

2021 - 1214

6

()

1. 서울특별시 송파구 거여동 6번지 일원 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람 공고합니다.
2. 본 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람 장소에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 7월 8일

송 파 구 청 장

I. 열람기간 : 2021.7.8. ~ 2021.7.22.(공고일 다음날부터 14일 이상)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)

III. 의견 제출 방법 : 서면 제출

IV. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서(안)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	송파구 거여동 6번지 일원 지구단위계획구역	송파구 거여동 6번지 일원	21,722.3	

나. 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	구역명	결정내용	결정사유
신 설	송파구 거여동 6번지 일원 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 신설	· 송파구 거여동 6번지 일원의 노후불량한 주거환경을 개선하고, 주거공급 및 계획적인 개발관리를 위해 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		21,722.3	-	21,722.3	100.0	기결정 공원 용도지역의 면적 증감 없는 위치 변경 (기결정 공원면적 1,508.1㎡)
주거 지역	제1종일반주거지역	1,508.1	-	1,508.1	6.9	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	20,214.2	-	20,214.2	93.1	

나. 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	송파구 거여동 7번지	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,508.1	207.0%	• 송파구 거여동 6번지 일원에 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 신설에 따라 구역 내 공원 용도지역의 면적 증감 없는 위치 변경
-	송파구 거여동 135-6 일원	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	1,508.1	150.0%	

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

(1) 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	1	8	국지 도로	203	거여동 5-11	거여동 4	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	232	거여동 135-38	거여동 1	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	69	거여동 136-102	거여동 136-19	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	47	거여동 3-9	거여동 3-6	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	4	8	국지 도로	144	거여동 135-11	거여동 3-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	5	8~10	국지 도로	389	거여동 665-6	거여동 6	일반 도로	-	-	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	246	거여동 665-6	거여동 127-29	일반 도로	-	-	

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	6	8	국지 도로	451	거여동 178-13	거여동 5-10	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	97	거여동 135-11	거여동 127-43	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	4	8	국지 도로	144	거여동 135-11	거여동 3-6	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	2	4	국지 도로	96	거여동 7	거여동 6-6	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	3	4	국지 도로	61	거여동 8-3	거여동 8	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	79	거여동 9	거여동 9-6	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	5	4	국지 도로	79	거여동 10-12	거여동 10-3	일반 도로	-	-	

2) 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-4	소로 2-4	- 도로 연장 변경 - 기정 : B=8m, L=47m - 변경 : B=8m, L=144m	대상지 및 주변지역의 원활한 교통체계 및 도로의 효율적 관리를 위해 도로통합에 따른 폭원 및 연장 변경
소로 2-5	소로 1-1	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 기정 : B=8~10m, L=389m - 변경 : B=10m, L=246m	지구단위계획구역 내 내부도로 폐지에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 3-1	소로 2-4	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 기정 : B=6m, L=97m - 변경 : B=8m, L=144m	대상지 및 주변지역의 원활한 교통체계 및 도로의 효율적 관리를 위해 도로통합에 따른 폭원 및 연장 변경
소로 3-2	-	노선폐지	지구단위계획구역 지정에 따른 내부 도로 폐지
소로 3-3	-	노선폐지	지구단위계획구역 지정에 따른 내부 도로 폐지
소로 3-4	-	노선폐지	지구단위계획구역 지정에 따른 내부 도로 폐지
소로 3-5	-	노선폐지	지구단위계획구역 지정에 따른 내부 도로 폐지

(2) 주차장(신설)

1) 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	송파구 거여동 135-6일원	-	증) 2,188.8	2,188.8	-	- 어린이공원과 중복결정 (지하) - 공공시설 기부채납 (환산부지면적 1,227.1㎡)

2) 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	· 주차장 신설	· 어린이공원(2,188.8㎡) 하부 공영주차장 중복결정

나. 공간시설(변경)

1) 공원결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	큰바위 어린이공원	어린이 공원	송파구 거여동 135-6일원	1,508.1	증) 680.7	2,188.8		공원 하부 지하주차장 (공영)과 중복결정

2) 공원변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	큰바위 어린이공원	· 위치 변경 및 면적 증가 - 위치 : 송파구 거여동 7번지 → 송파구 거여동 135-6일원 - 면적 : 1,508.1㎡→2,188.8㎡ · 공영하부 지하주차장(공영)과 중복결정	· 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 신설에 따라 구역 내 기존공원의 위치 변경 · 공영주차장 확보를 위한 지하주차장 중복결정

③ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(안)
1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서
가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구 분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
신 설	-	I	19,441.3	송파구 거여동 6번지 일원	19,441.3	공동주택

나. 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
신 설	• 획지계획 신설	• 송파구 거여동 6번지 일원 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 신설에 따라 획지 단위개발 지정

④ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(안)
1. 건축물의 용도에 관한 결정조서
가. 지정용도 결정조서

구 분	계획내용	비 고
지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설	

나. 불허용도 결정조서

구 분	계획내용	비 고
불허용도	• 지정용도 외 불허	

2. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서
가. 건폐율 계획
1) 건폐율 결정조서

구 분	계획내용	비 고
제2종일반주거지역 (7층 이하)	• 60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조

나. 용적률 계획
1) 용적률 결정조서

구 분	계획내용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	170% 이하	190% 이하	207% 이하	서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5.) 개발사업형 계획수립기준

※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금건축물)

2) 허용용적률 인센티브 적용항목 및 기준

구 분	인센티브(용적률)	비 고
계	19%	
우수디자인	15%	서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5.) 개발사업형 계획수립기준 허용용적률 인센티브 항목 적용
에너지효율인증 2등급 녹색건축물 인증 우수등급	4%	

다. 높이 계획

1) 건축물 높이 결정조서

구 분	계획내용	비 고
제2종일반주거지역 (7층 이하)	· 평균 13층 이하	제2종일반주거지역 (7층 이하) 층수완화

2) 높이 완화항목 및 완화내용

용도지역	구 분	층수기준	기반시설 부담률	비 고
제2종일반주거지역 (7층 이하)	평지	평균 13층 이하	10%	「서울특별시 도시계획조례」 제28조, 서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼(2020.5.) 개발사업형 계획수립기준

3. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치 및 건축선

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	· 이면도로변 : 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	

나. 건축물의 형태 및 색채

구 분		계획내용	비 고
형 태	1층부	· 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치(경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)	
	야간조명	· 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	옥외광고물	· 옥외광고물 등 관리법, 송파구 옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	
색 채		· 건축물 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장	

⑤ 기타사항에 관한 결정(안)

1. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 폭원 : 3m	결정도 참조
통로	공공보행통로	• 기존도로 폐지에 따른 보행자 편의를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 6m	

2. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	• 주차출입구 외 구간을 차량출입불허구간으로 지정	결정도 참조

3. 공공시설 부담계획

구 분	계획내용	비 고
공공시설 등 조성 및 제공	• 순부담률 : 10.28% (2,000.00㎡) - 도로 : 0.47% (92.20㎡) - 공원 : 3.50% (680.70㎡) - 주차장(공원하부 중복결정) : 6.31% (환산부지면적 1,227.10㎡)	결정도 참조

※ 측량성과에 따라 면적 및 순부담률이 변경될 수 있음

⑥ 경미한 사항에 관한 결정(안)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 제68조 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 본지구단위 계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지 등 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치
4. 수종·조경식물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 대지와의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
8. 대지내·외 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)

V. 관계도서 : 게재생략(열람장소에 비치)

※ 열람내용은 확정된 안이 아니므로, 추후 지구단위계획 결정을 위한 절차 진행(업무추진) 중에 일부 변경될 수 있습니다.

※ 기타 자세한 사항은 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)로 문의하시기 바랍니다.