

주택건설사업계획 변경승인, 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 상도동 23-42번지 일원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획을 변경하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 의거 도시관리계획(지구단위계획) 결정 고시하며, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 07월 13일
서울특별시 동작구청장

1. 사업의 명칭 : 동작하이팰리스 지역주택조합 아파트 건립에 따른 주택건설사업

2. 사업계획(경미한)변경신고 수리일: 2023. 7. 7.

2. 사업주체(변경없음)

가. 성명 : 동작하이팰리스 지역주택조합 조합장 장현섭

나. 주소 : 서울시 동작구 상도로 315, 상정빌딩 4층(상도1동 261)

※ 공동사업주체 : 현대건설(주) 윤영준(서울특별시 종로구 율곡로 75)

3. 사업시행자의 위치 · 면적 및 규모

가. 위치 : 서울특별시 동작구 상도동 23-42번지 일원

나. 면적 및 규모

구분	용도	규 모			대지면적 (㎡)	건축 연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	조경면적 (㎡)	사업비 (천원)	사업기간 (사용검사 예정일)
		총수 (지상/ 지하)	동	세대수							
기정	아파트	35/5	4	608	13,843.00	90,579.42	27.36	396.63	4,595.48	541,343,887	2026.02
변경						90,423.11					

4. 사업시행기간 : 2020.12. ~ 2026.02.

5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항 (변경없음)

도시관리계획(지구단위계획)결정(변경없음)

1. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

1) 교통시설 : 변경없음

2) 공공·문화체육시설

가) 공공청사

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	위치	구분		기정	변경	변경후	최 초 결정일	비고
변경	①	공공청사	상도동 23-42번지 일원	면적(㎡)		1,166.37	-	1,166.37	동작구 고시 제2020-130호	-
				연면적	계	2,254.33	-	2,254.33		
					지상2층	217.33	-	217.33		
					지상1층	1,152.14	-	1,152.14		
					지하1층	691.92	-	691.92		
					지하2층	84.54	-	84.54		
					지하3층	108.40	-	108.40		
				높이		지하3~1층 지상1~2층	-	지하3~1층 지상1~2층		

주) 입체적 결정하는 공공청사 면적은 수평투영 면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준 범위에서 조정될 수 있음

주) 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인 시 확정하여 준공 시 기부채납

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

- 가. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경없음

나. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

다. 비주거시설에 관한 계획 : 변경없음

도면 표시	운영기준	계획내용
①	- 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하여 지상1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 주택연면적 합계의 비율이 90%미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설은 지상층에 다음기준에 따라 건축을 권장한다. - 지상층 연면적 10%이상의 비주거시설의 설치를 권장한다. - 자치구청장이 입지여건을 고려하여 요청하는 경우 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려 지하층에 설치 가능하다. 단, 지상층 비주거시설이 입지하는 건물의 지상1층과 2층에 비주거 설치를 권장한다.	- 지상층 연면적 : 54,904.99㎡ - 법정 비주거시설 면적 : 5,490.49㎡이상 - 비주거시설 확보면적 : 7,125.06㎡ - 지상층 비주거시설 : 1,369.47㎡ - 지하층 비주거시설 : 5,755.59㎡ ∴ 5,490.49㎡(10.0%) < 7,125.06㎡(12.98%)

주) 계획내용은 사업계획승인 기준이며, 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

라. 공공임대주택 건립관련 계획 : 변경없음

도면표시	운영기준	계획내용
①	- 사업주체가 건설하는 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하여야 한다. - 공공임대주택으로 공급해야하는 의무 용적률을 임대주택으로 공급되는 세대수를 기준으로 다음과 같은 비율로 공급하여야 한다. 전용면적 45㎡ 이하 : 60%~80% 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 20%~40%	- 전용면적 45㎡ 이하 - 72.5%(131세대) - 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 - 27.5%(51세대)

주) 계획내용은 사업계획승인 기준이며, 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

마. 허용용적률에 관한 계획 : 변경없음

구분	운영기준	계획내용	비고
필수 항목	리모델링이 쉬운 구조 - 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할 할 수 있을 것 - 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 - 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	철근콘크리트 라멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	건축위원회 결정 사항
	커뮤니티 지원 시설 공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상	◦ 지상층 공동주택 연면적 : 53,535.52㎡ ◦ 법정 커뮤니티면적 : 1,606.06㎡이상 ◦ 커뮤니티 확보면적 : 1,607.74㎡ $\therefore 1,606.06\text{㎡}(3.0\%) < 1,607.74\text{㎡}(3.0\%)$	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
	에너지 효율 건축물 국토해양부장관이 정하는 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점합계가 86점 이상이고 산업통상자원부장관이 정하는 「건물에너지 효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」에 의한 “에너지효율 2등급”이상 인증	에너지효율 1등급 이상 인증	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
	친환경 건축물 「녹색건축물 조성지원법」 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따라 인센티브를 받는 환경영향평가 대상 건축주택사업은 최우수 등급, 기타 건축주택사업은 우수등급 이상의 친환경 예비인증	우수 등급 이상 인증	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
선택 항목	신재생 에너지 사용 「서울특별시 건축물 심의기준」에 따라 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상을 일반건축물은 3%이상을 설치	표준건축공사비의 1%이상 설치	1개 항목 선택 적용
	공공 기여 방안 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회(또는 건축위원회)에서 공공에 기여가 있다고 인정하는 경우	-	
	역사 문화 보전 계획 사업대상지가 문화재보호법상 지정 및 등록문화재 또는 역사문화 보전이 필요한 지구 등에 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 지구 단위계획 수립 및 건축계획에 반영한 경우	-	

주) 계획내용은 사업계획승인 기준이며, 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

바. 공공시설 부담계획 : 변경없음

구분		합계	제2종일반 주거지역(7층)	제3종일반 주거지역	비고	
면적		14,443.0㎡	12,474.0㎡	1,969.0㎡	국공유지 131㎡ 제외	
공공시설부담율		-	25%	15%		
공공시설의무면적		3,413.9㎡	3,118.5㎡	295.4㎡		
공공시설 확보면적	도로	600.00㎡	558.00㎡	42.00㎡	12.64%	
	공공청사	1,225.12㎡	398.65㎡	826.47㎡		
	소계	1,825.12㎡	956.65㎡	868.47㎡		
세대수 및 면적		구분	합계	60㎡ 이하	60㎡~85㎡	대지면적(㎡)
		합계(세대)	608 (100.0%)	441 (72.5%)	167 (27.5%)	12,336.03 (100.0%)
		분양(세대)	426 (100.0%)	259 (60.8%)	167 (39.2%)	9,460.01 (76.7%)
		공공임대주택 (세대)	182 (100.0%)	182 (100.0%)	-	2,876.02 (23.3%)
공공시설 부담률 산정		◦ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 갈음할 수 있음				전체 기부채납 면적 : 1,825.12㎡ (순부담율 : 12.64%) + 2,876.02㎡ (공공임대주택 : 19.91) = 4,701.14㎡ (계획 : 32.55%)
		◦ 공공시설 부담률 산정 - 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상 ⇒ 3,413.9㎡의 1/2 = 1,706.9㎡(11.82%) ≤ 1,825.12㎡(12.64%) - 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담율의 1/2 같음 ⇒ 확보면적 : 2,876.02㎡(19.91%) 확보 ◦ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상으로 도로(600㎡), 공공청사 건축물기부채납(1,225.12㎡) 등의 순부담 면적(1,825.12㎡)을 설치하였으며, ◦ 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(2,876.02㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음				

사. 상한용적률 산정 : 변경없음

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	1,825.12㎡	- 제2종일반주거지역(7층) : 956.65㎡ - 제3종일반주거지역 : 868.47㎡	
가중치	1.016	= 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 439.52% / 432.78% = 1.016	
α토지	0.070	= 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 945.69㎡ / 13,497.31㎡ = 0.070	
α건축물	0.065	= 공공시설 제공 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 879.43㎡ / 13,497.31㎡ = 0.065	
기준용적률	206.96%	= [(2종일반주거(7층)×200%) + (3종일반주거×250%)] / 구역면적 = [(11,916.0㎡×200%) + (1,927.0㎡×250%)]/13,843.0㎡=206.96%	
허용용적률	400.0%	= [(2종일반주거(7층)×430%) + (3종일반주거×450%)] / 구역면적 = [(11,916.0㎡×430%) + (1,927.0㎡×450%)]/13,843.0㎡=432.78% ⇒ 400.0% 이하 적용	
상한용적률	400.0%	= 432.78%×(1+1.3×1.016×0.070+0.7×0.065)=492.56% ⇒ 400% 이하 적용	
설계용적률	396.63%	-	
공공임대 주택용적률	94.83%	= (설계용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 = (396.63% - 206.96%) × 1/2 = 94.83% 이상	

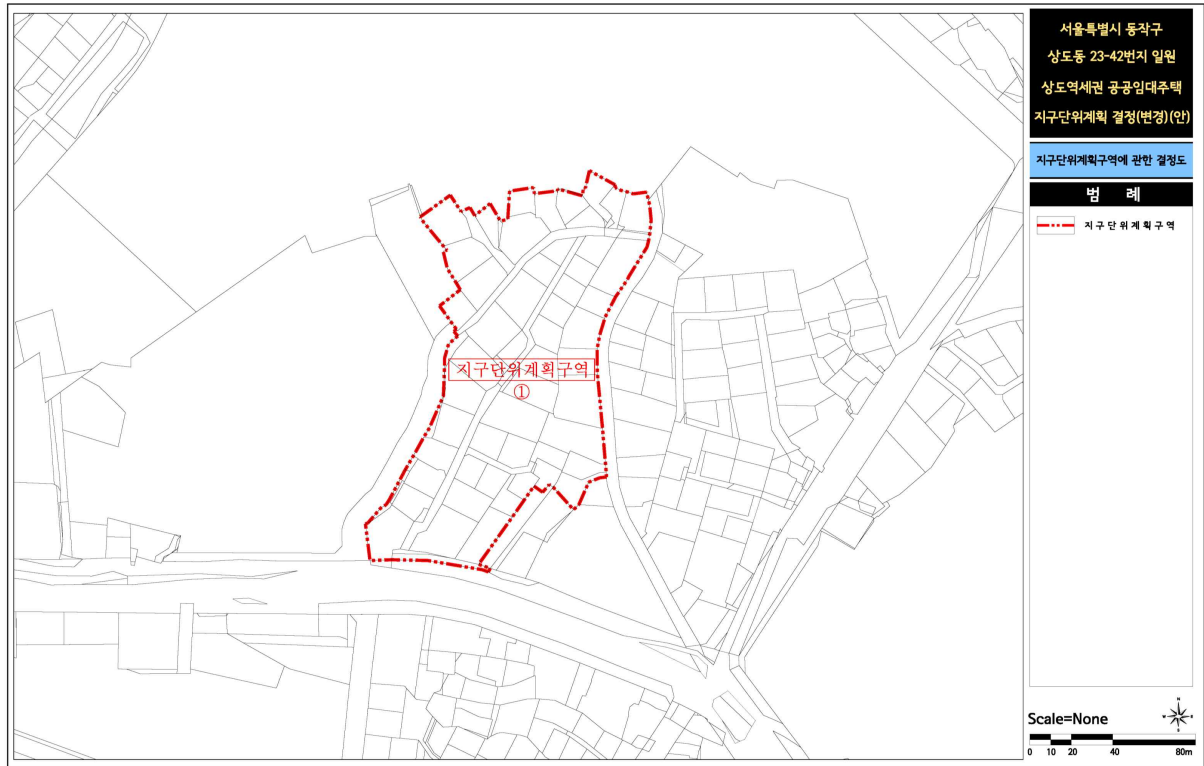
주) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 131㎡ 제외

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

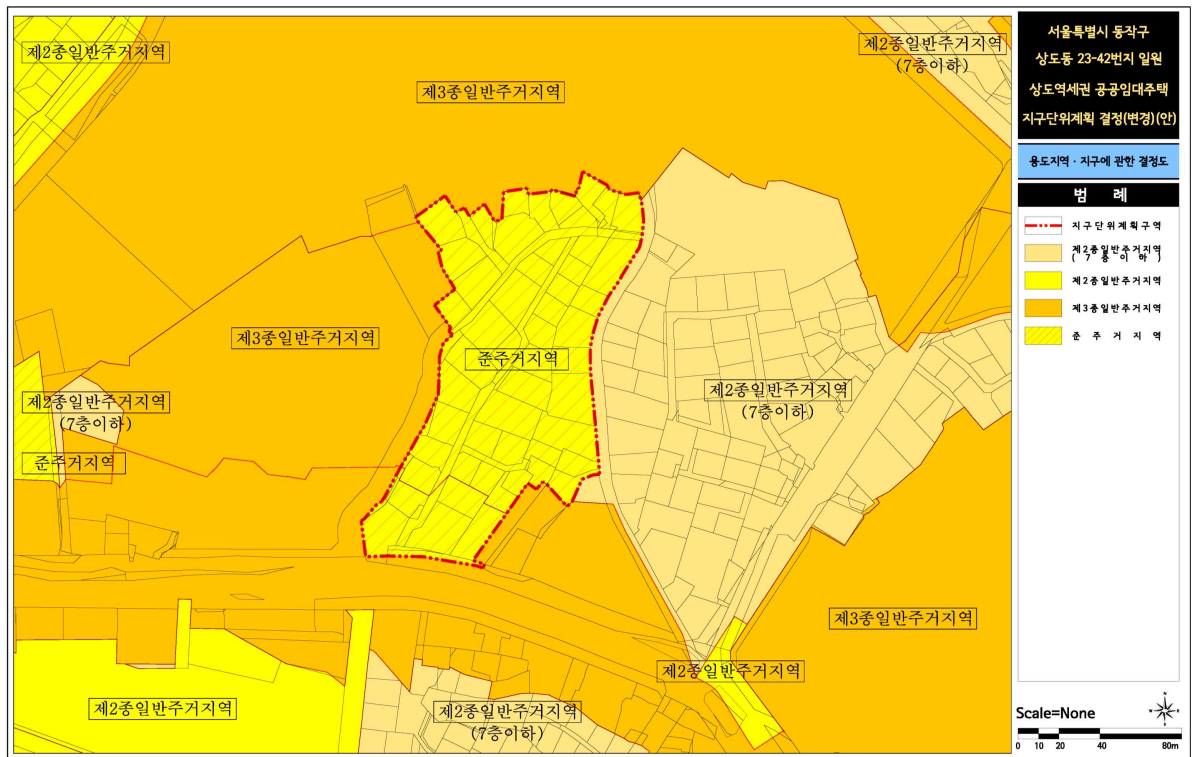
가. 대지 내 공지에 관한 사항 : 변경없음

나. 차량 동선 계획 : 변경없음

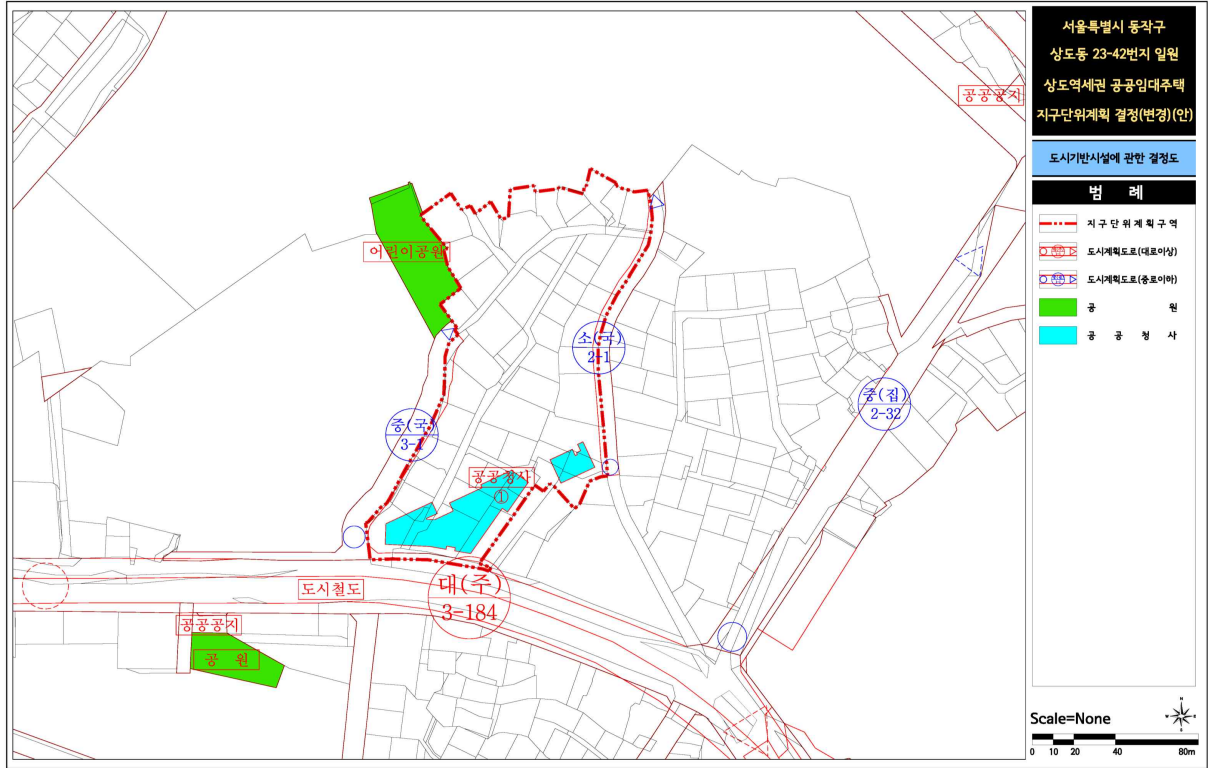
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 : 변경없음



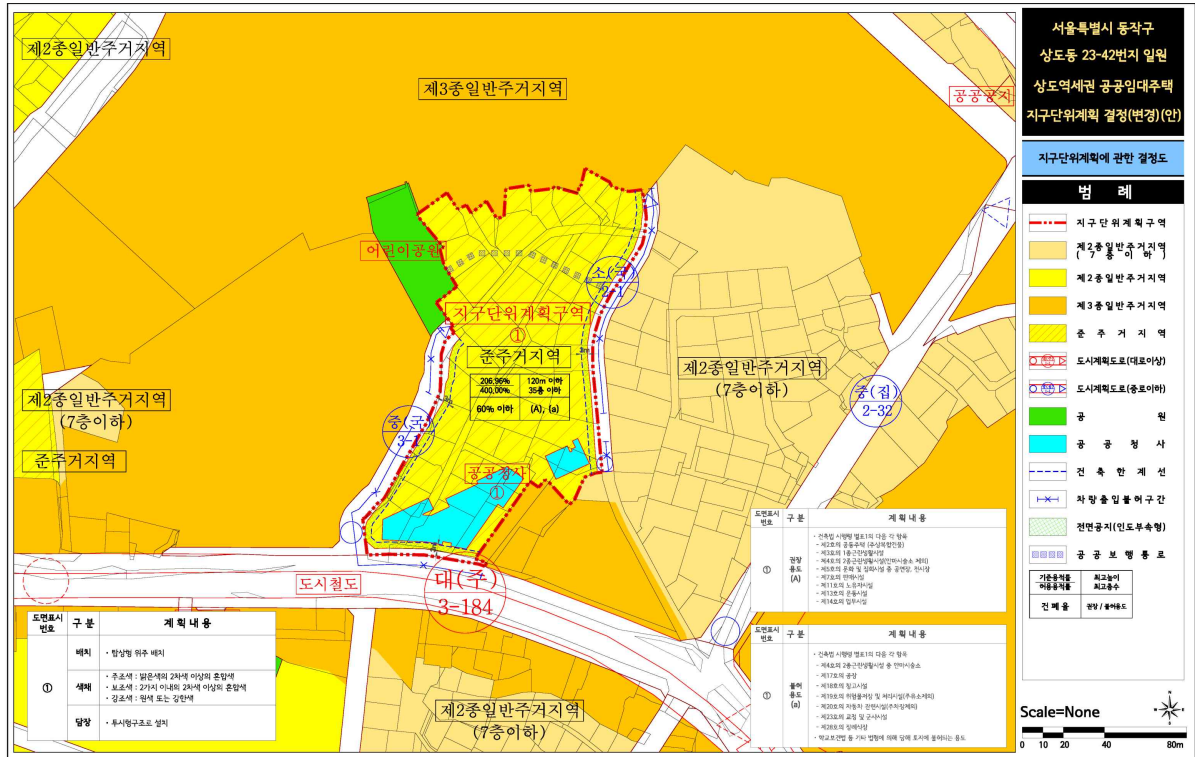
■ 용도지역에 관한 결정도 : 변경없음



■ 도시기반시설에 관한 결정도 : 변경없음



■ 지구단위계획에 관한 결정도 : 변경없음



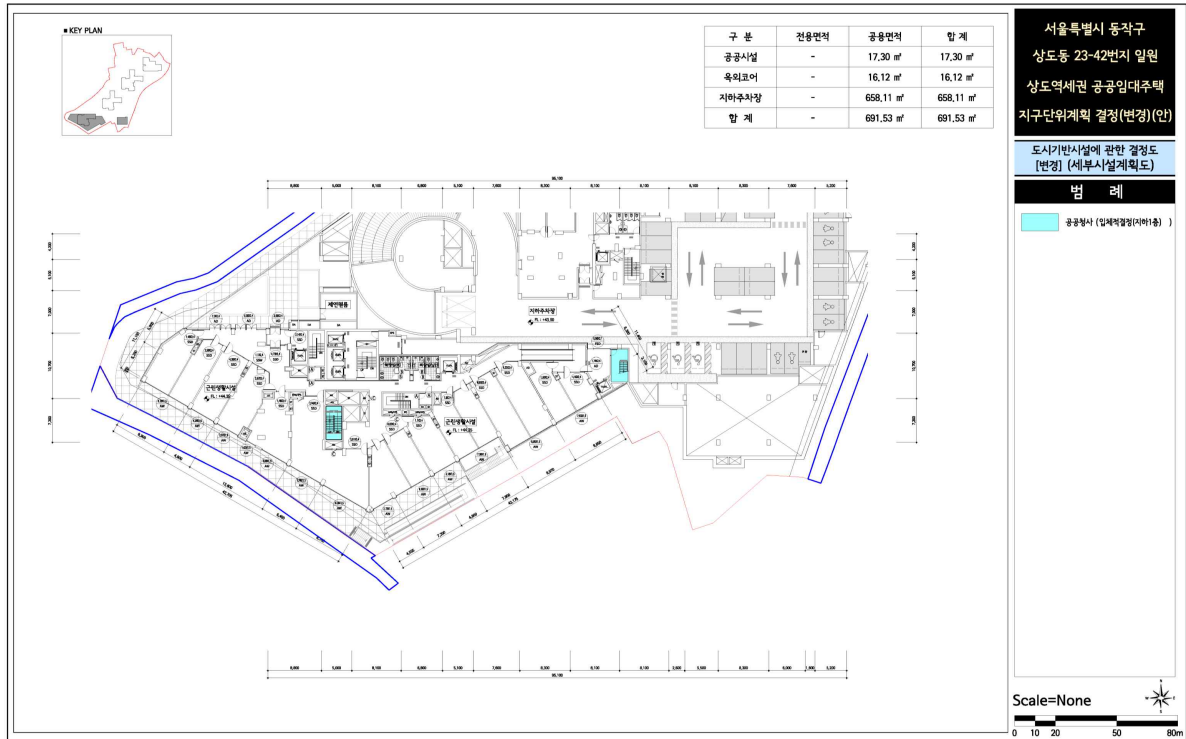
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도(세부시설계획-지하2층)



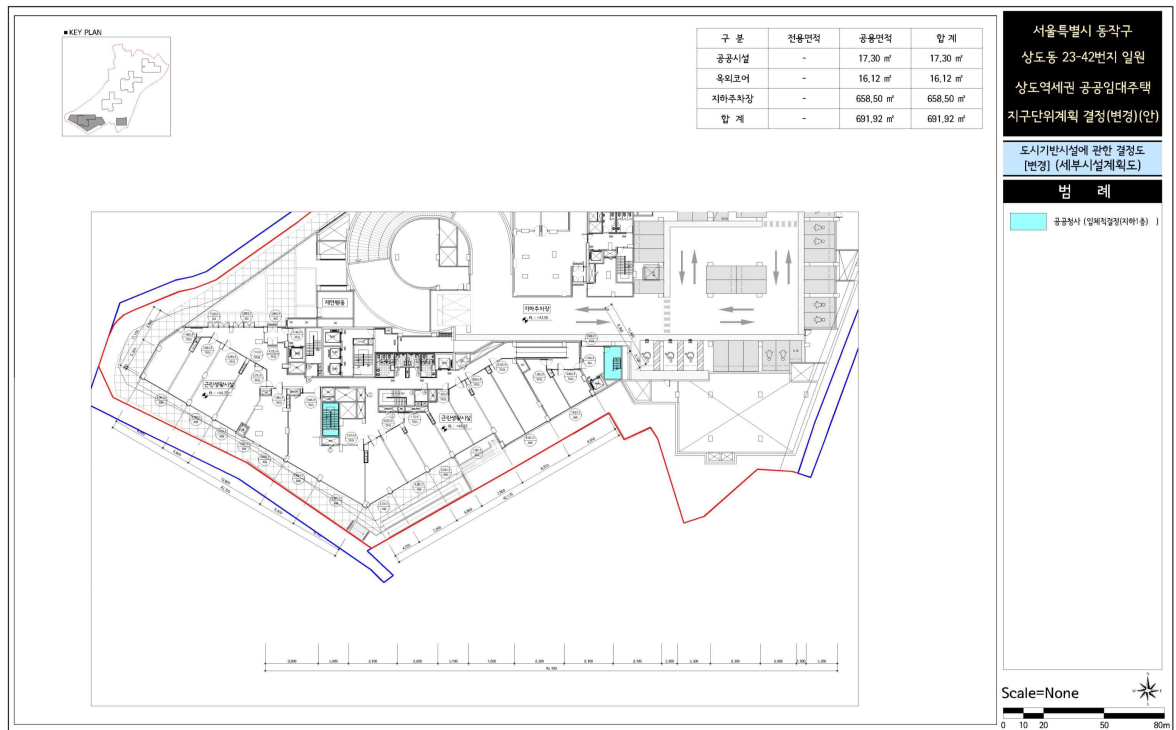
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도(세부시설계획-지하2층)



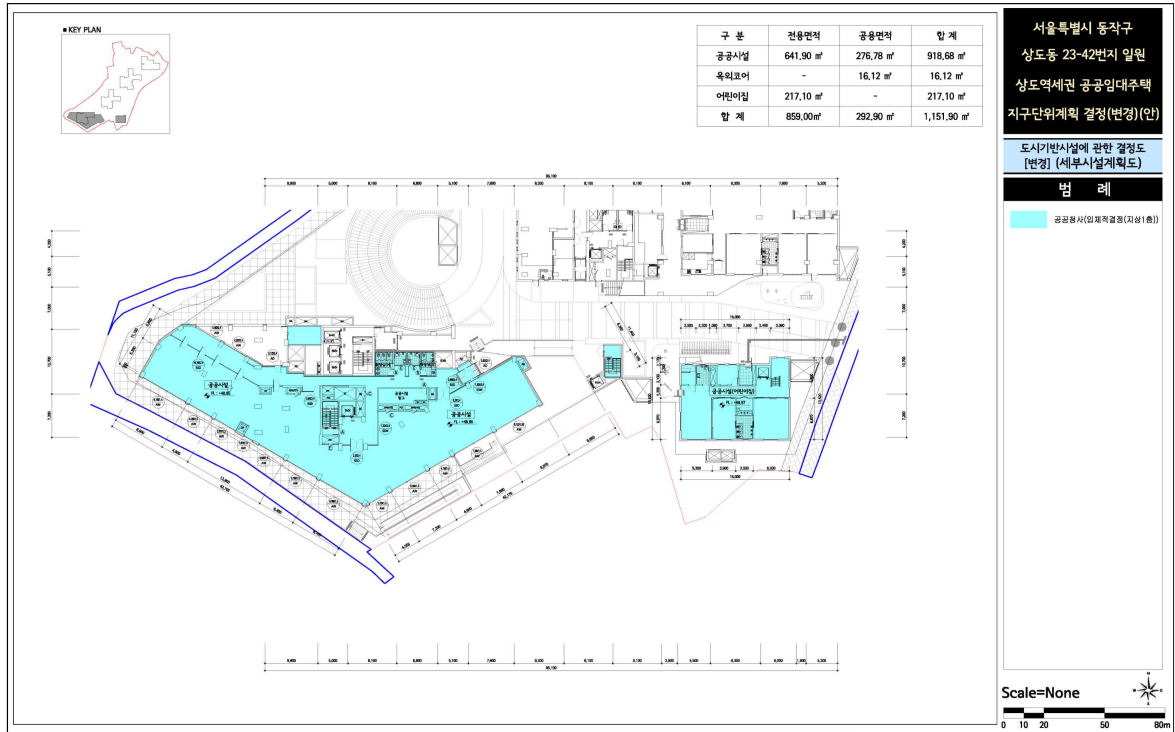
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도(세부시설계획-지하1층)



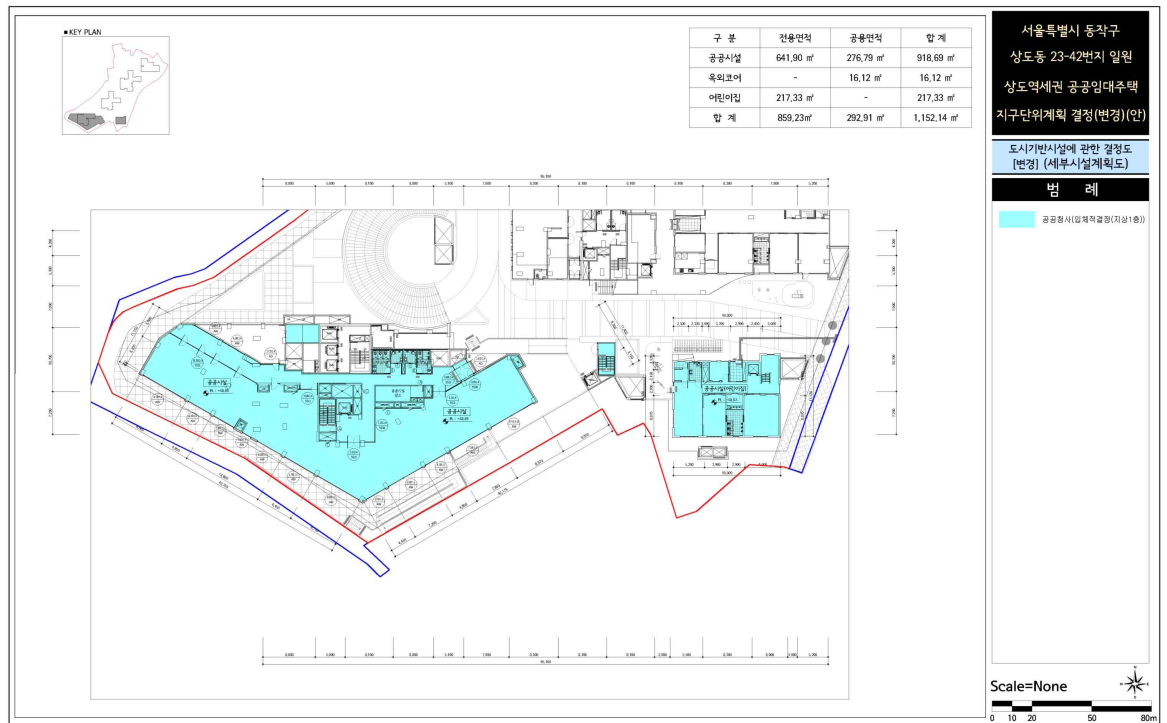
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도(세부시설계획-지하1층)



■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도(세부시설계획-지상1층)



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도(세부시설계획-지상1층)



KEY PLAN

구 분	전용면적	공용면적	합 계
아파트집	217.09 m ²	-	217.09 m ²
합 계	217.09 m ²	-	217.09 m ²

서울특별시 동작구
상도동 23-42번지 일원
상도역세권 공공임대주택
지구단위계획 결정(변경)(안)

도시기본시설에 관한 결정도
[변경] (세부시설계획도)

범 례

공공용사(입체적결정(지상2층))

Scale=None

KEY PLAN

구 분	전용면적	공용면적	합 계
아파트입	217.33 m ²	-	217.33 m ²
합 계	217.33 m ²	-	217.33 m ²

서울특별시 동작구
상도동 23-42번지 일원
상도역세권 공공임대주택
지구단위계획 결정(변경)(안)

도시기반시설에 관한 결정도
[변경] (세부시설계획도)

범 례

공공청사(입체적결정(지상2층))

Scale=None