

◆ 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

서울특별시장

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	구 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
-	Ⅰ	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 (Ⅱ)	- 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 • 지하1층 ~ 지상2층 - 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제7호의 판매시설 중 상점 - 11호의 노유자시설 중 아동관련시설 - 제13호의 운동시설 중 가목	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㎡ X 2,544,545(원/㎡) / 47,400,000(원/㎡) = 117.01㎡	환산부지면적
장기 전세 주택	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㎡ X 39) + (10.1484㎡ X 7) + (10.8754㎡ X 67) + (10.8547㎡ X 26) + (13.6712㎡ X 10) = 1,581.71㎡	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	• 장수명주택에 필요한 내구성, 가변성, 수리용이성에 적합 하도록 계획	건축 위원회 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	• ㉠환경성능부문 － 녹색건축인증 그린2(우수)등급 적용 • ㉡에너지성능부문 － 건축물에너지효율등급 1+등급 이상 적용 • ㉢에너지관리부문 － 에너지 모니터링 적용(세대별 및 공용부분) • ㉣신·재생에너지부문 － 신재생에너지공급률 10.5%이상 적용	사용승인 인증
	역사문화 보전	• 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	• 해당없음	-
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	• 해당없음	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

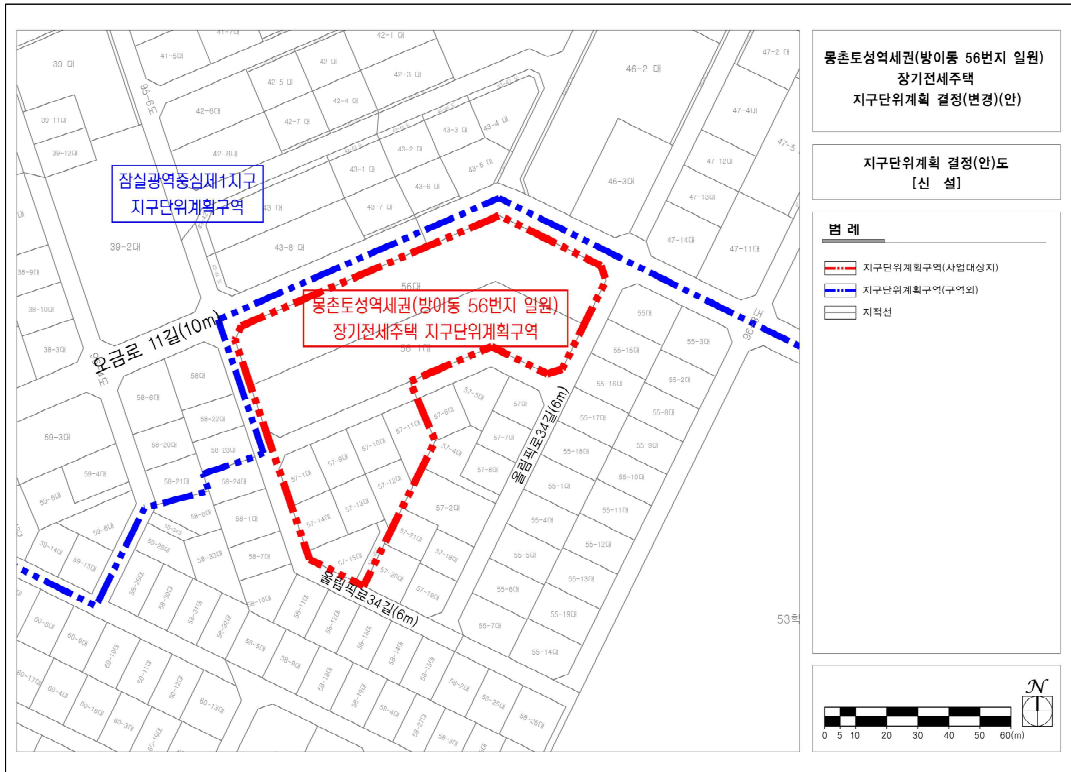
구분			계획내용	비고
전면 공지	차도형 전면공지	올림픽로34길(동측)	• 대지경계선으로부터 1~4m	결정 도면 참고
	보도형 전면공지	올림픽로34길(동측)	• 차도형전면공지 경계선으로부터 2~3m	
		올림픽로34길(서측)	• 대지경계선으로부터 3m	
		올림픽로34길(북측)	• 대지경계선으로부터 3m	
공개공지			• 도로의 결절점으로 주민휴게공간 조성을 위한 공개공지위치 지정 (용적률 인센티브 항목 제외) - 신설 1개소(방이동 56) : 45.20㎡	
통로	공공보행통로		• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 -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

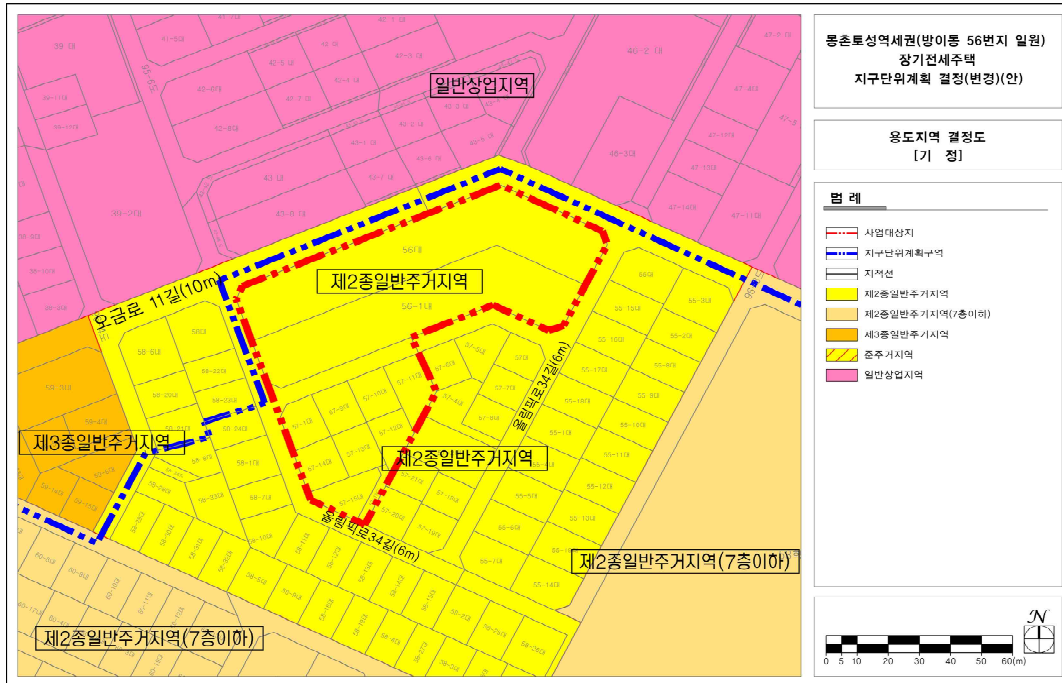
① 지구단위계획구역에 관한 결정도



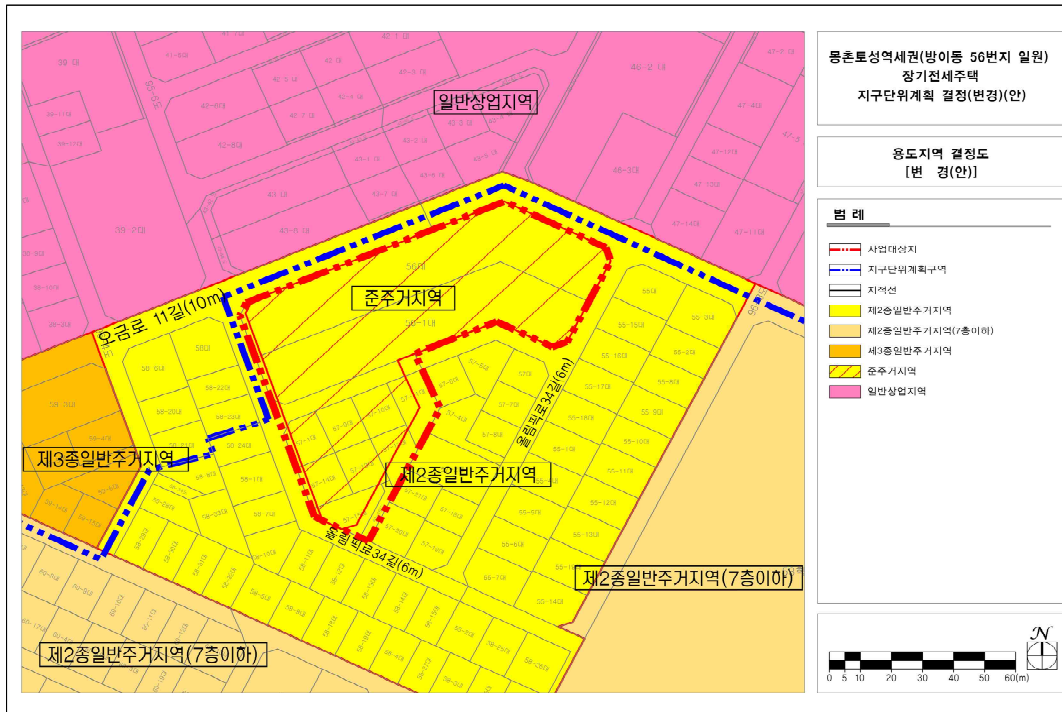
- 이 하 여 백 -

② 용도지역에 관한 결정도

<용도지역 결정도(기정)>

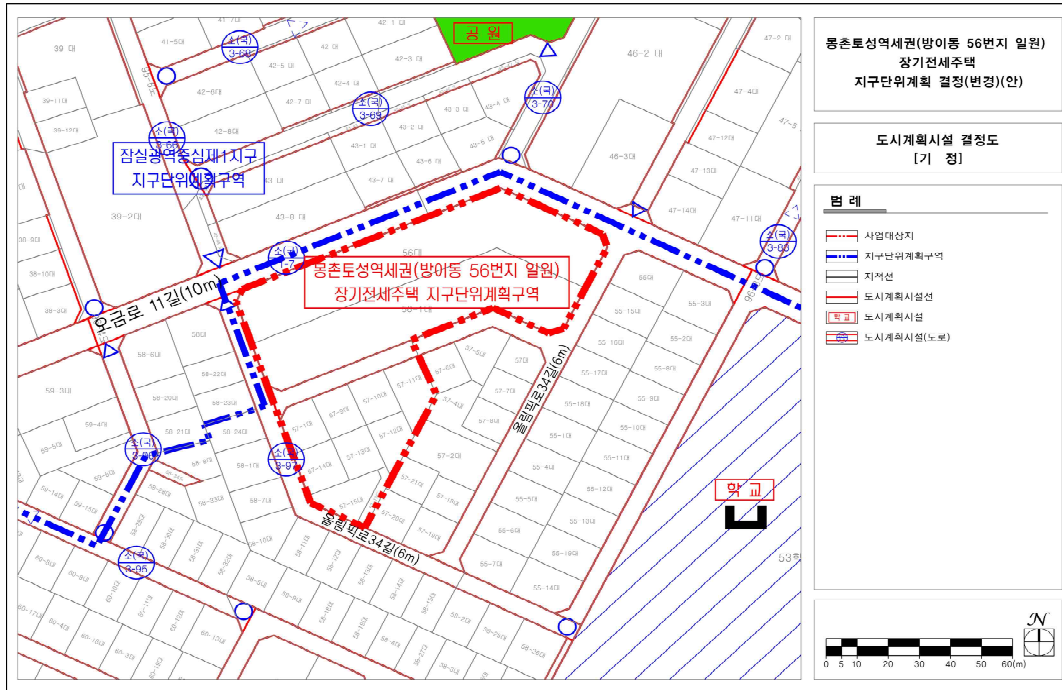


<용도지역 결정(변경)도>

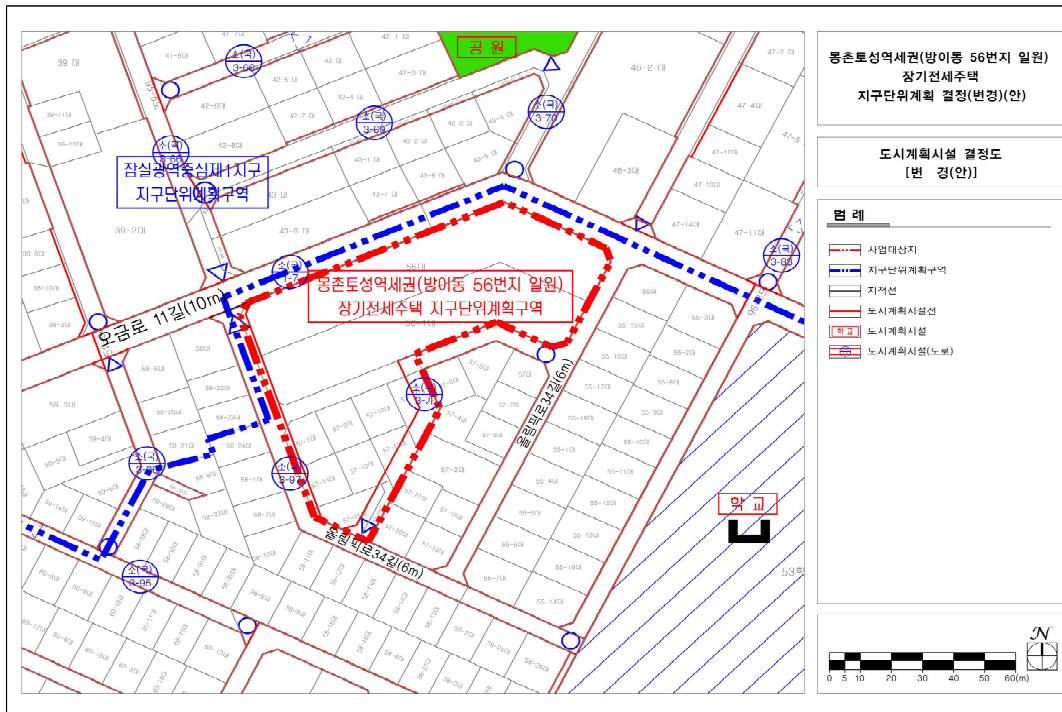


③ 도시기반시설에 관한 결정도

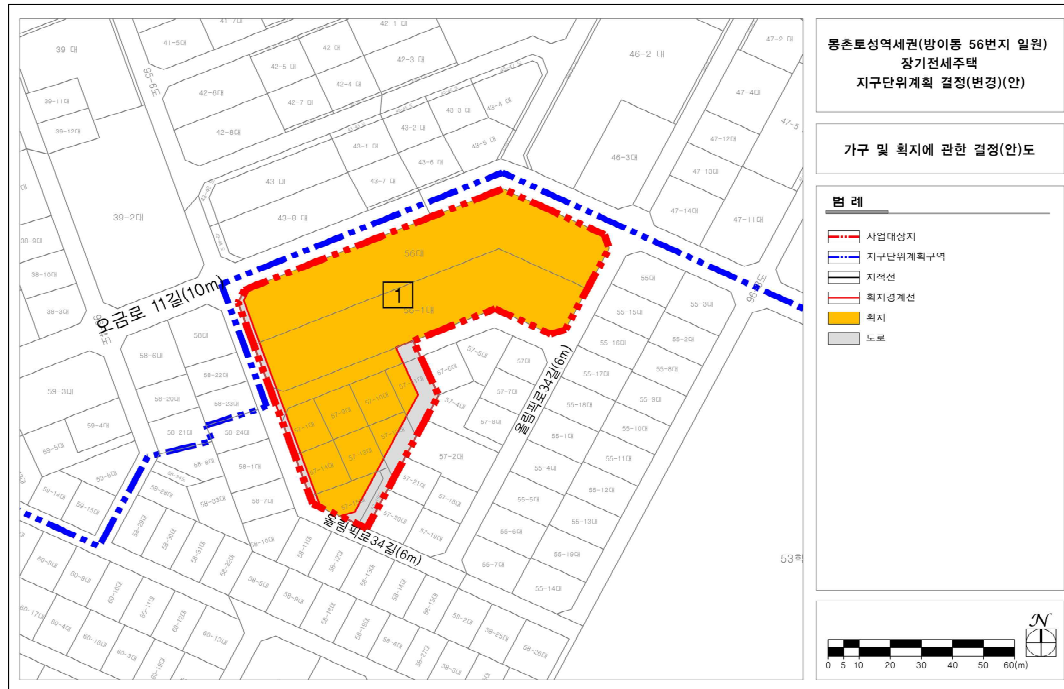
<도시기반시설에 관한 결정도(기정)>



<도시기반시설에 관한 결정(변경)도>



④ 가구 및 획지에 관한 결정도



⑤ 지구단위계획 종합결정도

