

◆ 서울특별시공고 제2025-1384호

도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고

- 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택 사업 해제 -

1. 서울특별시고시 제2021-75호(2021.02.15.)로 고시된 서울특별시 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택사업에 대해 청년안심주택 사업취소로 인한 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 5월 1일
서울특별시

I. 열람 기간 : 2025. 05. 01. ~ 2025. 05. 15.(공고한 날부터 14일 이상)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 전략주택공급과 청년주택운용팀 (☎02-2133-6298)

III. 열람 내용 : 송파구 거여동 26-1번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 해제를 위한 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)(안)

○ 도시관리계획(지구단위계획(환원)) 결정(변경) 사항

① 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

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

※ ()는 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택사업 면적임

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

가) 지정용도(폐지)

구 분	도면표시	지정용도	비 고
폐지	송파구 거여동 26-1번지	1 • 공동주택(주거복합)주1)	송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택에 한함

주1) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 청년안심주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나) 불허용도

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

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

다) 권장용도

구 분	도면표시	전층	비 고
기정	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 청년안심 주택에 한함

구 분	도면표시	전층	비 고
변경	간선변 (a)	• 근린생활시설 중 학원 • 판매시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육 및 연구시설 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

가) 건폐율 : 변경없음

나) 용적률(변경)

■ 용적률 적용 기준(기정)

구 분	기본용적률	상한용적률1)	비 고
송파구 거여동 26-1번지	500% 이하	법적용적률 (575%) 이하	• 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택에 한함 • 청년안심주택 건립에 따라 '청년안심주택 건립 및 운영기준' 적용

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

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

■ 용적률 적용 기준(변경)

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

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

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

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율

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

다) 건축물 높이 : 변경없음

3) 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경없음

3) 공공기여계획(폐지)

구 분	용적률	공공기여기준	계획내용	비 고
준주거지역	기본용적률 500% 이하	대지면적의 6%(55.23㎡) 이상	공공임대주택 부속토지 6.2%(57.24㎡, 7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용시	송파구 거여동 26-1번지에 한함
	상한용적률 575% 이하	증가용적률의 1/2 (37.5%) 이상	공공임대주택 용적률산정용 연면적 361.43㎡ → 부속토지 7.1% (65.40㎡, 11세대)	

※ 공공임대주택의 건축비는 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 매입하고, 그 부속토지는 시정에게 기부채납 하여야 함

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

라. 인센티브 항목

1) 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기 결정내용 기재 생략

■ (폐지) 상기 용적률 인센항목 및 완화내용에도 불구하고 송파구 거여동 26-1번지 청년안심주택은 별도의 용적률 완화항목 및 적용기준을 따름

2) (폐지) 송파구 거여동 26-1번지 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준		비 고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	- 기본 공공기여율 - 대지면적의 6%(55.23㎡) 이상	- 기본 공공기여율 - 공공임대주택 부속토지 면적 57.24㎡(6.2%)(7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용시	송파구 거여동 26-1번지 청년안심 주택에 한함 모든 항목 충족시 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 361.43㎡(용적률 39.26%) - 공공임대주택 부속토지 면적 65.40㎡(7.1%)(11세대)	
건축물 용도구분	비주거비율 (용적률 기준)	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	비주거비율 10.46%	
주택건설 기준	주택규모	전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외	전용 18.04㎡, 18.28㎡, 18.83㎡, 37.77㎡ 계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경건축물 이행적용	
주민 공동시설	주민 커뮤니티시설	입주자들의 사용이 편리한 위치에 설치	- 기준 :150㎡ 이상 - 커뮤니티시설 159.83㎡ 계획 - 피트니스센터, 북카페, 코인세탁실	

※ '서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준' 준용(향후 기준 변경 시 변경된 내용에 따름)

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

IV. 관계도서 : 생략 (세부 관계도서는 열람 장소에 비치)

V. 기타 자세한 사항은 서울시청 전략주택공급과 청년주택운용팀 (☎02-2133-6298)에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)도

<획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)>



<획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)>

