

◆ 서울특별시고시 제2021-172호

465 - 4

()

()

()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동대문구 장안동 465-4번지 일원 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 동대문구 장안동 465-4번지 일원에 대한 장안평 일대 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 4월 1일
서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 동대문구 장안동 465-4번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동대문구 장안동 465-4번지 외 1필지(465-5)
- 면 적 : 1,174.9㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 4월 1일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

- 명 칭 : 주식회사 씨드원
- 대표자 성명 : 조형원
- 소재지 : 경기도 용인시 기흥구 죽전로 17, 402호(보정동, 풍산프라자)
- 법인등록번호 : 110111-6899384

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), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면 적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명(명칭)	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	동대문구 장안동	465-4	대	587.6	587.6	[위탁자] 주식회사 씨드원	경기도 용인시 기흥구 죽전로 17, 402호(보정동, 풍산프라자)	100%	-	-	-	-
2		465-5	대	587.3	587.3	[수탁자] 주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)	100%	-	-	-	-
합 계				1,174.9	1,174.9	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리명세	권리자	주소	
1	장안동	465-4	대	숙박시설	철근 콘크리트 조	2002. 09.10	3,086.88	2	7	[위탁자] 주식회사 씨드원	-	-	-	-
2	장안동	465-5	대	숙박시설	철근 콘크리트조	2002. 10.02	3,089.84	2	7	[수탁자] 주식회사 우리은행	-	-	-	-
합 계							6,176.72	-						

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

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	장안평 일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대	523,805 (1,174.9)	-	523,805 (1,174.9)	서울특별시고시 제2018-259호 (' 18.8.16)	

※ ()는 사업대상지(동대문구 장안동 465-4번지 일원) 면적임

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(☎02-2133-6293) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4946)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 동대문구 장안동 465-4번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동대문구 장안동 465-4번지 외 1필지(465-5)
- 면 적 : 1,174.9㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 장한평역 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 씨드원
- 대표자 성명 : 조형원
- 소재지 : 경기도 용인시 기흥구 죽전로17, 402호(보정동, 풍산프라자)
- 법인등록번호 : 110111-6899384

3. 사업시행기간 및 재원조달계획

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

4. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,174.9	100.0	임대주택
합 계	1,174.9	100.0	

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 355인
- 2) 주택건설계획 : 284세대

구 분	세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	24 type(A)	11	3.9	11	3.1
	24 type(B)	11	3.9	11	3.1
	26 type(C)	12	4.2	12	3.4
	24 type(D)	4	1.4	4	1.1
	53 type(E)	3	1.1	8	2.3
	51 type(F)	4	1.4	11	3.1
	소 계	45	15.8	57	16.1

역세권 청년주택
건설·공급

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공지원 민간임대주택	24 type(A)	55	19.4	55	15.5	
	24 type(B)	77	27.1	77	21.7	
	26 type(C)	54	19.0	54	15.2	
	24 type(D)	18	6.3	18	5.1	
	53 type(E)	17	6.0	46	13.0	
	51 type(F)	18	6.3	48	13.5	
	소 계	239	84.2	298	83.9	
합 계		284	100.0	355	100.0	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 ‘행복주택 공급 계층별 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) 조성을 통해 도심지 내 생물 다양성을 확보할 계획이며, 생태면적을 확대를 위해 녹지공간 최대한 확보
- 대상지는 기존 건축물이 분포하고 녹지공간이 매우 빈약한 상태임에 따라 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 공간 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지 시설을 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] (도면·계재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획(장안평 일대 지구단위계획) 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	장안평 일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대	523,805 (1,174.9)	-	523,805 (1,174.9)	서울특별시고시 제2018-259호 (' 18.8.16)	

※ ()는 사업대상지(동대문구 장안동 465-4번지 일원) 면적임

나. 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총 계	523,805	-	523,805	100.0	
제1종일반주거지역	17,369	-	17,369	3.3	
제2종일반주거지역(7층 이하)	40,613	-	40,613	7.8	
제2종일반주거지역	67,838	-	67,838	13.0	
제3종일반주거지역	108,124	-	108,124	20.6	
준주거지역	97,978	-	97,978	18.7	
일반상업지역	119,478 (1,174.9)	-	119,478 (1,174.9)	22.8 (0.2)	
유통상업지역	72,405	-	72,405	13.8	

※ ()는 사업대상지(동대문구 장안동 465-4번지 일원) 면적임

나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

2) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

- 가구 결정조서 : 변경없음
- 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 필지조서 : 변경

구분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)		위 치	계획내용	비고
기정	A8	A8	8,243.5	587.6	동대문구 장안동 465-4	-	
				587.3	동대문구 장안동 465-5	-	
변경	A8	A8	8,243.5	587.6	동대문구 장안동 465-4	공동개발 (지정)	역세권 청년주택
				587.3	동대문구 장안동 465-5		

※ 가구 A8에서 대상지 외 기재 생략

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 동대문구 장안동 465-4, 465-5번지 공동개발 지정	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 동일소유자 2개 필지 공동개발 지정

나) 최대개발규모에 관한 계획 : 변경없음

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경

(1) 건축물의 불허용도에 관한 계획

■ 불허용도 결정(변경)조서

구 분	도면표시	불 허 용 도	비고
기정	이면부	불허용도 B	-
변경	이면부	불허용도 b	동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택에 한함

구 분	도면표시	불 허 용 도	비고
		• 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 • 건축법시행령 별표1 제29호의 야영장시설	

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 불허용도 변경	• 역세권 청년주택 건립 취지에 부합하지 않는 건축물 용도를 불허용도로 결정

(2) 건축물의 권장용도에 관한 계획

■ 권장용도 결정(변경)조서

구 분		도면표시	권 장 용 도		비고
기정	이면부	권장용도 B	전층	•건축법시행령 별표1 제3,4호의 근린생활시설 중 사무소 •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 •건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)	-
			1층	•건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 •건축법시행령 별표1 제3호, 제1종 근린생활시설 및 제7호의 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도	-
변경	이면부	권장용도 b	전층	-	동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택에 한함
			1층	•건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 •건축법시행령 별표1 제3호, 제1종 근린생활시설 및 제7호의 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도	

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 권장용도 변경	• 역세권 청년주택 건립에 따라 전층 권장용도 삭제

(3) 건축물의 지정용도에 관한 계획

■ 지정용도 결정(변경)조서

구 분	도면표시	지 정 용 도	비 고
신설	동대문구 장안동 465-4번지 일원	지정용도 a • 공동주택(주거복합) ^{주1)}	동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 역세권 청년주택에 한하여,
오피스텔 등 준주택 제외

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 지정용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택(공공임대주택 및 공공지원민간임대주택)을 지정용도로 결정

(4) 건축물의 용도완화에 관한 계획 : 변경없음

나) 건축물의 개발밀도에 관한 계획

(1) 건축물의 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

(2) 건축물 용적률에 관한 사항 : 변경

■ 용적률 결정조서(기정)

구 분	적용구역		계 획 내 용			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
동대문구 장안동 465-4번지 일원	일반상업지역	천호대로	400% 이하	660% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α)} 이내

■ 용적률 결정조서(변경)

구 분	기본용적률	상한용적률1)	비 고
동대문구 장안동 465-4번지 일원	1,000% 이하	법적용적률 이하	• 동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택에 한함 • 역세권 청년주택 건립에 따라 '역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 적용

주1) 공공임대주택 기부채납 시 : 완화용적률(상한용적률-기본용적률)의 절반에 해당하는 용적률을 공공임대주택으로 제공

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 용적률계획 변경	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 동대문구 장안동 465-4번지 일원에 한해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 밀도기준 적용

■ 동대문구 장안동 465-4번지 일원 용적률 완화항목 및 적용기준(의무사항) : 신설

구 분		적 용 기 준	비고
공공기여율		• 기본 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상	동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택에 한함 모든항목 충족시 기본용적률 1,000% 부여
용도별 비율	주 거	• 80% 이상 90% 이하	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설(커뮤니티시설)		• 100~300세대 미만 : 150㎡ 이상	
주택규모		• 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ 내외	

※ '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

※ 용도지역 상향된 경우('91.5.11 이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준에도 불구하고 동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택은 상기 기준에 따름

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 역세권 청년주택의 용적률 적용기준 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 동대문구 장안동 465-4번지 일원에 한해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역 세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 적용기준 신설

(3) 건축물의 높이에 관한 사항 : 변경

■ 높이 결정(변경)조서

구분	도 면 표 시			높 이 계 획		비고
				기 준	최 고	
기정	일반상업지역	간선이면	천호대로변	-	70m 이하	
변경	일반상업지역	간선이면	천호대로변	-	70m 이하	
	동대문구 장안동 465-4번지 일원			-	83m 이하	동대문구 장안동 465-4번지 일원 역세권 청년주택에 한함

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 높이계획 변경 : 70m → 83m 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 동대문구 장안동 465-4번지 일원에 한해 주 변지역의 영향 등 고려하여 높이계획 완화

다) 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서 : 변경없음

3) 기타사항에 관한 결정조서

- 가) 대지내 공지 및 통로에 관한 계획 : 변경없음
 나) 차량동선 및 주차계획에 관한 계획 : 변경없음
 다) 공공기여계획 : 신설

구 분	용 적 륜	공공기여기준	비고
일반상업지역	기본용적률 1,000% 이하	부지면적의 14% 이상	동대문구 장안동 465-4번지 일원에 한함

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

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
동대문구 장안동 465-4번지 일원	• 역세권 청년주택의 공공기여계획 신설	• 역세권 청년주택 건립에 따라 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준'을 준용하여 공공기여계획 수립

4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

라. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 하천 및 내수 재해 : 개발 후 침투시설(투수성 포장, 침투통, 침투트렌치 등) 설치, 서울시 방재성능목표강우량 고려한 우수관로 용량 결정
- 토사 재해 : 임시침사지 2개소 및 가배수로 설치
- 지반 및 지진 재해 : 현장여건 고려한 최적의 기초형식 선정, 현장여건에 적합한 흙막이 공법 선정 및 안전성 확보, 내진설계 대상 구조물 기준 적용
- 바람 재해 : 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	면 적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번		공부면적	편입면적	성명(명칭)	주소	지분	권리명세	권리자	주소	
1	동대문구 장안동	465-4	대	587.6	587.6	[위탁자] 주식회사 씨드원	경기도 용인시 기흥구 죽전로 17, 402호(보정동, 풍산프라자)	100%	-	-	-	-
2		465-5	대	587.3	587.3			[수탁자] 주식회사 우리은행	서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)	100%	-	-
합 계				1,174.9	1,174.9	-						

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인 일자	규모			소유자	소유권 이외의 권리			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리명세	권리자	주소	
1	장안동	465-4	대	숙박시설	철근 콘크리트 조	2002. 09.10	3,086.88	2	7	[위탁자] 주식회사 씨드원	-	-	-	-
2	장안동	465-5	대	숙박시설	철근 콘크리트조	2002. 10.02	3,089.84	2	7	[수탁자] 주식회사 우리은행	-	-	-	-
합 계							6,176.72	-						

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 동대문구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행할 예정임

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	공급토지		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
주택건설용지	1,174.9	100.0	자체사용	승인 후	-
합 계	1,174.9	100.0	-	-	-