

◆ 서울특별시고시 제2024-185호

도시관리계획(몽촌토성역세권(방이동 56번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 송파구 방이동 56번지 일원에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(몽촌토성역세권(방이동 56번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 11일

서울특별시

I. 결정 취지

몽촌토성역세권(방이동 56번지 일원) 장기전세주택 건립을 위하여 도시관리계획(몽촌토성역세권(방이동 56번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	몽촌토성역세권(방이동 56번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역	송파구 방이동 56번지 일원	-	증)6,504.3	6,504.3	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	송파구 방이동 56번지 일원	6,504.3	방이동 일원의 부족한 기반시설(공영주차장) 확충 및 역세권 장기전세주택 건립을 위해 지구단위계획구역을 신설하여 계획적 개발을 도모하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		6,504.3	-	6,504.3	100.00	-
주거지역	소계	6,504.3	-	6,504.3	100.00	-
	제2종일반주거지역	6,504.3	감) 5,924.0	580.3	8.92	도로
	준주거지역	-	증) 5,924.0	5,924.0	91.08	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	송파구 방이동 56번지 일원	제2종일반 주거지역	준주거지역	5,924.0	「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 역세권 장기전세주택 건립을 위하여 당초 용도지역인 제2종일반주거지역을 준주거지역으로 변경하고자 함

2) 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	2	219	580.3	-	-	-	-	-	-	2	219	580.3
소로	2	219	580.3	-	-	-	-	-	-	2	219	580.3

※ 지구단위계획구역 내 도로 기준임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	97	6 (0)	국지 도로	177 (100)	방이동58-26 (방이동57-16)	방이동 58 (방이동 58)	일반 도로	-	서고15-296 (15.09.24.)	-
변경	소로	3	97	6~8 (2)	국지 도로	177 (100)	방이동58-26 (방이동57-16)	방이동 58 (방이동 58)	일반 도로	-	-	-

구분	규 모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	98	방이동96-3	방이동96-4	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	가	6	국지 도로	119	방이동96-3	방이동96-4	일반 도로	-	-	-

※ 폭원, 연장, 기점 및 종점의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경사유
소로 3-97	소로 3-97	• 폭원 : 6 → 6~8m	• 원활한 진출입을 위한 도로확폭
소로 3	소로 3-가	• 연장 : 98m → 119m	• 역세권 장기전세주택 건립에 따라 단지 통합 배치를 위한 선형 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

1) 획지 결정 조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	①	송파구 방이동 56번지 일원	5,924.0	획지	공동주택 및 부대시설

■ 획지 결정(신설) 사유서

위치	결정내용	결정사유
송파구 방이동 56번지 일원	• 획지 : 5,924.0㎡	• 역세권 장기전세주택 건립에 따라 획지 계획 수립

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
지정용도 (i)	- 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 • 지하1층 ~ 지상2층 - 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제7호의 판매시설 중 상점 - 11호의 노유자시설 중 아동관련시설 - 제13호의 운동시설 중 가독	건축법 시행령 별표1
불허용도 (a)	• 지정용도 이외의 용도	

2) 건축물의 건폐율에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
건폐율	• 준주거지역 : 60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」

3) 건축물의 용적률에 관한 결정 조서

■ 용적률에 관한 결정 조서

용적률	준주거지역 (제2종일반주거지역 → 준주거지역)	비고
기준용적률	200% 이하	제2종일반주거지역
상한용적률	675% 이하	장기전세주택 공급 및 공공시설 등 설치·제공

※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 체계 적용

■ 상한용적률 산정

－ 기준 산정

구분	내용	산출내역
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역	-
대지면적	5,924.0㎡	• 구역면적 : 6,504.3㎡ • 대지면적 : 5,924.0㎡, 도로면적 : 580.3㎡
기준용적률	200.0%	• 제2종일반주거지역 → 준주거지역
상한용적률	675.0%	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 체계 적용
완화된용적률1/2	237.5% 이상	• (상한용적률 - 기준용적률) / 2 = (675.0% - 200%) / 2 = 237.5%
공공기여 연면적	14,069.50㎡ 이상	• 완화된용적률1/2 X 대지면적 = 237.5% X 5,924.0㎡ = 14,069.50㎡
환산부지면적	2,084.46㎡ 이상	• 대지면적 X 공공기여 연면적 / 지상부 전체 연면적 = 5,924.0㎡ X 14,069.50 / 39,985.19㎡ = 2,084.46㎡

※ 공공기여 면적은 향후 건축위원회 심의결과, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

－ 공공기여시설 및 공공주택 계획

구분	산출결과		산출내역	비고
공영주차장	511.03㎡	394.02㎡	• 공영주차장 전용면적 / (전체 전용면적 X 대지면적) = 1,934.83㎡ / (29,089.57㎡ X 5,924.0㎡) = 394.02㎡	부속토지면적

구분	산출결과	산출내역	비고
	117.01㎡	공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) $= 2,179.76\text{㎡} \times 2,544,545(\text{원}/\text{㎡}) / 47,400,000(\text{원}/\text{㎡}) = 117.01\text{㎡}$	환산부지면적
장기전세주택	1,581.71㎡	(42형 대지지분 X 세대 수) + (46형 대지지분 X 세대 수) + (49A형 대지지분 X 세대 수) + (49B형 대지지분 X 세대 수) + (62형 대지지분 X 세대 수) $= (9.3099\text{㎡} \times 39) + (10.1484\text{㎡} \times 7) + (10.8754\text{㎡} \times 67) + (10.8547\text{㎡} \times 26) + (13.6712\text{㎡} \times 10) = 1,581.71\text{㎡}$	149 세대
합 계		2,092.74㎡	2,084.46㎡ 이상

※ 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경 될 수 있음

— 서울형 주거환경 정책

구 분	운영기준	계획내용	비고
필수 항목	지속 가능형 공동주택	「건축법」 제8조에 의한 “리모델링이 쉬운 구조”인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 “장수명 주택”으로 계획	건축위원회 결정사항
	친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능부문 ㉡ 에너지성능부문 ㉢ 에너지관리부문 ㉣ 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용	사용승인 시 인증
	역사문화 보존	사업대상지에 「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보존계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 하며 관련 위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 이행한 것으로 봄	-
권장 항목	커뮤니티 지원시설 설치	「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 이외 전체 공동주택 세대수에 따라 아래 기준 면적 이상으로 설치를 권장 - 300세대이상 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 2% (최소 450㎡) 이상	공급면적 기준

※ 상기 계획은 건축위원회 심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음

③ 공공주택 건립 관련 수립기준에 관한 사항

구 분	적용기준	계획내용	비고
공공주택 계획	• 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙	• 장기전세주택 : 총 149세대 계획 - 42Type(전용 42.79㎡) : 39세대(26.17%) 계획 - 46Type(전용 46.65㎡) : 7세대(4.70%) 계획 - 49AType(전용 49.99㎡) : 67세대(44.97%) 계획 - 49BType(전용 49.89㎡) : 26세대(17.45%) 계획 - 62Type(전용 62.84㎡) : 10세대(6.71%) 계획	-
	• 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 함	• 사회혼합(social mixing)적용	-

※ 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경 될 수 있음

4) 건축물 높이에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비고
높이	• 최고 높이 89m 이하	• 「서울시 가로구역별 건축물 높이기준」 • 「서울시 지구단위계획 수립기준」

※ 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2023.06.30.)에 따라 1차 역세권 내 준주거지역은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 차등완화

5) 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획

■ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 비주거시설의 건축

구 분	적용기준	내 용
비주거 시설의 건축	운영기준 별표 2	3-1. 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 5% 이상을 비주거 시설(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)로 지상층에 건축하여야 한다. 다만, 지형 여건, 지하철 연결통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 관련 위원회의 판단에 따라 위치를 변경할 수 있다.

■ 비주거시설 설치기준

구 분	설치기준	계획내용	
비주거 시설의 건축	• 의무면적 : 지상층연면적 X 5% = 39,985.32㎡ X 5% = 1,999.27㎡	지상1층	근린생활시설 : 1,573.25㎡
		지상2층	근린생활시설 : 1,708.84㎡
		합 계	3,282.09㎡

6) 건축물의 배치·건축선에 관한 결정

■ 건축선에 관한 결정(안) 조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	• 올림픽로 34길변 (3~4m)	결정도면 참고
	• 오금로 11길변 (3m)	

4. 기타사항에 관한 결정(신설)

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정 조서

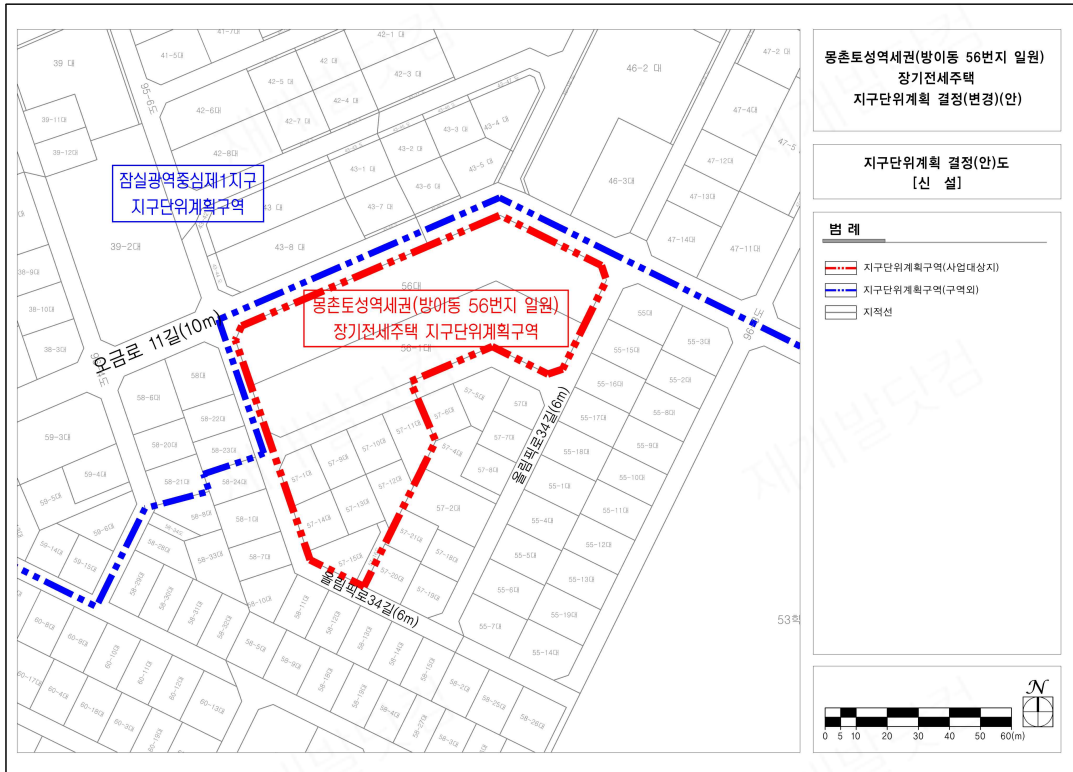
구분			계획내용	비고
전면 공지	차도형 전면공지	올림픽로34길(동측)	• 대지경계선으로부터 1~4m	결정 도면 참고
	보도형 전면공지	올림픽로34길(동측)	• 차도형전면공지 경계선으로부터 2~3m	
		올림픽로34길(서측)	• 대지경계선으로부터 3m	
		올림픽로34길(북측)	• 대지경계선으로부터 3m	
공개공지		• 도로의 결절점으로 주민휴게공간 조성을 위한 공개공지위치 지정 (용적률 인센티브 항목 제외) - 신설 1개소(방이동 56) : 45.20㎡		
통로	공공보행통로		• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 - 신설 1개소(방이동96-4) : B=8m, L=33m, H=8m	

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 관계서류는 서울시청 공공주택과 역세권주택팀(☎02-2133-7075), 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함
- 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정임

■ 붙임 : 결정도면

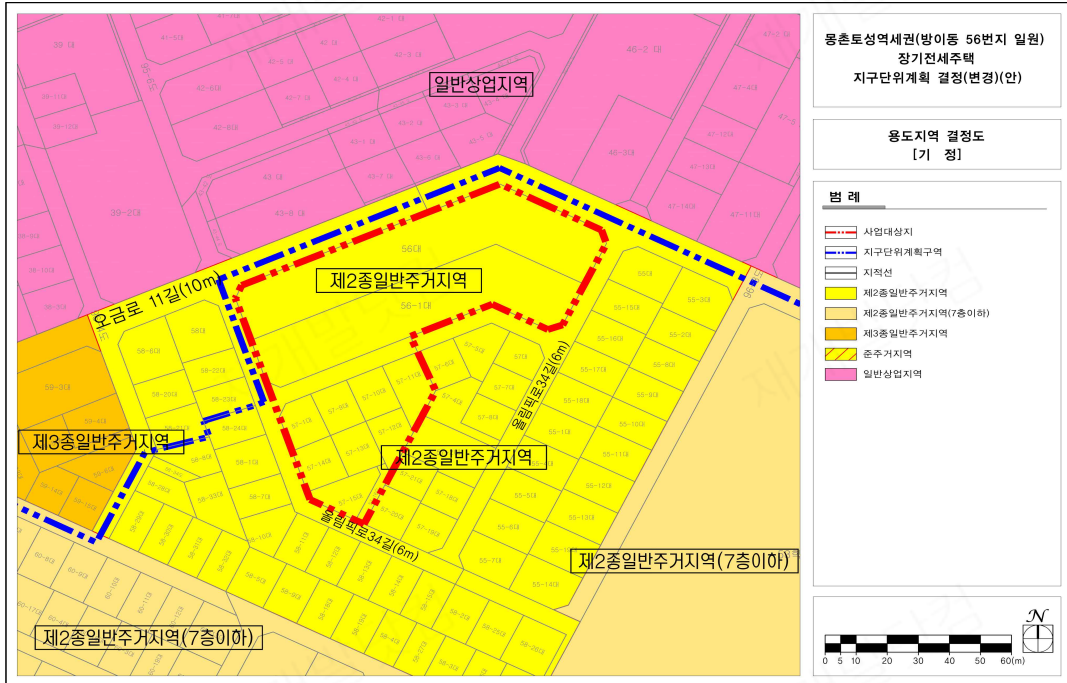
① 지구단위계획구역에 관한 결정도



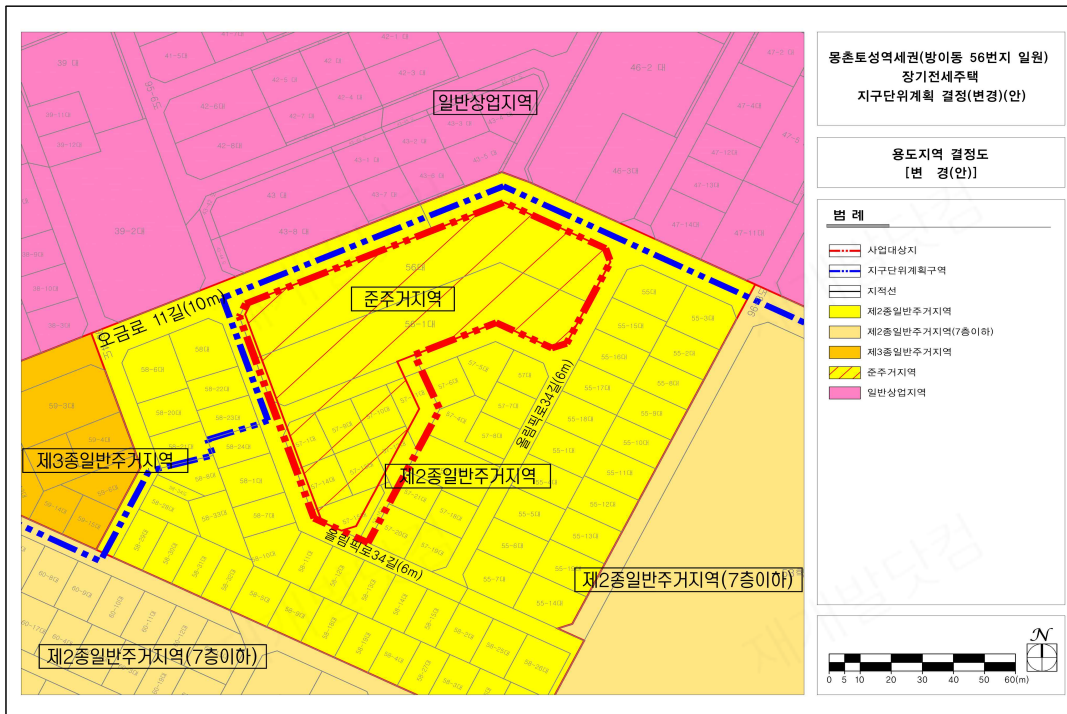
- 이 하 여 백 -

② 용도지역에 관한 결정도

<용도지역 결정도(기정)>

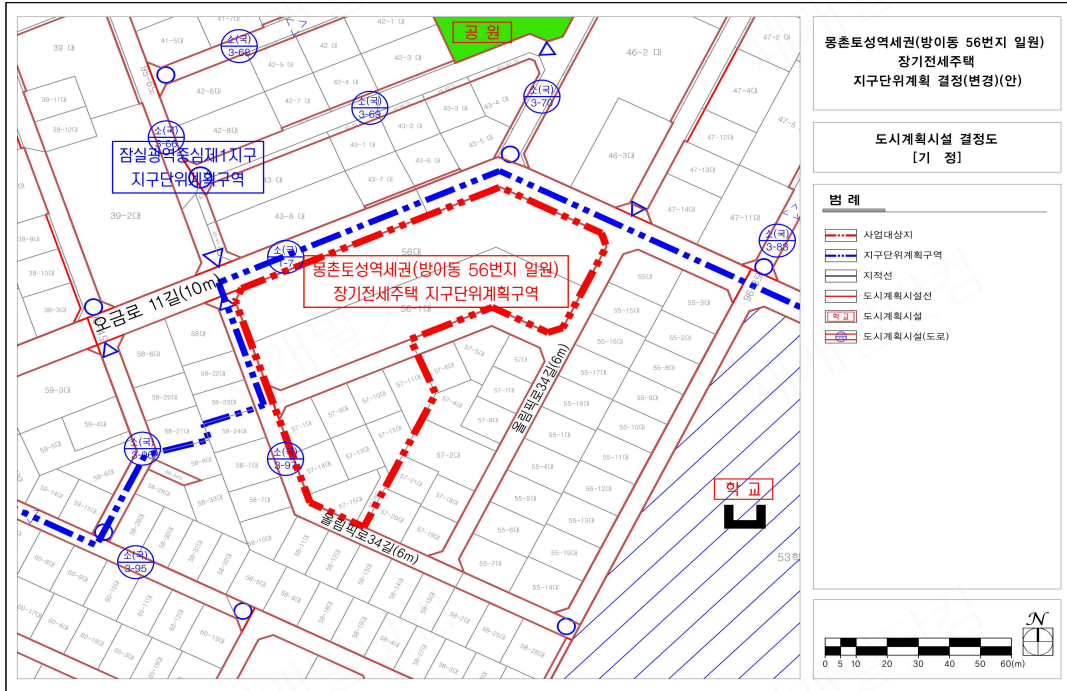


<용도지역 결정(변경)도>

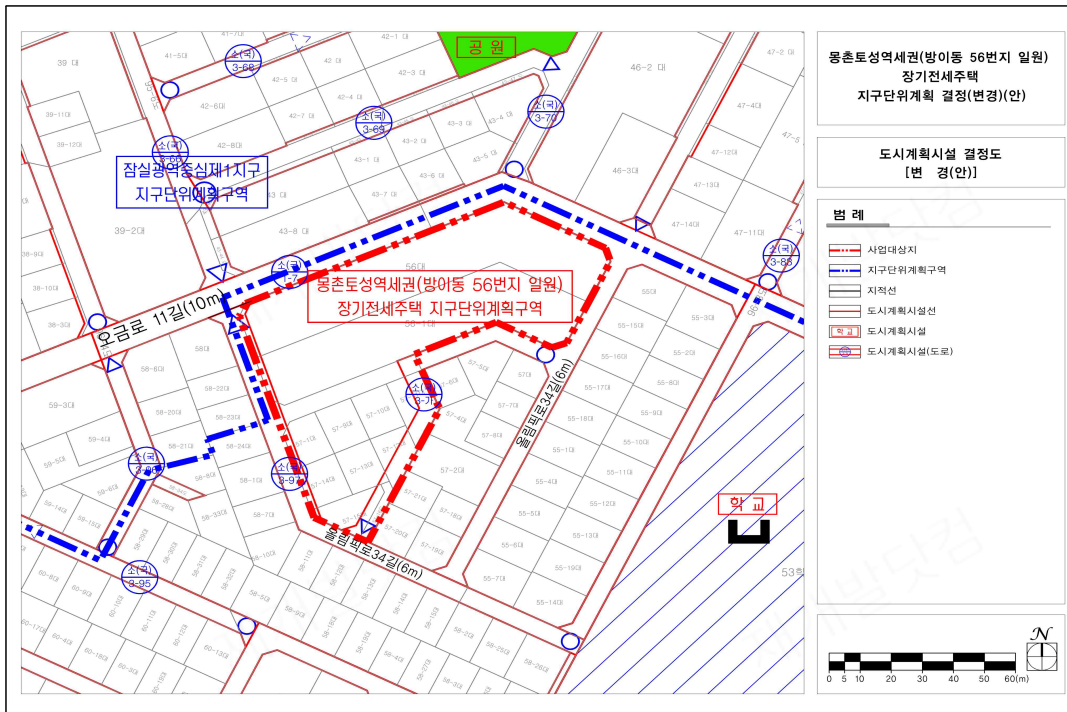


③ 도시기반시설에 관한 결정도

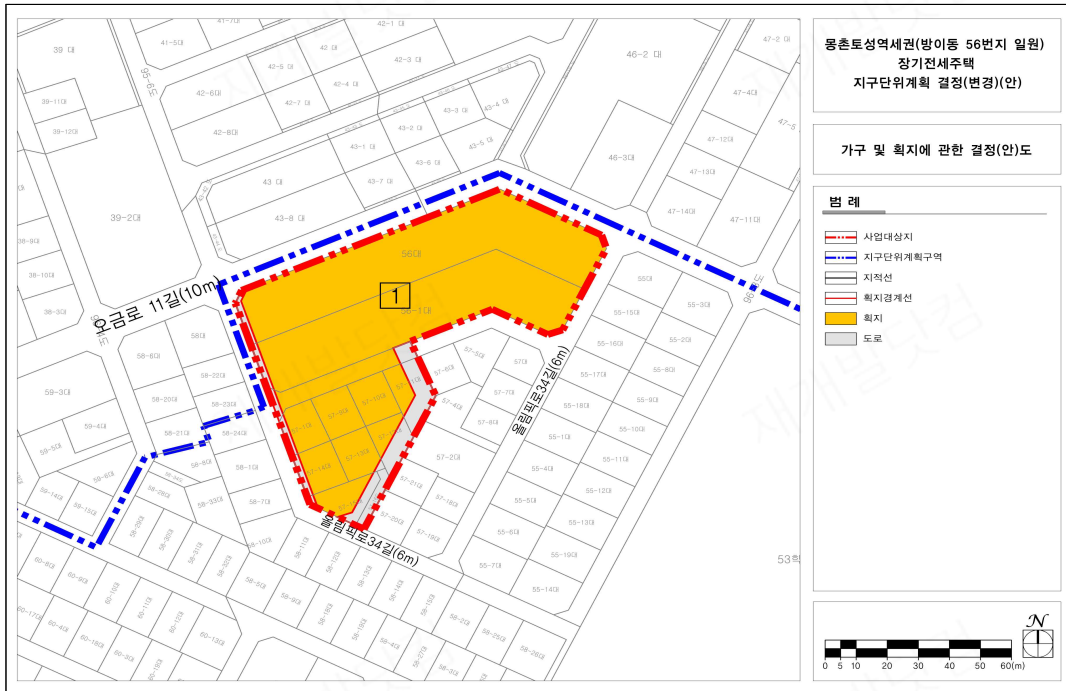
<도시기반시설에 관한 결정도(기정)>



<도시기반시설에 관한 결정(변경)도>



④ 가구 및 획지에 관한 결정도



⑤ 지구단위계획 종합결정도

