

◆ 서울특별시고시 제2025-677호

도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-46호(1996.03.11.)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2012-7호(2012.01.02.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)된 거여지구 지구단위계획구역 내 거여동 26-1번지에 대하여 2025년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.11.12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(거여지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 4일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 역세권에 입지한 거여동 26-1번지에 양질의 공공임대주택을 건립하고자 지구단위계획 용적률 체계 개편 반영 등을 위한 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	거여지구 지구단위계획구역	송파구 거여동 22번지 일대	50,853 (920.5)	-	50,853 (920.5)	서울특별시고시 제1996-46호 (' 96.3.11.)	

※ ()는 금회 변경대상지(송파구 거여동 26-1번지) 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구 관한 결정조서 : 변경 없음
2. 도시기반시설 결정조서 : 변경 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

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

가. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 불허용도 : 변경

기 정			변 경		
구 분	전 측	비고	구 분	전 측	비고
간선변 준주거지 역 (A)	• 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장	-	간선변 준주거지역 (A-)	• 단독 및 공동주택(주거복합 또는 전량 공공임대주택 건립 시 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 장례식장	송파구 거여동 26-1번지 에 한함

※ 상기 사항 외 변경 없음

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 불허용도 변경	• 역세권 주택공급 확대를 위해 전량 공공임대주택 공급하고자 하는 거여동 26-1번지에 한하여 공동주택 불허용도 제외

2) 권장용도 : 변경 없음

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

1) 건폐율 : 변경 없음

2) 용적률 : 변경

■ 용적률 적용 기준(기정)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률주3)	비고
제1종일반주거지역		140% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제2종일반 주거지역	간선변	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	이면부	180% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
준주거지역주1)	간선변	300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	이면부주2)	250~300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배 이하	

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

주2) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조

주3) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제10조 「허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 건축물)」 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

- α 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

■ 용적률 적용 기준(변경)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률(주3)	비고
제1종일반주거지역		140% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제2종일반 주거지역	간선변	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	이면부	180% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
준주거지역(주1)	간선변	300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	송파구 거여동 26-1번지	400% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	이면부(주2)	250~300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배 이하	

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용 (송파구 거여동 26-1번지 제외)

주2) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조

주3) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제10조 「허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 건축률)」 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

- α 건축률 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	- 용적률 적용 기준 변경 - 기준/허용 300%/360% → 400%/400% 이하	- 송파구 거여동 26-1번지에 한해 서울시 용적률 체계 개편(' 24.04.) 사항을 일부 준용하여 기준/허용용적률 변경 ※ 대상지 용도지역 변경시점 : 1996.3.11.

■ 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준(변경)

기정	- 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 ※ 용적률의 10% 이상 설치하는 지상부 설치를 의미 ※ '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률 250% 이하 적용' 하는 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함
변경	- 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 ※ 용적률의 10% 이상 설치하는 지상부 설치를 의미 ※ '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률 250% 이하 적용' 하는 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함 (송파구 거여동 26-1번지에 한해 전량 공공임대주택 건립 시 비주거 용적률의 10% 이상 미적용 및 주거부분 허용용적률 250% 이하 미적용)

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	- 비주거용도 비율 적용기준 변경 - 전량 공공임대주택 건립 시 적용 제외	역세권 주택공급 확대 및 공공임대주택의 효율적 관리·운영을 위해 전량 공공임대주택 공급하고자 하는 거여동 26-1번지에 한하여 비주거비율 용적률의 10% 이상 및 주거부분 허용용적률 250% 이하 미적용

- 공동개발(특별지정) 대지 상한용적률 인센티브 계획 (변경 없음)

- 임대임대기간 임대주택 도입 용적률 완화 (변경 없음)

* 서울특별시고시 제2025-640호(2025.11.20.) 결정사항 반영

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
 - 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 X 0.2 이내 (※ 민간임대주택의 경우 임대임대기간 10년 이상에 한함)

구 분	용적률 완화량
임대임대기간 20년 이상	20%
임대임대기간 10년 이상	15%
임대임대기간 5년 이상	10%

- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용

- 친환경 항목 적용 시 상한용적률 인센티브 계획 (신설)

구 분	계 획 내 용	비 고																							
친환경 항목 적용	상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β) - 「서울시 녹색건축물 설계기준」 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 - 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역 내 공공시설등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 적용 가능 - 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 - 친환경 건축물 인증 완화비율(β)	「서울시 지구단위계획 수립기준· 관리운영 기준」(25.1.)」 준용 송파구 거여동 26-1번지에 한함																							
	① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증		② 녹색건축 인증																						
	<table><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지 효율 1++</th><th>에너지 효율 1+</th></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table>		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	<table><tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>	완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%
	구분		ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+																
	완화 비율		15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%																
완화조건	최대완화비율																								
녹색건축 최우수 등급	6%																								
녹색건축 우수 등급	3%																								
③ 재활용 건축자재 사용	④ 장수명주택인증																								
<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15% 이상</th><th>20% 이상</th><th>25% 이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%	<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%										
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상																						
완화비율	5%	10%	15%																						
장수명주택 인증등급	최우수	우수																							
완화비율	15%	10%																							
	1. ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (Σ①~③ ≥ 15% ⇒ 15% 적용) 2. 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행																								

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 친환경 항목 적용 시 상한용적률 인센티브 항목 신설	• 송파구 거여동 26-1번지에 친환경 건축물 건립을 유도하고자 상한용적률 인 센티브 항목 신설

3) 건축물 높이 : 변경 없음

다. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정조서 : 변경 없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경 없음

4. 인센티브 항목 : 변경 없음

④ 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) : 변경 없음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

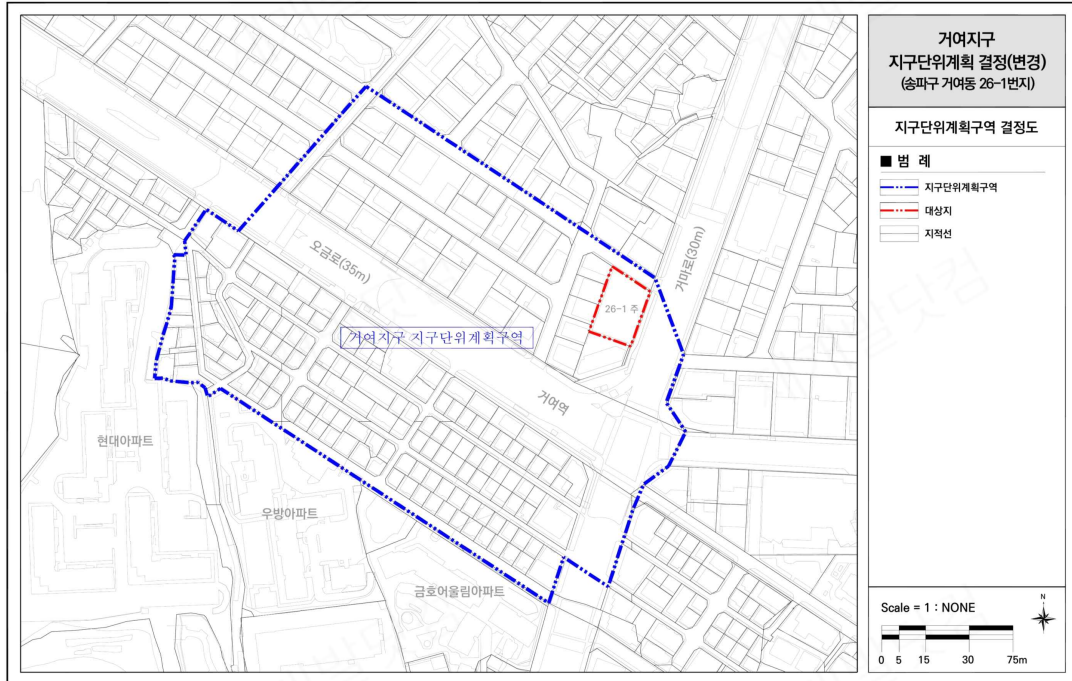
Ⅳ. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384), 송파구 도시계획과(☎02-2147-3014)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

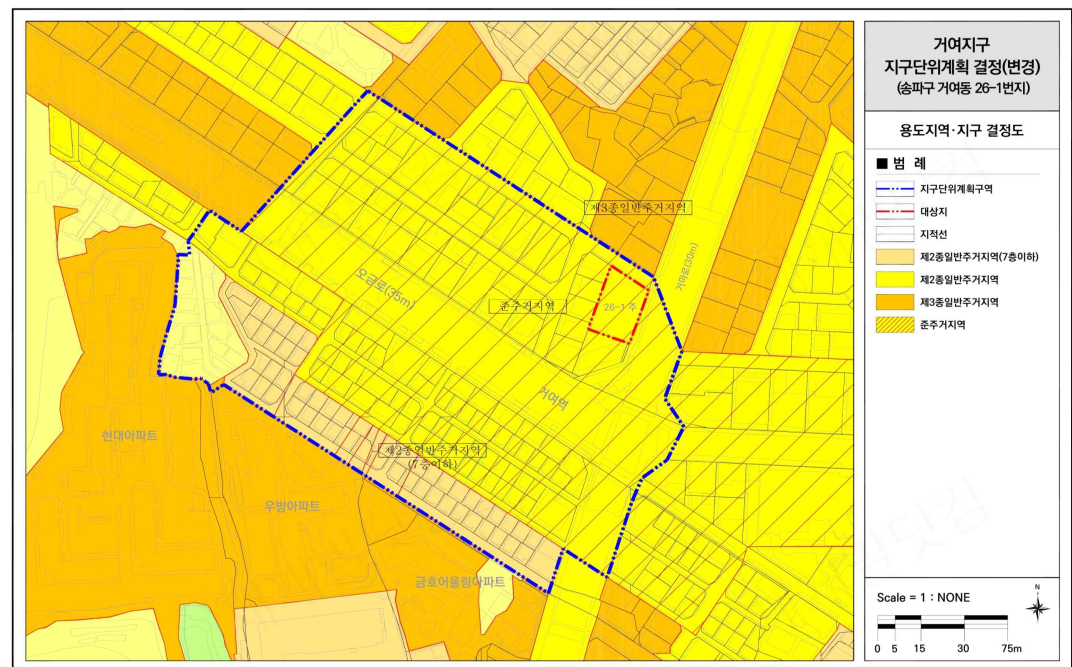
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 관계도면

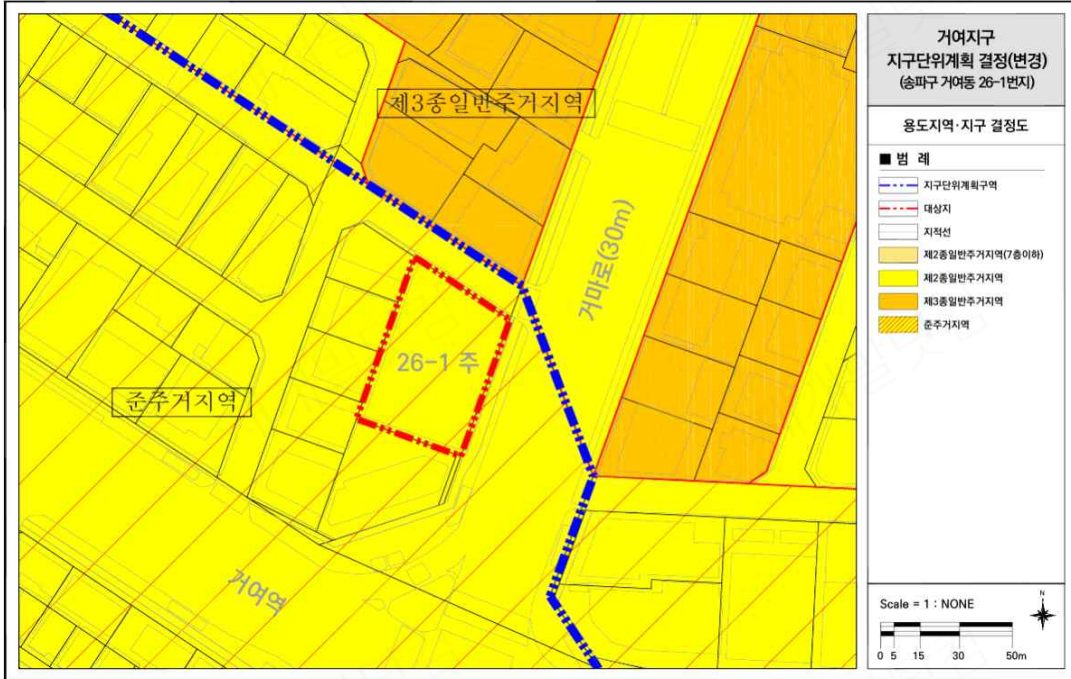
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



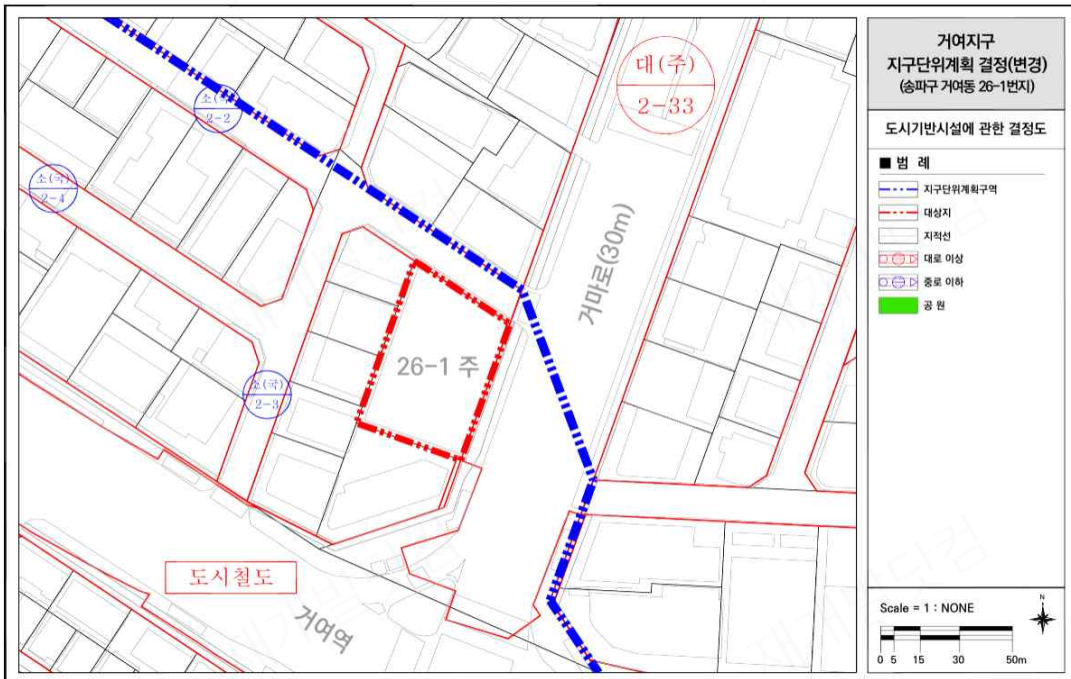
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



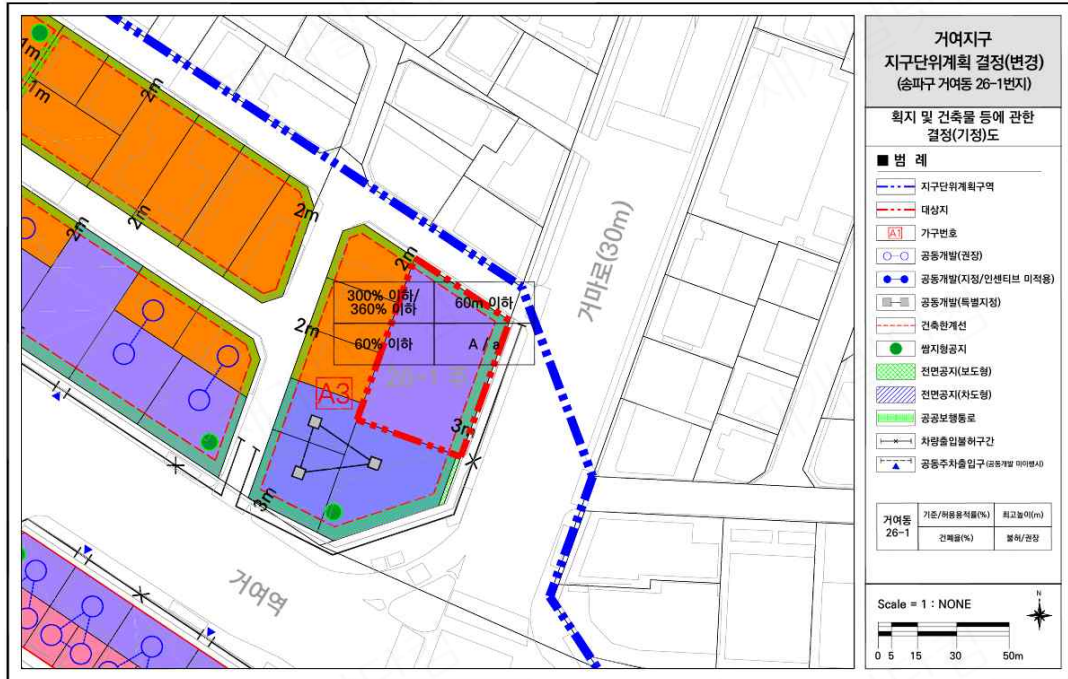
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 및 지형도면

