

◆ 서울특별시고시 제2018-261호

도시관리계획(신설 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 동대문구 신설동 98-18번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

서울특별시 고시 제1997-41호(1997.02.25.)로 상세계획구역으로 결정, 서울특별시고시 제1999-269호(1999.08.25.)로 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2011-170호(2011.06.30.)로 변경(재정비) 결정된 『신설 지구단위계획』에 대하여, 2017년 제13차 도시·건축공동위원회(2017.08.23.) 심의를 거쳐 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조제3항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획[신설 지구단위계획] 결정(변경)을 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2018년 8월 23일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정취지

- 위 치 : 서울특별시 동대문구 신설동 98-18번지
- 면 적 : 549.1㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 지구단위계획을 결정(변경)함

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	신설 지구단위계획구역	동대문구 신설동 117-23, 109-5번지 일대	145,615.0 (549.1)	1997.02.25. (서울특별시 고시 제1997-41호)	재정비 결정 서고시 제2011-170호

주) ()는 사업대상지(신설동 98-18) 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	소계	549.1	-	549.1	100.0	
	준주거지역	549.1	-	549.1	100.0	신설동 98-18

나. 용도지구에 관한 결정조서

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도

■ 건축물의 지정용도 : 신설

구분	도면표시	전층	1층	비고
지정용도	D	• 공동주택주 ¹⁾ (주거복합) - 주거 : 80%이상, 비주거 : 20%미만		역세권 청년주택 '신설동 98-18' 에 한함.

주1) 공동주택 : 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호 역세권 2030 청년주택에 한함(오피스텔 제외)

■ 결정(변경)사유서

도면표시	변경내용	변경사유
D	• 지정용도 신설 - 신설동 98-18 : 공동주택(주거복합)	• 역세권 청년주택을 건립하고자 신설동 98-18 번지에 지정용도 신설.

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

위치	기정			변경		비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기본용적률	상한용적률	
하정로 간선이면부 (일반주거지역 →준주거지역)	300%	360%	법적용적률의 2배이하	500%	법정용적률 이하	• 신설동 98-18번지에 한함.

3) 높이계획 : 변경

위치		기정	변경	비고
		최고높이(m)	최고높이(m)	
하정로	이면부	30	40	• 신설동 98-18번지에 한함.

■ 건축물 개발밀도 분류표 : 신설

도면표시	위치	계획내용		
SR8	신설동 98-18번지 (준주거지역)	건폐율	60%이하	
		용적률	기본용적률	500%이하
			상한용적률	법정용적률 이하
		높이	최고높이	40m이하

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
SR8	- 용적률 변경 - 기본용적률/상한용적률 변경	‘서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준’에 부합하는 기본용적률 및 상한용적률 적용
	- 최고높이 변경 - 기정 30m → 변경 40m	역세권 청년주택 건립을 위한 최고높이 완화

다. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구분			적용기준	계획사항	완화 내용	비고
공공 기여율	공공임대주택 비율		• 기본용적률의 6%에 해당하는 공공임대주택 제공	• 기본용적률의 7.7% 이상에 해당하는 공공임대주택 제공	기본 용적률 500% 부여	• 역세권 청년주택 사업대상지 (신설동98-18) 에 한함 • 모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도	비주거 비율		• 20%미만 (지상 1층 비주거 설치 의무)	• 20% 미만		
	주거	주거비율	• 80%이상	• 80% 이상		
		공공:민간	• 해당 없음	—		
주택규모			• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책		• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설		• 주민공동이용시설 미대상 규 모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 주민공동이용시설 미대상 규 모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상의 주 민커뮤니티시설 설치		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

마. 공공기여 계획 : 신설

구분	기본용적률	공공기여율	계획	비고
준주거지역 (용도지역 변경 없음)	500.0%	기본용적률의 6.0% 이상 (용적률 30% 이상)	7.7% (용적률 38.6%) 부속토지면적 : 32.33㎡	· 신설동 98-18번지 에 한함.

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 함

3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 인센티브 항목 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

III. 관계도면 : [붙임] (도면게재생략)

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조

· 생략(비치도서와 같음)

V. 관계서류 열람장소

· 시민의 편의를 위하여 관계도서를 서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4936) 및 동대문구청 4층 도시계획과(02-2127-4947)에 비치하고 있습니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

· 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함

■ 가구 및 획지에 관한 결정도 (기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도 (변경)

