

◆ 서울특별시고시 제2022-521호
**도시관리계획(송파구 거여동 6번지 일원
지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구공고 제2021-1214호(2021.7.8.)로 열람 공고한 송파구 거여동 6번지 일원 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2022년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의 결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 송파구공고 제2022-1987호(2022.11.24.)로 재열람 공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 29일
서울특별시장

I. 결정취지 : 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정
II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정
1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서
가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	송파구 거여동 6번지 일원 지구단위계획구역	송파구 거여동 6번지 일원	22,362.6	

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 개발·관리를 위해 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

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		22,362.6	-	22,362.6	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	1,508.1	-	1,508.1	6.7	기결정 공원 용도지역의 면적 증감 없는 위치 변경
	제2종일반주거지역(7층 이하)	20,854.5	감) 19,138.8	1,715.7	7.7	
	제2종일반주거지역	-	증) 19,138.8	19,138.8	85.6	

나. 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	송파구 거여동 6번지 일원	제2종일반주거 지역 (7층이하)	제2종일반주거 지역	19,138.8	250.0%	• 송파구 거여동 6번지 일원의 노후된 주택지 정비 및 공동주택 건립을 위 한 토지의 효율적 활용을 위하여 제 2종일반주거지역으로 변경
-	송파구 거여동 6~7일원	제2종일반주거 지역 (7층 이하)	제1종일반주거 지역	1,508.1	150.0%	• 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 구역 신설에 따라 구역 내 기결정 공원의 위치 변경에 따른 용도지역 변경

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 (150)	거여동 5-11	거여동 4	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	1	8~10	국지 도로	203 (150)	거여동 5-11	거여동 4	일반 도로	-	-	일부구 간 확폭
기정	소로	2	2	8	국지 도로	232	거여동 135-38	거여동 1	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				
변경	소로	2	2	8	국지 도로	232	거여동 135-38	거여동 1	일반 도로	-	-	도로가 각 일부변 경
기정	소로	2	3	8	국지 도로	69	거여동 136-102	거여동 136-19	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	3	8	국지 도로	69	거여동 136-102	거여동 136-19	일반 도로	-	-	도로가 각 일부변 경
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	-	-	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	451 (174)	거여동 178-13	거여동 5-10	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	6	8~13	국지 도로	451 (174)	거여동 178-13	거여동 5-10	일반 도로	-	-	일부구 간 확폭
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	-	-	

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

2) 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 폭원 변경 - 기정 : B=8m, L=203m - 변경 : B=8~10m, L=203m	• 대상지 및 주변지역의 원활한 교통체계를 위해 일부구간 폭원 확폭
소로 2-2	소로 2-2	• 도로 가각 변경	• 지구단위계획구역 내 내부도로 폐지에 따른 도로 가각 일부 변경
소로 2-3	소로 2-3	• 도로 가각 변경	• 지구단위계획구역 내 내부도로 폐지에 따른 도로 가각 일부 변경
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 2-6	소로 2-6	• 도로 폭원 변경 - 기정 : B=8m, L=451m - 변경 : B=8~13m, L=451m	• 대상지 및 주변지역의 원활한 교통체계를 위해 일부구간 폭원 확폭
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	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	송파구 거여동 6-7일원	-	증)1,508.1	1,508.1	-	· 어린이공원 중복결정

■ 주차장 입체적 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	주차장	송파구 거여동 127-30일원	층수	-	지하1~2층	지하1~2층	-	· 공동주택용지 지하 일부 입체적결정
				면적(㎡)	-	증)4,947.2	4,947.2		

※ 입체적 결정하는 주차장 면적 및 층수는 건축계획에 따라 조정될 수 있으며, 주택건설사업계획 승인시 확정함

2) 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	· 주차장 신설	· 주변 주거지역의 부족한 주차공간 확보를 위해 어린이공원지하 중복결정 및 공동주택 지하 일부 입체적결정

나. 공간시설(변경)

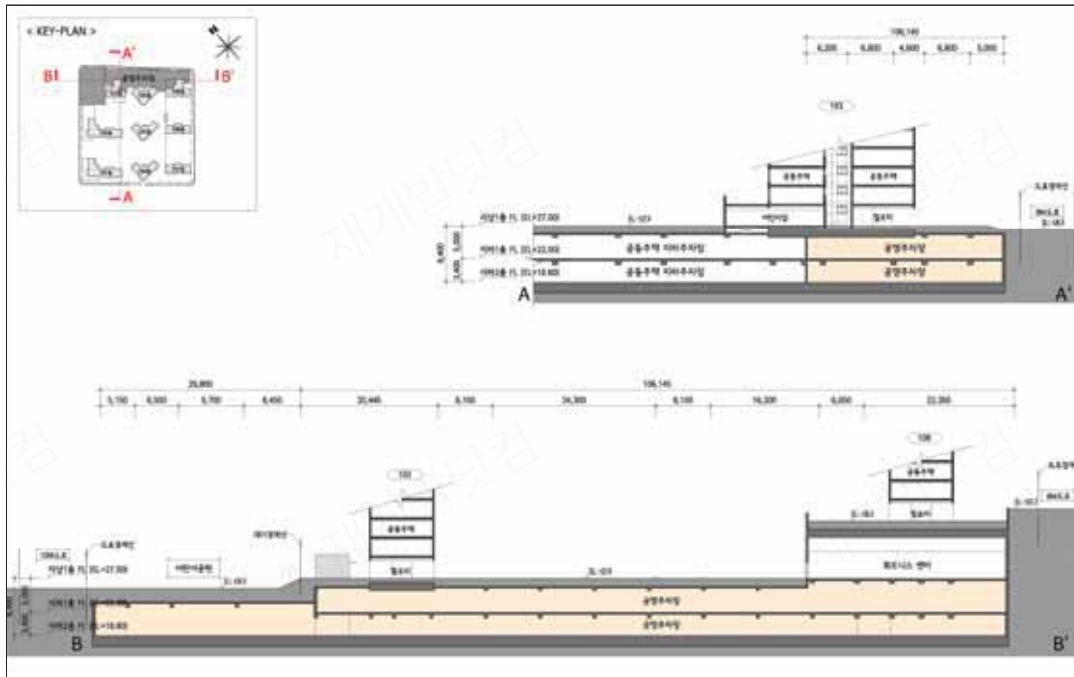
1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	큰바위 어린이 공원	어린이 공원	송파구 거여동 6-7일원	1,508.1	-	1,508.1	서고시 제1995-141호 ('95.5.20.)	어린이공원 하부 지하주차장 중복결정

2) 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	큰바위 어린이공원	· 위치 변경 - 송파구 거여동 7번지 → 송파구 거여동 6-7일원 · 공원하부 지하주차장(공영)과 중복결정	· 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 신설에 따라 구역 내 기존공원의 위치 변경 · 공영주차장 확보를 위한 지하주차장 중복결정

■ 주차장 중복결정 및 입체적 결정 범위



③ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
신설	-	A-1	19,138.8	송파구 거여동 6번지 일원	19,138.8	공동주택
신설	-	A-2	370.3	송파구 거여동 5-10, 5-11	370.3	근린생활시설

나. 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
신 설	· 획지계획 면적 - A-1 : 19,138.8㎡ - A-2 : 370.3㎡	· 송파구 거여동 6번지 일원 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 신설에 따라 획지단위개발 지정

④ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정

1. 건축물의 용도에 관한 결정조서

가. 허용용도 결정조서

구 분		계획내용	비 고
허용용도	I	· 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 · 제1·2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) · 자동차관련시설(주차장)	
	II	· 제1·2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) · 종교시설	

나. 불허용도 결정조서

구 분		계획내용	비 고
불허용도	a	· 허용용도 외 불허	

2. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획

1) 건폐율 결정조서

구 분		계획내용	비 고
A-1 (공동주택)	제2종일반주거지역	· 60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제55조
A-2 (근린생활시설)	제2종일반주거지역 (7층 이하)		

나. 용적률 계획

1) 용적률 결정조서

구 분		계획내용			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
A-1 (공동주택)	제2종일반주거지역 (7층 이하) → 제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
A-2 (근린생활시설)	제2종일반주거지역 (7층 이하)	200% 이하	-	-	

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

2) 허용용적률 인센티브 적용 항목 및 기준

구 분	인센티브(용적률)	비 고
계	10%	서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2022.5.) 개발사업형 허용용적률 인센티브 항목 적용
에너지효율인증 2등급 녹색건축 인증 우수등급	4%	
지능형 건축물 4등급	6%	

다. 높이 계획

1) 건축물 높이 결정조서

구 분	계획내용	비 고
A-1 (공동주택)	- 최고높이 75m 이하 - 최고층수 25층 이하(평균층수 20층 이하)	제2종일반주거지역
A-2 (근린생활시설)	-	제2종일반주거지역 (7층이하)

3. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치 및 건축선

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	이면도로변 : 도로경계선으로부터 3m 이격 계획 (단, 남측 오금로53길변 4m 이격)	결정도 참고

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

1. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지	· 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 폭원 : 3~4m	결정도 참조
통로	공공보행통로	· 기존도로 폐지에 따른 보행자 편의를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 6m (24시간 개방)	

2. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	주차출입구 외 구간을 차량출입불허구간으로 지정 (비상차량 차량출입구 예외)	결정도 참조

3. 공공시설 부담계획

구 분	계획내용	비 고
공공시설 등 조성 및 제공	• 순부담률 : 25.1% (5,158.1㎡) - 도로 : 5.2% (1,062.8㎡) - 주차장 : 17.9% (부속토지+환산부지면적 3,677.9㎡) - 공공주택 : 2.0% (부속토지+환산부지면적 417.4㎡)	결정도 참조

※ 측량성상에 따라 면적 및 순부담률이 변경될 수 있음

⑥ 경미한 사항에 관한 결정

- 「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 본지구단위계획에서 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 따를 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)

- ※ 기타 자세한 사항은 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8399), 서울시청 공공주택과(☎02-2133-7865), 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)로 문의하시기 바랍니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 지구단위계획구역 결정도



□ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



□ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



□ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도(기정)



□ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도(변경)



□ 가구 및 획지에 관한 결정도



□ 지구단위계획 종합결정도

