

◆ 서울특별시고시 제2018-225호

**도시관리계획(동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택
지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 동대문구 장안동 459-1번지 일원 『도시관리계획(동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획)』에 대하여 「서울특별시시역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2017년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.6.27.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2018년 7월 19일
서울특별시 장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 동대문구 장안동 459-1번지 외 1필지(459-6)
- 면적 : 1,900.2㎡
- 결정 취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 청년임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정함

II. 도시관리계획에 관한 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	동대문구 장안동 459-1번지 외 1필지(459-6)	-	증)1,900.2	1,900.2	역세권 청년주택

■ 지구단위계획구역 지정 관련 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,900.2	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,900.2	-	1,900.2	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	1,900.2	감)1,900.2	-	-	
	준주거지역	-	증)1,900.2	1,900.2	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비 고
		기 정	변경후		
-	동대문구 장안동 459-1 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	1,900.2	역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(신설)

구분	도면표시번호	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
			위치	면적(㎡)		
신설	①	1,900.2	장안동 459-1	1,036.4	획지계획	2개 필지(459-1, 459-6)를 통합하여 합 필단독개발을 위한 1개 획지로 계획함
			장안동 459-6	863.8		

■ 획지계획 결정(변경) 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	획지번호 신설 : ①	• 역세권 부지에 청년주택 건립을 위한 획지계획 수립

2. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

(1) 지정용도

구분		도면표시 번 호	계획내용		비고
			1층	전층	
용도 계획	지정 용도	A	• 공동주택 ^{주1)} (주거복합) ※ 단, 지상1층은 비주거용도 설치		역세권 청년주택
	불허 용도	a	• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 욕외철탑, 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 숙박시설(상업지역에 한함) - 관광호텔 제외 • 위락시설 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자원순환 관련시설(폐기물재활용시설 제외)		장안평일대 지구단위계획 재정비 결정변경 (안) (주민공람용) 반영
	권장 용도	b	• 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 자동차·이동수단 관련용도 • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 판매시설 중 상점, 자동차·이동수단 관련용도	• 제1종 근린생활시설 중 사무소 • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	
주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호, 제4호 및 제6호의 공공임대주택 및 민간 임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외					

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
A/a/b	• 지정용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 장안동 459-1, 459-6에 한하여 지정용도를 신설함
	• 불허용도 신설	• 장안평 일대 지구단위계획 재정비 결정변경(안) (주민공람용)을 전수 반영하여 불허용도 및 권장용도를 신설함
	• 권장용도 신설	

3. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용을 준용하여 건축물 밀도계획 수립
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
높 이	• 최고높이 37m 이하	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축물 밀도계획 신설 - 건폐율 : 60% 이하 - 용적률 : 400% 이하 - 높이 : 37m 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 건축물 밀도계획 신설

■ 용적률 완화 등에 따른 적용기준(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율		• 부지면적의 10% 이상(190.02㎡ 이상)	• 공공임대주택 부속토지 부지: 10.03%(190.5㎡)	기본 용적률 400% 적용	모든 항목을 충족하여야 함
비주거비율		• 15% 미만(가로변 비주거설치 의무)	• 6.94% 계획		
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 : 전용 19.43㎡, 38.69㎡ • 민간임대주택 : 전용 19.43㎡, 38.69㎡		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 친환경 건축물, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 이행	• 리모델링이 쉬운 구조, 에너지 효율 건축물 이행적용		
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동시설 미대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 주민커뮤니티 설치	• 청년층 및 신혼부부의 공동체 활성화 및 주거환경 개선을 위해 172.05㎡ 조성 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가시 변동될 수 있음

4. 건축물의 배치 및 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용 (기준/최고)	비고
건축한계선	- 장한로6길(10m) : 1m - 천호대로87길(6m), 천호대로89길(6m) : 1m	장안평 일대 지구단위계획 재정비 결정변경(안)(주민공람용) 건축한계선 기준 적용

5. 공공기여 계획

구분	기본용적률	공공기여 기준	공공기여계획	비고
제3종일반주거지역→ 준주거지역	400%	용도지역 변경 부지면적의 10%이상(190.02 ㎡이상)	공공임대주택 20세대 부속토지 지분 (190.5㎡ 계획) (주택 19형 16세대, 38형 4세대)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (2018.3.7.)3-2-1 준용

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에 기부채납 함

III. 관계도면 : 붙임 참조 (기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

IV. 관계서류 열람 방법

서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4945)와 동대문구청 4층 도시계획과(02-2127-4583)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

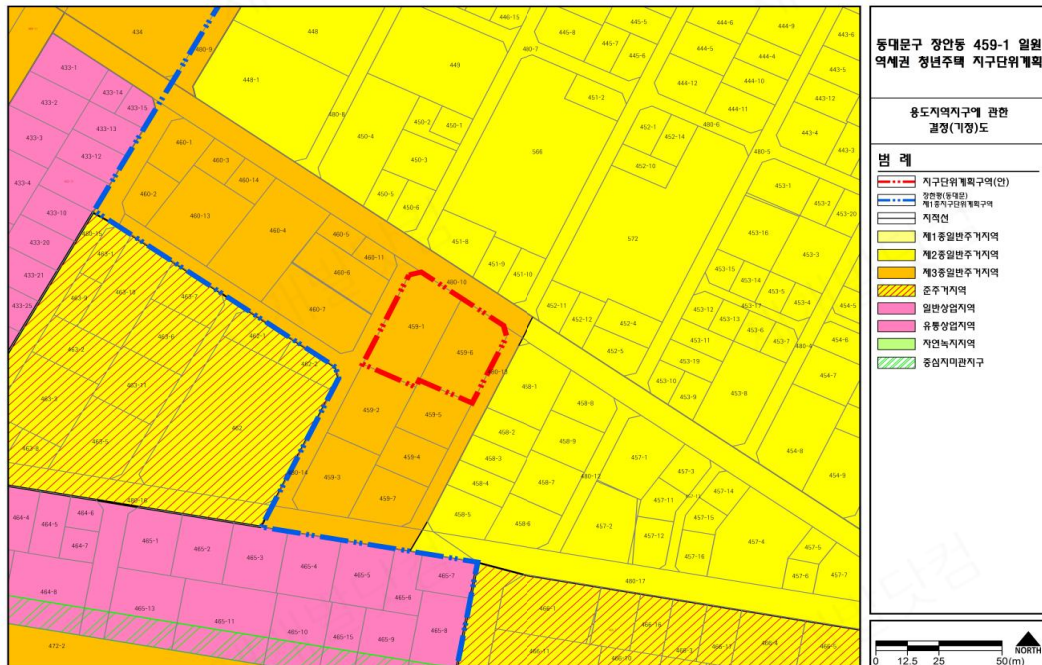
V. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립 계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여 하여야 함

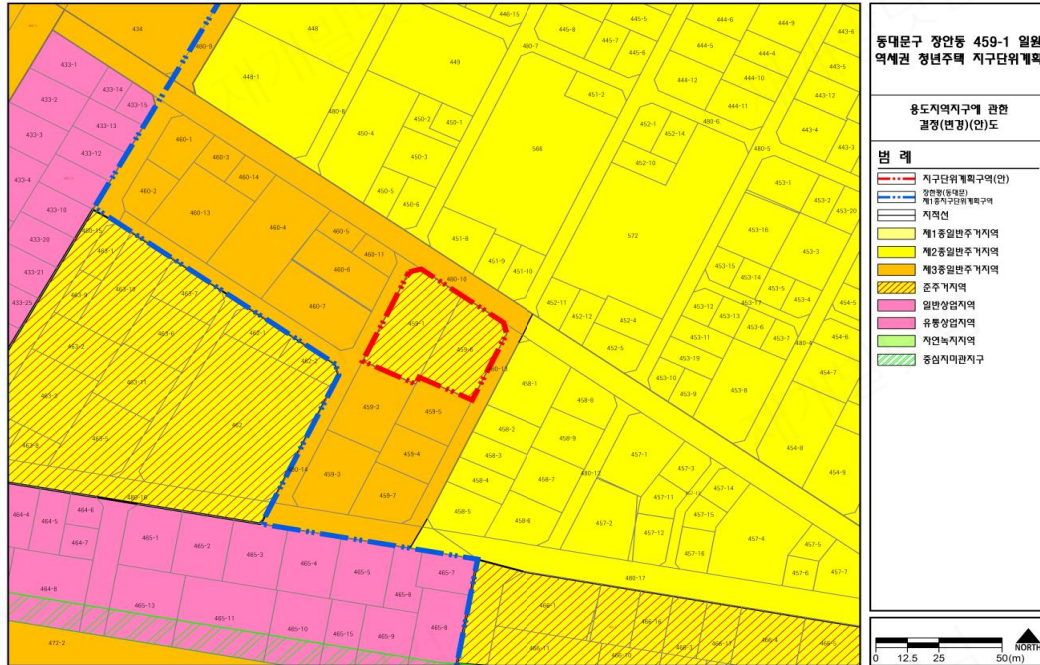
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도

