◈ 서울특별시고시 제2023-456호

동작구 사당동 1008-1번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 · 지구계획(변경) 및 도시관리계획(용도지역,지구단위계획) 결정(변경) 고시

서울특별시고시 제2022-163호(2022.04.14.)로 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 공급촉진지구 지정 · 지구계획 승인 및 도시관리계획 결정(변경)된 동작구 사당동 1008-1번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조에 따라 지구계획을 변경 승인하며, 같은 법 제28조 및 시행령 제24조에 따라 변경 고시합니다.

2023년 10월 19일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

Ⅱ. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요 : 변경없음

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명 : 변경없음

3. 사업시행기간 및 재원조달계획 : 변경없음

4. 토지이용계획 : 변경없음

5. 인구 · 주택 수용계획 : 변경
 가. 수용인구(변경없음) : 247인
 나. 주택건설계획(변경) : 162세대 (기정)

구 분			세대수		수용인구		비 고
			세대	비율(%)	인	비율(%)	
공공임대주택	공공기여	25 TYPE	14	8.7	14	5.7	
		26 TYPE	15	9.3	15	6.1	
		47 TYPE	8	4.9	21	8.5	
		50 TYPE	8	4.9	21	8.5	
		소 계	45	27.8	71	28.8	

구 분			세대수		수용인구		비 고
			세대	비율(%)	인	비율(%)	
	SH 선매입	25 TYPE	23	14.2	23	9.3	
		소 계	23	14.2	23	9.3	
공공지원 민간임대주택		25 TYPE	35	21.6	35	14.2	
		26 TYPE	23	14.2	23	9.3	
		47 TYPE	17	10.5	45	18.2	
		50 TYPE	19	11.7	50	20.2	
		소 계	94	58	153	61.9	
합 계			162	100.0	247	100.0	

※ 공공임대주택 : 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 주택을 말하며, 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부 포함), 사회초년생 등으로 하고, 차량을 소유하지 않은 자에 한함
※ 공공지원민간임대주택 : 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택을 말하며, 청년층을 대상으로 우선 공급함. 입주대상자 및 선정방법 등은 시장과 협의하여 결정

나. 주택건설계획 : 162세대 (변경)

구 분			세대수		수용인구		비 고
			세대	비율(%)	인	비율(%)	
공공 임대주택	공공 기여	25 TYPE	10	6.2	10	4.0	
		26 TYPE	15	9.3	15	6.1	
		47 TYPE	8	4.9	21	8.5	
		50 TYPE	8	4.9	21	8.5	
		소 계	41	25.3	67	27.1	
	SH 선매입	25 TYPE	23	14.2	23	9.3	
		소 계	23	14.2	23	9.3	

구 분		세대수		수용인구		비 고
		세대	비율(%)	인	비율(%)	
공공지원 민간임대주택	25 TYPE	39	24.1	39	15.9	
	26 TYPE	23	14.2	23	9.3	
	47 TYPE	17	10.5	45	18.2	
	50 TYPE	19	11.7	50	20.2	
	소 계	98	60.5	157	63.6	
합 계		162	100.0	247	100.0	

※ 공공임대주택 : 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 주택을 말하며, 입주대상자는 대학생, 신혼부부(입주 시까지 혼인이 예정된 예비 신혼부부 포함), 사회초년생 등으로 하고, 차량을 소유하지 않은 자에 한함
※ 공공지원민간임대주택 : 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 의거 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 주택을 말하며, 청년층을 대상으로 우선 공급함. 입주대상자 및 선정방법 등은 시장과 협의하여 결정

■ 변경사유 : 전체연면적 변경(감소)에 따른 공공기여 세대수 조정

6. 교통 · 공공 · 문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 : 변경없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 : 변경없음

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] 도면게재생략

[붙임]

가. 도시관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 계획 : 변경없음

2) 토지이용 및 시설에 관한 계획 : 변경없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 계획 (변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나) 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 (변경)

① 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

② 건축물 개발밀도에 관한 계획 (변경)

■ 건폐율 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 용적률 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 용적률 완화항목 및 적용기준에 관한 결정조서 (기정)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>적용기준</th><th>계획내용</th><th>완화내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공공
기여율</td><td rowspan="4">공공시설 등
설치제공 비율</td><td>• 기본용적률 : 부지면적의 20% 이상
- 1,248.9㎡ x 20% = 249.78㎡ 이상</td><td>• 기본공공기여 : 254.16㎡ (대지지분 20.35%)
- 38세대</td><td rowspan="4">총 162세대 중
공공임대주택
45세대 공공기여</td><td rowspan="4">기본용적률
540% 이하 부여

상한용적률
589% 이하 부여

모든 항목을
충족하여야 함</td></tr>
<tr><td>• 상한용적률 : 완화용적률의 50% 이상
공공임대주택 제공
- 49% x 50% = 24.5% 이상</td><td>• 추가공공기여 : 54.61㎡ (대지지분 4.37%)
- 공공임대주택 용적률 산정용 연면적
: 321.32㎡(25.73%)
[완화용적률 49%의 50% : 24.5%]
- 7세대</td></tr>
<tr><td>• SH 선매입 : 전체 주택 연면적의 30% 이하</td><td>• SH 선매입 : 공공임대주택 제공 연면적
1,051.23㎡(대지지분 8.80%)
- 23세대</td></tr>
<tr><td>• 공공시설(공공청사) : 건축물 기부채납 (무상기여)</td><td>• 공공기여 : 14.47㎡(대지지분 1.16%)
- 전용면적 81.37㎡, 공급면적 138.72㎡</td></tr>
</table>

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비 고
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 85.93% : 14.07% (용적률기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 : 실사용면적 45㎡ 이상	• 1인 세대 : 25type(72세대), 26type(38세대) • 2인 세대 : 47type(25세대), 50type(27세대) • 공공임대주택 : 실사용 25, 26, 47, 50type 계획 • 공공지원민간임대주택 : 실사용 25, 26, 47, 50type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 리모델링이 쉬운 구조, 에너지 효율 건축물 (86점 이상) 이행 목표 적용		
주민공동시설		• 「청년주택 운영기준」 3-3-8 - 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 지상15층 : 205.66㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에 한하여 설치하여야 함

■ 용적률 완화항목 및 적용기준에 관한 결정조서 (변경)

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	• 기본용적률 : 부지면적의 20% 이상 - 1,248.9㎡ x 20% = 249.78㎡ 이상	• 기본공공기여 : 255.89㎡ (대지지분 20.49%) - 34세대	총 162세대 중 공공임대주택 41세대 공공기여	기본용적률 540% 이하 부여 상한용적률 589% 이하 부여 모든 항목을 충족하여야 함
		• 상한용적률 : 완화용적률의 50% 이상 공공임대주택 제공 - 49% x 50% = 24.5% 이상	• 추가공공기여 : 54.61㎡ (대지지분 4.37%) - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 321.32㎡(25.73%) [완화용적률 49%의 50% : 24.5%] - 7세대		
		• SH 선매입 : 전체 주택 연면적의 30% 이하	• SH 선매입 : 공공임대주택 제공 연면적 934.23㎡(대지지분 9.18%) - 23세대		
		• 공공시설(공공청사) : 건축물 기부채납(무상기여)	• 공공기여 : 17.06㎡(대지지분 1.37%) - 전용면적 81.37㎡, 공급면적 138.73㎡		

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비 고
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 85.93% : 14.07% (용적률기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 : 실사용면적 45㎡ 이상	• 1인 세대 : 25type(72세대), 26type(38세대) • 2인 세대 : 47type(25세대), 50type(27세대) • 공공임대주택 : 실사용 25, 26, 47, 50type 계획 • 공공지원민간임대주택 : 실사용 25, 26, 47, 50type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 리모델링이 쉬운 구조, 에너지 효율 건축물 (86점 이상) 이행 목표 적용		
주민공동시설		• 「청년주택 운영기준」 3-3-8 - 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상	• 지상15층 : 205.66㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에 한하여 설치하여야 함

■ 변경사유 : 전체연면적 변경(축소: 지하5층→지하3층)에 따른 기본공공기여 세대수 조정 및 SH선매입 연면적과 공공청사 공공기여 대지지분 변경

③ 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

④ 건축물 배치 및 형태에 관한 계획 : 변경없음

다) 기타사항에 관한 결정(변경)조서 (변경)

① 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

② 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

③ 공공기여계획(신설) (기정)

구 분	용적률	적용기준	계획내용	비 고
공공임대주택	기본용적률 540% 이하	• 공공기여율 : 부지면적의 20% 이상주1 - 1,248.9㎡ x 20% = 249.78㎡ 이상	•공공임대주택 부속토지 면적 : 254.16㎡(대지지분 20.35%)	•사당동 1008-1, 1008-15에 한함
	상한용적률 589% 이하	• 공공기여율 : 완화용적률의 50% 이상주2 공공임대주택 제공 - 49% x 50% = 24.5% 이상	•공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 321.32㎡(25.73%), 부속토지 면적 : 54.61㎡ (대지지분 4.37%)	
공공청사	-	• 공공시설(공공청사) : 건축물 기부채납 (무상기여)	• 공공기여(공공청사) 부속토지 면적 : 14.47㎡ (대지지분 1.16%) - 전용면적 81.37㎡, 공급면적 138.72㎡	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 매입가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시장에게 기부채납 함

주2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

■ 결정(변경)사유서 (기정)

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	•공공임대주택 부속토지 면적 : 254.16㎡(대지지분 20.35%) •공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 321.32㎡(25.73%), 부속토지 면적 : 54.61㎡ (대지지분 4.37%) • 공공기여(공공청사) 부속토지 면적 : 14.47㎡ (대지지분 1.16%) - 전용면적 81.37㎡, 공급면적 138.72㎡	• 청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

③ 공공기여계획 (변경)

구 분	용적률	적용기준	계획내용	비 고
공공임대주택	기본용적률 540% 이하	• 공공기여율 : 부지면적의 20% 이상주1 - 1,248.9㎡ x 20% = 249.78㎡ 이상	•공공임대주택 부속토지 면적 : 255.89㎡(대지지분 20.49%)	•사당동 1008-1, 1008-15에 한함
	상한용적률 589% 이하	• 공공기여율 : 완화용적률의 50% 이상주2 공공임대주택 제공 - 49% x 50% = 24.5% 이상	•공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 321.32㎡(25.73%), 부속토지 면적 : 54.61㎡ (대지지분 4.37%)	
공공청사	-	• 공공시설(공공청사) : 건축물 기부채납 (무상기여)	• 공공기여(공공청사) 부속토지 면적 : 17.06㎡ (대지지분 1.37%) - 전용면적 81.37㎡, 공급면적 138.73㎡	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용
※ 공공기여하는 공공임대주택의 매입가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시장에게 기부채납 함
주2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

■ 결정(변경)사유서 (변경)

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	•공공임대주택 부속토지 면적 : 255.89㎡(대지지분 20.49%) •공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 321.32㎡(25.73%), 부속토지 면적 : 54.61㎡ (대지지분 4.37%) • 공공기여(공공청사) 부속토지 면적 : 17.06㎡ (대지지분 1.37%) - 전용면적 81.37㎡, 공급면적 138.73㎡	• 청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

■ 변경사유 : 전체연면적 변경(축소: 지하5층→지하3층)에 따른 공공임대주택 부속토지면적과 공공기여(공공청사) 부속토지면적 변경

라) 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

나. 집단에너지 공급에 관한 계획 : 해당없음

다. 방재계획 : 변경없음

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 (존치하는 건축물 또는 인공 시설물에 대한 처리계획 포함)
: 변경없음

마. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 변경없음

바. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 동작구청에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정 : 변경없음

사. 조성토지의 공급에 관한 계획 : 변경없음