

2021 - 582

351 - 5 ()

(,) ()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동작구 신대방동 351-5 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 동작구 신대방동 351-5 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 21일

서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 동작구 신대방동 351-5 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동작구 신대방동 351-5번지
- 면 적 : 1,426.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 10월 21일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 금성종합건설주식회사
- 대표자 성명 : 김남성
- 소재지 : 서울특별시 동작구 보라매로 105, 203호(신대방동)
- 법인등록번호 : 110111-1316466

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번					성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
		본번	부번		공부면적	편입면적						
1	동작구 신대방동	351	5	대	1,426.0	1,426.0	금성종합건설주식회사	서울특별시 동작구 보라매로 105, 203호(신대방동)	1/1	근저당	주식 회사 국민 은행	서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가, 대방동지점)
											재단법인한 국에스.지. 아이	서울특별시 구로구 공원로 54(구로동)
합계					1,426.0	1,426.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리			
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
		본번												부번
1	동작구 신대방동	351	5	대	근린생활시설	철근 콘크리트조	1975.10.27.	2,372.23	1	3	금성종합건 설주식회사	근저당	주식 회사 국민 은행	서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가, 대방동지점)
												재단법인 한국에스. 지.아이	서울특별시 구로구 공원로 54(구로동	
합계								2,372.23	-					

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		1,426.0	-	1,426.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,426.0	감) 1,426.0	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,426.0	1,426.0	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	동작구 신대방동 351-5	제3종일반주거 지역	일반상업지역	1,426.0	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

2) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	동작구 신대방동 351-5 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	동작구 신대방동 351-5	-	증)1,426.0	1,426.0	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	동작구 신대방동 351-5 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,426.0	공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(20-2133-6297)와 동작구청 3층 도시계획과(02-820-9665)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 동작구 신대방동 351 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동작구 신대방동 351
- 면 적 : 1,426.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 신대방삼거리역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 금성종합건설주식회사
- 대표자 성명 : 김남성
- 소재지 : 서울특별시 동작구 보라매로 105, 203호(신대방동)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	1,426.0	100.0	임대주택
합 계	1,426.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 405인
- 2) 주택건설계획 : 330세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	19 TYPE	89	26.97	89	22.00	역세권 청년주택 건설·공급
	27 TYPE	16	4.85	16	3.95	
	36A TYPE	13	3.94	34	8.52	
	36B TYPE	11	3.33	29	7.20	
	40 TYPE	1	0.30	2	0.49	
	소 계	130	39.39	171	42.16	
공공지원 민간임대 주택	19 TYPE	171	51.82	171	42.26	
	27 TYPE	8	2.42	8	1.98	
	36A TYPE	9	2.73	24	5.90	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
	36B TYPE	11	3.33	29	7.21	
	40 TYPE	1	0.30	2	0.49	
	소 계	200	60.61	234	57.84	
합 계		330	100.00	405	100.00	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계획별 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) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조정 녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지 시설을 계획 및 설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

나) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면제재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	동작구 신대방동 351-5 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	동작구 신대방동 351-5	-	증) 1,426.0	1,426.0	

■ 결정사유서

도면 표시번호	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
-	동작구 신대방동 351-5 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,426.0	• 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 따른 지구단위계획구역 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		1,426.0	-	1,426.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,426.0	감) 1,426.0	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,426.0	1,426.0	100.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	동작구 신대방동 351-5	제3종일반주거 지역	일반상업지역	1,426.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별 시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

나) 도시기반시설에 관한 결정 : 변경 없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정

(1) 획지 결정조서(신설)

구분	획지번호	위 치	면 적(㎡)	비고
신설	1	동작구 신대방동 351-5	1,426.0	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 획지 신설 - 면적 : 1,426.0㎡	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 획지계획 수립

나) 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물의 용도계획(신설)

구 분		계획내용	비 고
지정용도	1	• 공동주택(주거복합)^{주)}	• 동작구 신대방동 351-5 역세권 청년주택에 한함
불허용도	가	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 / 안마시술소 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 • 수련시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위락시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설	

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

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
-	• 지정용도 및 불허용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위해 지정용도 및 불허용도 결정(신설)

(2) 건축물의 밀도계획(신설)

구 분	계획내용	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항 제8호
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 959.16% 이하	• 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용 • 공공임대주택 제공에 따른 상한용적률 [법적용적률 이하] - 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공
최고높이	• 92m 이하	-

■ 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
건폐율	• 60% 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 959.16% 이하	
높이	• 92m 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의 통해 결정

■ 용적률 적용기준(신설)

구분	내용		계획사항	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비용	공공 임대 주택	• 기본공공기여율 : 부지면적의 25% 이상 - $1,426.0\text{m}^2 \times 25\% = 356.50\text{m}^2$ 이상 • 추가공공기여율 : 완화용적률의 50% 이상 - 완화용적률: $959.16\% - 680\% = 279.16\%$ - 추가공공기여량: $(279.16\%/2) \times 1,426.0\text{m}^2 = 1,990.42\text{m}^2$ 이상	• 부속토지면적 : 358.60m^2 (62세대, 25.15%)	기본 용적률 680% 상한 용적률 959.16% 부여 모든 항목을 충족 하여야 함
		-	• 계 : 560.08m^2 (113세대, 39.28%)		
			• 부속토지면적 : 201.48m^2 (51세대, 14.13%) - 추가공공기여량(용적률산정용면적) : $2,003.01\text{m}^2$ (완화용적률의 50.32%)		
건축물 용도 구분	비주거비용	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 89.39% : 10.61%(용적률 기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 $18\text{m}^2 \sim 60\text{m}^2$ 내외 - 1인 세대 : 전용 18m^2 이상 - 2인 이상 세대 : 전용 36m^2 이상	• 1인세대 : 전용 19.42m^2, 27.96m^2 (284세대) • 2인세대 : 전용 36.00m^2, 전용 36.06m^2, 40.59m^2 (46세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 100호 미만 : 100m^2 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150m^2 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200m^2 이상 • 364호 이상 : (전체건립호-299호) $\times 2.5 \times 1.25$	• 지상26층 302.49m^2 계획 (330세대)		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

(3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

구 분	적용대상	건축한계선	비 고
-	간선도로변	· 대지경계로부터 3m	· 보도부속형 전면공지
	이면도로변	· 대지경계로부터 3m	· 보도부속형 전면공지

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 간선도로변 건축한계선 3m · 이면도로변 건축한계선 3m	· 대상지로의 원활한 진출입을 위하여 건축한계선 지정

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분	적용대상	계획내용	비 고
-	간선도로변	· 보도부속형 전면공지	
	이면도로변	· 보도부속형 전면공지	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 간선도로변 : 보도부속형 전면공지 · 이면도로변 : 보도부속형 전면공지	· 보행연결성 확보를 위해 보도부속형 전면공지 결정

나) 차량출입불허구간에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	· 대로 3-48호선 차량출입 불허 · 중로 3-174호선 차량출입 불허	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	· 대로 3-48호선 차량출입 불허 · 중로 3-174호선 차량출입 불허	· 교통소통을 원활하게 하기 위하여 차량 출입불허구간 결정

다) 공공기여계획

구분		공공기여 계획	비고
공공임대주택	기본용적률 적용	358.60㎡ (25.15%)	62세대
	상한용적률 적용	201.48㎡ (14.13%)	51세대
	계	560.08㎡ (39.28%)	113세대

5) 지구단위계획 종합결정도 : [붙임] (도면게재생략)

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 1) 내수재해 : 서울특별시 방재성능목표 강우량을 고려한 우수관로 용량 결정, 기존 배수관거 및 유입배수시설 연결
- 2) 토사재해 : 임시침사지 2개소 및 가배수로 설치
- 3) 지반재해 : 현장요건을 고려한 최적의 기초형식 선정
- 4) 지진재해 : 내진설계 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	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번				성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
		본번		부번	공부면적						
1	동작구 신대방동	351	5	대	1,426.0	1,426.0	금성종합건설주식회사	서울특별시 동작구 보라매로 105, 203호(신대방동)	1/1	근저당	주식 회사 국민 은행 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가, 대방동지점)
										재단법인한 글에스.지. 아이	서울특별시 구로구 공원로 54(구로동)
합계					1,426.0	1,426.0	-				

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	소유권 이외의 권리			
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		권리 명세	권리자	주소	
		본번												부번
1	동작구 신대방동	351	5	대	근린생활시설	철근 콘크리트조	1975.10.27.	2,372.23	1	3	금성종합건 설주식회사	근저당	주식 회사 국민 은행	서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가, 대방동지점)
												재단법인 한국에스. 지.아이	서울특별시 구로구 공원로 54(구로동)	
합계							2,372.23	-						

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획 : 해당사항 없음

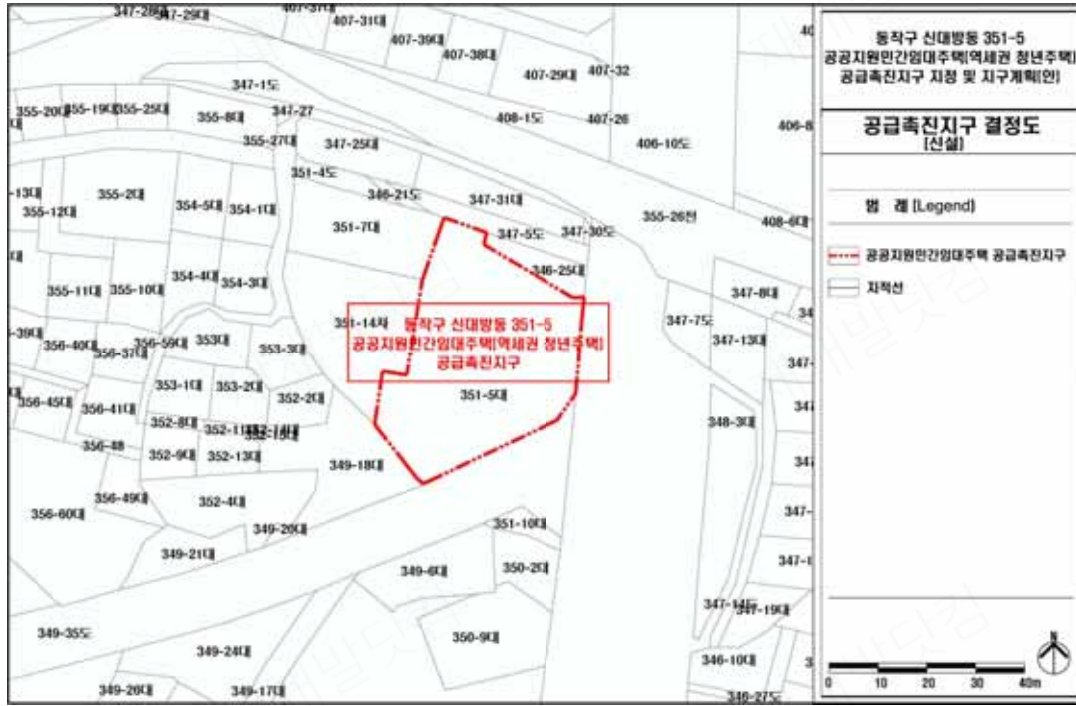
6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 동작구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

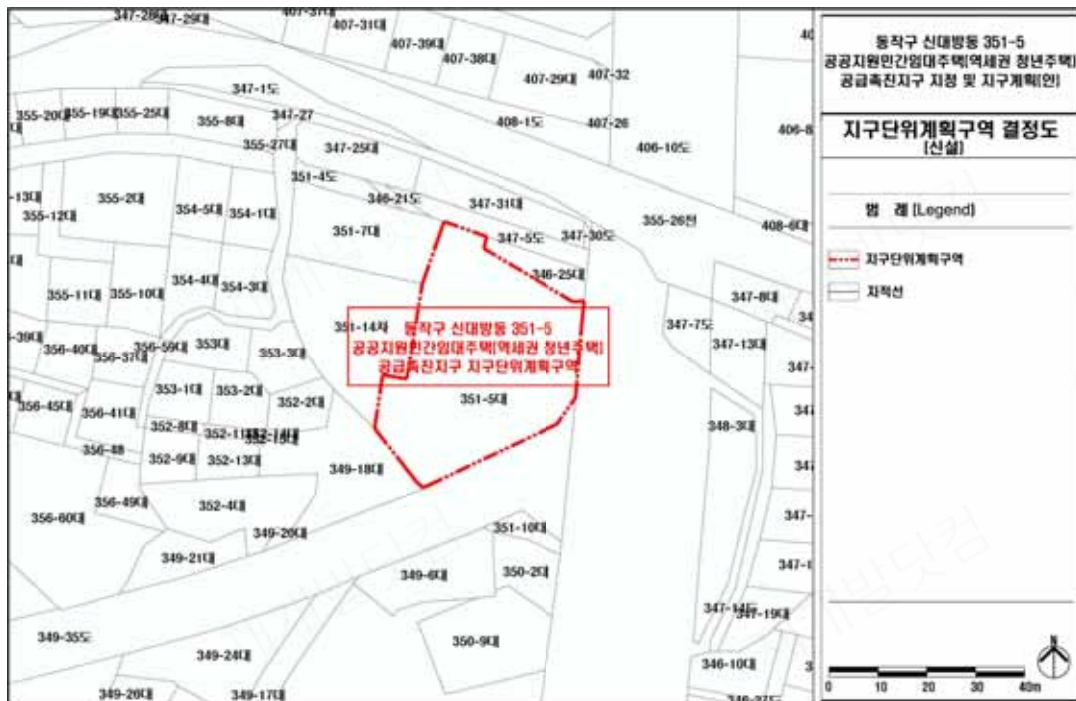
구 분	위 치		비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)	
합계	1,426.0	100.0	-
주택건설용지	1,426.0	100.0	-

관계도면 : [붙임]

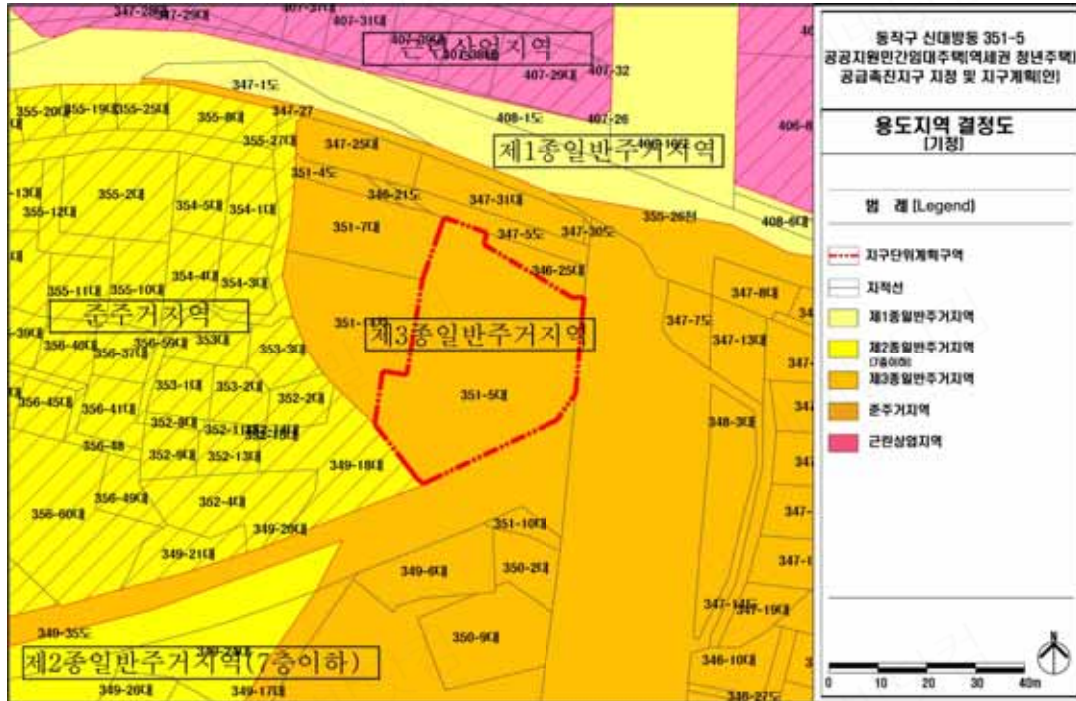
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)



■ 지구단위계획 구역에 관한 결정도(신설)



■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도

