

2021 - 625

418 - 1

( ) ( )

서울특별시 동대문구 장안동 418-1 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획(장안평일대 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2021년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회) (2021. 9. 16.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 11일

서울특별시 장

## I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 동대문구 장안동 418-1
- 면 적 : 923.9㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철 5호선 장한평역이 경유하는 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공 지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(장안평일대 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

## II. 도시관리계획 결정(변경)사항

## ① 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

| 구 분 | 구 역 명             | 위 치                 | 면 적(㎡)               |    |                      | 비 고                         |
|-----|-------------------|---------------------|----------------------|----|----------------------|-----------------------------|
|     |                   |                     | 기정                   | 변경 | 변경후                  |                             |
| 기정  | 장안평일대<br>지구단위계획구역 | 동대문구 장안동·답십리동<br>일대 | 523,805.0<br>(923.9) | -  | 523,805.0<br>(923.9) | 2018.8.16.<br>지구단위계획<br>재정비 |

※ ( ) 내 면적은 사업대상지에 해당하는 면적임

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구 분   | 면적(㎡) |    |       | 구성비(%) | 비 고 |
|-------|-------|----|-------|--------|-----|
|       | 기정    | 변경 | 변경후   |        |     |
| 준주거지역 | 923.9 | -  | 923.9 | 100.0  |     |

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음  
 3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

### ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

| 가구번호 | 획지번호 | 위치             | 면적(㎡) | 획지면적(㎡) | 비고   |
|------|------|----------------|-------|---------|------|
| B8   | -    | 동대문구 장안동 418-1 | 923.9 | -       | 단독개발 |

### 2. 건축물 등에 관한 결정조서

- 가. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경

| 구분       |           | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고                        |
|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 지정<br>용도 | B         | · 공동주택(주거복합) <sup>주1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 역세권 청년주택                  |
| 불허<br>용도 | D<br>(전층) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 안마시술소, 옥외철담골프연습장, 단란주점</li> <li>· 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장</li> <li>· 판매시설 중 도매시장</li> <li>· 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>· 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설</li> <li>· 위락시설</li> <li>· 공장</li> <li>· 창고시설</li> <li>· 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>· 자동차관련시설(매매장 제외)</li> <li>· 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>· 자원순환 관련 시설</li> <li>· 교정 및 군사시설</li> <li>· 발전시설</li> <li>· 묘지 관련 시설</li> <li>· 장례시설</li> <li>· 야영장시설</li> </ul> | 장안평일대<br>지구단위계획 제정비<br>반영 |
| 권장<br>용도 | E<br>(1층) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점</li> <li>· 문화 및 집회시설 중 전시장</li> <li>· 판매시설 중 상점</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |

※ 「건축법시행령」 별표1 참조

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

### ■ 건축물 용도에 관한 결정 사유서

| 도면표시  | 계획내용                                                                                                       | 결정사유                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B/D/E | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지정용도 신설(B)</li> <li>· 불허용도 신설(D)</li> <li>· 권장용도 신설(E)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 청년층 주거안정 실현을 목적으로 역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도 · 불허용도 · 권장용도를 신설함</li> </ul> |

**나. 건축물 밀도에 관한 결정조서 : 변경**

| 구분  | 계획내용                                   |                                                   | 비고                            |
|-----|----------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
|     | 기정                                     | 변경                                                |                               |
| 건폐율 | • 60% 이하                               | • 60% 이하                                          | • 동대문구 장안동 418-1 역세권 청년주택에 한함 |
| 용적률 | • 기준용적률 : 300% 이하<br>• 허용용적률 : 360% 이하 | • 기본용적률 500% 이하<br>• 상한용적률 575% 이하 <sup>주2)</sup> |                               |
| 높이  | • 35m 이하                               | • 42m 이하                                          |                               |

주2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

**■ 건축물 밀도에 관한 결정 사유서**

| 도면표시 | 계획내용 |                                    | 결정사유                                                              |
|------|------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| -    | 건폐율  | • 60% 이하                           | • 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용을 준용하여 건축물 밀도계획 수립 |
|      | 용적률  | • 기본용적률 500% 이하<br>• 상한용적률 575% 이하 |                                                                   |
|      | 높이   | • 42m 이하                           |                                                                   |

**■ 용적률 적용(의무사항) : 신설**

| 사업조건 항목   |                       | 적용기준                                                                                                                | 계획내용                                                                                                                            | 완화내용                                                     | 비고                       |
|-----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| 공공<br>기여율 | 공공시설 등<br>설치·제공<br>비율 | • 기본공공기여율 : 대지면적의 6% 이상 <sup>주3)</sup><br>• $923.9\text{㎡} \times 6\% = 55.44\text{㎡}$ 이상                           | • 공공임대주택 부속토지 면적 : $56.91\text{㎡}$<br>(6.16%, 7세대)<br>- $56.91\text{㎡}$ (6.16%) $\geq 55.44\text{㎡}$ (6.00%)                    | 기본<br>용적률<br>500%<br>적용<br><br>상한<br>용적률<br>552.7%<br>적용 | 모든<br>항목을<br>충족<br>하여야 함 |
|           |                       | • 추가공공기여율 : 완화용적률의 50% 이상<br>- 완화용적률의 50.00%<br>- 용적률 산정용 연면적 : $923.90\text{㎡} \times 26.35\% = 243.45\text{㎡}$ 이상 | • 공공임대주택 용적률산정용 연면적 : $246.27\text{㎡}$<br>- 완화용적률의 52.70%의 50.00% (26.35%)<br>• 부속토지면적 : $44.56\text{㎡}$<br>- 부지면적의 4.82% (7세대) |                                                          |                          |

| 사업조건 항목         |                                 | 적용기준                                                                                                                            | 계획내용                                                                                                                 | 완화<br>내용 | 비 고 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|
|                 |                                 | -                                                                                                                               | • 총 공공기여 : 101.47㎡ (10.98%, 14세대)                                                                                    |          |     |
| 건축물<br>용도<br>구분 | 비주거비율<br>(용적률 기준)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거 비율 : 85% 이상</li> <li>• 비주거 비율 : 15% 이하<sup>주4)</sup><br/>(가로변 비주거 설치 의무)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거 : 비주거 = 94.49% : 5.51%</li> <li>(주거 4,825.22㎡, / 비주거 281.14㎡)</li> </ul> |          |     |
| 건축물<br>형태       | 21세기 미래형<br>주거환경 조성을<br>위한 주요정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가 지 사항 이상 의무적으로 이행</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 효율 건축물</li> <li>• 친환경 건축물 적용</li> </ul>                                 |          |     |
| 주민<br>공동<br>시설  | 커뮤니티<br>시설                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 커뮤니티 시설 168.11㎡ 계획<br/>(키즈라운지, 공유주방, 피트니스 등)</li> </ul>                     |          |     |

주3) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

주4) 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에 한하여 설치하여야 함

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인 · 허가시 변동될 수 있음

다. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선 · 벽면지정선 · 건축한계선에 관한 결정조서 : 변경없음

#### 4 기타사항에 관한 결정

##### 1. 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구분    | 적용지역                                                                                          | 계획내용                                                                 | 비고                                                                                        |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축한계선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한천로6길</li> <li>• 한천로2길</li> <li>• 천호대로79길</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로경계로부터 1m 이격 계획</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 장안평일대 지구단위계획 재정비 결정(변경) 내 건축한계선 기준 적용</li> </ul> |

##### 2. 공공기여 계획 : 신설

| 구분                                | 계획기준                                                                                       | 공공기여 계획                                                                                                |     |      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
|                                   |                                                                                            | 면적(㎡)                                                                                                  | 세대수 |      |
| 기본용적률 : 500%                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지지분 기준(대지면적의 6%이상)<br/>: 55.44㎡ 이상</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 56.91㎡ (6.16%)</li> </ul>                                     | 7세대 | 14세대 |
| 상한용적률 : 552.7%<br>(원화용적률 : 52.7%) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상연면적 기준<br/>: 243.45㎡ 이상 (원화용적률의 50%)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상연면적 : 246.27㎡</li> <li>• 대지환산면적 : 44.56㎡ (4.82%)</li> </ul> | 7세대 |      |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

#### ■ 공공기여 계획 신설 사유서

| 도면표시 | 계획내용                                                                                                                                                       | 결정사유                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 부속토지 면적</li> <li>- 기본용적률 공공기여 : 56.91㎡ (6.16%, 7세대)</li> <li>- 상한용적률 공공기여 : 44.56㎡ (4.82%, 7세대)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권 청년주택 건립을 통해 청년층 주거안정을 실현하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함</li> </ul> |

#### IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

#### V. 관계서류 열람방법

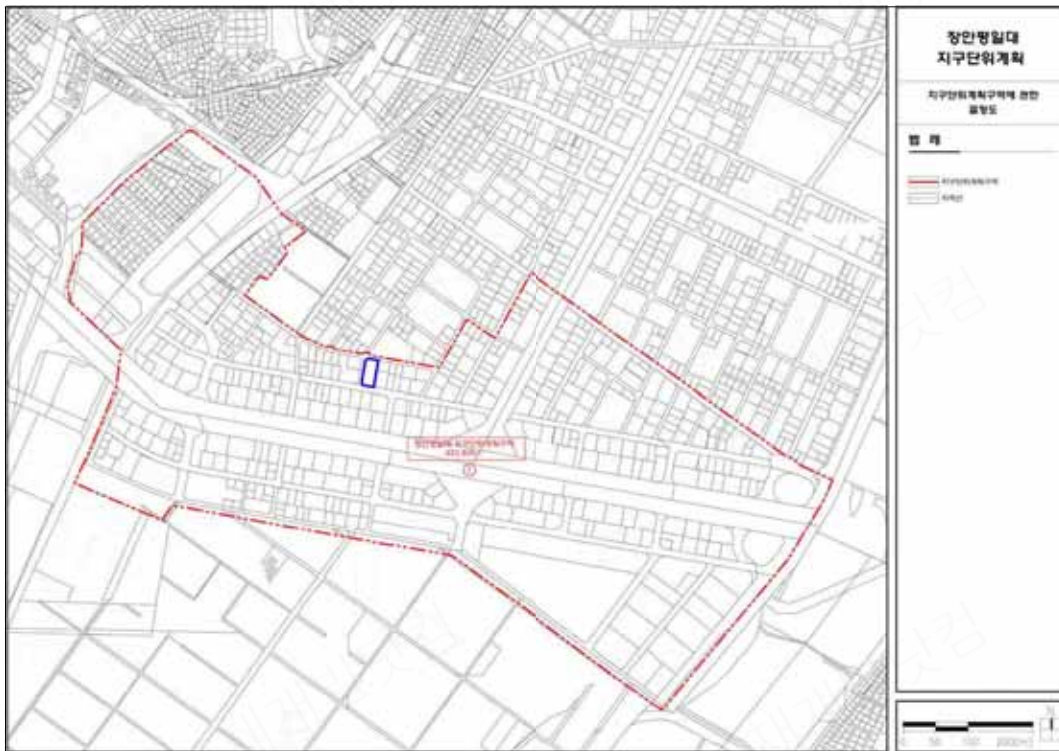
- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6293)와 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4946)에 비치하여 열람하고 있습니다.

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 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



