

서울특별시 송파구 공고 제2023-2046호

거여동 555번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 송파구 거여동 555번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모 주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 11월 28일

송 파 구 청 장

1. 공람기간: 2023.11.28. ~ 2023.12.12.(14일간)
2. 공람장소: 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2889), 거여1동주민센터(☎02-2147-4070)
3. 공람사유: 거여동 555번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리 계획 수립(안) 주민공람

4. **공람내용:** 거여동 555번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리 계획 수립(안)
5. **기타사항:** 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경 될 수 있습니다.
6. **관계도서:** 생략(공람장소에 비치)
7. **의견제출:** 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

거여동 555번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 거여동 555번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	면적(m ²)	비고
신규	거여동 555번지 일대 소규모주택정비 관리지역	12,615.7	-

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비 기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	거여동 555번지 일대 소규모주택정비 관리지역	거여동 555번지 일대	-	-	12,615.7	-

나. 토지이용계획(안)

○ 소규모주택정비 관리지역 선 지정을 위해 연번부여 및 관리계획 등 현황 기준으로 작성하였으며, 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				12,615.7	100.0	-
시행 구역	공동주택 용지	A	모아주택 가능구역 (가로주택정비사업)	11,710.0	92.8	통합시
		A-1	모아주택 가능구역1 (가로주택정비사업)	7,906.0	62.7	분리시
		A-2	모아주택 가능구역2 (가로주택정비사업)	3,804.0	30.1	
	정비기반 시설	공공시설		189.3	1.5	1개소
		도로		585.5	4.7	-
시행구역 외	정비기반 시설	도로		130.9	1.0	

※ 사업시행구역별 분리시행시 공공시설은 1구역에서 기부채납토록 함

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안) *향후 관리계획 변경 가능
1) 도시계획도로

- 모아주택(소규모주택정비)사업 구역 내 모아주택사업 활성화를 위한 진입도로 확폭계획으로 토지이용계획 수립에 따른 체계적 노선관리를 위해 노선 번호를 변경하였으며 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	합 계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원						
기정	소로	2	5	8	국지도로	187(69)	거여동 564-11	거여동 561-13	일반도로	-
변경	소로	2	5	8	국지도로	235(81)	거여동 564-11	거여동 561-13	일반도로	도로연장
기정	소로	3	1	4	국지도로	84	거여동 555-9	거여동 555	일반도로	-
폐지	소로	3	1	4	국지도로	-	거여동 555-9	거여동 555	일반도로	폐도
기정	소로	3	2	4	국지도로	94(10)	거여동 556-6	거여동 362-1	일반도로	-
변경	소로	2	A	8	국지도로	124	거여동 557-2	거여동 362-1	일반도로	도로연장 및 확폭
기정	소로	3	4	4	국지도로	31	거여동 557-2	거여동 557	일반도로	-
폐지	소로	3	4	4	국지도로	31	거여동 555-9	거여동 555	일반도로	폐도

구분	합 계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원						
기정	소로	3	5	4	국지도로	84(73)	거여동 356	거여동 556	일반도로	-
폐지	소로	3	5	4	국지도로	-	거여동 356	거여동 556	일반도로	폐도
기정	소로	3	7	6	국지도로	80(22)	거여동 561-13	거여동 559	일반도로	
변경	소로	3	7	6	국지도로	22(-)	거여동 560-13	거여동 559	일반도로	도로축소
기정	소로	3	8	4	국지도로	66(4)	거여동 561	거여동 561-6	일반도로	-
변경	소로	3	8	4	국지도로	66(2)	거여동 561	거여동 561-6	일반도로	면적변경
기정	소로	3	9	4	국지도로	73(21)	거여동 564-22	거여동 562	일반도로	-
변경	소로	3	9	4	국지도로	52(-)	거여동 564	거여동 562	일반도로	도로축소
기정	소로	3	10	4	국지도로	30(3)	거여동 557-3	거여동 557-5	일반도로	-
폐지	소로	3	10	4	국지도로	30(3)	거여동 557-3	거여동 557-5	일반도로	폐도
기정	소로	3	12	4	국지도로	109(2)	거여동 564-11	거여동 564	일반도로	-
변경	소로	3	12	4	국지도로	109(2)	거여동 564-11	거여동 564	일반도로	면적변경
기정	소로	3	a	4	국지도로	112(83)	거여동 552-4	거여동 145-32	일반도로	-
변경	소로	3	a	4	국지도로	30(-)	거여동 552-4	거여동 552-5	일반도로	구역 내 폐지

○ 구역 경계 남측 공동주택 진입도로 및 구역내 지하부 공동주택 부설주차장 설치를 위한 입체결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 2-A	도로	거여동 560-13 일원	길이	-	21.6m	* 도시계획시설 - 도로 : 183.5㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공 동주택 부설주차장 설치
				폭	-	8m	
				높이	-	지표면 -1.2m~ 지상부	

※ 입체결정도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해
변경될 수 있음

2)사회복지시설

- 모아주택 사업시행에 따라 기존 경로당 기능 유지를 위해 사회복지시설 계획

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	거여동 555 일원	-	증) 189.3	증) 189.3	-	-

3)공동이용시설계획(안)

- 모아타운 내 추진되는 모아주택(가로주택정비) 사업시 공동이용시설을 활용하여 주변지역에 부족한 생활편의시설을 개방형 공동이용시설로 설치하도록 권장

시설 구분	구역	위치	시설의 종류	면적(m ²)	비고
공동 이용 시설	모아주택 가능구역 (가로주택정비사업)	거여동 555일원	계	1,090	통합시
			경로당	160	
			작은도서관	110	
			어린이집	200	
			공동체육시설	300	
			기타공동이용시설	320	
	모아주택 가능구역1 (가로주택정비사업)	거여동 555일원	계	1,035	분리시
			경로당	160	
			작은도서관	100	
			어린이집	200	
			기타공동이용시설	575	
	모아주택 가능구역2 (가로주택정비사업)	거여동 552일원	계	360	분리시
			경로당	60	
			공동체육시설	300	

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만
기준 : 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치 이상 확보

라. 교통계획(안) *사업시행계획인가 시 결정

- 주변 주도로의 접근성을 고려하여 기존 도로망 계획을 유지하고, 모아주택(소규모주택정비)사업을 고려하여 양산로변을 차량진출입 불허구간 지정으로 교통을 원활하게 계획함.
- 오금로변은 일부 구간에 대해서만 차량 진출입을 허용함

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	양산로	- 양산로변 차량진출입은 불허	
차량진출입 허용구간	오금로	- 오금로변 일부 구간에 대해 차량진출입 허용	
차량진출입구간	불허구간 제외 전지역	- 오금로변 일부 구간 및 이면도로에 대해 차량진출입 허용	

마. 거점사업 이외의 모아주택사업에 대한 추진계획(안)

- 모아주택(가로주택정비)사업 구역내 진행중인 사업은 없으며 모아타운 관리계획 수립 후 통합시행 또는 사업시행구역별 추진예정임

도면표 시번호	사업구역	위 치	사업추진현황					계획(안)	비고
			면적(㎡)	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	면적(㎡)	
A	모아주택 가능구역 (가로주택정비사업)	거여동 555일원	-	151명	125호	-	-	11,710.0	통합시
A-1	모아주택 가능구역1 (가로주택정비사업)	거여동 555일원	-	98명	86호	-	-	7,906.0	분리시
A-2	모아주택 가능구역2 (가로주택정비사업)	거여동 552일원	-	53명	39호	-	-	3,804.0	분리시

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행계획인가 시 결정

- 모아타운 내 밀도계획은 통합 정비와 사업시행구역별 정비로 구분하여 계획함
- 통합 정비란 사업시행구역을 하나의 구역으로 계획하여 사업을 시행하는

것을 말함

○ 밀도계획(안)_통합 정비시

구 분	적용지역	계획내용	비고
시행구역내	건폐율	50%이하	A (A-1.A-2)
	용적률	기준 250%이하 법적 상한 300% 이하	A (A-1.A-2)
	높이	20층 이하	A (A-1.A-2)
시행구역외	건폐율	60%이하	C-1
	용적률	150%이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 적용할 수 있음

○ 밀도계획(안)_사업시행구역별 정비시

구 분	적용지역	계획내용	비고
시행구역내	건폐율	50%이하	A-1
		60%이하	A-2
	용적률	기준 250%이하 법적 상한 300% 이하	A-1
		기준 200%이하 법적 상한 250% 이하	A-2
	높이	20층 이하	A-1
		15층 이하	A-2
시행구역외	건폐율	60%이하	C-1
	용적률	150%이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

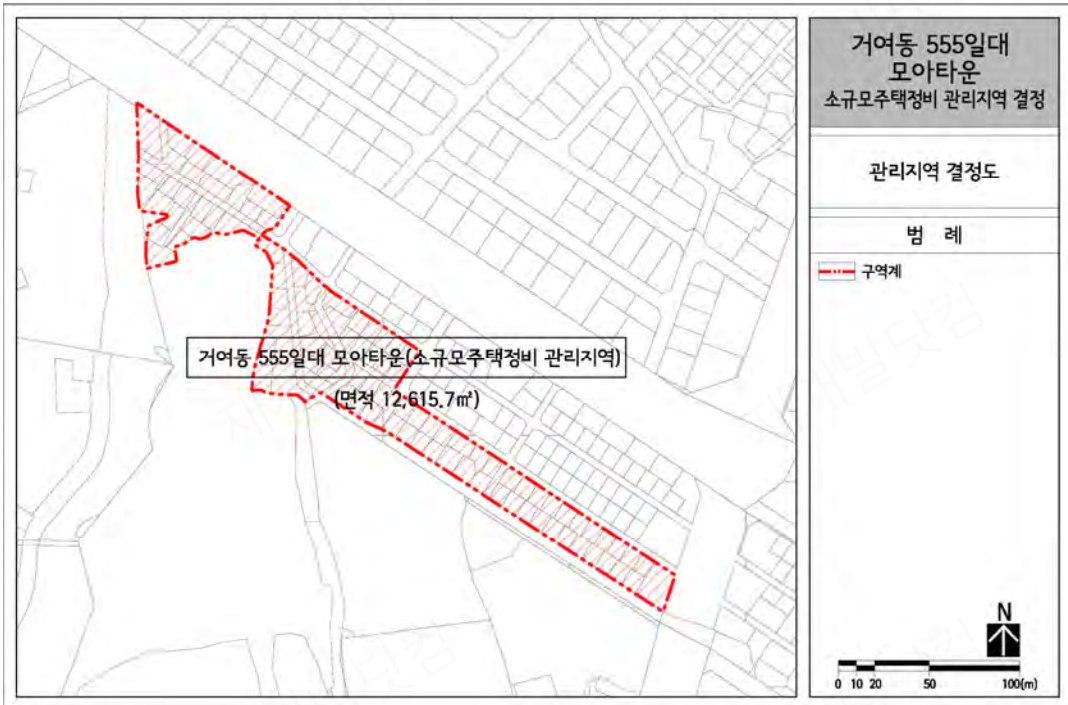
※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 적용할 수 있음

3. 종합계획(안)

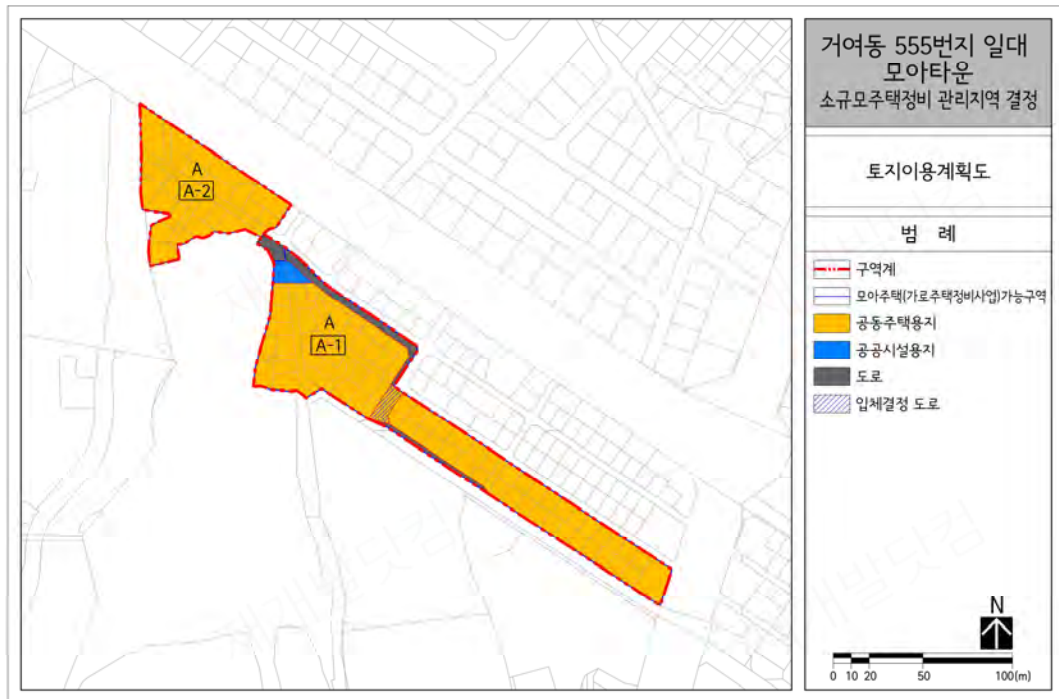
○ 위치도



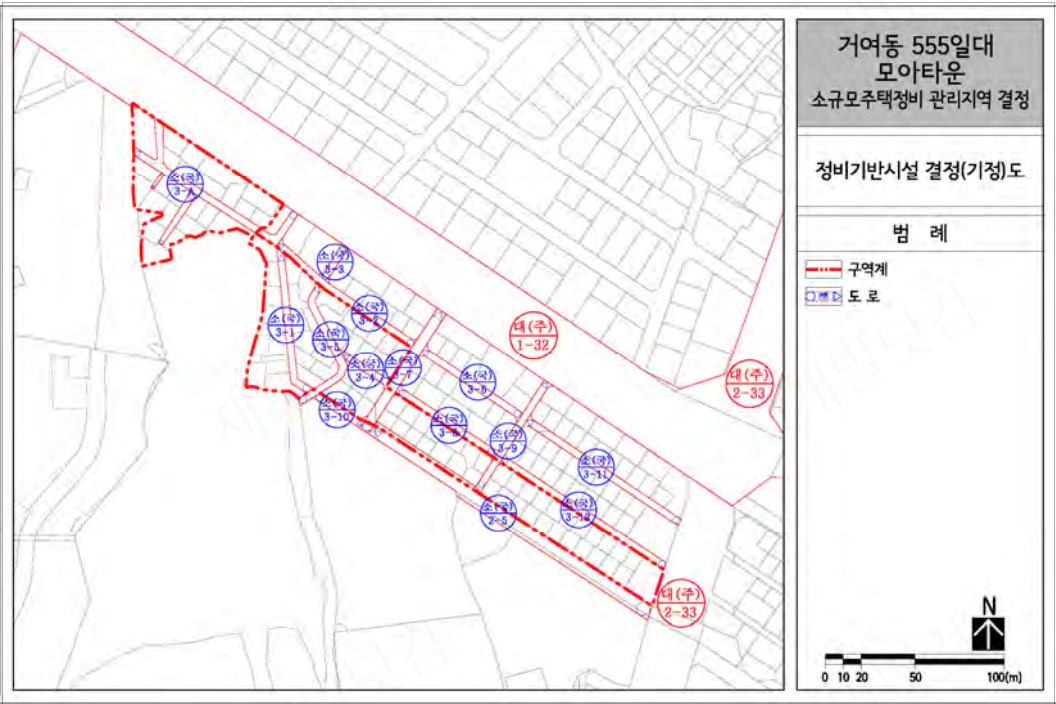
○ 관리지역 결정도



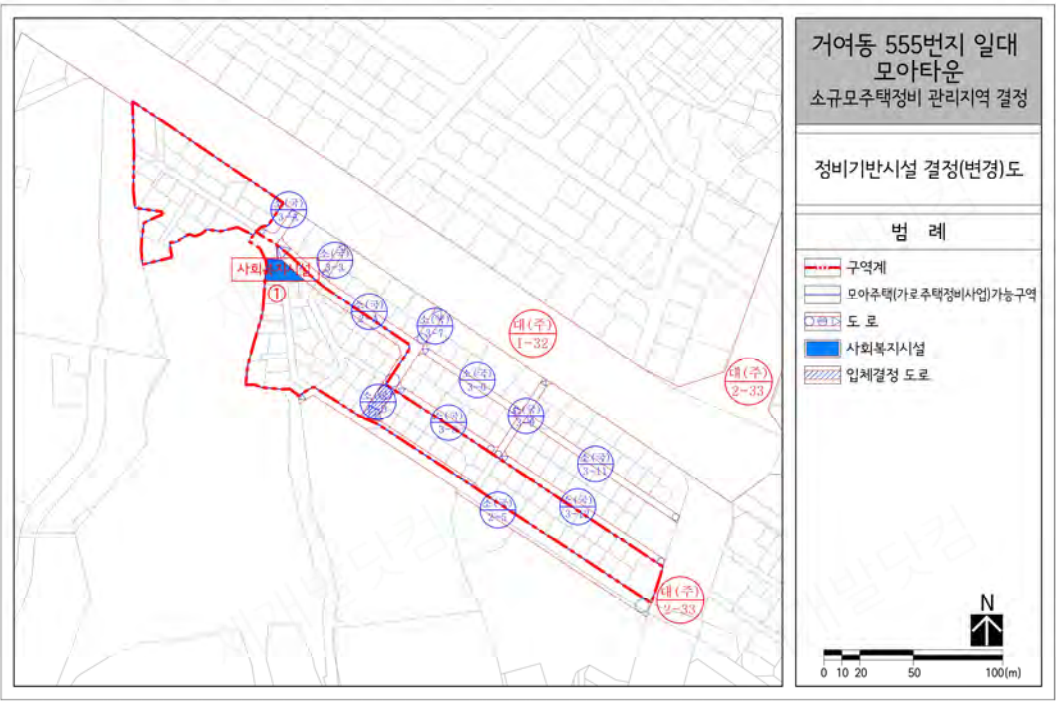
○ 토지이용계획(안)



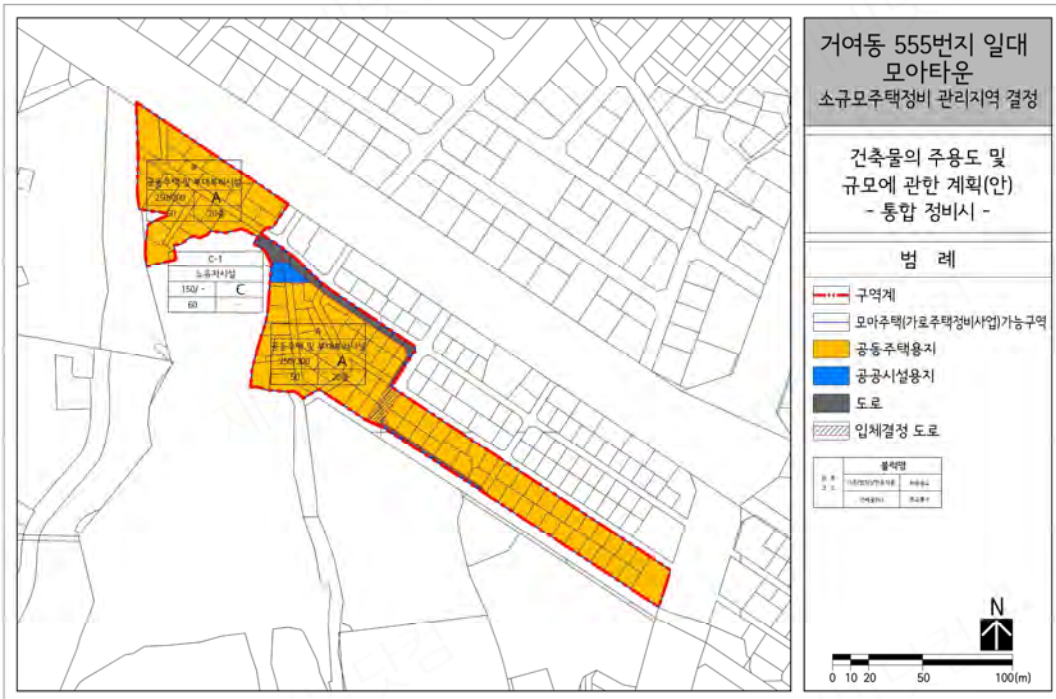
○ 정비기반시설(기정)



○ 정비기반시설(변경)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안) - 통합정비시



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안) - 사업시행구역별 정비시

