

2021 - 1888

2491

서울특별시 중구 황학동 2491번지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람 공고합니다. 본 도시관리계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 7월 15일

서울특별시 장

I. 열람기간: 2021. 7. 15. ~ 2021. 7. 29.

II. 열람 및 의견서 제출 장소: 서울시청 주택공급과 청년주택지원팀(☎02-2133-6294)

III. 열람사유: 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정

IV. 도시관리계획 결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서(신설)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신 설	중구 황학동 2491 역세권 청년주택 지구단위계획구역	중구 황학동 2491	-	증) 494	494	-	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유	비 고
신 설	중구 황학동 2491 역세권 청년주택 지구단위계획구역	494	「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 신설	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
상업지역	합 계	494	-	494	100.0	
	일반상업지역	494	-	494	100.0	

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비 고
-	-	중구 황학동 2491	486.6	단독개발 지정	

※ 획지면적은 구역면적(494㎡)에서 도로면적(7.4㎡)을 제외한 면적임(486.6㎡)

나. 획지에 관한 결정사유서

도면표시 번 호	계획내용	결정사유
-	- 단독개발 지정 - 중구 황학동 2491	역세권 청년주택 건립을 위한 단독개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
지정용도(1)	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	• 중구 황학동 2491 역세권 청년주택에 한함
불허용도(가)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 / 안마사술소 • 숙박시설 • 수련시설(생활권 수련시설 제외) • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설, 자원순환 관련시설, 발전시설 • 묘지관련시설, 장례시설 • 교정 및 군사시설	

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

구 분	변경내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 중구 황학동 2491 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 1,000% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
최고높이	• 74m 이하	

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구 분	변경내용		결정(변경)사유
-	용적률	• 기본용적률 : 1,000% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이	• 74m 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 변경코자 함

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본공공기여율 : 부지면적의 14% 이상 - 486.6㎡ X 14% = 68.12㎡ 이상	• 공공임대주택 부속토지면적 : 70.55㎡ - 부지면적의 14.50%	기본 용적률 1,000% 이하 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 10%이상 20%이하(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거= 87.92% : 12.08%용적률 기준) - 연면적 기준 87.55% : 12.45%		
	주거비율	• 80%이상 90%이하			
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외 - 1인세대(세여형 포함) : 전용 18㎡ 이상 - 2인이상 : 전용 36㎡ 이상	• 1인 세대 : 전용 18.57㎡ 95세대 • 2인 세대 : 전용 37.24㎡ 19세대		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2 가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티시설	• 100호 미만 : 100㎡ 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 • 364호 이상 : (전체건립호-299호)X2.5X1.25	• 지상23층 211.73㎡ 계획 - 114세대(150㎡이상)		

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

주2) 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구 분	적용대상	건축한계선	비 고
-	이면도로변	1m	보도형 전면공지(1m)

4. 기타사항에 관한 결정조서(신설)
가. 공공기여계획

구 분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비 고
일반 상업지역	1,000% 이하	- 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상^{주1)} - 486.6㎡ x 14% = 68.12㎡ 이상	공공임대주택 부속토지 면적 : 70.55㎡(14.50%)	중구 황학동 2491 역세권 청년주택에 한함

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

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

※ 부지면적은 구역면적(494㎡)에서 도로면적(7.4㎡)을 제외한 면적임(486.6㎡)

V. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)