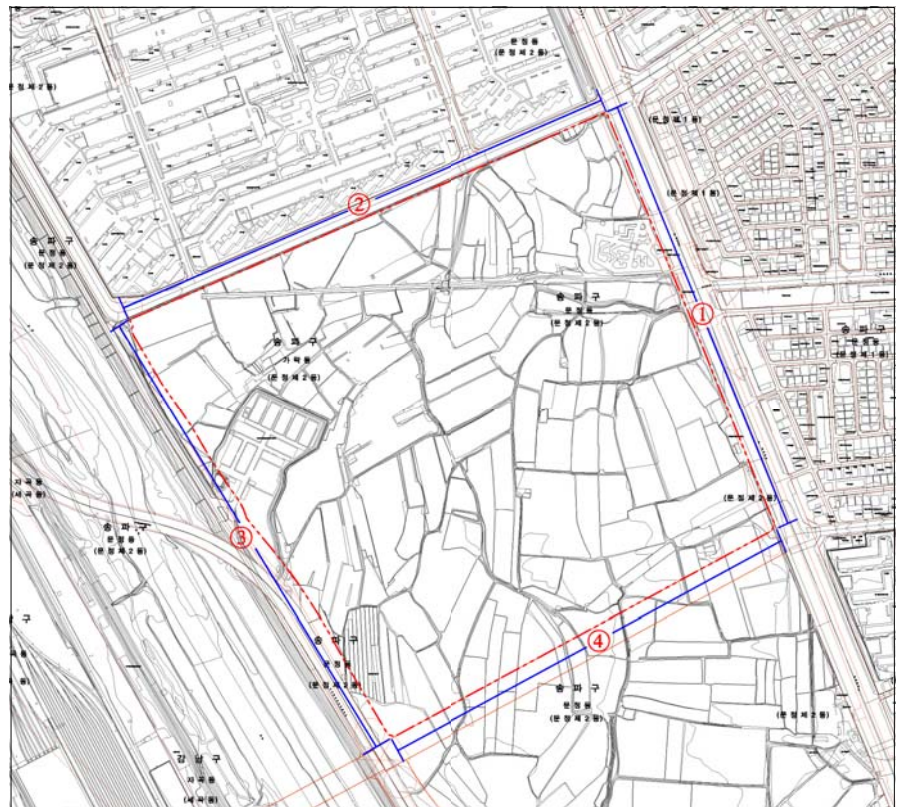
Ⅲ. 기본구상

1. 사업구역계 설정

- 송파 문정 도시개발사업의 사업구역 기준면적은 548,239㎡로 설정

지구계 설정 사유

지구계 (구간)	도로명	지구계 설정사유(도로제척)
①	광로 2-29	송파대로 경계(50m)
②	대로 1-181	훼밀리아파트와 사업지구간 계획도로 경계(25m)
③	대로 1-74	탄천우안도로 경계(25~55m)
④	광로 3-1	동남권 유통단지간 계획도로 경계(40m)



구역설정도

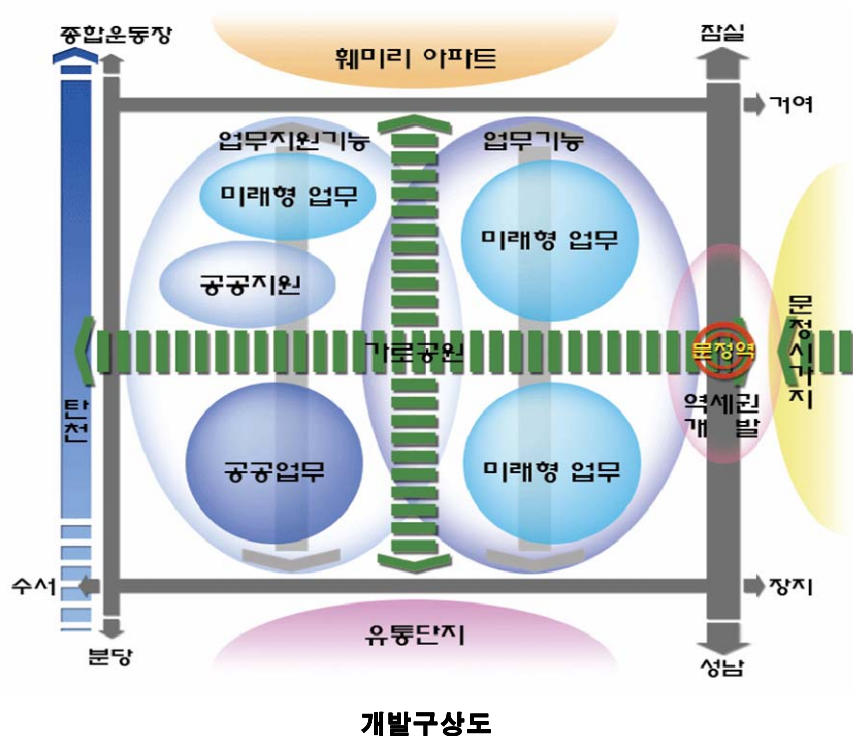
2. 개발목표 및 개발방향 설정

△ 개발목표 - 친환경적 지구중심 창출

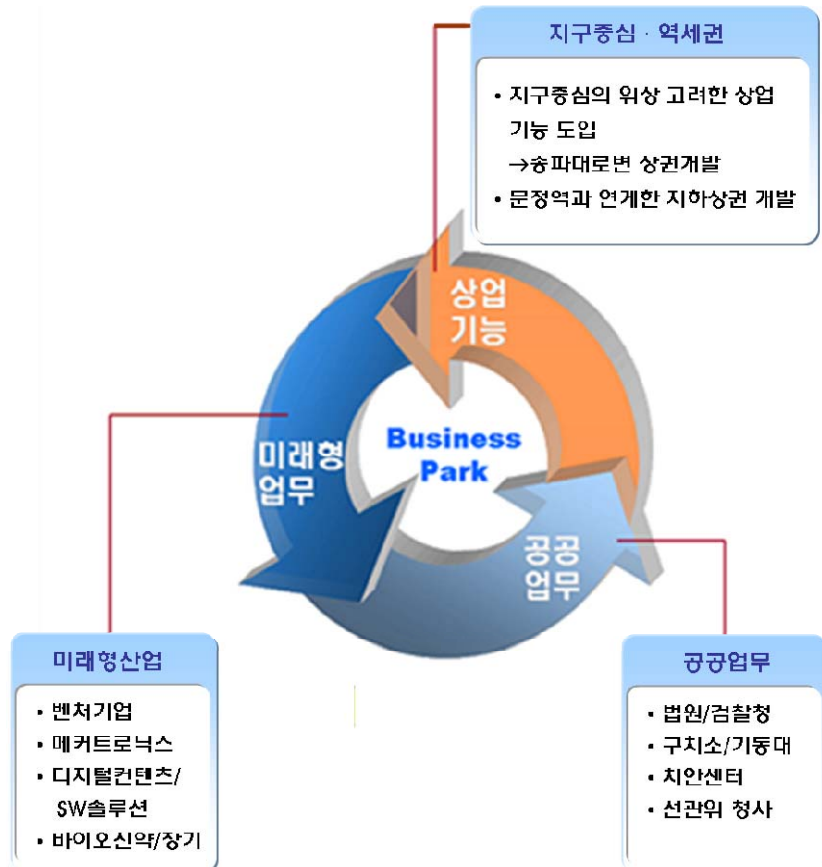
- 대규모 미개발지 개발에 따른 공공성 부여
- 풍부한 녹지확보, 적정밀도의 개발을 통한 친환경적 공간창출
- 미래여건변화에 대비한 지구중심으로서의 위상정립

△ 개발방향 - 문정 Business Park 조성

- 공공성과 미래발전을 준비하는 공공업무단지 조성
- 신성장동력산업과 관련된 업무용도를 계획적으로 유치하고 육성할 수 있는 비즈니스 기반 조성
- 환경친화적 단지조성 위한 탄천등의 수변공간활용, 공원 및 녹지의 충분한 확보와 체계 연계
- 지구중심으로서의 역할정립을 위한 충분한 상업지원 및 업무지원 기능강화



△ 개발전략 및 도입기능 검토



개발전략도

- 개발전략은 사업대상지의 도입기능을 크게 세 기능으로 분화하여 상호연계토록 유도
 - 미래형업무기능 : 사업대상지의 가장 중심적인 기능으로서, 신성장동력산업 및 지역특화산업 등을 계획적으로 유치하여 비즈니스 기반 조성
 - 공공업무기능 : 법원/등기소·검찰청·구치소·경찰기동대 등
 - 상업기능 : 지구중심으로의 위상에 적합한 상권 개발 및 역세권(지하상권)개발

3. 주요지표의 설정

1) 사회 및 경제지표

△ 계획인구규모설정

1) 상주인구계획 : 계획 없음

- 상위계획 및 대상지 주변의 개발사업(장지택지개발사업, 위례신도시, 거여마천뉴타운)등을 감안하여 사업지내에는 주거기능 배제

2) 상근인구 및 이용인구계획

• 발생원단위 도출

구 분		발 생 원 단 위	
		상근인구	이용인구(2012년)
공공청사	법원	346(인/개소)	6.80(인/상근자)
	경찰청	275(인/개소)	2.36(인/상근자)
	구치소	440(인/개소)	0.34(인/재소자)
	경찰기동대	88(인/개소)	5.52(인/상근자)
업무시설		40.58(인/천㎡)	126.26(인/천㎡)
공공지원시설		13.4(인/천㎡)	229.88(인/천㎡)
상업시설		24.71(인/천㎡)	537.23(인/천㎡)

주1) 「서울동남권유통단지·문정도시개발사업 광역교통개선대책 최종보고서(2008. 9)」 준용

• 상근인구 및 이용인구 추정

- 목표연도별로 사업지의 총 상근인구 및 이용인구를 추정해본 결과, 2012년에 상근인구는 34,321(인/일), 이용인구는 153,972(인/일)로 추정됨.

구 분		상근인구	이용인구(2012)	비고
공공청사	법원	346	2,353	
	경찰청	275	649	
	구치소	440	513	
	경찰기동대	88	486	
업무시설		30,585	95,162	
공공지원시설		314	5,382	
상업시설		2,273	49,427	
계		34,321	153,972	

주1) 연면적 산정시 공지율 20~25% 적용

2) 상업(업무)용지 규모설정

△ 기본방향

- 상업용지는 기능상 미래형업무기능 및 송파대로변 상업기능으로 구분
- 미래형업무용지는 문정지구의 주요기능인 미래형업무기능이 서울시의 적극적 추진의지에 따른 인프라 구축의 차원에서 선 투자임을 전제할 때, 현재시점에서 구체적으로 가시화된 수요에 의한 규모산정은 불가능
- 따라서, 본 계획에서는‘이용인구 원단위에 따른 상업용지 규모 추정 방식’과‘유사사례에 의한 규모 추정방식’으로 구분하여 추정

△ 이용인구 원단위에 따른 상업용지 규모 추정

- 상업용지(업무 및 상업) 이용인구 : 144,589인

구분	이용인구 (인) (2012)	비고
업무시설	95,162	「광역교통개선대책」 자료를 근거로한 추정치
상업시설	49,427	
계	144,589	

< 이용인구에 의한 상업용지 소요면적 추정 >

$A = \frac{a \times n}{N \times r \times (1 - e)}$	A : 상업용지 소요면적 a : 이용인구 1인당 평균 연면적 (㎡) n : 상업용지 이용인구(인) r : 평균건폐율 (%) e : 공공용지율 (%) N : 평균층수(층)
	추정

$A = \frac{9 \times 144,589}{4.2 \times (1 - 0.4)}$	a = 9㎡ N = 6층 r = 70% e = 40%
A = 516,389㎡	* a는 판교신도시 및 용인시 택지개발사례 준용 * e는 「2020서울도시기본계획」 지표 준용 * N, r 는 「2001송파구도시기본계획」 지표 준용

△ 유사사례에 의한 규모 추정

- 서울시 및 인근 5개 신도시의 사례분석을 통해 평균상업지율을 도출하여 사업대상지 및 생활권¹⁾별로 적용하여 상업용지 추정

서울시 및 5개 신도시의 사례분석

	분당	일산	평촌	산본	중동	평균
계획면적(km ²)	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5	10
계획인구(인)	390,320	276,000	168,188	167,896	165,740	233,629
상업용지면적(km ²)	0.91	0.44	0.19	0.16	0.57	0.45
상업지율(%) =상업용지면적/계획면적	4.7	2.8	3.6	3.8	10.4	4.5

- 사례분석을 통한 평균상업지율 도출 : 4.5%

평균상업지율 적용 상업용지 추정

	대상지	가락 I 권역 ²⁾	석촌권역 ³⁾ 송파권역 가락 I·II 권역
계획면적(m ²)	548,239	884,000	6,331,000
상업지율(%)	4.5		
상업용지 추정 (m ²)	24,670	39,780	284,895

2) 규모산정

	이용인구 원단위 추정방식	유사사례 추정방식		
		대상지	가락 I 권역	석촌권역 송파권역 가락 I·II 권역
상업용지 추정(m ²)	516,389	24,670	39,780	284,895
상업용지 적용(km ²)		0.22		

- ‘이용인구 원단위에 따른 상업용지 추정방식’과 ‘유사사례에 의한 추정방식’결과값을 산술평균한 값 0.22km²을 사업대상지의 상업(업무)용지의 규모로 산정
- 이러한 결과는 추정치이며, 여건변화에 따른 설계조건 및 기타 검토에 따라 달리 적용될 수 있음

1) 「2001송파구도시기본계획」상 생활권 설정

2) 행정구역상 가락1동, 문정2동에 해당

3) 행정구역상 삼전동, 석촌동, 가락1·2동, 송파1·2동, 방이동, 잠실6동, 문정1·2동, 가락본동에 해당

3) 시설지표

(1) 상수도

△ 원단위 결정

- 유사시설의 급수량 원단위 사례조사

(단위 : L/인·일)

구 분	석문국가 산업단지			광주첨단과학 산업단지			비 고
	1인·일 최대원단위 (ℓ/인·일)	사용비율 (%)	사용원단위 (ℓ/인·일)	1인·일 최대원단위 (ℓ/인·일)	사용비율 (%)	사용원단위 (ℓ/인·일)	
상주인구	462	55.4	256	434	72.8	316	일최대 기준
상근인구		26.2	121		14.8	64	
이용인구		18.4	85		12.4	54	
계		100	462		100	434	

주) 각 시의 통계연보 참조

(단위 : L/인·일)

구 분	제천 제2지방 산업단지			동남권 유통단지			비 고
	1인·일 최대원단위 (ℓ/인·일)	사용비율 (%)	사용원단위 (ℓ/인·일)	1인·일 최대원단위 (ℓ/인·일)	사용비율 (%)	사용원단위 (ℓ/인·일)	
상주인구	390.39	77.8	303.73	208	-	-	일최대 기준
상근인구		8.7	33.96		81.2	169	
이용인구		13.5	52.7		18.8	39	
계		100	390.39		100	208	

주) 각 시의 통계연보 참조

- 1인1일당 단위급수량

(단위 : L/pcd)

구분		2010	2015	2020	비 고
서울시	일평균	326	332	339	
	첨두부하율	1.2	1.2	1.2	
	일최대	391	398	407	
	시간계수	1.5	1.5	1.5	
	시간최대	587	597	611	
송파구	일평균	326	334	342	
	첨두부하율	1.2	1.2	1.2	
	일최대	391	401	410	
	시간계수	1.5	1.5	1.5	
	시간최대	587	602	615	

서울시 수도정비기본계획 (2007.05)

• 급수원단위 적용

-인구별 1인1일당 단위급수량 산정

구분	1인·일 최대원단위 (ℓ/인·일)	사용비율 (%)	사용원단위 (ℓ/인·일)	비 고
상주인구	398	71.7	286	일최대기준
상근인구		21.7	86	
이용인구		6.6	26	
계		100	398	

△ 계획급수량 산정

• 활동인구 예측

- 계획급수량 산정시 ‘경찰기동대 이용인구’는 ‘경찰기동대원’으로서 외부의 출입이 제한되고 별도의 이동이 없음에 따라, 상주인구로 준하여 원단위를 적용함
- ‘구치소의 재소자’를 상주인구에 준하여 추가적으로 급수인구에 반영함

(단위:인)

구 분		구치소 재소자 및 경찰기동대원	상근인구	이용인구 (2012)	비 고
공공 청사	법 원		346	2,353	· 총급수인구 : 189,803인
	검찰청		275	649	
	구치소	1,510	440	513	
	경찰기동대	486	88	-	
	소계	1,996	1,149	3,515	
업무시설			30,585	95,162	· 재소자 추가반영 : 1,510인
공공지원시설			314	5,382	
상업시설			2,273	49,427	
합계		1,996	34,321	153,486	

주1) 사업지 활동인구의 예측은 「서울특별시 교통정비중기계획,2000,서울시」에서 제시된 목표연도에 맞게 적용하였음

• 용도별 급수량 산정

- 본 지구의 급수량은 원단위를 기준으로 산정
- 계획1일최대급수량 : 계획1일평균급수량 x 1.2(첨두부하율)
- 계획시간최대급수량 : 계획1일최대급수량 x 1.5(시간계수)

구 분	급수인구 (인)	원단위 (ℓ/인·일)	일최대급수량 (㎥/일)	시간최대급수량 (㎥/일)	비 고
구치소 재소자 및 경찰기동대원	1,996	286	571	856	
상근인구	34,321	86	2,951	4,427	
이용인구	153,486	26	3,991	5,986	
계	189,803	398	7,513	11,269	

(2) 하수도

- 하수배제방식은 오수와 우수로 분류하여 배제하여 수질오염 방지상 유리한 분류식으로 계획하는 것을 전제
- 우수배제는 자연유하식으로 하고 인접하천의 홍수위를 고려하여 계획
- 오수처리는 ‘서울시 하수도정비기본계획(2002)’에 따라 탄천하수처리장에서 처리하도록 계획
- 상수와 마찬가지로 ‘구치소의 재소자 및 경찰기동대원’은 상수인구로 준하여 계획함

오수량 산정

구분	급수인구(인)	단위오수량 (ℓ/인·일)	일최대오수량 (㎥/일)	시간최대오수량 (㎥/일)
구치소 재소자 및 경찰기동대원	1,996	339.86	678	1,166
상근인구	34,321	102.86	3,428	5,895
이용인구	153,486	31.28	4,704	6,653
계	189,803	379	8,810	13,714

4) 환경지표

△ 공원 · 녹지

- 도시공원 및 녹지등에 관한 법률, 사례분석 등을 통하여 지표설정
 - － 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」 : 상주인구 1인당 6㎡이상 또는 개발부지면적의 9%이상 중 큰 면적
 - － 사례분석

주요 신도시 공원 · 녹지율

* 단위 : %

구분	산본	분당	일산	평촌	중동
공원·녹지율	15.4	19.4	23.5	12.7	10.7

- － 공원녹지율 : 16%이상(주요 신도시의 공원·녹지율 산술평균 적용)

5) 주요지표 설정

주요지표 설정

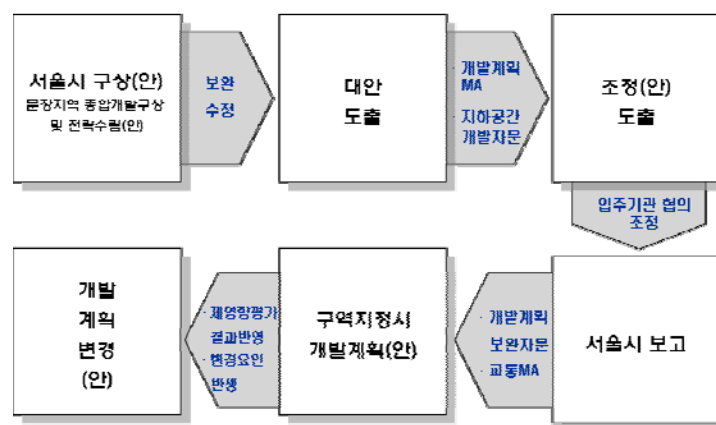
구 분		단위	계획지표	비 고
면적		㎡	548,239	
인구	상주인구	인	－	상주인구 계획없음
	상근인구	인/일	34,321	「광역교통개선대책」 자료를 근거로한 추정치
	이용인구	인/일	153,972	
상업(업무)용지		km ²	0.22	
공원·녹지		%	16%이상	
학교		개교	－	서울시교육청 의견
주차장		㎡	3,289 이상	0.6% 이상
일최대급수량		㎥/일	7,513	
시간최대급수량		㎥/일	11,269	
일최대오수량		㎥/일	8,810	
시간최대오수량		㎥/일	13,714	

4. 공간구성의 기본 골격

가. 대안의 설정 및 평가

1) 구상(안)의 수립 경위

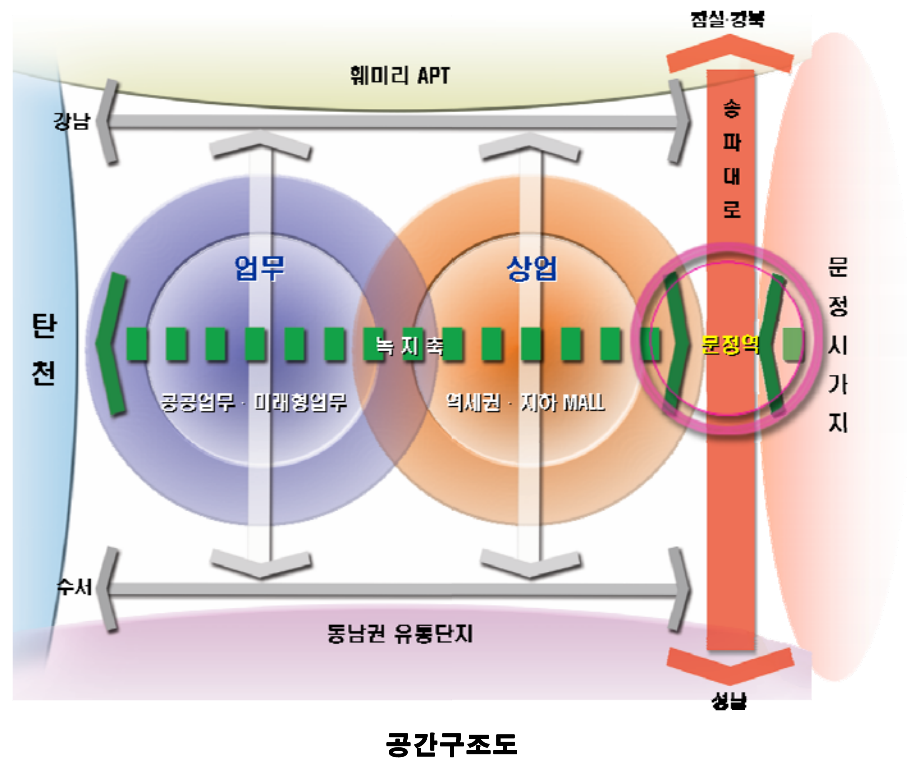
- 서울시의 마지막 대규모 미개발지인 문정지역에 청계천 이주상가 및 동남권 물류거점으로 활용하기 위한 물류유통단지계획의 수립과 장지 지역에 대한 택지개발 시행 등이 착수되고 있어 통합적 관리계획의 필요성이 대두됨
- 2000년 8월 지정된 개발행위허가제한지역은 한번의 연장을 거쳐 2005년 8월 21일 이후 해제
- 이에, 서울시는 문정지역에 난개발을 방지하고 친환경적인 개발을 유도하기위해 「문정지역 종합개발구상 및 전략수립(안)」을 시정개발연구원으로 하여금 계획·수립하도록 발주 (2003.09.30)
- 따라서, 본 사업의 상위계획인 「서울지구상(안)」의 개발안을 최대한 반영하는 전제에서 출발하여, 미래여건변화에 능동적으로 대처 하며 「서울지구상(안)」의 미비점을 보완하는 차원에서 토지이용구상(안)을 수립하고 관계전문가들의 자문을 수회 거쳐 최종 대안을 도출



대안도출과정

나. 기본골격

1) 공간구조



△ 도입기능은 크게 2가지로 분화

- 업무기능 : 법조시설등의 공공업무기능과 미래형업무 기능
- 상업·업무지원기능 : 역세권을 감안한 상업기능(지하상가 mall)

△ 지역간 간선교통망 및 기수립된 동남권유통단지의 도로망을 감안하여 가로체계 구축

△ 주변 자연지형 및 공원·녹지 조성계획을 감안한 공간구조 형성

2) 토지이용

△ 주거용도 배제

- 당초 사업대상지의 개발컨셉을 반영하여 주거용도 배제

△ 관련용도간 군집화 형성

- 사업대상지의 주요기능인 미래형업무기능과 공공업무기능을 클러스터화하여 관련용도간 집적성 및 효율성 도모

△ 대상지 및 인근 생활권의 공공서비스 시설 도입

- 대상지내에 냉난방 및 급탕을 공급하는 열공급설비 시설 및 치안센터
- 문화체육시설 감안한 공공지원 시설

△ 장래여건 변화를 감안한 유보지 계획

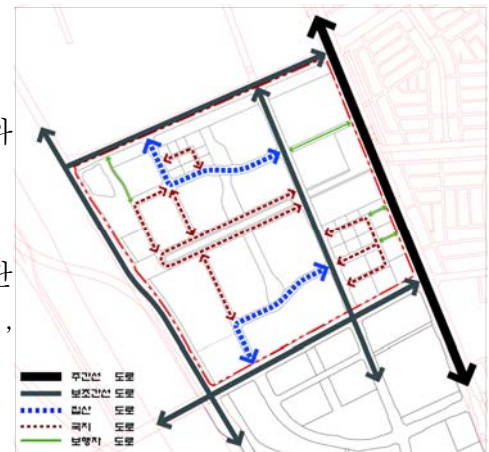
- 여건변화를 감안하여 추후 용도결정



3) 교통체계

△ 가로망 구상

- 송파대로와의 접속을 최소화
 - 문정역과 연계한 중앙도로와 송파대로의 접속을 지양
- 기능별 위계
 - 이면부진입도로(B=29M) → 단지 내부 도로 (l o o p 형 , B=24~27M) → 국지도로(B=15~19M)
- 완화차로
 - Busbay 및 가구 진출입시 차량 혼잡 방지를 위해 설치
- 도로선형의 획일성 탈피
 - 획일적인 플랫형의 도로체계를 지양하며, 부분적으로 곡선을 도입하여 경직된 도로체계의 순화 유도



4) 공원·녹지

△ 공원·녹지 구상의 전제 :

- 1) 폐철도부지의 녹지축과 동남권
유통단지의 녹지축 반영 :
열십자 녹지축 구현
- 2) 사업대상지 주변의 탄천등의
자연경관요소와 연계

△ 법조시설 및 업무단지 이용
자를 고려한 근린공원 계획

- 법조시설 이용객 및 상근인구의
여가·휴식공간 활용
- 인근지역 주민의 정서생활 함양



△ 주변 녹지축과의 연계를 감안한 녹지 계획

- 사업지 북측 가로공원 : 연결녹지(폭:35.78m)
 - － 도시경관 개선·쾌적성 및 휴게공간 확보
- 동서 광장 및 남북 가로공원 : 광장(폭:30m), 경관녹지(폭:5m)
 - － 폐철도부지 녹지축 및 동남권 녹지축 연계
- 서측 탄천변(동부간선도로변) : 완충녹지(폭:10m)

IV. 부문별계획

1. 인구수용계획

△ 계획인구규모설정

1) 상주인구계획 : 계획 없음

- 상위계획 및 대상지 주변의 개발사업(장지택지개발사업, 위례신도시, 거여마천뉴타운)등을 감안하여 사업지내에는 주거기능 배제

2) 상근인구 및 이용인구계획

• 발생원단위 도출

구 분		발 생 원 단 위	
		상근인구	이용인구(2012년)
F0 F0 청사	법 원	346(인/개소)	6.80(인/상근자)
	검 찰 청	275(인/개소)	2.36(인/상근자)
	구 치 소	440(인/개소)	0.34(인/재소자)
	경 찰 기 동 대	88(인/개소)	5.52(인/상근자)
업 무 시 설		40.58(인/천㎡)	126.26(인/천㎡)
공공지원시설		13.4(인/천㎡)	229.88(인/천㎡)
상 업 시 설		24.71(인/천㎡)	537.23(인/천㎡)

주1) 「서울동남권유통단지·문정도시개발사업 광역교통개선대책 최종보고서(2008. 9)」 준용

• 상근인구 및 이용인구 추정

- 목표연도별로 사업지의 총 상근인구 및 이용인구를 추정해본 결과, 2012년에 상근인구는 33,040(인/일), 이용인구는 144,699(인/일)로 추정됨.

구 분		연면적(㎡)	상근인구	이용인구(2012)
공공 청사	법 원	-	346	2,353
	검찰청	-	275	649
	구치소	-	440	513
	경찰기동대	-	88	486
업 무 시 설		729,106.2	29,587	92,057
공공지원시설		23,413.5	314	5,382
상 업 시 설		80,523	1,990	43,259
계		-	33,040	144,699

주1) 연면적 산정시 공지율 20~25% 적용

2. 토지이용계획

가. 용도별 분류

1) 기본방향

- 미래여건변화에 따른 문정지구의 위상을 제고하여 상업, 업무, 공공기능등이 조화되는 토지이용 용도산정
- 도시개발업무지침(2007.12 국토해양부)상의 용도별 분류방법을 기초로 하여 세부토지이용 용도로 분류

2) 토지용도분류

토지용도 분류표

1차분류	2차분류	3차분류
상업용지	일반상업 일반업무	상업 미래형업무
기타시설용지	공공용시설	공공지원
도시기반 시설용지	공공청사	법원, 검찰청, 구치소, 경찰기동대
	열공급설비	
	주차장	
	공원/녹지	
	광장	
	도로	

나. 용도별 입지배분계획

1) 기본방향

- 계획지구의 개발구상의 기본취지를 반영
 - 계획지구는 서울의 마지막 미개발 토지자원으로서, 서울시 동남권의 공간 구조를 개편하고 신성장동력산업 과 관련된 업무를 활성화하기 위한 개발 취지를 내포
- 공간적으로 「지구중심」 으로서의 위계를 도모할 수 있는 용도 배분

2) 상업(업무)용지

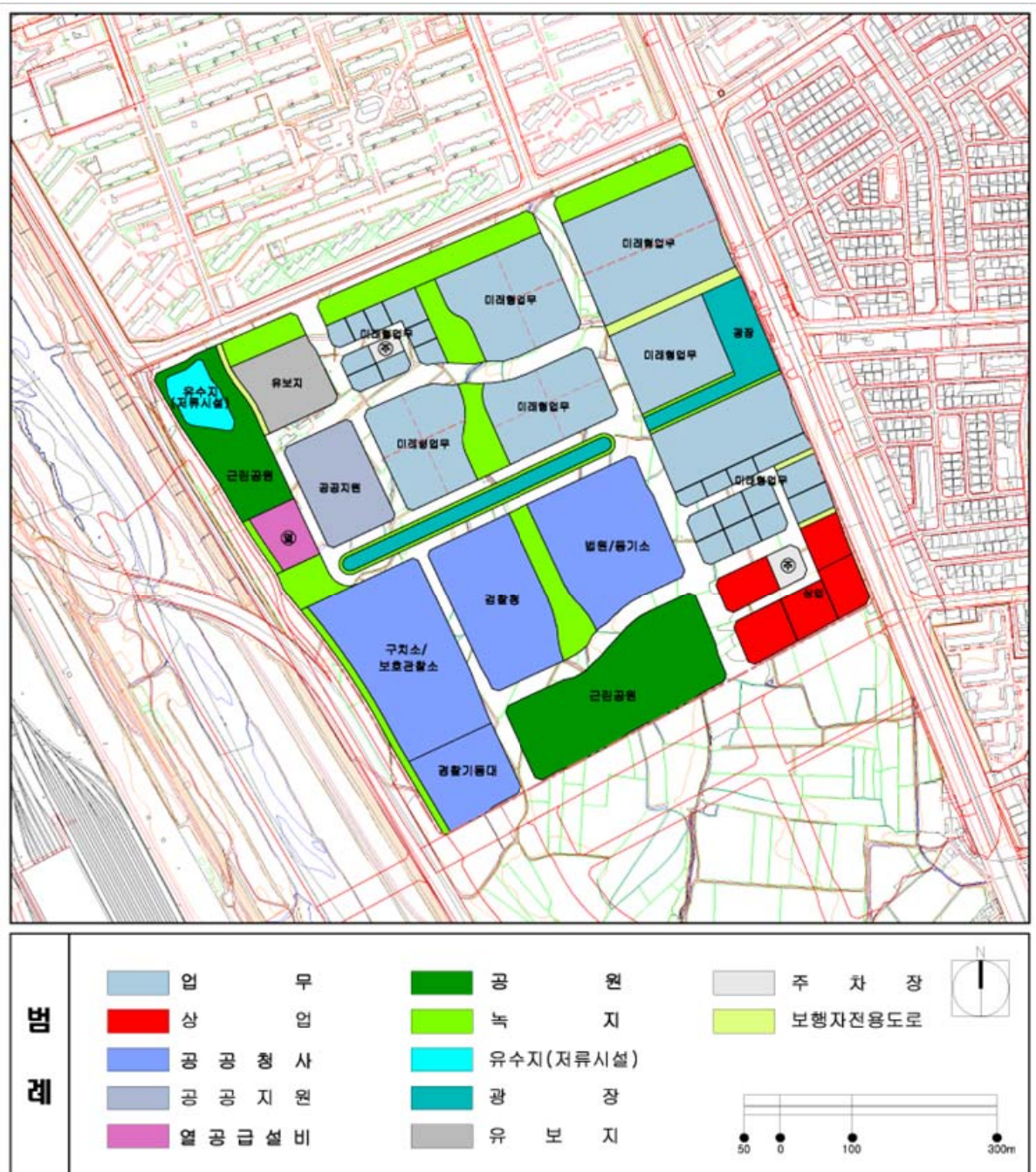
- 계획지구의 중심적인 기능으로서, 「지구중심」 에 걸맞는 상업기능을 역세권과 연계하여 배치하고, 미래형업무 용도 집적배치

3) 도시기반시설용지

- 기 결정된 법조기능의 공공청사(법원 · 검찰청 · 구치소 · 형사기동대)의 입지와 연계하여 추가로 필요한 공공업무기능의 종류 및 규모는 향후 여건변화를 감안하여 송파구의 시설현황과 관련기관 및 전문가 등의 의견을 검토하여 배치
- 계획지구를 지원할 수 있는 열공급설비의 배치와 계획지구주변의 녹지 환경과 충분히 연계할 수 있는 규모의 녹지공간 배분

토지이용계획표

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정 (서고시 2009-218호)	증 · 감	변경(안)		
계	548,239	—	548,239	100.0	
업무용지	157,287	감)6,835	150,452	27.4	
상업용지	20,445	감)636	19,809	3.6	
공공지원 용지	15,609	—	15,609	2.8	
도시기반시설용지	343,580	증)7,471	351,051	64.0	
공공청사	105,890	—	105,890	19.3	
법원/등기소	29,765	—	29,765	5.4	
검찰청	26,690	—	26,690	4.9	
구치소 /보호관찰소	36,370	—	36,370	6.6	
경찰기동대	13,065	—	13,065	2.4	
소계	237,690	증)7,471	245,161	44.8	
광장	19,375 (26,936)	—	19,375 (26,936)	3.5 (4.9)	일반광장(근린광장) -1,563㎡ : 도시계획시설 (도로) 중복 결정 -5,998㎡ : 도시계획시설 (경관녹지) 중복 결정
공원/녹지	112,844	—	112,844	20.6	13개소
근린공원	57,897	—	57,897	10.6	2개소
경관녹지	28,733	감)22,735	5,998	1.1	2개소
연결녹지	21,652	증)22,735	44,387	8.1	7개소
완충녹지	4,562	—	4,562	0.8	2개소
열공급설비	5,290	—	5,290	1.0	
유수지 (저류시설)	(5,593)	—	(5,593)	(1.0)	도시계획시설(공원) 중복 결정
주차장	3,290	—	3,290	0.6	2개소
도로	96,891	증)7,471	104,362	19.1	
유보지	11,318	—	11,318	2.1	



개발계획평면도

다. 가구 및 획지분할계획

1) 기본방향

- 토지의 입지잠재력, 건축물 용도, 가로특성을 감안하여 가구 및 획지계획 수립
- 가구 및 획지의 구성 방식과 규모를 다양화하여 변화 있는 도시경관 창출
- 가구단위로 유사규모의 획지분할을 유도하여 통일성, 정연성, 경제성을 확보할 수 있도록 가로경관 향상
- 획지형태는 건축물의 규모와 배치, 인동간격, 높이, 용도, 차량진출입 동선 및 보행자동선을 고려하여 분할

2) 가구계획

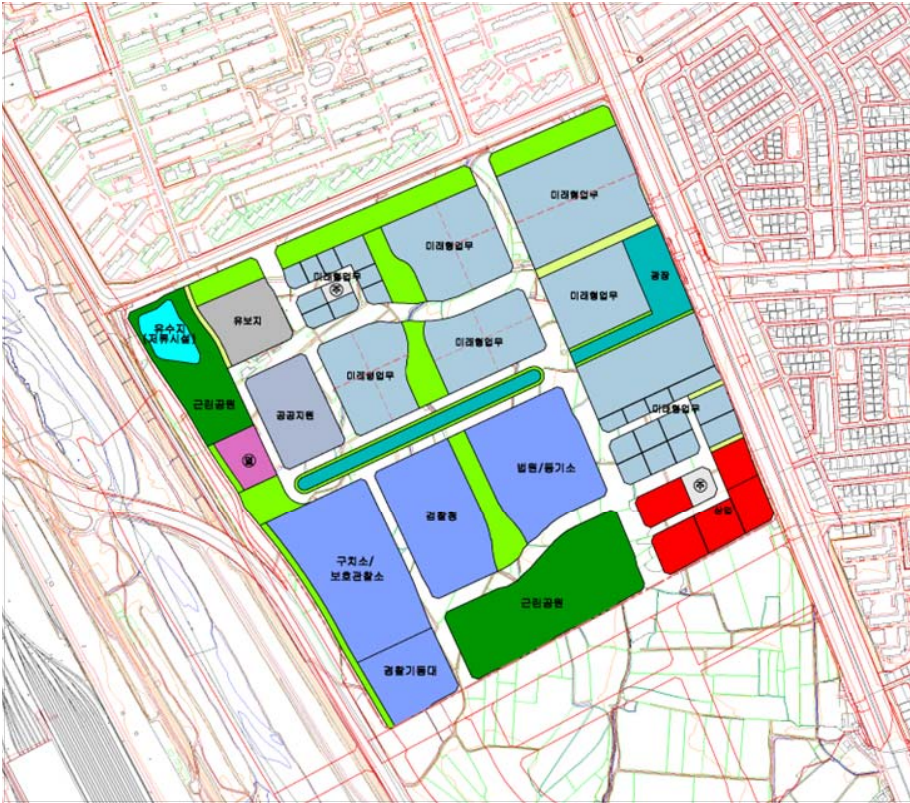
- 동남권유통단지의 가로망과 연계하여 남북도로축에 따라 3열(1열 폭 : 135m~340m)로 계획
- 사업대상지 남측에 경계부의 40m 도로와 평행하게 4행(1행 폭 : 110m~230m)으로 계획
- 송파대로변에 대규모 업무용도필지를 계획하여 창의적인 개발을 통한 사업대상지의 랜드마크적 요소를 도입이 용이하도록 계획

3) 획지계획

- 기본방향은 기능상 도로의 위계가 큰 도로에 면한 획지는 대형획지로 구획하고, 내부 이면도로변은 토지이용을 감안하여 규모가 축소되도록 분할
- 동일 용도의 경우 다양한 규모의 획지분할로 토지이용의 탄력성 제고와 수요자의 선택의 폭을 넓힘
 - － 송파대로변 미래형업무 필지의 경우, 향후 다양한 수요자의 요구에 대응하여 필요시 분절할 수 있도록 계획
- 획지폭은 자주식 주차장 설치시 차량의 원활한 진출입이 가능하도록 획지 깊이를 25m이상 확보하여 분할

용지규모별 획지계획

구분	면적(㎡)	면적(㎡)	구성비(%)	획지수	구성비(%)
업무용지	1,000㎡ 이하	5,748	3.8	6	22.2
	1,000~5,000㎡	23,390	15.5	15	55.6
	5,000㎡~10,000㎡	-	-	-	-
	10,000㎡~20,000㎡	69,164	46.0	4	14.8
	20,000㎡ 초과	52,150	34.7	2	7.4
	계	150,452	100.0	27	100.0
상업용지	5,000㎡ 이하	20,445	100.0	5	100.0
	계	20,445	100.0	5	100.0
공공지원	500㎡ 이하	421	2.7	1	16.7
	500㎡~3,000㎡	5,213	33.4	3	50.0
	3,000㎡ 초과	9,975	63.9	2	33.3
	계	15,609	100.0	6	100.0
공공청사	15,000㎡ 이하	13,065	12.4	1	25.0
	15,000㎡~30,000㎡	56,455	53.3	2	50.0
	30,000㎡ 초과	36,370	34.3	1	25.0
	계	105,890	100.0	4	100.0



가구 및 획지계획도

3. 교통처리계획

가. 가로망계획

.1) 기본방향

- 계획지구내 기결정된 도시계획도로의 반영 및 동남권유통단지 가로망과의 연계를 도모하는 차원에서 내부 가로망 체계의 골격을 형성
- 송파구의 주요간선기능 방해 차단하기 위해 지구내에서 주간선도로(송파대로)와의 연결 최소화
- 집산 및 국지도로는 가구 및 획지분할을 고려하여 계획
- 문정도시개발사업 BF구역인증('09.01.23)에 따른 BF보행네트워크 구축(안) 반영

.2) 가로망계획

- 가로 폭원은 발생교통량 및 계획기준에 따른 기능별로 계획
- 계획지구내 가로 체계는 동서3축, 남북2축을 기본골격으로 형성
- 남북가로망은 기결정된 대2-1호선 및 중2-1호선을 반영하여 동남권유통단지의 남북교통축과 연계를 도모하되, 도로의 기능 및 주변시설과의 이용관계를 고려하여 확폭·연장 및 축소
- 동서가로망은 남북가로망간의 연결기능 및 법조시설 진입도로 역할
- 송파대로변 1.7~5.2m·계획지구 북측 웨미리아파트 후면 진입도로 10m·계획지구 남측 진입도로 3m등의 Set Back을 통한 주간선도로 혼잡완화
- 계획지구내 진입도로에 가감속차로를 설치하여 지구내 원활한 가로소통 도모
- 단지내부도로 및 국지도로의 경우, 도로선형에 자유로운 곡선을 도입하여 경직된 도로체계의 순화 유도
- 중앙광장 양측도로는 원활한 교통소통을 위해 One-way system으로 계획

가로망 계획

류별		합계	대로	중로	소로
합계	노선수	18	4	11	3
	연장(m)	7,136	3,947	2,610	257
1류	노선수	5	2	3	-
	연장(m)	3,506	2,775	731	-
2류	노선수	6	-	5	1
	연장(m)	1,787	-	1,644	143
3류	노선수	2	2	-	-
	연장(m)	1,172	1,172	-	-



교통처리계획도(BF반영)

나. 주차장계획

1) 기본방향

- 주차장법 제12조의3, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제17조 제2항에 따라 도시개발사업으로 인한 단지조성사업에 필요한 노외주차장의 면적(사업지구면적 대비 0.6%)을 확보
- 그 외 각 개별시설의 주차수요에 부응하는 주차면수 개별 확보

2) 주차장계획

- 주차수요 및 이용권을 고려하여 남측 상업용지 및 북측 업무용지에 노외주차장 계획
- 그 외 대규모 필지에서는 주차수요에 대해 자체적으로 해소하도록 유도



주차장계획도

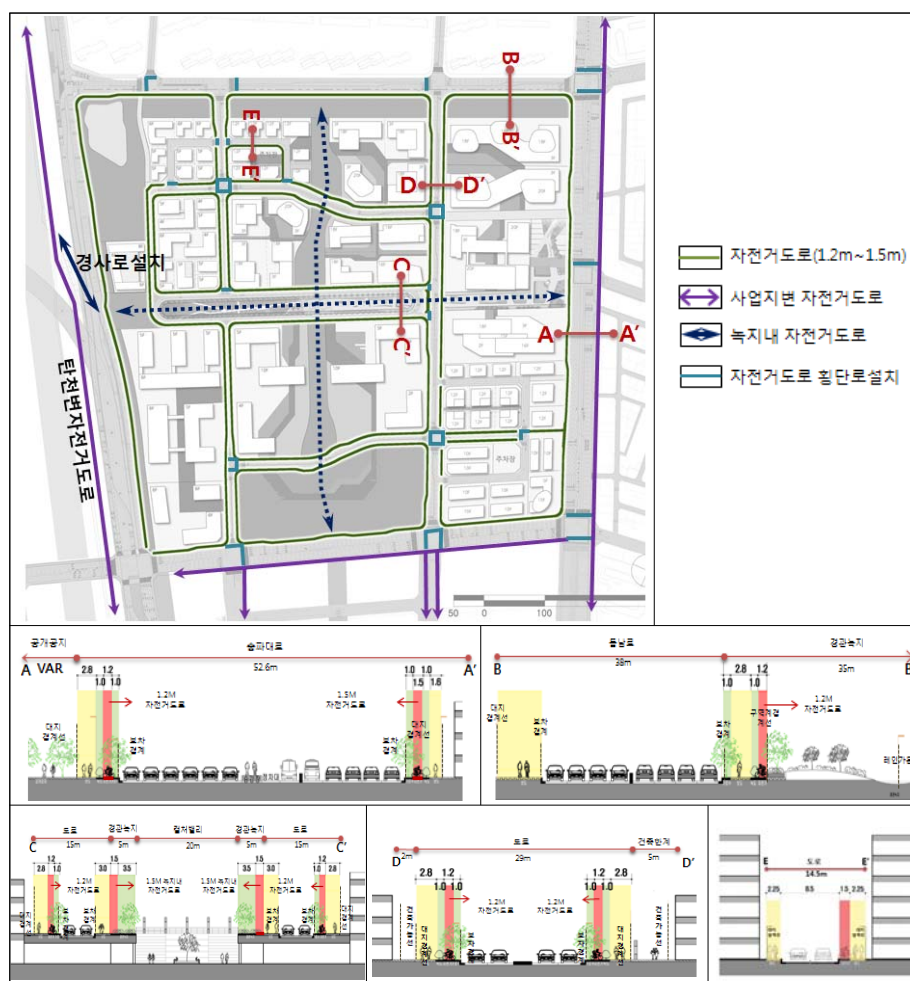
다. 특수가로계획

1) 보행자 전용도로

- 사업지내 보행자의 이용편의 및 안전도모를 위해 내부도로상 보·차 분리를 원칙으로 보행동선 및 안전측면을 고려한 보행자 전용도로 설치와 보행동선체계 구축

2) 자전거도로

- 문정도시개발사업 BF구역인중(‘09.01.23)에 따른 자전거도로계획(안) 반영
- 자전거 동선체계는 주변의 동남권 유통단지, 장지택지개발지구, 장지천변 계획 등을 고려하여 자전거 동선의 연계성을 확보하고 사업지내 녹지축과 연계하여 자전거 전용도로를 계획함.



자전거도로계획도(BF반영)

4. 환경보전계획

가. 보전대상의 설정 및 보전계획

1) 기본방향

- 지형 · 지질, 동 · 식물상 등의 자연환경과 대기질, 수질, 폐기물, 소음, 경관 등의 생활환경을 중점보전대상으로 설정

2) 보전계획

중점보전대상의 설정 및 보전계획

보전대상		선정사유	보전계획
자연환경	지형 지질	· 강우시 토사유출, 사면붕괴 등의 대책을 수립하고, 수목 식재의 기초자료로 활용 · 연약지반 존재여부 검토 · 부지정지, 절성토 등 공사시의 지형변화	· 발생사토 활용 · 사면안정 검토결과에 따른 사면구배 적용 및 사면보호 · 절토사면 발생에 의한 자연환경의 훼손을 최소화하고 부지활용도를 높이기 위하여 옹벽설치계획수립 · 연약지반 분포지역은 구조물의 안정을 위하여 적정기초형식 적용 · 발생 비옥토는 사업지내 가적치후 사면식재와 조경공사시 부속도로 활용
	동 · 식물상	· 공사시 및 이용시 생태계 파괴정도를 정량적으로 예측, 적절한 저감대책을 수립하여 피해를 최소화 하고 조경계획 수립시 적합한 수종 선정, 제시	· 생물자원을 조사하고 이에 대한 목록을 작성하여 생물자원의 효율적 관리 · 훼손수목을 조경용수로 최대한 재활용할 수 있는 계획 수립

계속

보전대상		선정사유	보전계획
생활환경	대기질	· 부지정지시 토사의 비산, 공사장비의 배기가스, 이용시 차량운행에 따른 날림먼지, 시설물의 난방 연료사용에 의한 대기 오염 정도를 정량적으로 예측하여 저감대책 수립	· 공사시 날림먼지 발생 저감 방안 수립 및 이행 - 세륜시설의 설치 - 사업부지내 차속제한 - 작업도로의 주기적 살수 이행 - 장비의 효율적 운영 - 토사 운반차량 덮개 부착 · 이용시 청정연료 사용
	수질	· 강우시 토사유출과 이용시 생활용수로부터 발생하는 오염물질로 인한 주변 수질 오염 정도의 예측	· 공사시 토사유출 저감 방안 수립 · 우수배제계획 수립 · 하수·오수 처리계획수립 · 용수공급 계획 수립
	폐기물	· 공사시 및 이용시 폐기물 발생량의 정량적 예측 · 공사시 발생 폐유 및 훼손 수목, 지장물처리 계획	· 건설폐자재는 인근의 폐기물 중간처리업체에 위탁처리 · 폐유는 폐오일용기를 비치 후 보관후 판매업자로 하여금 회수, 처리토록 계획 · 생활폐기물을 분리수거하여 재활용 후 남은 폐기물은 지자체 처리계획에 의거 처리 · 음식폐기물은 사업지구내 자체 처리시설설치방안과 타지역에 위탁처리하는 방안을 강구
	소음	· 공사시 건설장비에 의한 소음과 이용시 차량 통행에 의한 발생소음이 주변 지역에 미치는 영향을 정량적으로 예측하여 저감방안 수립의 자료로 활용	· 소음을 고려한 시간대별 공사 계획 · 건설장비 사용으로 인한 등가 소음도 예측 및 저감 방안 · 운영시 차량통행에 의한 소음도 예측 및 저감방안 수립
	경관	· 사업지 내·외에서의 조망 상황 변화에 따른 경관 예측	· 공원녹지 계획수립 · Skyline 및 경관조화 · 친환경적 조경계획 수립

나. 공원 · 녹지체계 구성계획

1) 기본방향

- 동남권유통단지의 남북녹지축을 반영하고, 문정동폐철도부지의 녹지축과 연계되는 동서광장과 열십자 녹지축 구현
- 대상지내 뿐만 아니라 인근 주거지역을 포함하여 지역사회 전체가 공유하는 근린공원 조성

2) 공원

△ 근린공원

- 법조시설 맞은편에 대규모 Open Space조성으로 법조시설 방문객들의 환기 유도 및 사업대상지 전체에서의 장소성 부여
- 탄천변의 수변공간을 활용하여 지역주민들의 여가 및 휴식 역할과 저류지 기능을 겸할 수 있도록 계획
 - ※ 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙」 제13조에 따라 근린공원내 우수지(저류시설) 도시계획시설로 중복결정

3) 녹지

△ 경관녹지

- 광장 상단에 경관녹지 계획 :
지하녹지의 특성상 불량한 식생과 관리의 한계성 보완

△ 연결녹지

- 동남권유통단지 녹지축 반영한 녹지축 구현
- 계획지구 내에서 탄천으로의 접근을 고려한 보행동선 계획
- 계획지구와 웨미리아파트사이에 수림대(B=35.78m)를 조성하여, 주거지와 업무단지간 완충효과 도모 및 경관 향상 도모

△ 완충녹지

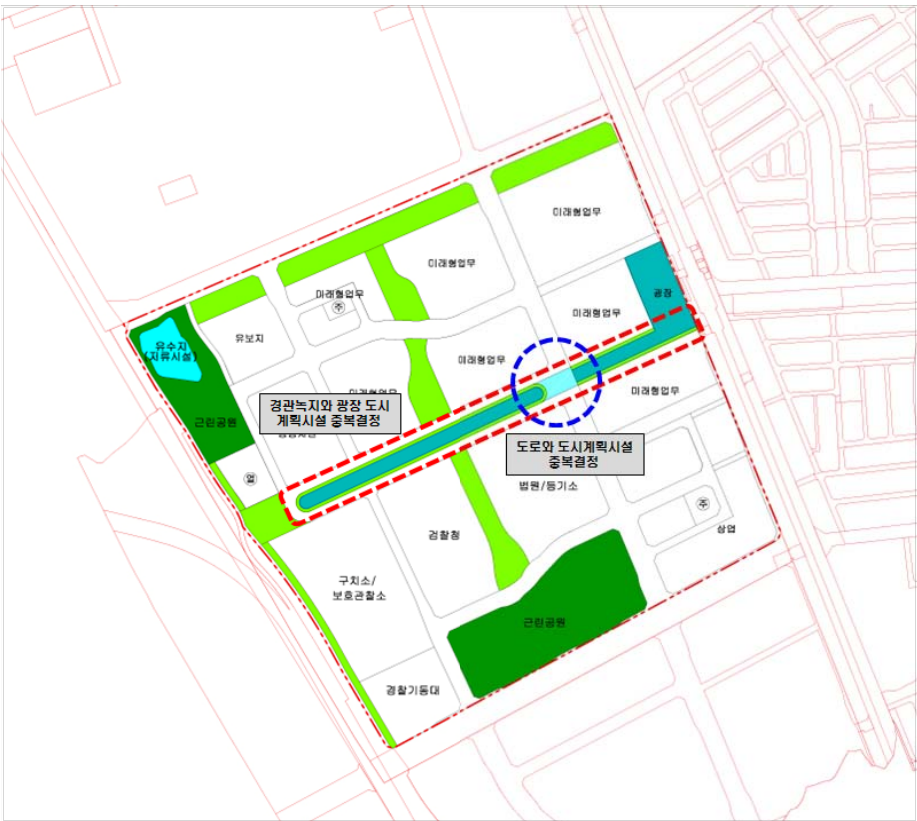
- 계획지구 서측 탄천변에 폭10m의 완충녹지 계획

△ 대지내 녹지공간

- 송파대로변 :
송파구에서 계획중인 ‘명소화거리 조성계획’을 반영하여 지구단위계획 수립시 전면공지 등 대지내공지를 확보

공원 · 녹지계획

구분		개소	면적(㎡)	비고
계		13	112,844	
공원	소계	2	57,897	
	근린공원	2	57,897	
녹지	소계	11	54,947	
	경관녹지	2	5,998	
	연결녹지	7	44,387	
	완충녹지	2	4,562	



공원 · 녹지계획도

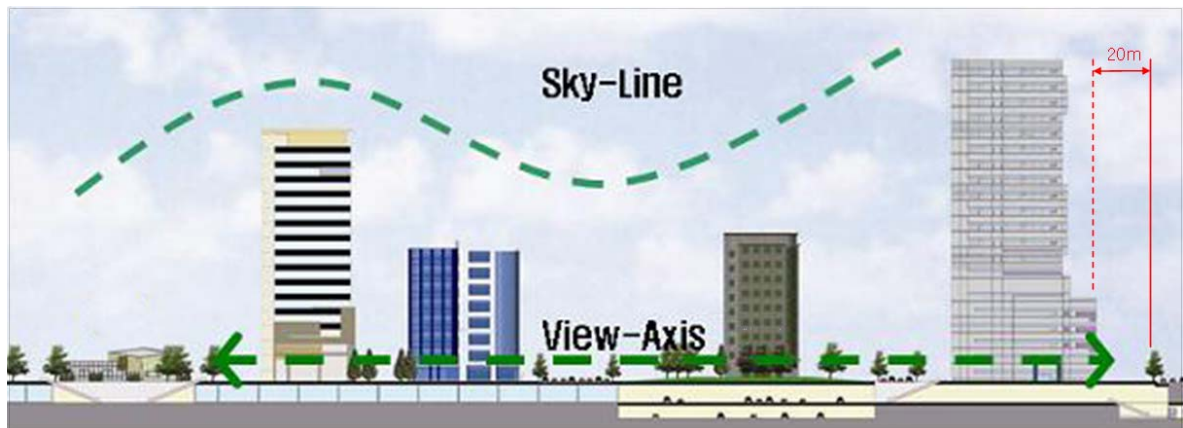
다. 경관계획

1) 기본방향

- 자연지형의 보존 및 조망의 확보와 도시는카이라인 유지
- 특징적인 경관을 가진 도로들은 지역적 경관특성을 반영한 도로 경관축을 형성하여 특성화 유도

2) 경관계획

- 송파대로변의 「거리명소화계획」을 감안하여 건축한계선을 보도 끝선으로부터 14m이격하여 20m(보도 6m포함)의 보행공간 확보
→ 쾌적한 거리환경 및 거리경관의 개방감 창출
- 사업대상지 연결녹지내에 통경축을 형성하고, 개발 논리에 따른 건물높이의 확일성을 지양하고 다이내믹한 도시 Skyline 계획



경관계획도

5. 도시기반시설계획

가. 교통시설

1) 도로계획

- 가로 폭원은 발생교통량 및 계획기준에 따른 기능별로 계획
- 계획지구내 가로 체계는 동서3축, 남북2축을 기본골격으로 형성
- 남북가로망은 기결정된 대2-1호선 및 중2-1호선을 반영하여 동남권 유통단지의 남북교통축과 연계를 도모하되, 도로의 기능 및 주변시설과의 이용관계를 고려하여 확폭·연장 및 축소
 - 대로 4개소, 중로 9개소, 소로 1개소 계획

가로망 계획

류별		합계	대로	중로	소로
합계	노선수	18	4	11	3
	연장(m)	7,136	3,947	2,932	257
1류	노선수	5	2	3	–
	연장(m)	3,506	2,775	731	–
2류	노선수	8	–	5	3
	연장(m)	1,901	–	1,644	257
3류	노선수	5	2	3	–
	연장(m)	1,729	1,172	557	–

2) 주차장계획

- 주차장법 제12조의3, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제17조 제2항에 따라 도시개발사업으로 인한 단지조성사업에 필요한 노외주차장의 면적(사업지구면적 대비 0.6%)을 확보

주차장 계획

구분	개소	면적(㎡)	비고
주차장	2	3,290	노외주차장

나. 도시공간시설

1) 공원 · 녹지계획

- 대상지내 뿐만 아니라 인근 주거지역을 포함하여 지역사회 전체가 공유하는 근린공원 조성
- 대상지 특성을 고려하여 대상지와 인근 지역의 이벤트 장 마련을 위한 소공원 조성
- 인근 지역(훼미리아파트)과 업무단지간 완충효과 및 경관향상 도모 위한 연결녹지 조성
- 탄천 및 동남권유통단지 녹지축 연계에 따른 경관녹지 조성
- 동부간선도로가 대상지 서측을 연결하여 통과함에 따른 완충녹지 조성

공원 · 녹지계획

구분		개소	면적(㎡)	비고
계		13	112,844	
공원	소계	2	57,897	
	근린공원	2	57,897	
녹지	소계	11	54,947	
	경관녹지	2	5,998	
	연결녹지	7	44,387	
	완충녹지	2	4,562	

다. 유통 · 공급시설

1) 상수도계획

△ 상수도현황

- 사업대상지는 팔당댐을 취수원으로 하는 수도권 광역상수도 계통인 광암수계에 속함
- 광암정수장(하남시 광암동 174번지에 위치)에서 정수를 공급받고 시설 용량은 80만ℓ/일로 현재 3개구 54개동에 급수

상수도 현황

구분	위치	시설용량 (만/일)	급수구역
광암정수장	하남시 광암동 174	80	3개구 54개동 (강남5, 송파28, 강동21)

자료 : 서울시 수도정비 기본계획, 2007.5

• 용도별 급수량 산정

- 본 지구의 급수량은 원단위를 기준으로 산정
- 계획1일최대급수량 : 급수인구 x 계획1인1일최대급수량
- 계획시간최대급수량 : 계획1일최대급수량 x 1.5
- 계획급수량 산정시 구치소 재소자 및 경찰기동대원은 상주인구로 준하여 원단위를 적용함

구 분	급수인구 (인)	원단위 (ℓ/인·일)	일최대급수량 (㎥/일)	시간최대급수량 (㎥/일)	비 고
구치소 재소자 및 경찰기동대원	1,996	286	571	856	
상근인구	34,321	86	2,951	4,427	
이용인구	153,486	26	3,991	5,986	
계	189,803	398	7,513	11,269	



용수공급계통도

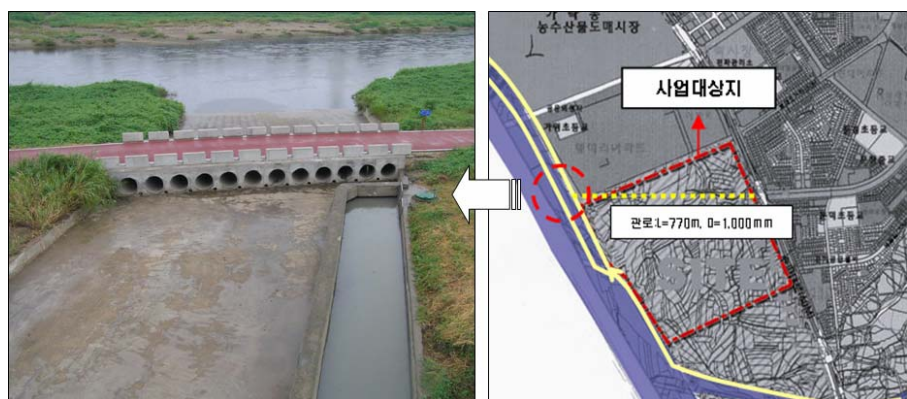
2) 하수도계획

△ 기본방향

- 하수배제방식은 오수와 우수로 분류하여 배제하여 수질오염 방지상 유리한 분류식으로 계획하는 것을 전제
- 우수배제는자연유하식으로 하고 인접하천의 홍수위를 고려하여 계획
- 오수처리는 ‘서울시 하수도정비기본계획(2002)’에 따라 탄천하수처리장에서 처리하도록 계획
- 상수와 마찬가지로 구치소의 재소자 및 경찰기동대원은 상주인구로 준하여 계획함

△ 우수

- 유역현황
 - 지구계 서측에 위치한 탄천이 남쪽으로 유하하고, 사업지구의 우수는 사업대상지내 문정역에서 탄천까지 동서로 관로(L=770m, D=1,000mm)가 매설되어 대상지 서측의 탄천으로 방류
- 우수배제계획
 - 총유역이 54.8ha이며 배제는 일괄 탄천으로 방류
 - 단지내의 지선배수는 계획가로망에 따라 우수관을 매설하여 주간선 배수로에 유입시켜 처리



하수관로 현황

- 기본개념

- 유입

기본개념	시설물의 구조
Conceptual diagram of a permeable pavement system. It shows a cross-section where water (녹지) flows through a permeable layer (투수층) into a storage layer (저장층) and then into the ground (토도). Arrows indicate the flow direction from the surface down into the ground.	Detailed cross-sectional diagram of a permeable pavement structure. The diagram shows the following components and layers from top to bottom: - 가로수(철결수, 은행나무 등) (식재간격 8m): Planting area with trees like Ginkgo biloba and Korean Alder, spaced at 8m. - 경사에 의한 우수의 지하 유입 유도: Slope-induced groundwater infiltration. - 자전거도로: Bicycle path. - 토도: Ground level. - Slope 2~3%: Slope of the ground surface. - T40cm이상 배수토양층: Drainage soil layer of 40cm or more. - T60cm 자갈(#467)필기: 60cm thick bedding of #467 gravel. - 장성유무직조(필터매트) 필터매트를 통한 여과 및 지하 유입: Filtration and groundwater infiltration through a long-term non-woven (filter mat). 1000: Dimension indicating the width of the structure.

- 유입 되도록 집수시설을 오픈형·침투형 으로 설치

기본개념

시설물의 구조

• 도랑(자갈)

• 우수침투시설 해외 사례 (미국)

• 잔디수로

• 자갈수로

- 빗물침투효과

- 강우시 빗물의 지하 침투량을 늘려 우수유출량을 저감
- 설계침투강도 : 강우 지속시 계획 빗물 침투량
= 약 18.54mm/hr
- 홍수유출량 저감 및 침투유출시간 지연으로 저지대 침투예방

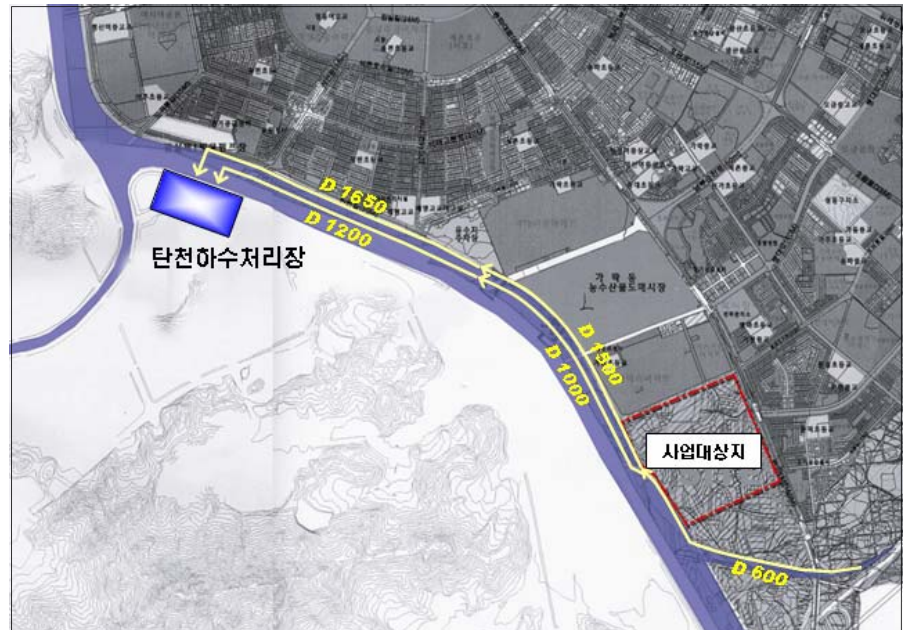
- 우수저류효과
 - 집중강우시 빗물을 지역 내 머무르게 하여 우수관로 및 하천의 홍수부담 저감
 - 침투시설 내 빗물 저류 용량 = 약 240m³
- 지하수 함양효과
 - 빗물 유입 체계 및 배수시설 침투구조 개선으로 지하로 유입되는 우수량 증대
- 기타 효과
 - 물 순환 건전화로 도시 열섬화 완화

△ 오수

- 오수처리 현황.
 - 사업대상지내 문정역에서 탄천까지 동서로 관로(L=770m. D=1,000mm)가 매설되어 대상지 서측의 탄천 차집관로와 연결
- 오수처리계획
 - 서울시의 전행정구역에 대한 최저구역 및 배수구역 분할을 기준으로 본 사업대상지는 탄천처리구역 탄천배수분구에 해당
 - 사업대상지내 오수처리는 지구 서측 탄천에 기 매설되어 있는 차집관거 (D=1500mm)에 연결하여 탄천하수처리장에서 처리토록 계획

오수량 산정

구분	급수인구(인)	단위오수량 (ℓ/인·일)	일최대오수량 (㎥/일)	시간최대오수량 (㎥/일)
구치소 재소자 및 경찰기동대원	1,996	271.75	678	1,166
상근인구	33,323	82.24	3,428	5,895
이용인구	150,381	25.01	,4704	6,653
계	185,700	379.00	8,810	13,714



오수처리계통도

3) 초고속 정보통신망 계획

△ 배경 및 필요성

- 개인, 기업, 공공 등 사회 전반의 정보화 욕구 확대
- 정보통신기술의 발달로 정보화가 국가 및 지역사회 경쟁력의 핵심요소로 등장
- 다가오는 정보화사회의 새로운 사회 간접 자본으로서 부상
- 21세기 정보화사회에 효과적으로 대처할 수 있도록 초고속 정보통신망 구축 필요

△ 개발방향

- 본 사업지구내 고도의 정보 네트워크를 구축함으로써 신성장동력 기능의 기본 인프라로서 지원하며, 관련 벤처기업과 공공 업무기능의 업무 효율의 증진을 도모하여 비즈니스 파크로의 컨셉에 맞게 조성

△ 구축계획

- 국가 초고속 정보통신망 구축계획과 송파구의 지역정보화계획과 연계하여 구축
- 정보통신분야의 중요성이 대두되는 정보화시대에서 부응하기 위하여 초고속 통신망 설치를 위한 관계기관협의를 통하여 고속 및 양질의 통신 서비스가 가능한 환경 구축

① 초고속 정보통신건물 인증 등급

- 차후 정보통신 발전상황 등을 고려하여 1등급 설비를 채택, 설계에 반영 -Voice망 및 Data망을 별도 분리 설치하여 인터넷, VOD, 각종 CONTENTS 등을 DATA망을 통해 고속 및 양질의 통신이 가능한 환경을 구축하기 위함

② 시스템의 구성

■ 배선설비

- 배선방법 : 성형배선
- 구내간선계 : 광케이블(DATA용) 및 Cat5 케이블(VOICE용) 분리설치
- 건물간선계 : 광케이블(DATA용) 및 Cat5 케이블(VOICE용) 분리설치

- 연입회선수 : Cat5 케이블 8Pair(DATA용) 및 Cat5 케이블
- 접속자재등급 : 배선 케이블 등급과 동등 이상 설치
- 세대별 단자함 설치
- 배선반 등에 필요 회선수의 20%이상 예비회선 시설확보
- 각 실별 인출구 개수 : 2개 이상 설치
- 인출구 형태 : 8핀 모듈러잭
- 배관설비
 - 배관시설 구조 : 성형배선이 가능한 구조
 - 배관시설의 종류 및 규격 : 기술표준에 적합한 종류 및 규격 적용
 - 1공 이상의 예비배관 확보(간선계)
- 구내 통신실
 - 설치장소 : 지상에 설치

통신시설 수요면적

세대수	면적
500세대 이하	15㎡
1,000세대 이하	20㎡
1,500세대 이하	25㎡
2,000세대 이하	30㎡
2,000세대 이상	30㎡

주) 세대수에 맞는 면적설치

4) 공동구 등 지하매설물 계획

- 공동구 계획은 없음
- 단, 향후 여건변화에 따라 상·하수도, 전기·통신시설 등의 안전성, 효율성, 관리의 용이성 등을 감안하여 사업구역내 공동구 설치를 통한 지하매설물 계획이 필요시 추후 검토 반영

라. 공공 · 문화시설

1) 공공청사

- 사업대상지내 법조시설이 도시계획시설로 기결정('05.06.09)되어 있음에 따라, 당초 결정된 사항을 고려한 토지이용계획 수립
- 경찰기동대의 경우 현재 사용중인 시설과 이전할 시설이 중복으로 결정됨에 따라 기 사용중인 시설은 폐지

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	법원/ 등기소	문정동 352답	29,765	-	29,765	'05.06.09	
기정	검찰청	문정동 388-4답	26,690	-	26,690	'05.06.09	
기정	구치소/ 보호관찰소	문정동 385전	36,370	-	36,370	'05.06.09	
기정	경찰 기동대	문정동 394전	13,065	-	13,065	'05.06.09	

2) 문화시설

- 송파대로변에 광장을 조성하여 도시개발구역의 특징을 활용한 도시민의 휴식·교육의 공간으로 활용하며, 다양한 이벤트공간의 장으로서 문정역과 연계
- 공공지원용지 내 문화시설 부지를 계획하여 도시개발구역의 상근 및 이용인구의 휴식 및 여가활용을 위한 장소 제공

마. 방재시설

1) 유수지

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제13조에 따라 근린 공원내에 유수지(저류시설)를 도시계획시설로 중복결정하여 저류 지로 계획

유수지 계획

구분	면적(㎡)	비고
유수지 (저류시설)	5,593	근린공원내 도시계획시설로 중복결정

바. 환경기초시설

1) 하수도

- 대상지내 새로운 개발계획을 수립함에 따라 기매설되어 있는 하수관거 2개소 폐지
- 기매설되어 있는 고지배수로 이설에 따라 하수관거 1개소를 도로, 광장 및 공원내에 도시계획시설로 중복결정

하수도 계획

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	-	하수도	문정도 119-4	문정동 421	문정동 493	893	7,321	서울시고시 제2009-218호 (’09.05.28)	도로, 광장 및 공원내 중복결정

사. 보건의료시설 및 복지시설

- 별도의 유치계획은 없으나, 향후 여건변화에 따라 필요성이 제기시 검토 반영

아. 학교시설

- 「대상지내 학교 설립 소요 없음(서울시 교육청, 2007. 3.14)」의견에 따라 학교시설 계획은 없으나, 향후 여건변화에 따라 필요성이 제기시 검토 반영

6. 문화재보호계획

가. 문화재지표조사

1) 조사목적

- 문정도시개발사업구역 예정부지에 산포하는 매장문화재 및 건조물 문화재 등 지표조사를 통하여 유적 및 문화유산의 보존 여부를 확인하고, 공사 진행시 예상되는 유적의 훼손을 사전에 예방하기 위한 기초자료의 수집이 목적임.

2) 조사시간

- 전체 조사기간 : 22일(2006년 3월2일 ~ 3월31일)
- 문헌조사 : 5일
- 현장조사 : 15일
- 보고서작성 : 2일

3) 조사방법 및 조사내용

■ 조사방법

- 조사지역 및 범위는 서울특별시 송파구 문정동 350번지(548,347㎡) 일대로 사업대상지를 중심으로 지표조사를 실시
- 지표조사는 공사 전에 사업 구간 내에 유존하고 있을지 모르는 유무형의 문화재에 대한 고고학적 조사를 실시하여 매장문화재의 성격과 분포범위를 확인

■ 조사결과

- 조사지역은 경기도 성남시와 서울시 송파구의 사이에 위치해 있으며, 지하철 '문정역'에서 서쪽에 형성된 저지대로 비닐하우스촌과 경작지로 형성되어 있음
- 조사지역의 지질을 살펴보면 기반암의 대부분은 선캄브리아기에 속하는 경기편마암복합체와 제4기의 홍적층으로 구성
- 이 지역의 편마암은 과역변성작용에 의한 편암류 생성시기를 거쳐, 2차적으로 쥐라기말의 대보화강암이 관입하기 전에 열변성작용을 받은 것
- 조사지역이 위치한 송파구 일대는 주지하듯이 『三國史記』 백제본기에 기록된 B.C 18년 온조왕이 백제국을 건국한 이래 A.D 475년 개로왕이

고구려의 장수왕에게 패하여 웅진으로 천도하기 전까지 한성백제의 도성으로 추정되는 곳이며, 관련유적으로 풍납동토성, 몽촌토성, 방이동고분군, 가락동고분군 등의 유적이 알려져 있고, 암사동유적, 미사리유적, 가락동유적, 역삼동유적 등의 선사시대 유적이 조사지역 주변에서 확인되는 것으로 보아 한강변과 그 배후 지역이 인류가 살기에 매우 좋은 환경이었을 것으로 예상

4) 조사결과

- 정밀지표조사 결과 조사지역 내부에서는 지금까지 조사된 문화유적이나 지정문화재는 없는 것으로 나타남
- 하지만 조사구역 안에는 현재 개발되지 않은 경작지 등이 남아있어 향후, 보다 세밀한 현지조사가 필요함



조사지역 주변 유적현황도

나. 문화재보호계획

- 문화재지표조사 결과, 문화유적이나 지정문화재는 없는 것으로 나타남
- 향후, 실시설계 및 공사 착공시 문화재가 발견될 경우, 적절한 문화재보호 계획을 수립하도록 함

7. 산업의 유치업종 및 배치계획

1) 문정지구내 유치산업 업종분류

■ 신성장동력산업

신성장 동력산업	산업 분류	내용	지정(CORE) (30%)	권장 (40%)
IT 융합	C26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	○	
	J60	방송업		○
	J612	전기통신업	○	
	J62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	○	
	J582	소프트웨어 개발 및 공급업	○	
	J63	정보서비스업	○	
	C18	인쇄 및 기록매체 복제업	○	
	C27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	○	
바이오 메디컬 산업	C201	기초화학물질 제조업	○	
	C16229	기타 건축용 나무제품 제조업	○	
	C212	의약품 제조업	○	
	M731	수의학	○	
		고부가 식품업	○	○
		글로벌헬스케어(의료관광)	○	○
녹색 산업	E39	환경 정화 및 복원업	○	
	E38	폐기물 수집운반, 처리 및 원료재생업	○	
		그린카, LED, 신재생에너지	○	○
		고도물처리	○	○
		첨단그린도시융합산업	○	○
비즈니스 & 연구	M70	연구개발업	○	
	M721	건축기술, 엔지니어링 및 관련기술 서비스업	○	
	M71531	경영컨설팅업	○	
	M714	시장조사 및 여론조사업	○	
	M713	광고업	○	
	M711	법무관련 서비스업	○	
	M729	기타 과학기술 서비스업	○	
	M739	그 외 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	○	
	P8565	기술 및 직업훈련학원	○	○
	M712	회계 및 세무관련 서비스업		○

신성장 동력산업	산업 분류	내용	지정(CORE) (30%)	권장 (40%)
콘텐츠 산업	J63120	포털 및 기타 인터넷 정보매개 서비스업	○	
	J63991	데이터베이스 및 온라인정보 제공업	○	
	J581	서적 잡지 및 기타 인쇄물 출판업	○	
	J59	영상, 오디오 기록물 제작 및 배급업	○	
	R901	창작 및 예술관련 서비스업	○	
금융업	K64	금융업		○
	K661	금융지원 서비스업	○	
	K65	보험 및 연금업		○
MICE 관광 산업	L69	임대업;부동산 제외		○
	N75992	전시 및 행사 대행업	○	
	N752	여행사 및 기타 여행보조서비스업	○	
		컨퍼런스(회의장), 컨벤션(집회장)	○	
디자인 & 패션산업	M732	전문디자인업	○	
	C13	섬유제품 제조업(의복제외)	○	
	C14	의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업	○	
	C331	귀금속 및 장신용품 제조업	○	
	C15	가죽, 가방 및 신발제조업	○	
지역특화 산업	G46	도매 및 상품중개업		○
	F	건설업		○

※ 지정 및 권장용도 구분 및 세부업종 적합여부는 SH공사 내 전문가로 구성된 (가칭) “문정지구 입지업종 선정위원회,” 를 통해 결정

■ 블록별 핵심(앵커)시설

핵심(앵커)시설 구분 및 기능		지정용도
산업 교육센터	- 직장인 교육, 산업 주제별 교육, 창업교육 등 교육전용 공간을 통해 산업간 교류 및 가치창출 - 미래산업 지향의 상설 교육프로그램을 진행하고, 교육 관련 대실 공간도 실비로 제공	건축법시행령 별표1의 - 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 학원
R&D 허브센터	- 중소기업간 협동 R&D센터로서 각 산업 분야간 교류, 융합이 가능한 공동의 센터, 집단화 - 산업혁신 지원 R&D분야의 교류 관련 산업협회와 연계하고, 비즈니스 컨설팅 등이 결합되도록 함 - 지정부 등의 공공혁신지원센터 등이 결합하고, 지식 산업허브로서 특성화, 중심화를 강화함	- 건축법시행령 별표1의 - 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 업무시설중 사무소 - 문화 및 집회시설 중 회의장
국제 회의장	국제회의가 가능한 수준의 인프라를 갖춘 상설 대형 회의장, 세미나장의 확보	건축법시행령 별표1의 - 문화 및 집회시설 중 집회장, 전시장
산업 컨벤션	산업교류, 기술 세미나, 전시 행사, 이벤트 등이 가능한 다목적 공간이 필요하며, 산업전시, 박람회, 과학관, 산업컨벤션, 문화컨벤션 등이 가능한 멀티 컨벤션 공간 제공	건축법시행령 별표1의 - 문화 및 집회시설 중 집회장, 전시장
스마트 시티 관련 업무시설	- 전국 및 경기 동남권 서울 동남 출장소로서 업체간 교류를 위해 기업의 비상근 공동 근무 시스템 - 주 근무처가 수도권에서 멀거나 지방인 경우 때때로 서울에서 원격근무가 가능토록하며, 기업간 교류를 위한 공동근무(합사)가 가능하고, 산업간 융합을 위한 공동근무체계를 마련함 - 동남권 신산업허브로서 문정업무지구의 세미나 또는 미팅이 있는 경우 임시 근무처 기능 등 활용	- 건축법시행령 별표1의 - 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 업무시설중 사무소 - 문화 및 집회시설 중 회의장

※ 자율적으로 5개 앵커시설 중 하나를 선택하여, 연면적 2% 범위 내에서 조성

2) 유지업종 배치 및 관리계획

■ 업종배치

- 건물내 신성장동력산업을 층단위로 집중배치(예: 15층중 3개층)
 - 신성장동력산업의 세부 허용업종, 배치계획 등은 SH공사 내 전문가로 구성된 (가칭) “문정지구 입지업종 선정위원회”를 통해 계획적으로 관리

■ 입주관리

- SH공사내 산업분야 전문가로 (가칭) “문정지구 입지업종 선정위원회”를 구성하여 적합 업종 선별 입주
- 신성장동력산업 동의 건물관리자는 이용현황을 종합하여 분기별 1회 이상 SH공사에 신고
- 사무실 이용의 변동시(임대 또는 매매) 입주(예정)기업은 계약체결후 10일 이내에 SH공사에 신고하고 확인

■ 유지관리

- SH공사에서는 년 1회 이용실태 조사 및 변동상황 확인
 - 지정 및 권장업종에 대한 현황신고 및 이에 대한 실태조사용역 실시
- 신성장동력 산업지대로서 정착될 수 있도록 5년간 집중관리

8. 집단에너지 공급계획

- 「에너지이용합리화법」 제8조에 따라 ‘에너지사용계획’협의완료
- 「집단에너지사업법」 제4조에 따라 ‘집단에너지 공급타당성’협의완료

9. 보육시설계획 및 노인복지시설계획

- 「건축법시행령」 별표1에 따른 노유자시설에 대하여 공공지원용지에서 허용용도로 포함함에 따라 입지 가능
- 또한 지구단위계획수립시 불허용도 범주에 노유자시설을 계획하지 않음에 따라 일반 건축물내 관련 법령 및 조례가 허용하는 범위내에서 입지 가능

10. 도시관리계획 변경

가. 도시개발구역 결정조서

■ 도시개발구역 결정조서

명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		기 정	변 경	변경후		
문정 도시개발구역	문정동 350번지 일원	548,239	—	548,239	서울시고시 제2007-207호 ('07.06.28)	

나. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		기 정	변 경	변경후		
문정 도시개발사업 제1종지구단위 계획구역	문정동 350번지 일원	548,239	—	548,239	서울시고시 제2007-207호 ('07.06.28)	

다. 용도지역 · 용도지구 결정(변경) 조서

① 용도지역

■ 용도지역 결정조서

용 도 지 역 별	면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
소 계	548,239	—	548,239	100.0	
일반상업지역	269,871	—	269,871	49.2	
3종일반주거지역	278,368	—	278,368	50.8	

② 용도지구

■ 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	미관 지구	일반 미관 지구	석촌동 ~ 장지동	110,400 (5,265)	4,600 (470)	12	서울시고시 제164호 (‘82.04.22)	
변경	-	미관 지구	일반 미관 지구	석촌동 ~ 장지동	110,485 (5,350)	4,606 (476)	12	서울시고시 제164호 (‘82.04.22)	

※ ()는 구역내 사항임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
-	미관지구	연장 및 면적 변경	보행자도로계획 변경에 따른 미관지구 증가

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	20	15,851	104,362	5	3,506	29,732	9	9,901	30,951	6	2,444	43,679
광로	2	8,715	3,786	-	-	-	1	8,000	2,417	1	715	1,369
대로	4	3,947	46,241	2	2,775	11,730	-	-	-	2	1,172	34,511
중로	11	2,610	48,483	3	731	18,002	5	1,644	26,480	3	557	7,799
소로	3	257	2,054	-	-	-	3	257	2,054	-	-	-

도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	29	50~55	주간선 도로	8,000	잠실 대교	성남 시계	일반 도로	건고시 제198호 (‘71.04.07)	송파대로
기정	광로	3	1	40~43	보조 간선도로	715	문정동 310-3	문정동 392-14	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	대로	1	74	25~60	보조 간선도로	1,960	문정동 150-14	장지동 233-10	일반 도로	서울시고시 제2006-172호 (‘06.05.11)	
기정	대로	1	181	35	보조 간선도로	815	문정동 462	문정동 134-3	일반 도로	건고시 제415호 (‘86.09.23)	
기정	대로	3	3	29	보조 간선도로	700	문정동 305-15	문정동 200-2	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	대로	3	4	27	집산도로	472	문정동 210-2	문정동 479	일반 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	중로	1	3	22	집산도로	167	문정동 326-5	문정동 321-1	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
변경	중로	1	3	22	집산도로	140	문정동 326-5	문정동 321-1	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	중로	1	4	24	집산도로	446	문정동 340-1	문정동 397-21	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	중로	1	5	22	특수도로	28	문정동 327-3	문정동 326-5	보행자 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	보행자 전용도로
변경	소로	2	3	8	특수도로	55	문정동 327-3	문정동 326-5	보행자 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	보행자 전용도로
기정	중로	1	6	24~30	집산도로	138	문정동 500	문정동 492-3	일반 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	중로	2	1	15	국지도로	219	문정동 388-9	문정동 372	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	중로	2	2	15	국지도로	918	문정동 347-1	문정동 346-2	일반 도로	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	중로	2	3	19	국지도로	153	문정동 493	문정동 375	일반 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	중로	2	4	15	국지도로	154	문정동 479	문정동 379-1	일반 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	중로	2	5	15	특수도로	200	문정동 226-6	문정동 191-12	보행자 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	보행자 전용도로
신설	중로	3	1	13	국지도로	187	문정동 319-2	문정동 325-4	일반 도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	3	2	13	국지도로	215	문정동 340	문정동 325-4	일반 도로	—	
신설	중로	3	3	14.5	국지도로	155	문정동 513	문정동 505	일반 도로	—	
기정	소로	2	2	8	특수도로	143	문정동 466	문정동 479	보행자 도로	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	보행자 전용도로
신설	소로	2	4	8	특수도로	59	문정동 325-2	문정동 326-1	보행자 도로	—	보행자 전용도로

■ 도로 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
	중로1-3	선형변경	상업용지 획지분할에 따른 도로체계변경
	중로1-5	선형 및 폭원변경 (변경 소로2-3)	상업용지 획지분할에 따른 도로체계변경
	중로3-1	신설(8BL)	상업용지 획지분할에 따른 이면도로 신설
	중로3-2	신설(3BL)	업무용지 획지분할에 따른 이면도로 신설
	중로3-3	신설(5BL)	업무용지 획지분할에 따른 이면도로 신설
	소로2-4	신설(3BL)	업무용지 획지분할에 따른 보행자도로 신설

② 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	문정동 320-1답	3,290	감) 1,141	3,290	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
신설	②	주차장	문정동 513	—	증) 1,141	1,141		

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	주차장	변경	상업용지 획지분할에 따른 주차장 변경
②	주차장	신설	업무용지 획지분할에 따른 주차장 신설

2) 공간시설

① 광장

■ 광장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	근린 광장	문정동 222-5	26,936	—	26,936	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	1,563㎡:도시계획 시설(도로) 중복 결정 5,998㎡:도시계획 시설(경관녹지) 중복 결정

② 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린 공원	문정동 359-2전	36,620	—	36,620	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	②	공원	근린 공원	문정동 481전	21,277	—	21,277	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	5,593㎡: 도시계획시설 (유수지) 중복 결정

③ 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	경관 녹지	문정동 195	7,121	감)7,121	—	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
변경	⑤	녹지	연결 녹지	문정동 195	—	증)7,121	7,121	—	
기정	②	녹지	경관 녹지	문정동 509	11,590	감)11,590	—	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
변경	⑥	녹지	연결 녹지	문정동 509	—	증)11,590	11,590	—	
기정	③	녹지	경관 녹지	문정동 485	4,024	감)4,024	—	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
변경	⑦	녹지	연결 녹지	문정동 485	—	증)4,024	4,024	—	
기정	④	녹지	경관 녹지	문정동 368	4,296	—	4,296	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	도시계획시설(광 장) 중복 결정
기정	⑤	녹지	경관 녹지	문정동 337	1,702	—	1,702	—	도시계획시설(광 장) 중복 결정
기정	①	녹지	완충 녹지	문정동 418	858	—	858	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	②	녹지	완충 녹지	문정동 383	3,704	—	3,704	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	①	녹지	연결 녹지	문정동 513	4,987	—	4,987	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	②	녹지	연결 녹지	문정동 213	5,127	—	5,127	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	③	녹지	연결 녹지	문정동 379	4,038	—	4,038	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	
기정	④	녹지	연결 녹지	문정동 363	7,500	—	7,500	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
⑤	녹지	연결녹지	경관녹지 →연결녹지	휴게 및 산책이 가능하도록 연결녹지로 변경
⑥	녹지	연결녹지	경관녹지 →연결녹지	휴게 및 산책이 가능하도록 연결녹지로 변경
⑦	녹지	연결녹지	경관녹지 →연결녹지	휴게 및 산책이 가능하도록 연결녹지로 변경

3) 유통 및 공급시설

① 열공급설비

■ 열공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	열공급 설비	열공급 설비	문정동 418잡	5,290	—	5,290	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	

4) 공공·문화체육시설

① 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공 청사	법원/ 등기소	문정동 352답	29,765	—	29,765	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	②	공공 청사	검찰청	문정동 388-4답	26,690	—	26,690	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	③	공공 청사	구치소/ 보호관찰소	문정동 385전	36,370	—	36,370	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	
기정	④	공공 청사	경찰 기동대	문정동 394전	13,065	—	13,065	서울시고시 제2005-173호 (‘05.06.09)	

5) 방재시설

① 유수지

■ 유수지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	유수지	저류 시설	문정동 481전	5,593	-	5,593	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	도시계획시설 (공원) 중복결정

6) 환경기초시설

① 하수도

■ 하수도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	-	하수도	문정도 119-4	문정동 421	문정동 493	893	7,321	서울시고시 제2009-218호 (‘09.05.28)	도시계획 시설(도로, 광장, 공원) 중복결정

11. 토지수용(사용)계획

가. 토지세목별 현황

- 농지(전·답)가 총면적의 75.9%로서 가장 많은 면적을 점유
 - 대부분 농경지로 이루어진 도시근교농촌지역을 형성

세목별 토지현황

구분		전	답	대	도	구	잡	주	천	계
국 (국토부)	필지수	-	-	-	2	-	-	-	-	2
	면적 (㎡)	-	-	-	534	-	-	-	-	534
서울특별시	필지수	10	-	-	4	14	13	-	1	42
	면적 (㎡)	3,626	-	-	835	6,109	81,098	-	326	91,994
송파구	필지수	2	-	-	7	4	-	-	2	15
	면적 (㎡)	1,135	-	-	2,583	1,583	-	-	1,428	6,729
사유지	필지수	129	189	3	-	2	34	1	2	360
	면적 (㎡)	181,347	230,419	3,547	-	231	31,706	1,259	1,189	450,698
계	필지수	141	189	3	13	20	47	1	5	419
	면적 (㎡)	186,108	231,419	3,547	3,952	7,923	112,804	1,259	2,943	549,955

※ 지구계 분할측량에 따른 공부상면적(549,955㎡)을 기준으로 작성

- 세부조서 : 별첨

나. 건축물현황

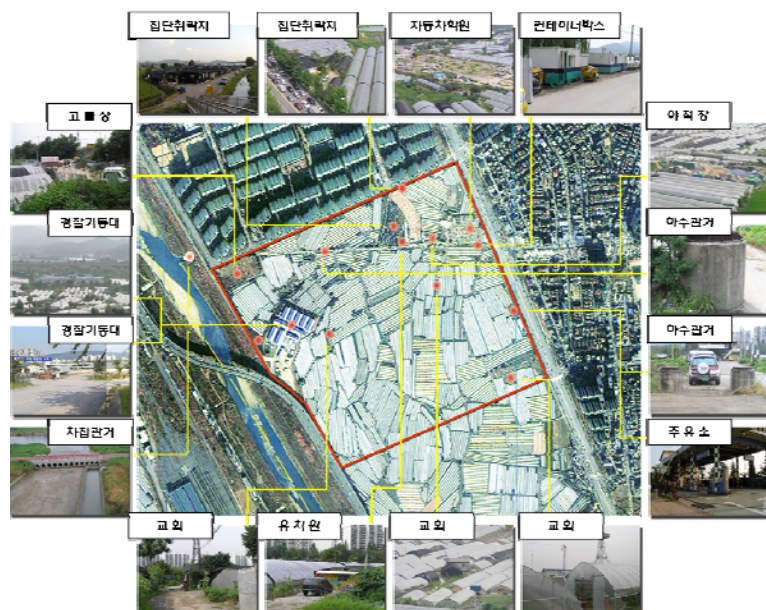
연번	지번		지목	면적			명칭	비고
	본번	부번		대지면적	건축면적	연면적		
1	327	3	주	1,259㎡	113.53㎡	281.79㎡	바원프리웨이 주유소	
2	227	5	대	452㎡	90.17㎡	473.77㎡	문정자동차학원	
3	418		잡	27,758㎡	-	-	서울지방경찰청 제3기동대	
4	308	1	답	709㎡	-	-	교회	기존 무허가 건축물
5	344	2	답	150㎡	-	-	교회	기존 무허가 건축물

다. 수용 및 사용할 물건조서 - 별첨

라. 지장물 현황

구분	주택	비닐하우스	영업장	축산업	종교시설	주유소	기동대	총계
개소수	230	820	40	1,536	4	1	1	2,632

* 2008.11. 현재



마. 토지 취득방법

- 일괄 수용방식을 전제로 하며, 방법은 「공공용지의 취득 및 손실 보상에 관한 특별법」에 의거 공시지가를 기준으로 하여 공시기준 일로부터 가격시점까지의 지가변동을 및 평가대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하고 토지취득은 협의에 의한 매수를 원칙으로 하되 협의매수가 성립되지 않을 경우 토지수용법을 준용하여 토지를 취득함.

바. 수용계획

- 종전토지를 평가하여 협의매수 및 수용토록 한다.

소유자별 토지현황

구분	계		사유지		국·공유지		비고
	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	
합계	549,955	419	450,698	360	99,257	59	
전	186,108	141	181,347	129	4,761	12	
답	231,419	189	231,419	189	-	-	
대	3,547	3	3,547	3	-	-	
도	3,952	13	-	-	3,952	13	
구	7,923	20	231	2	7,692	18	
잡	112,804	47	31,706	34	81,098	13	
주	1,259	1	1,259	1	-	-	
천	2,943	5	1,189	2	1,754	3	

※ 지구계 분할측량에 따른 공부상면적(549,955㎡)을 기준으로 작성

사. 존치건축물계획

- 사업대상지내 존치할 건축물 없음

아. 공작물 처리계획

- 보상이 완료된 지장물건에 대하여는 환경영향평가 결과에 의하여 폐자재 활용 및 폐기물처리계획대로 처리토록 한다.

12. 송파대로 활성화 계획

1) 기본방향

송파대로 가로환경 계획은 건축물 저층부의 개방적인 공간의 형성, 저층부 가로활성화용도의 도입, 휴먼스케일의 가로환경 조성 등을 통해 보행이 활발한 보행자 중심의 공간을 조성을 목적으로 한다.

- 전략1 : 건축물 저층부 개방감 확보
- 전략2 : 가로활성화 용도의 적극 도입
- 전략3 : 휴먼스케일의 가로환경 조성



개방감 있는 건축물의 저층부 사례



저층부 가로활성화 용도의 도입 사례



휴먼스케일의 가로환경 사례



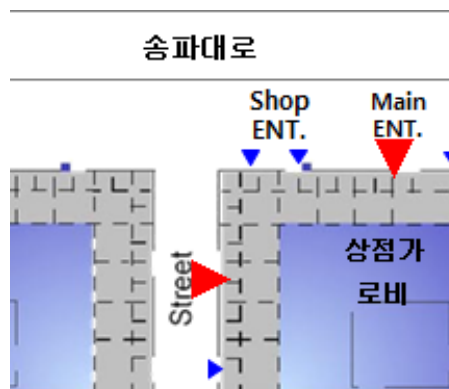
송파대로 가로환경 조성예시도

2) 활성화 전략

- 저층부 개방감 확보
 - 저층부 보행자 활동을 위한 개방적 공간 형성
 - 저층부 외벽은 투과성(Transparency)을 고려하여 이용자의 자유스러운 이용과 활동을 유도하는 개방적인 형태로 디자인
 - 투과율이 낮은 컬러유리 및 컬러 필름지 등의 설치 금지
 - 건축물 저층부로 직접 접근이 가능하도록 다양한 개구부 설치 (건축물 내·외부를 동시에 통과할 수 있는 점포별 개별 출입구 설치)



개방형 입면 조성 사례



저층부 직출입이 가능한 건축물 개구부 설치 예시

• 가로변 활성화 용도 도입

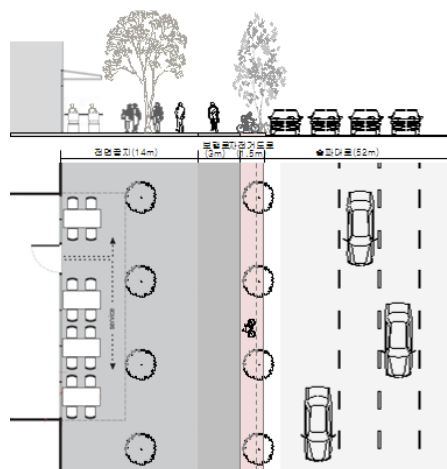
- 송파대로변 보행자 활동을 유발할 수 있는 용도 배치
- 송파대로에 면한 건축물의 저층부(2층이하) 연면적의 70%이하는 1종 및 2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 제외), 문화집회시설(공연장, 집회장, 전시장에 한함) 등의 가로활성화 용도 도입
- 문정지구 내부와 연결되는 보행자도로 주변 노드(Node) 및 공공보행 통로 조성을 통한 가로활성화

- 공연장: 개방형 스튜디오, 복합체험관, 체험스튜디오 등
- 전시장: 미디어아트, 기업홍보관(공공에게 개방 가능한 용도) 등
- 박물관: 영화박물관, 핸드폰박물관, 가상체험박물관, 영상자료열람실 등
- 1종 및 2종 근생시설: Retail(전문점) 디지털 미디어 아트 전문점, 식음시설, 서점, 음반매장, 레스토랑, 카페, 일반판매점 등
- 정보안내소 등

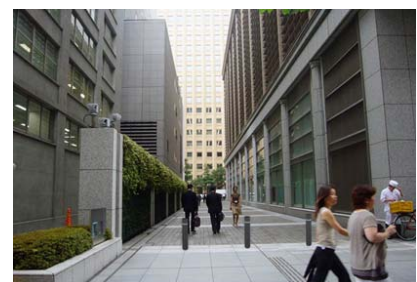
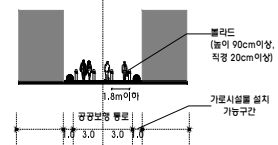
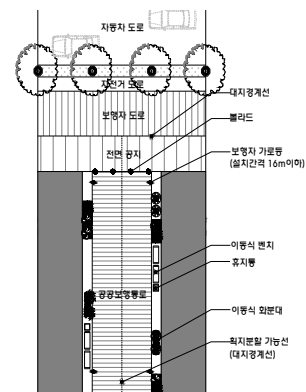
저층부 가로활성화 용도 예시



저층부 가로활성화 용도 조성 사례

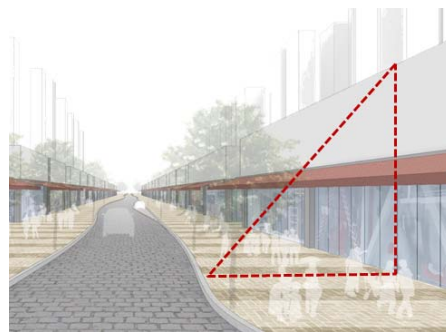


건축물 전면공지 조성 예시도



공공보행통로 조성 예시도

- 휴먼스케일의 가로 조성
 - 보행자의 활발한 가로활동 유도를 위한 휴먼스케일 반영
 - 가로변에서 고층부 조성으로 인한 위압감 방지
 - 통합 가로등 활용을 통한 최소한의 가로시설물 설치
 - 분진반등 보행 장애물은 건축주와의 협의를 통해 가급적 신축 건축물의 내부에 설치



휴먼스케일의 저층부 가로환경 조성



건축물의 저층부 조성 개념도



통합 가로시설물 조성 예시



휴먼스케일의 건축물 저층부 조성 사례

13. 재원조달 및 사업시행계획

가. 자금투자 및 재원조달계획

1) 자금투자계획

구분	단위	수량	단위공사비	공사비 (억원)	비고
보상비				7,000	
토지보상	㎡	450,089	1,479	6,659	
토지보상	건	2,632	-	199	
기타				142	
각종 부담금				3,217	
설계비				20	
부대비				53	
조성공사비				800	
토공	㎡	3,000,000	4.75 천원/㎡	143	토사, 풍화암
우수공	m	5,915	565.0 천원/m	34	주택단지 적용
오수공	m	3,700	235.0 천원/m	9	주택단지 적용
상수공	m	4,600	178.0 천원/m	9	주택단지 적용
포장공	a	1,000	6,232.0 천원/a	63	토지이용계획 면적 반영
구조물공	㎡	18,300	817.0 천원/㎡	150	지하보도 U-TYPE
	㎡	1,620	2,508.0 천원/㎡	41	STEEL BOX 기준
조경공	㎡	548,239	8,500.0 원/㎡	47	
기타	식	1		304	
계				11,090	

※ “2008. 5 조성원가(조성비)자료 - 한국토지공사” 참조

2) 재원조달계획

- 자체자금
- 연차별 집행계획

(단위 : 억원)

구분	계	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년 이후
계	11,090	8	3,010	5,100	1,600	1,372
보상비	7,000	-	3,000	4,000	-	-
공사비	800	-	-	-	-	800
기타	3,290	8	10	1,000	1,000	1,272

나. 개발기간 및 조성계획

1) 개발기간

- 사업착수일 : 개발계획 및 실시계획인가 고시일
- 사업준공예정일 : 2013년 12월 31일

2) 대상토지의 단계별 조성계획

- 사업기간 : 2007년 ~ 2013년까지 단계별 개발시행
 - 1단계 : 2007년 ~ 2008년
 - 2단계 : 2008년 ~ 2009년
 - 3단계 : 2009년 ~ 2013년