

2021 - 365

173 - 2

()

· () ()

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 마포구 동교동 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 서울특별시고시 제2013-381호로 결정된 「마포지구 지구단위계획」을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 15일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 마포구 동교동 173-2 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 마포구 동교동 173-2번지
- 면 적 : 1,131.2㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 7월 15일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 주식회사 동교아이하우스
- 대표자 성명 : 이광서
- 소재지 : 서울특별시 동대문구 천호대로 89길 9, 103호
- 법인등록번호 : 110111-7398335

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

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	서울시 마포구 동교동	173-2	대	1,131.2	1,131.2	[위탁자] 주식회사 동교아이하우스 [수탁자] 대신자산신탁주식회 사	서울특별시 동대문구 천호대로 89길 9, 103호 서울특별시 중구 삼일대로 343, (저동1가,대신파이낸스센터)	1/1	-	-	-	
합 계				1,131.2	1,131.2	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	마포구 동교동	173-2	대	근생, 업무	철근 콘크리트 라멘조	1976.12.29	1,385.43	1	3	[위탁자] 주식회사 동교아이하우스 [수탁자] 대신자산신탁 주식회사	-	-	-	
합 계							1,131.2							

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,131.2	-	1,131.2	100.0	
주거지역	준주거지역	1,131.2	감) 1,131.2	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,131.2	1,131.2	100.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	동교동 173-2번지	준주거지역	일반상업지역	1,131.2	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	270,547.6	-	270,547.6 (1,131.2)	

주) ()는 사업대상지(동교동 173-2번지) 면적임

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(☎02-2133-6294) 및 마포구청 건축과(☎02-3153-9413)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 마포구 동교동 173-2 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 마포구 동교동 173-2번지
- 면 적 : 1,131.2㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 동교동역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 주식회사 동교아이하우스
- 대표자 성명 : 이광서
- 소재지 : 서울특별시 동대문구 천호대로 89길 9, 103호
- 법인등록번호 : 110111-7398335

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

- 사업시행기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 재원조달계획 : 사업시행자 전액 부담(자기자본 등)

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,131.2	100.0	임대주택
합 계	1,131.2	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 465인
2) 주택건설계획 : 285세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	18 type	45	15.8	45	9.7	청년(일반형)
	23 type	7	2.5	7	1.5	청년(일반형)
	36 type	20	7.0	53	11.4	신혼부부
	35 type	9	3.2	24	5.2	신혼부부
	39 type	9	3.2	24	5.2	신혼부부
	소 계	90	31.6	153	32.9	-
공공지원 민간임대주택	18 type	109	38.2	109	23.4	청년(일반형)
	23 type	15	5.3	15	3.2	청년(일반형)
	36 type	46	16.1	122	26.2	신혼부부
	35 type	13	4.6	34	7.3	신혼부부
	39 type	12	4.2	32	6.9	신혼부부
	소 계	195	68.4	312	67.1	-
합 계		285	100.0	465	100.0	-

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 : 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, 옥상녹화, 우수 투수 및 저장장을 위한 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지는 노후·불량한 근린생활시설이 입주하고 있는 상업 및 업무시설지로서 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

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

2) 탄소저감계획

- 충분한 녹지 조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율 관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한

에너지 절약형 건축물 조성

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하여, 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획하고, 나눔카 등 녹색교통 활성화 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

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

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,131.2	-	1,131.2	100.0	
주거지역	준주거지역	1,131.2	감) 1,131.2	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,131.2	1,131.2	100.0	

■ 변경사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	동교동 173-2번지	준주거지역	일반상업지역	1,131.2	• 역세권 청년주택 도입을 위한 용도지역 변경

2) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	270,547.6	-	270,547.6 (1,131.2)	

주) ()는 사업대상지(동교동 173-2번지) 면적임

3) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정조서

가) 용도지역 결정(변경)조서 : '1) 용도지역 결정(변경)조서' 와 동일

나) 용도지구 결정조서 : 해당 없음

다) 도시계획시설에 관한 결정조서 : 해당 없음

4) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정조서

가) 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	계획내용	비고
기정	SR-10	4,430.3	동교동173-2	1,131.2	1,131.2	획지계획	

나) 건축물에 관한 결정조서

(1) 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경

- 기정

구 분		건축물 용도	비고
기정	지정	-	
	불허	• 건축법시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장및처리시설(기존주유소 제외) - 제20호의 자종자관련시설(주차장 제외) • 게임산업진흥에 관한 법률 제2조1의2(사행성게임물 취급업) • 청소년보호법 제2조5호 가목7) 내지9)의 청소년 출입·고용금지업소	
	권장	• 전충권장 : 건축법시행령 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 - 제14호의 업무시설 - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설 • 1층 전면부 권장 : 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 - 제7호의 판매시설 중 상점 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	

- 변경

구 분		건축물 용도	비고
변경	지정	• 공동주택(주거복합), 근린생활시설	
	불허	• 지정용도 외 불허	

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

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도, 불허용도 변경	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택 (공공임대주택 및 공공지원민간임대주택)을 지정용도로 결정하고, 주거환경을 저해하는 용도 등의 도입을 막기 위해 불허용도로 변경 결정

(2) 건축물 밀도에 관한 결정조서 : 변경

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
변경	건폐율	60%이하	60%이하	※ 동교동 173-2번지 역세권청년주택에 한함
	용적률	기준용적률 : 250%이하 허용용적률 : 350%이하	기본용적률 : 680%이하 상한용적률 : 법적용적률 이하	
	높 이	60m이하	90m이하(건축물 최고높이)	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
-	- 건축물 밀도계획 변경 - 건폐율 : 60% 이하 - 용적률 : 기본 680% 이하, 상한 법정용적률 이하 - 높 이 : 최고높이 90m 이하	역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 및 「서울시 도시계획 조례」 등 관련 규정 준용하여 밀도계획 수립

(3) 용적률 완화항목 및 적용 기준에 관한 결정조서 : 신설

구 분		적 용 기 준		비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공비용	•부지면적의 20%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	•공공임대주택 부속토지면적 : 226.25㎡ (20.00%)	• 동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
		•완화용적률의 50% 공공임대주택 제공	•공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 1,784.79㎡ (157.78%), 부속토지 : 170.33㎡ (15.06%)	
		-	▶ 공공임대주택 부속토지면적 계 : 226.25+170.33 = 323.08㎡ (35.06%)	
건축물 용도 구분	비주거비율	•10%이상, 20%이하 (가로변 비주거설치의무)	•주거 : 비주거 = 92.36 : 7.64	
	주거비율	•80%이상 90%이하		
주택건설 비중	주택규모	•공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 •민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	•공공임대주택 : 23㎡, 28㎡, 41㎡, 44㎡, 45㎡ •민간임대주택 : 23㎡, 28㎡, 41㎡, 44㎡, 45㎡ ※ 전용+서비스면적	
건축물형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	•리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	•친환경건축물(우수등급), 에너지효율건축물(1등급) 이행 목표 적용	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	•100세대 이상~300세대 미만 - 커뮤니티시설 설치면적 150㎡이상	•커뮤니티시설 248.47㎡계획 (워크스테이션, 코인세탁실, 라운지, 도서관, 멀티룸)	

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

다) 기타사항에 관한 결정조서 : 변경 없음

구 분	내 용	비 고
신설 건축한계선	- 양재대로 경계로부터 3m 후퇴 - 양재대로117길 경계로부터 2m 후퇴	지침도 참조
차량출입불허구간	대상지 동측 양재대로변 차량 진·출입 불허구간 지정	

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
-	건축한계선 및 전면공지, 차량출입불허구간 지정	차량 및 보행 통행여건 개선 등을 위한 계획요소 도입

라) 공공기여계획

구 분	용 적 륜	공공기여율	비 고
준주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680%	기본 공공기여율 : 부지 면적의 20% 이상주(226.24㎡ 이상)	동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법정용적률 이하	추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-1 적용

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

■ 결정사유서

도면표시번호	변경내용	변 경 사 유
-	공공기여계획 수립	용도지역 변경 등을 통해 역세권 청년주택을 건립함에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준' 등 관련 규정 적용하여 공공기여계획 수립

마) 지구단위계획 종합결정도 : 게재 생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 하천 및 내수 재해 : 서울시 방재성능목표강우량 고려한 우수관로 용량 결정
- 토사 및 사면 재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 설치
- 지반 및 지진 재해 : 현장요건 고려한 최적의 기초형식 선정 및 계획계획 수립, 내진설계 대상 구조물 기준 적용

4) 바람재해 : 내풍설계 대상 구조물 기준 적용

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	서울시 마포구 동교동	173-2	대	1,131.2	1,131.2	[위탁자] 주식회사 동교아이하우스 [수탁자] 대신자산신탁주식회사	서울특별시 동대문구 천호대로 89길 9, 103호 서울특별시 중구 삼일대로 343, (저동1가,대신평이낸스센터)	1/1	-	-	-	
합 계				1,131.2	1,131.2	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
1	마포구 동교동	173-2	대	근생, 업무	철근 콘크리트 라멘조	1976.12.29	1,385.43	1	3	[위탁자] 주식회사 동교아이하우스 [수탁자] 대신자산신탁 주식회사	-	-	-	
합 계							1,131.2							

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당 없음

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거 해당 지자체인 마포구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

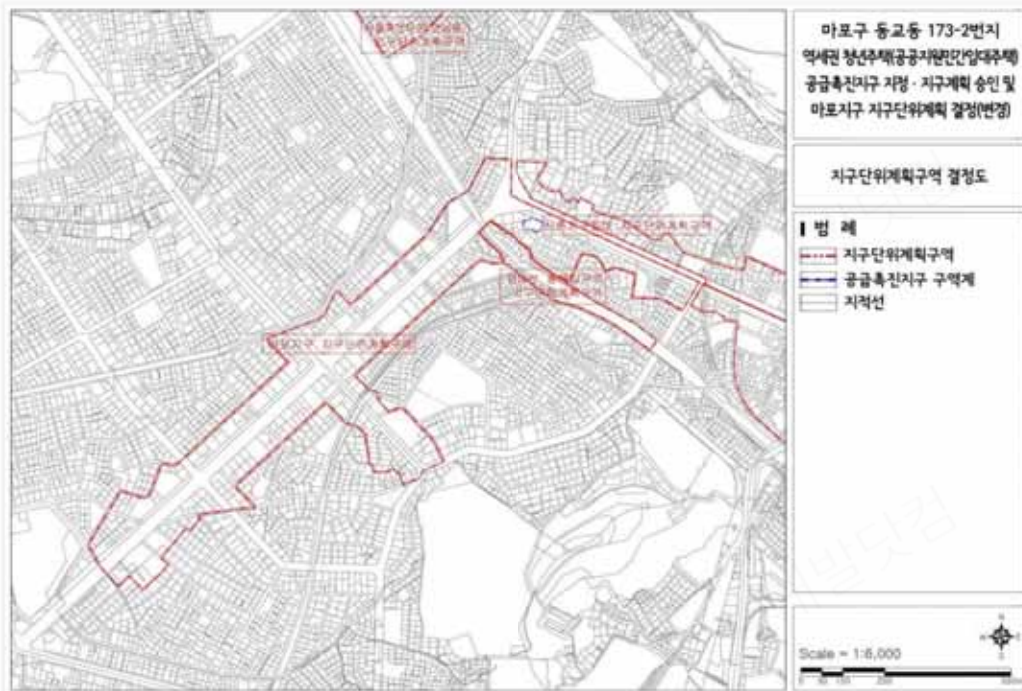
구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	1,131.2	100.0	자체사용	승인 후	-
합 계	1,131.2	100.0	-	-	-

관계도면 : [붙임]

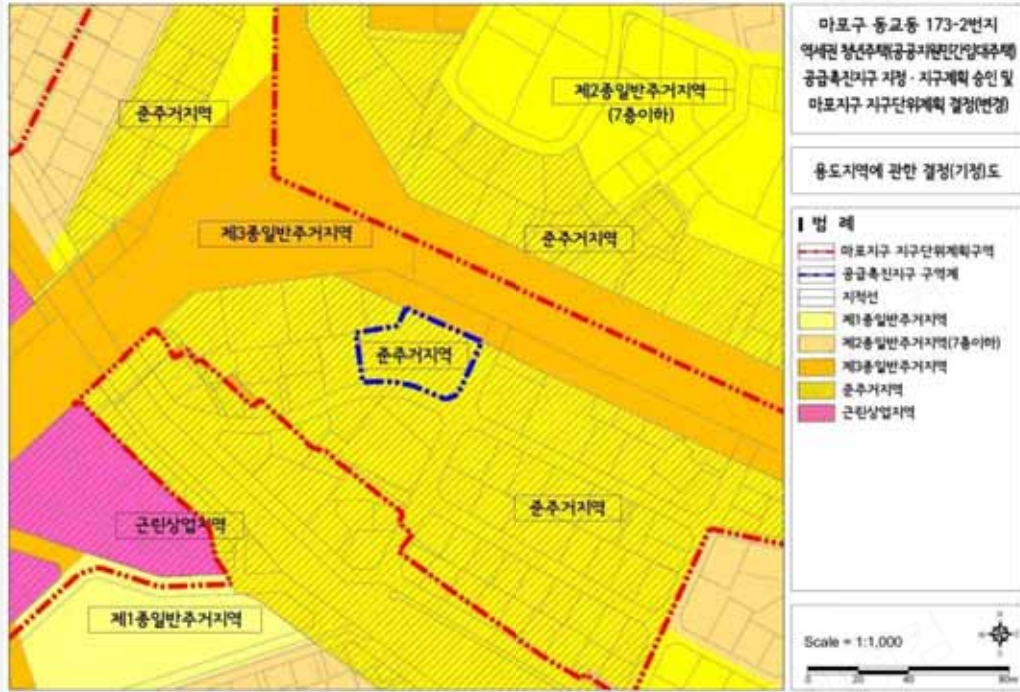
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)



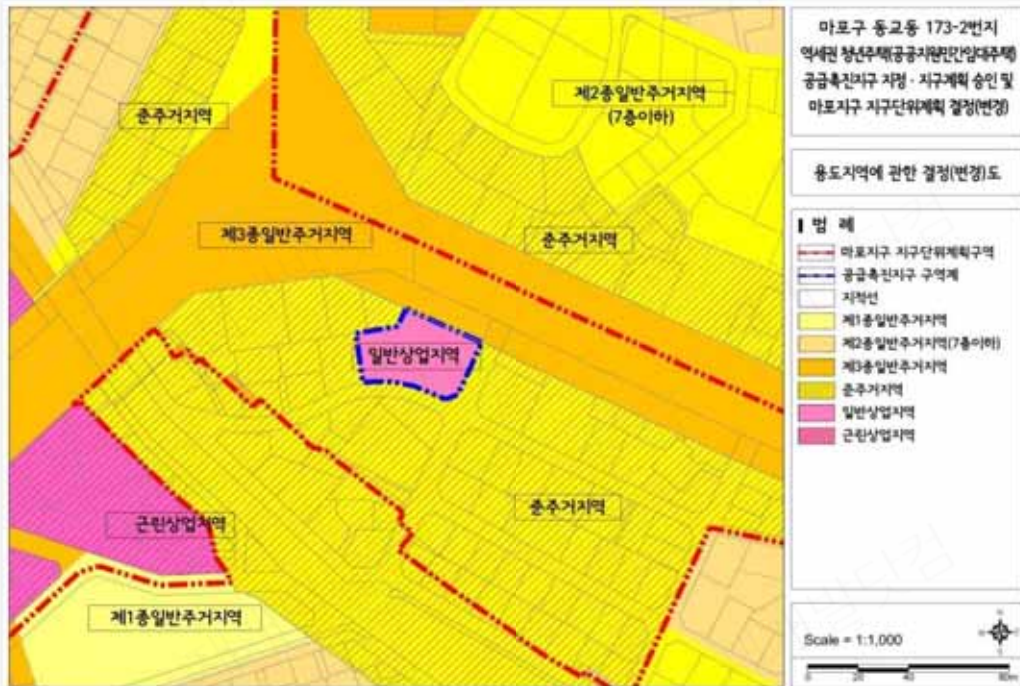
■ 지구단위계획 구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 지구단위계획 종합결정도

