

2020 - 3043

()()

1. 서울특별시 송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 11월 5일

서울특별시

I. 열람 기간 : 2020. 11. 6. ~ 2020. 11. 19. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출장소 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과 청년주택운용팀
(☎02-2133-6296)

III. 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	거여지구 지구단위계획구역	송파구 거여동 22번지 일대	50,853 (920.5)	-	50,853 (920.5)	서울특별시고시 제1996-46호 (' 96.3.11)	

※ ()는 사업대상지(송파구 거여동 26-1번지) 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음
2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 : 변경 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경 없음
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 지정용도 : 신설

구 분		도면표시	지 정 용 도	비 고
신설	송파구 거여동 26-1번지	1	• 공동주택(주거복합)주1)	송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 역세권 청년주택에 한하며,
오피스텔 등 준주택 제외

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 지정용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택(공공임대주택 및 공공지원민간임대주택)을 지정용도로 결정

2) 불허용도 : 변경

구 분		전 총	비 고
기정	간선변 준주거지역 (A)	• 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마사술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 창고시설 • 장례식장	-
변경	간선변 준주거지역 (F)	• 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마사술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 발전시설 • 장례시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 자동차 관련시설 • 교정 및 군사 시설 • 묘지 관련 시설 • 야영장 시설	송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 불허용도 변경	• 역세권 청년주택의 건립 취지에 부합하지 않는 건축물 용도를 불허용도로 결정

3) 권장용도 : 변경

구 분		권 장 용 도	비 고
기정	간선변 (a)	• 근린생활시설 중 학원 • 판매시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육 및 연구시설 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-
변경	간선변 (c)	• 근린생활시설 중 학원 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육 및 연구시설 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 권장용도 변경	• 역세권 청년주택 건립에 따라 불허용도로 결정한 판매시설을 권장용도에서 삭제

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

1) 건폐율 : 변경 없음

2) 용적률 : 변경

■ 용적률 적용 기준(기정)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률2)	비고
송파구 거여동 26-1번지	준주거지역1) 간선변	300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배 이하	

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

주2) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용용적률×(1+1.3×가중치×α)」 이내 또는 「기준용적률×(1+1.3×가중치×α)」 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율

- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

■ 용적률 적용 기준(변경)

구 분	기본용적률	상한용적률1)	비고
송파구 거여동 26-1번지	500% 이하	법적용적률(575%) 이하	• 송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함 • 역세권 청년주택 건립에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 적용

주1) 공공임대주택 기부채납 시 : 완화용적률(상한용적률-기본용적률)의 절반에 해당하는 용적률을 공공임대주택으로 제공

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 용적률계획 변경	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 송파구 거여동 26-1번지에 한해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 밀도기준 적용

3) 건축물 높이 : 변경 없음

라. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정조서 : 변경 없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서 : 변경 없음

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경 없음

다. 공공기여계획 : 신설

구 분	용 적 륜	공공기여기준	계 획 내 용	비 고
준주거지역	기본용적률 500% 이하	대지면적의 6%(55.23㎡) 이상	공공임대주택 부속토지 6.22% (57.25㎡, 7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용 시	송파구 거여동 26-1번지에 한함
	상한용적률 575% 이하	증가용적률의 1/2(37.5%) 이상	공공임대주택 용적률 산정용 연면적 361.90㎡ → 부속토지 7.12% (65.54㎡, 11세대)	

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

※ 상기 계획내용은 관련법 및 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 공공기여계획 신설	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 공공기여계획 수립

4. 인센티브 항목

가. 용적률 완화항목 및 완화내용

- 기 결정내용 기재 생략
- (신설) 상기 용적률 완화항목 및 완화내용에도 불구하고 송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택은 별도의 용적률 완화항목 및 적용기준을 따름

나. 송파구 거여동 26-1번지 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항) : 신설

구 분		적 용 기 준	계 획 내 용	비 고
공공 기여율	공공시설등 설치·제공 비율	- 기본 공공기여율 - 대지면적의 6%(55.23㎡) 이상	- 기본 공공기여율 - 공공임대주택 부속토지 면적 57.25㎡(6.22%) (7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용시	송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함 모든 항목 총괄시 기본용적률 500% 부여
		- 추가 공공기여율 - 기본용적률(500%)에서 증가되는 용적률(575%)의 1/2(37.5%)에 해당하는 공공임대주택 추가 제공	- 추가 공공기여율 - 공공임대주택 용적률산정용 연면적 361.90㎡ (용적률 39.31%) - 공공임대주택 부속토지 면적 65.54㎡(7.12%) (11세대)	
건축물 용도구분	비주거비율 (용적률기준)	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	비주거비율 10.32%	
주택건설 기준	주택규모	전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외	전용 18.51㎡, 전용 40.59㎡ 계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민 공동시설	주민 커뮤니티 시설	- 입주자들의 사용이 편리한 위치에 설치 - 100~300세대 미만 : 150㎡ 이상	- 기준 : 150㎡ 이상 - 커뮤니티시설 157.59㎡ 계획 - 피트니스, 코인세탁실, 커뮤니티 라운지, 공유 주방	

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용(항후 기준 변경 시 변경된 내용에 따름)

※ 상기 계획내용은 관련법 및 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	역세권 청년주택의 용적률 적용기준 신설	역세권 청년주택 건립을 위하여 송파구 거여동 26-1번지에 한해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 적용기준 신설

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



④ 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) : 변경 없음

IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)