

◆ 서울특별시고시 제2022-269호

**동대문구 전농동 127-359일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동대문구 전농동 127-359일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 동대문구 전농동 127-359일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 23일
서울특별시

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 동대문구 전농동 127-359 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 동대문구 전농동 127-359 일원
- 면 적 : 1,240.0m²

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 6월 23일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 대성문
- 대표자 성명 : 박현수
- 소재지 : 부산광역시 연제구 연제로 7, 2층(연산동, 시청역권즈더블유)
- 법인등록번호 : 180111-0441450

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번					성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
		본번	부번		공부 면적	편입 면적						
1	동대문구 전농동	127	359	대	670.0	670.0	주식회사 대성문	부산광역시 연제구 연제로7, 2층(연산동, 시청역권즈더블유)	100%	근저당	주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)(신압구정금융센터)
2		127	360	대	284.0	284.0	주식회사 대성문	부산광역시 연제구 연제로7, 2층(연산동, 시청역권즈더블유)	100%	근저당	주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)(신압구정금융센터)
3		127	379	대	286.0	286.0	주식회사 대성문	부산광역시 연제구 연제로7, 2층(연산동, 시청역권즈더블유)	100%	근저당	주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)(신압구정금융센터)
합계					1,240.0	1,240.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지			지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리		
	행정동	지번						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소
		본번	부번											
1	동대문구 전농동	127	359	대	근린생활 시설	경량철골조	1986.05.07	482.22	1	2	주식회사 대성문	근저당	주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)(신압구정금융센터)
2		127	359	대	제2종 근린생활 시설	일반 철골구조	2007.11.09	199.74	-	2	주식회사 대성문	근저당	주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)(신압구정금융센터)
3		127	379	대	주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트조	1989.12.29	701.74	1	4	주식회사 대성문	근저당	주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)(신압구정금융센터)
합계								1,383.7			-			

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		1,240.0	-	1,240.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	1,240.0	감) 1,240.0	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,240.0	1,240.0	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	동대문구 전농동 127-359 일원	제2종 일반주거 지역	일반 상업지역	1,240.0	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	동대문구 전농동 127-359일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	동대문구 전농동 127-359 일원	-	증) 1,240.0	1,240.0	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	동대문구 전농동 127-359일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,240.0	· 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(20-2133-6293)와 동대문구청 4층 건축과(02-2127-4756)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 동대문구 전농동 127-359 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동대문구 전농동 127-359 일원
- 면 적 : 1,240.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 지하철 1호선, 경의중앙선, 경춘선, 수인부당선 청량리역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 대성문
- 대표자 성명 : 박현수
- 소재지 : 부산광역시 연제구 연제로 7, 2층(연산동, 시청역권즈더블유)
- 법인등록번호 : 180111-0441450

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2024년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,240.0	100.0	임대주택(역세권 청년주택)
합 계	1,240.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 308인
- 2) 주택건설계획 : 206세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	25 Type	44	21.36	44	14.27	역세권 청년주택 건설 · 공급
	35A Type	7	3.40	7	2.27	
	35B Type	4	1.94	4	1.30	
	51A Type	1	0.49	2.65	0.86	
	51B Type	3	1.46	7.95	2.58	
	53A Type	7	3.40	18.55	6.02	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
	53B Type	7	3.40	18.55	6.02	
	61A Type	5	2.43	13.25	4.30	
	61B Type	2	0.97	5.3	1.72	
	소 계	80	38.83	121.25	39.33	
sh 선매입	25	8	3.88	8	2.59	
	35A	2	0.97	2	0.65	
	소 계	10	4.85	10	3.24	
공공지원 민간임대 주택	25 Type	65	31.55	65	21.08	
	35A Type	9	4.37	9	2.92	
	35B Type	5	2.43	5	1.62	
	51A Type	2	0.97	5.3	1.72	
	51B Type	4	1.94	10.6	3.44	
	53A Type	7	3.40	18.55	6.302	
	53B Type	8	3.88	21.2	6.88	
	61A Type	10	4.85	26.5	8.60	
	61B Type	6	2.91	15.9	5.16	
	소 계	116	56.31	177.05	57.43	
합 계		206	100.00	308.3	100.00	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설, 창고 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획 및 설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 보도부속형 전면공지를 통해 보행동선을 확보하고 자전거 등을 통한 녹색교통이

활성화 되도록 계획

- 자전거 보관소, 나눔카 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

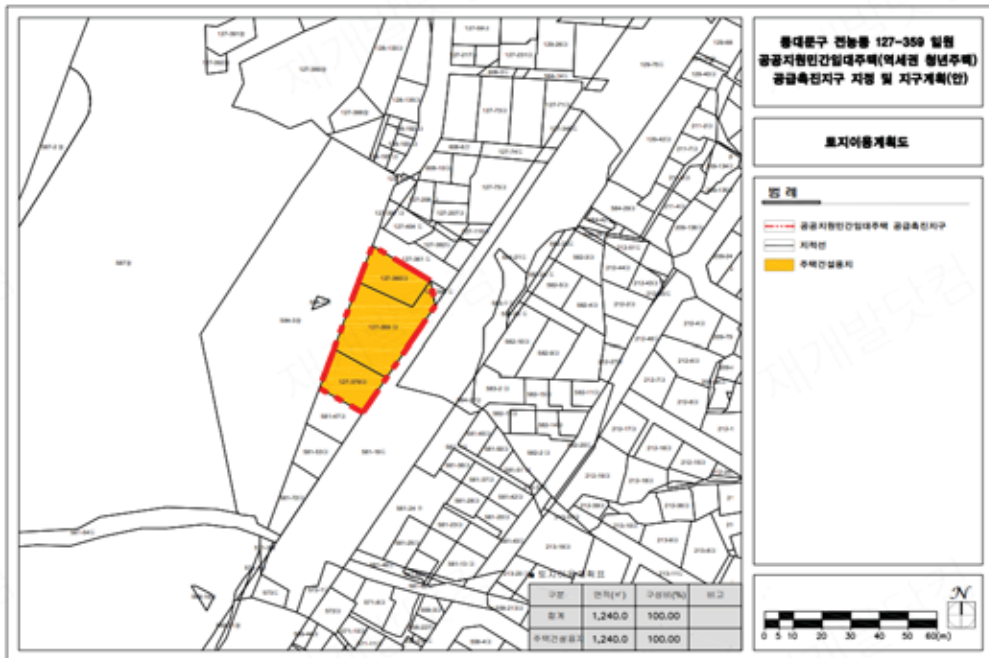
- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 관련도면

■ 공급촉진지구 구역결정도(신설)



■ 토지이용계획도



9. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위 치 : 동대문구 전농동 127-359, -360, -379
- 면 적 : 1,240.0㎡
- 목 적 : 청량리재정비촉진지구(준치관리구역)내 지구단위계획의 신설과 관련하여 재정비촉진계획을 결정(변경)함

II. 재정비촉진계획 결정(변경)

1. 재정비촉진지구 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분	구 역 명	유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
기정	청량리 재정비촉진지구	중심지형	동대문구 용두·전농동 일대	370,774.3	-	370,774.3	최초지정일 : 2009.09.10. (서고 제2009-345호)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 년도 (변경없음)

- 1) 기준년도 : 2010년
- 2) 목표연도 : 2024년(당초2022년)

3. 재정비촉진계획의 기본방향 및 목표 (변경없음)

- 1) 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복도모
- 2) 청량리재정비촉진구역 계획 변경을 통하여 낙후된 주거환경개선과 기반시설의 정비 및 확충을 통하여 균형발전 도모(청량리 부도심의 기능을 회복하고서울 동북권의 관문역할 수행)하며, 쾌적하고 깨끗한 도시환경을 조성하여보다 나은 도시생활을 영위하기 위함

4. 재정비촉진구역 및 준치지역 결정에 관한 사항 (변경없음)

5. 촉진구역별 정비계획 결정 (변경없음)

6. 지구단위계획 결정사항(변경) : 존치지역(변경)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	동대문구 전농동 127-359 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	동대문구 전농동 127-359 일원	-	증) 1,240.0	1,240.0	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	동대문구 전농동 127-359 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,240.0	· 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		1,240.0	-	1,240.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	1,240.0	감) 1,240.0	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,240.0	1,240.0	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	동대문구 전농동 127-359 일원	제2종 일반주거 지역	일반 상업지역	1,240.0	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정

(1) 공동개발 결정조서(신설)

구분	획지번호	위 치	면 적(㎡)	계획내용	비고
신설	-	동대문구 전농동 127-359	670.0	공동개발 지정	
		동대문구 전농동 127-360	284.0		
		동대문구 전농동 127-379	286.0		

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	- 공동개발 지정 - 동대문구 전농동 127-359 외 2필지 - 면적 : 1240.0㎡	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

나) 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물의 용도계획(신설)

구 분		계획내용	비 고
지정용도	1	공동주택(주거복합)^{주)}	동대문구 전농동 127-359 일원 역세권 청년주택에 한함
불허용도	가	- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 - 판매시설 중 도매시장 - 의료시설 중 격리병원 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리 시설 - 자동차 관련 시설 - 동물 및 식물 관련 시설 - 자원순환 관련 시설 - 교정 및 군사 시설 - 발전시설 - 묘지 관련 시설 - 장례시설 - 아영장 시설	

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
-	지정용도 및 불허용도 신설	역세권 청년주택 건립을 위해 지정용도 및 불허용도 결정(신설)

(2) 건축물의 밀도계획(신설)

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제6호
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 799.38% 이하	• 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 • 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	• 76m 이하	-

■ 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
건폐율	• 60% 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 799.38% 이하	
높이	• 76m 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의 통해 결정

■ 용적률 적용기준(신설)

구분	내용	계획사항	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율 공공 임대 주택 • 기본공공기여율 : 대지면적의 30% 이상 - 1,240.0㎡ X 30% = 372.0㎡ 이상 • 완화용적률(119.38%)의 50% 공공임대주택 제공	• 부속토지면적 : 378.23㎡(30.50%) - 63세대 • 추가공공기여 : 62.10% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 770.00㎡ [완화용적률 119.38%의 50% : 59.69%] - 17세대	총 206세대 중 공공임대주택 80세대 공공기여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 89.30% : 10.70%(용적률 기준)	
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 20㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용면적 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용면적 45㎡ 이상	• 공공임대주택 : 실사용 25.32㎡(44세대), 35.26㎡(7세대), 35.26㎡(4세대), 51.86㎡(1세대), 51.86㎡(3세대), 53.62㎡(7세대), 53.62㎡(7세대), 61.81㎡(5세대), 61.93㎡(2세대) • SH선매입 : 실사용 25.32㎡(8세대), 35.26㎡(2세대) • 공공지원민간임대주택 : 실사용 25.32㎡(65세대), 35.26㎡(9세대), 35.26㎡(5세대), 51.86㎡(2세대), 51.86㎡(4세대), 53.62㎡(7세대), 53.62㎡(8세대), 61.81㎡(10세대), 61.93㎡(6세대)	

구분	내용	계획사항	원화 내용	비 고
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치, 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물	
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 미만 : 100㎡ 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 • 364호 이상 : (전체건립호-299호) × 2.5 × 1.25	• 지상3층 274.03㎡ 계획 (206세대)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

(3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

구 분	적용대상	계획내용	비 고
건축한계선	서울시립대로변	• 대지경계로부터 3m	
	전농로37길변	• 대지경계로부터 1m	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축한계선 지정 - 서울시립대로변 : 3m - 전농로37길변 : 1m	• 보행연속성 확보 및 대상지로의 원활한 진출입을 위하여 건축한계선 지정

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용대상	계획내용	비 고
-	서울시립대로변	• 보도부속형 전면공지 3m	
	전농로37길변	• 보도형 전면공지 1m	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 서울시립대로변 : 보도부속형 전면공지 3m • 전농로37길변 : 보도형 전면공지 1m	• 대상지가 접한 도로변에 건축한계선 지정으로 보도부속형 및 보도형 전면공지 확보

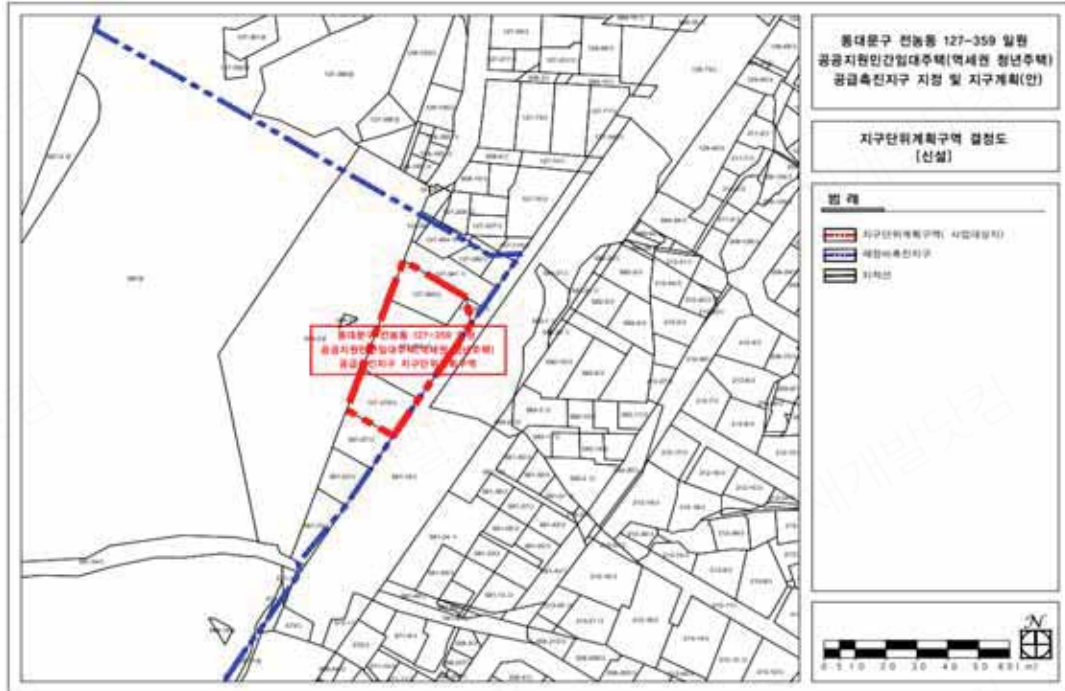
나) 공공기여계획

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 30%이상 (372.0㎡ 이상)	- 부지면적 기준 378.23㎡ (30.50%) - 공공임대주택 전용면적 : 2,134.75㎡ (63세대)	총 206세대 중 공공임대주택 80세대 계획
	상한용적률 (연면적)	799.38% 이하	원화용적률 1/2 이상 (799.38-680.00)/2=119.38%이상 (740.16㎡ 이상)	공공임대주택 제공 연면적 : 770.00㎡ (17세대)	

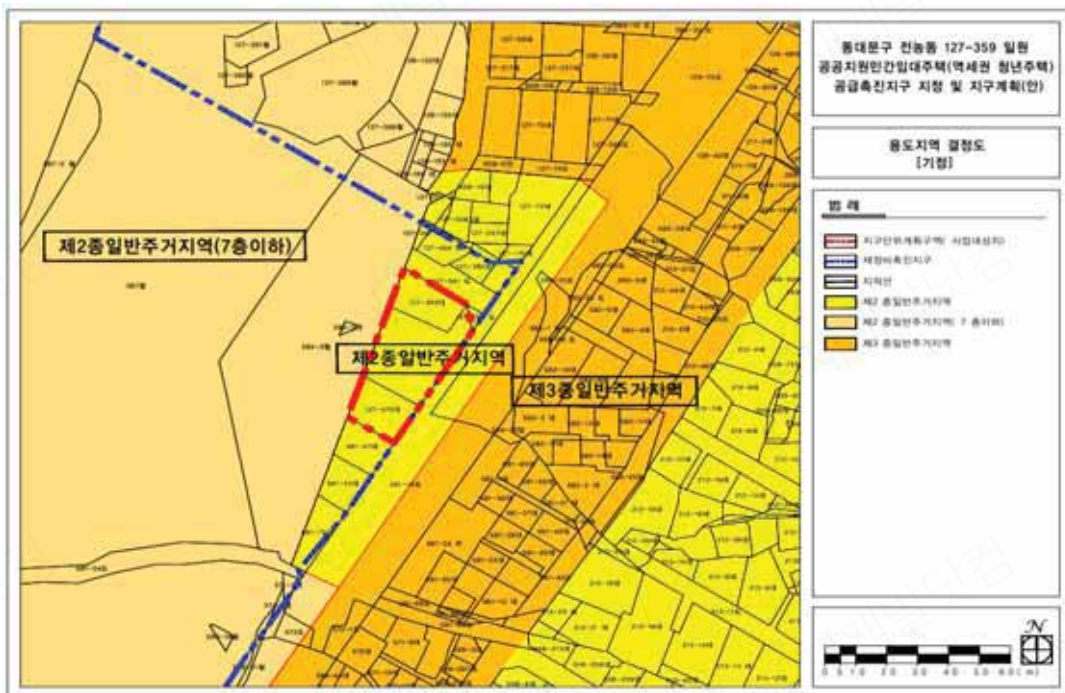
7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
8. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
9. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(02-2133-0000) 및 동대문구 건축과(02-2127-4756)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

관계도면 : [붙임]

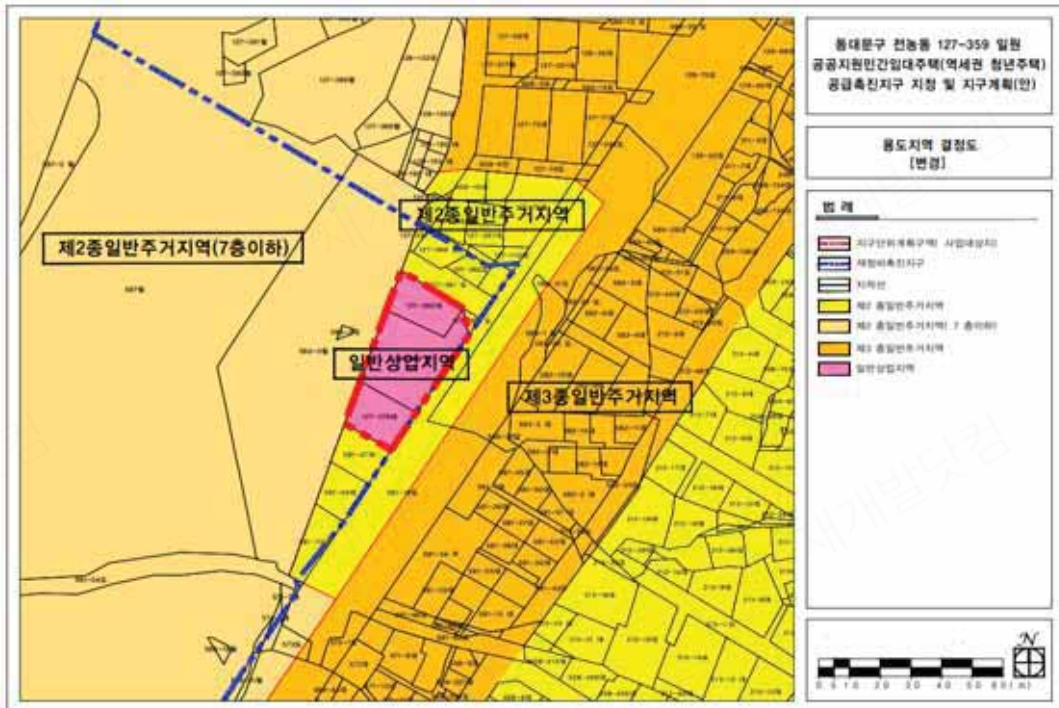
■ 재정비촉진지구(지구단위계획)에 관한 결정도(신설)



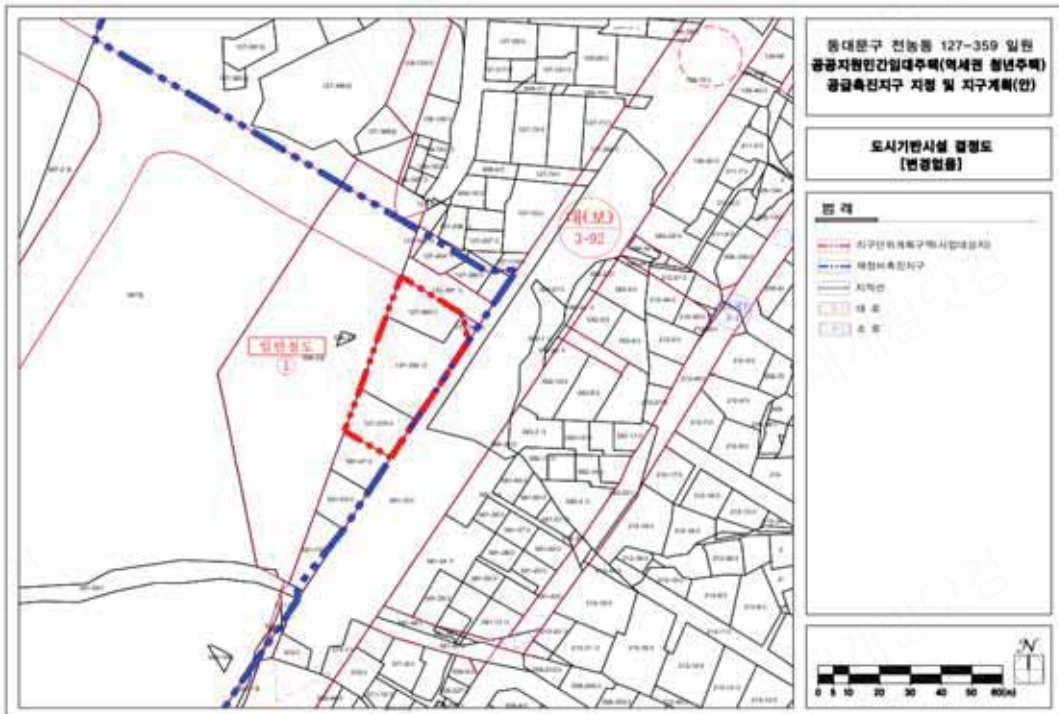
■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)

