

2021 - 75

()
(26 - 1)

서울특별시 송파구 거여동 26-1 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2021년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 역세권 청년주택 수권분과위원회(2021.1.21.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 15일
서울특별시 장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 송파구 거여동 26-1번지
- 면 적 : 920.5㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철 5호선 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간 임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(거여지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함

II. 도시관리계획(거여지구 지구단위계획) 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	거여지구 지구단위계획구역	송파구 거여동 22번지 일대	50,853 (920.5)	-	50,853 (920.5)	서울특별시고시 제1996-46호 ('96.3.11)	

※ ()는 사업대상지(송파구 거여동 26-1번지) 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음
2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 : 변경 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경 없음

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 지정용도 : 신설

구 분		도면표시	지 정 용 도	비 고
신설	송파구 거여동 26-1번지	1	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

— 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 지정용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택(공공임대주택 및 공공지원민간임대주택) 을 지정용도로 결정

2) 불허용도 : 변경

구 분	전 측		비 고
기정	간선변 준주거지역 (A)	• 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 제조업, 수리업, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 창고시설 • 장례식장	-
변경	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 • 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 역세권 청년주택에 한함

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

— 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 불허용도 변경	• 역세권 청년주택의 건립 취지에 부합하지 않는 건축물 용도를 불허용도로 결정

3) 권장용도 : 변경

구 분		전 층	비 고
기정	간선변 (a)	• 근린생활시설 중 학원 • 판매시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) • 교육 및 연구시설 • 노유자시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-
변경	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 역세권 청년주택에 한함

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	• 권장용도 변경	• 역세권 청년주택 건립에 따라 불허용도로 결정한 판매시설을 권장용도에서 삭제

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

1) 건폐율 : 변경 없음

2) 용적률 : 변경

■ 용적률 적용 기준(기정)

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

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

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

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

■ 용적률 적용 기준(변경)

구 분	기본용적률	상한용적률1)	비 고
송파구 거여동 26-1번지	500% 이하	법적용적률 (575%) 이하	- 송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택에 한함 - 역세권 청년주택 건립에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 적용

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

※ 상기 계획내용 외 변경 없음

— 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	용적률계획 변경	역세권 청년주택 건립을 위하여 송파구 거여동 26-1번지에 한해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 에 따른 밀도기준 적용

3) 건축물 높이 : 변경 없음

다. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정조서 : 변경 없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서 : 변경 없음

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경 없음

다. 공공기여계획 : 신설

구 분	용적률	공공기여기준	계 획 내 용	비 고
준주거지역	기본용적률 500% 이하	대지면적의 6% (55.23㎡) 이상	공공임대주택 부속토지 6.2% (57.24㎡, 7세대) ※ 기본용적률 500% 이하 적용 시	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 시장에게 기부채납 하여야 함

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

— 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	공공기여계획 신설	역세권 청년주택 건립에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 을 준 용하여 공공기여계획 수립

4. 인센티브 항목

가. 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기 결정내용 기재 생략

- (신설) 상기 용적률 완화항목 및 완화내용에도 불구하고 송파구 거여동 26-1번지 역세권 청년주택은 별도의 용적률 완화항목 및 적용기준을 따름

나. 송파구 거여동 26-1번지 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항) : 신설

구 분		적 용 기 준	계 획 내 용	비 고
공공 기여율	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 역세권 청년주택에 한함 모든 항목 총합시 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 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경건축물 이행 적용	
주민 공동시설	주민 커뮤니티시설	입주자들의 사용이 편리한 위치에 설치	- 기준 : 150㎡ 이상 - 커뮤니티시설 159.83㎡ 계획 - 피트니스센터, 북카페, 코인세탁실	

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

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

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
송파구 거여동 26-1번지	역세권 청년주택의 용적률 적용기준 신설	역세권 청년주택 건립을 위하여 송파구 거여동 26-1번지에 한해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준'에 따른 용적률 적용기준 신설

④ 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) : 변경없음

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

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6296)와 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3002)에 비치하여 열람하고 있습니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

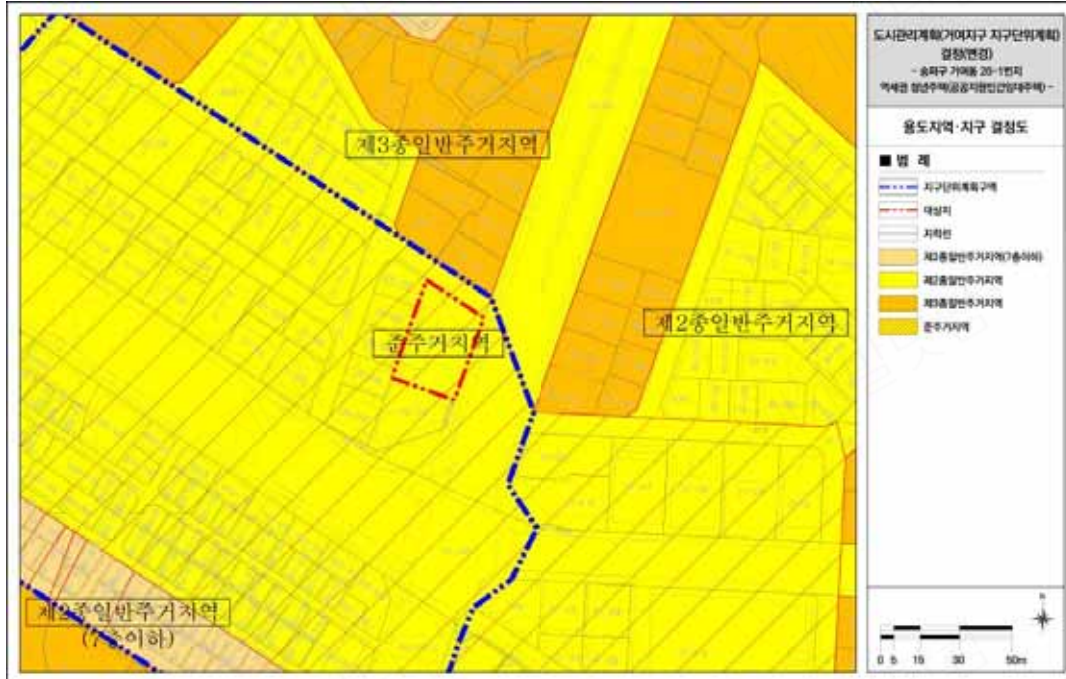
○ 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 착공 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

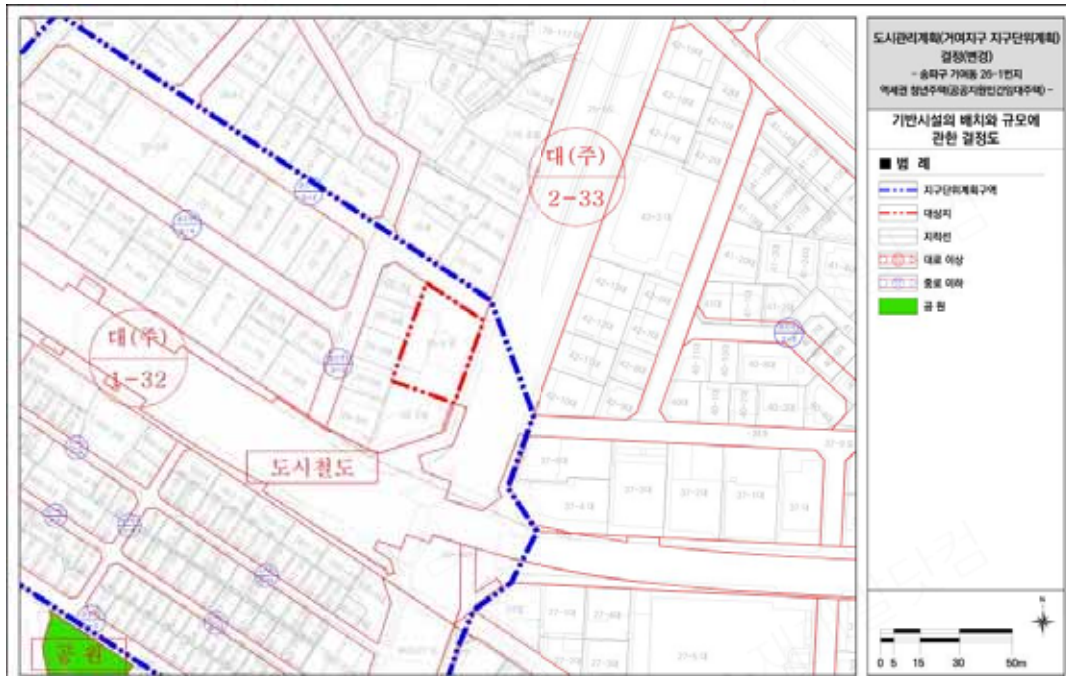
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

