

◆ 서울특별시고시 제2023-539호

**동대문구 전농동 127-359 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인(변경) 고시 및 도시관리계획(지구단위계획)
결정(변경)**

서울특별시고시 제2022-269호(2022.6.23.), 서울특별시고시 제2022-59호(2023.2.23.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정(변경) 및 지구계획(변경) 승인 고시된 동대문구 전농동 127-359 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구와 관련하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조 및 같은법 시행령 제24조, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동대문구 전농동 127-359일원 청년안심주택(공공지원 민간임대주택) 공급촉진지구 지정(변경) 및 지구계획(변경) 고시합니다.

2023년 12월 7일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적 : 변경없음
2. 촉진지구 지정일 : 변경없음
3. 사업의 종류 : 변경없음
4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명 : 변경없음
5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소 : 변경없음
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항 : 변경없음
7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 전략주택공급과(02-2133-6300)와 동대문구청 4층 건축과(02-2127-4756)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요 : 변경없음
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 : 변경없음
3. 사업기간 및 재원조달계획 : 변경
 - 사업기간 : (기정)지구지정일 ~ 2024년
(변경)지구지정일 ~ 2025년
 - 재원조달계획(변경없음)
4. 토지이용계획 : 변경없음
5. 인구·주택 수용계획 : 변경
 - 1) 수용인구 : 308인
 - 2) 주택건설계획 : 206세대

-기정

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	25 Type	44	21.36	44	14.27	청년안심주택 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	
	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	6.02	
	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	

※ 청년안심주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준’을 적용

- 변경

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	25 Type	44	21.36	44	14.27	청년안심주택 주택 건설·공급
	35A Type	7	3.40	7	2.27	
	35B Type	4	1.94	4	1.30	
	52A 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	
	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	
	52A Type	2	0.97	5.3	1.72	
	51B Type	5	2.43	13.25	4.30	
	53A Type	7	3.40	18.55	6.02	
	53B Type	7	3.40	18.55	6.02	
	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	

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

- 변경사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	단위세대 타입 변경 : 51A Type → 52A Type	거주성 제고를 위한 단위세대 평면계획 변경

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 변경없음
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 : 변경없음
8. 관련도면 : 변경없음
9. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : 불입(변경)

[불입]

I. 역세권 청년주택 사업개요 : 변경없음

II. 재정비촉진계획 결정(변경)

1. 재정비촉진지구 지정에 관한 사항 : 변경없음
2. 재정비촉진사업의 완료목표 년도 : 변경없음
3. 재정비촉진계획의 기본방향 및 목표 : 변경없음
4. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정에 관한 사항 : 변경없음
5. 촉진구역별 정비계획 결정 : 변경없음
6. 지구단위계획 결정사항(변경) : 존치지역(변경)
 - 1) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
 - 2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
 - 3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경
 - 가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)
 - 나) 건축물 등에 관한 결정(변경)
 - (1) 건축물의 용도계획(변경없음)
 - (2) 건축물의 밀도계획(변경없음)

■ 용적률 적용기준(변경)

-기정

구분			내용	계획사항		원화 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	부속토지면적 : 378.23㎡ (30.50%) - 63세대	총 206세대 중 공공임대주택 80세대 공공기여	기본 용적률 680%	모든 항목을 총족 하여야 함
			원화용적률(119.38%)의 50% 공공임대주택 제공	추가공공기여 : 62.10% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 770.00㎡ [원화용적률 119.38%의 50% : 59.69%] - 17세대		상한 용적률 799.38% 부여	

구분		내용	계획사항	완화 내용	비 고
건축물 용도 구분	비주거비용	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㎡(5세대), 53.62㎡(7세대), 53.62㎡(7세대), 61.81㎡(10세대), 61.93㎡(6세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 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 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

- 변경

구분		내용		계획사항		완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공 임대 주택	기본공공기여율 : 대지면적의 30% 이 상 - 1,240.0㎡ X 30% = 372.0㎡ 이상	부속도지면적 : 372.16㎡(30.01%) - 63세대	총 206세대 중 공공임대주택 80세대 공공기여	기본 용적률 680%	모든 항목을 충족 하여야 함
			완화용적률(119.38%)의 50% 공공임대 주택 제공	추가공공기여 : 61.44% - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 761.91㎡ [완화용적률 119.38%의 50% : 59.69%] - 17세대			

구분		내용	계획사항	원화 내용	비 고
건축물 용도 구분	비주거비용	10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	주거 : 비주거 = 89.63% : 10.37%(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 25.28㎡(44세대), 35.23㎡(7세대), 35.23㎡(4세대), 52.04㎡(1세대), 51.97㎡(3세대), 53.09㎡(7세대), 53.09㎡(7세대), 61.98㎡(5세대), 61.89㎡(2세대) - SH선매입 : 실사용 25.28㎡(8세대), 35.23㎡(2세대) - 공공지원민간임대주택 : 실사용 25.28㎡(65세대), 35.23㎡(9세대), 35.23㎡(5세대), 52.04㎡(2세대), 51.97㎡(5세대), 53.09㎡(7세대), 53.09㎡(7세대), 61.98㎡(10세대), 61.89㎡(6세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 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 233.75㎡ 계획 (206세대)		

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

- 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	공공기여율 및 건축물 용도 등 용적률 적용기준 의무사항	거주성 제고를 위한 단위세대 평면 및 부대시설 계획 변경

(3) 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획(변경없음)

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)

나) 공공기여계획(변경)

- 지정

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 30%이상 (372.0㎡ 이상)	· 부지면적 기준 378.23㎡ (30.50%) - 공공임대주택 전용면적(정정) : 2,134.75㎡ → 1,666.55㎡ (63세대)	총 206세대 중 공공임대주택 80세대 계획
	상한용적률 (연면적)	799.38% 이하	완화용적률 1/2 이상 (799.38-680.00)/2=119.38%이상 (740.16㎡이상)	· 공공임대주택 제공 연면적 : 770.00㎡ (17세대)	

- 변경

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 30%이상 (372.0㎡ 이상)	· 부지면적 기준 372.16㎡ (30.01%) - 공공임대주택 전용면적 : 1,663.95㎡ (63세대)	총 206세대 중 공공임대주택 80세대 계획
	상한용적률 (연면적)	799.38% 이하	완화용적률 1/2 이상 (799.38-680.00)/2=119.38%이상 (740.16㎡ 이상)	· 공공임대주택 제공 연면적 : 761.91㎡ (17세대)	

- 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 정정사항 - 기본용적률 공공기여 계획 : 전용면적 2,134.75㎡ → 1,666.55㎡ · 변경사항 기본용적률 공공기여 계획 : 부지면적 378.23㎡ → 372.16㎡ 상한용적률 공공기여 계획 : 연면적 770.00㎡ → 761.91㎡	· 설계변경에 따른 공공기여계획 변경 및 오기 사항 정정

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

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(02-2133-7217) 및 동대문구 건축과(02-2127-4756)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.