

◆ 서울특별시고시 제2022-202호
주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시

서울특별시 강북구 미아동 258번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항의 규정에 따라 ‘주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일’ 을 정하고 같은 법 같은 조 제2항에 따라 이를 고시합니다.

2022년 4월 28일

서울특별시장

1. 대상지

가. 명 칭 : 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발정비사업구역

나. 위 치 : 서울시 강북구 미아동 258번지 일대

다. 면 적 : 144,598.50㎡

2. 권리산정기준일 : 2022. 4. 28.
3. 지정사유

- 기존 세대수가 증가될 경우 지역주민들의 사업비 부담 증가에 대한 피해 최소화 및 투기 억제 등을 위하여 토지의 분할, 단독·다가구주택의 다세대주택 전환, 건축물의 신축, 토지와 건축물의 분리취득 등의 행위가 기준일 이후 발생하는 경우 주택 등 건축물의 분양받을 권리를 제한하기 위함임

4. 건축물의 분양받을 권리의 산정기준

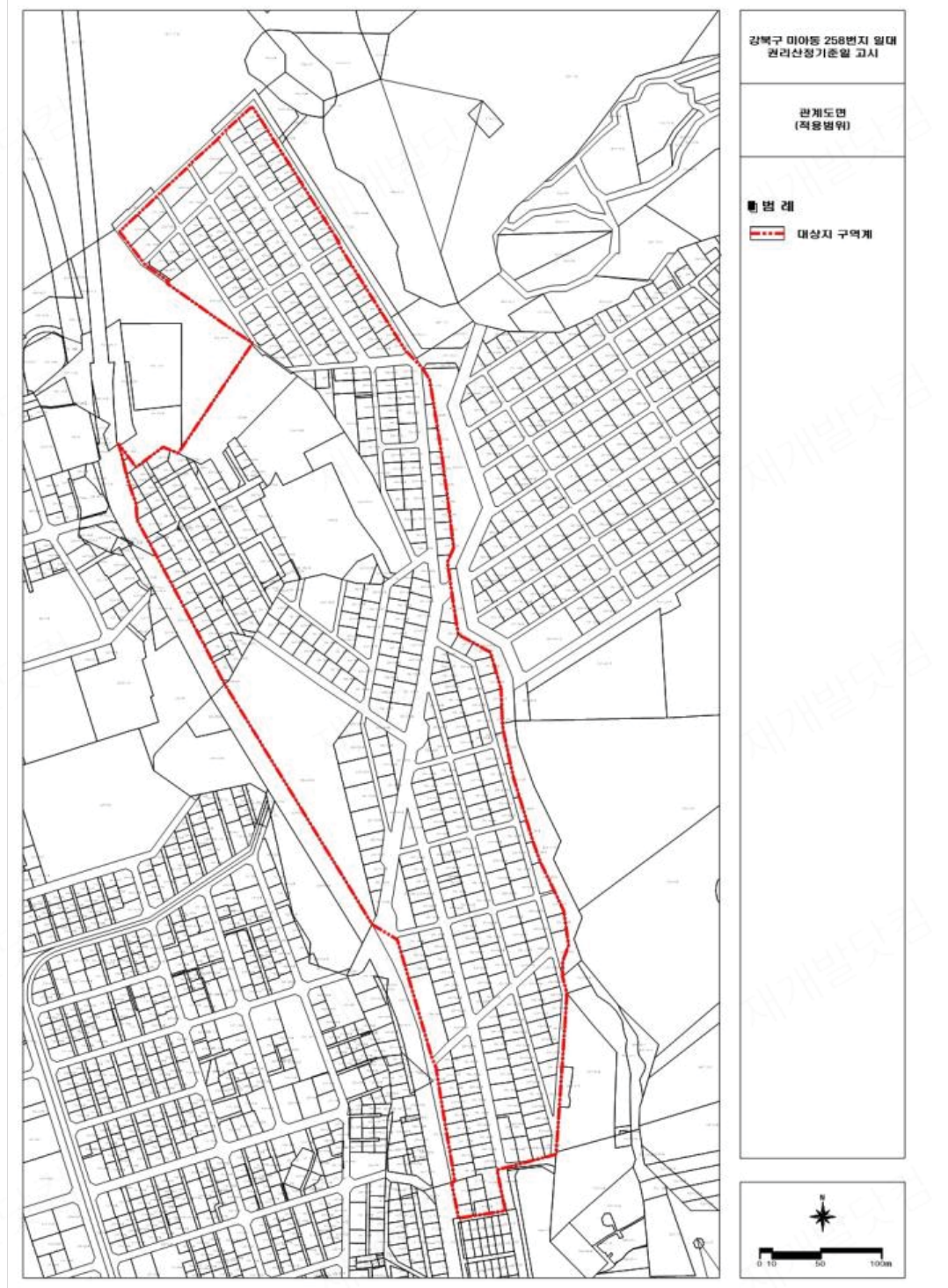
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조 제2항 규정에 따름
 - ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 지정되는 필지에 한하여 적용하되, 구역지정에서 제외되는 필지에 대한 권리산정기준일은 자동 실효

5. 관계도면 : 붙임 참조
6. 안내사항

- 고시 관련한 세부내용은 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203) 및 강북구청 주택과(☎02-901-6823)로 문의하여 주시기 바랍니다.

※ 본 고시는 향후 추진될 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발정비사업에 대한 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 상 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일만 정하며, 건축물의 신축, 토지분할 등의 행위를 제한하는 것이 아님

※ 첨부된 관계도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

■ 관계도면


◆ 서울특별시고시 제2022-203호

**송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
지정 해제 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획)
결정(폐지) · 지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제27조 및 같은법 시(행령 제23조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제10조에 따라 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정의 해제를 하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제23조 규정에 따라 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 28일
서울특별시

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 송파구 삼전동 38-27번지
- 면 적 : 1,424.3㎡

2. 촉진지구의 지정일 및 해제일

- 촉진지구의 지정일 : 2022년 1월 22일
- 촉진지구의 해제일 : 2022년 4월 28일

3. 촉진지구의 지정 해제사유 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)사업 취소

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 · 용도지구 · 용도구역, 지구단위계획구역 및 도시 · 군계획시설의 환원 또는 폐지에 관한 사항

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	1,424.3	-	1,424.3	100.0	
제3종일반주거지역	80.4	증) 1,343.9	1,424.3	100.0	
준주거지역	1,343.9	감) 1,343.9	-	-	

☐ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	송파구 삼전동 38-27번지	준주거지역	제3종일반 주거지역	1,343.9	송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기 결정 용도지역으로 환원

2) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
폐지	송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	송파구 삼전동 38-27번지	1,424.3	감)1,424.3	-	

☐ 변경사유서

도면표 시번호	구 역 명	면 적(㎡)	변경사유
-	송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	1,424.3	송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 지구단위계획구역 폐지

3) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	소로	3	1	4	집산 도로	36	삼전동 25	삼전로	-	
변경	소로	3	1	2	집산 도로	36	삼전동 25	삼전로	-	

☐ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	소로 3-1	- 도로 변경 - 폭원 : 4m → 2m (감 2m) - 연장 : 36m (변경없음) - 면적 : 80.4㎡ (감 80.4㎡)	송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 기 결정 (현황)도로로 환원

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가) 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	지 구 명	획지 번호	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
폐지	송파구 삼전동 38-27번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구	획지1	송파구 삼전동 38-27번지	1,343.9	감) 1,343.9	-	

□ 변경사유서

도면 표시 번호	획 지 명	변경내용	변경사유
-	획지1	• 획지계획 폐지 - 면적 : 1,343.9㎡	• 송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 획지계획 폐지

나) 건축물에 관한 결정(변경)조서

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 : 폐지

구분	기 정	변 경
지정용도 (1)	• 공동주택(주거복합)¹⁾ * 단, 지하1층, 지상1·2층 비주거용도 설치	폐 지
불허용도 ²⁾ (A)	• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설 • 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 자동차 관련 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설 - 그 밖에 유사한 시설로서 위원회의 심의결과를 고려하여 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설	폐 지

□ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도, 불허용도 폐지	• 송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 지정용도, 불허용도 폐지

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

주2) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제31조제1항 준용

② 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

구 분	기정	변경	비 고
건폐율	●60% 이하	●60% 이하	●서울시 도시계획조례 제54조
용적률	●기본용적률 : 400% 이하 ●상한용적률 : 499.68% 이하	●250% 이하	●서울시 도시계획조례 제55조
높 이	●최고높이 61m 이하	-	●관계법령에 따름

□ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	●용도지역 준주거지역 → 제3종일반주거 지역 환원에 따른 밀도계획 변경	●송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따라 건폐율, 용적률, 높이계획은 환원되는 제3종일반주거지역의 밀도계획 적용

③ 용적률 완화항목 및 내용에 관한 결정(변경)조서 : 폐지

구 분		내 용	계획사항	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	●기본공공기여율 : 부지면적의10% 이상 - $1,343.9\text{m}^2 \times 10\% = 134.39\text{m}^2$ 이상 ●완화용적률(99.68%)의 50% 공공임대주택 제 공	●기본공공기여 : 136.10m^2 (대지지분 10.12%)~16세대 ●추가공공기여 : 50.79m^2 (대지지분 10.60%) - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 682.69m^2 (50.79%) [완화용적률99.68%의 50% : 49.84%]~17세대	기본 용적률 400% 상한 용적률 499.68% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	●10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	●주거 : 비주거 = 88.17% : 11.83%(용적률 기준)		
주택 건설 비중	주택규모	●주택건설규모 : 전용면적 $18\text{m}^2 \sim 60\text{m}^2$ 내외 - 1인 세대: 전용 18m^2 이상 - 2인이상 세대: 전용 36m^2 이상	●1인세대: 전용 18.02m^2 (100세대) ●2인세대: 전용 35.73m^2 (41세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	●리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	●에너지 효율 건축물 ●친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티시설	●100호 이상 ~ 300호 미만 : 150m^2 이상	●지상2,3층 250.94m^2 계획 (141세대)		

주) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 준용

□ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	●역세권 운영기준에 따른 용적률 완화항목 및 내용에 관한 계획 폐지	●송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 용적률 완화 적용 폐지

다) 기타사항에 관한 계획 : 폐지

구분		기정	변경	비고
건축한계선		•동측 간선도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴 •북측 도로변 : 대지경계로부터 2m 후퇴 •서측 도로변 : 대지경계로부터 2m 후퇴	폐지	
대지내 공지	전면 공지	•동측 간선도로변 건축한계선(3m) : 보도형 전면공지 •북측 도로변 건축한계선(2m) : 보도형 전면공지 •서측 도로변 건축한계선(2m) : 보도형 전면공지	폐지	

□ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	•건축한계선 및 대지내 공지에 관한 계획 폐지	•송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 건축한계선 및 대지내 공지 계획 폐지

라) 공공기여 계획 : 폐지

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	400% 이하	부지면적의 10% 이상 (부지면적 134.39㎡ 이상)	•부지면적 기준 136.10㎡ (대지지분 10.12%) - 공공임대 전용면적 : 376.84㎡(16세대)	총 141세대 중 공공임대주택 33세대 계획 (총 부담률 26.70%)
	상한용적률 (연면적)	499.68% 이하	원화용적률의 1/2 이상 (499.68%-400%)/2 = 49.84% 이상 (연면적 699.82㎡ 이상)	•공공임대주택 제공 연면적 : 699.82㎡ (17세대, 대지지분 10.60%)	
기반시설(도로)		-	-	•도로 설치 및 조성 : 5.98% (80.4㎡)	

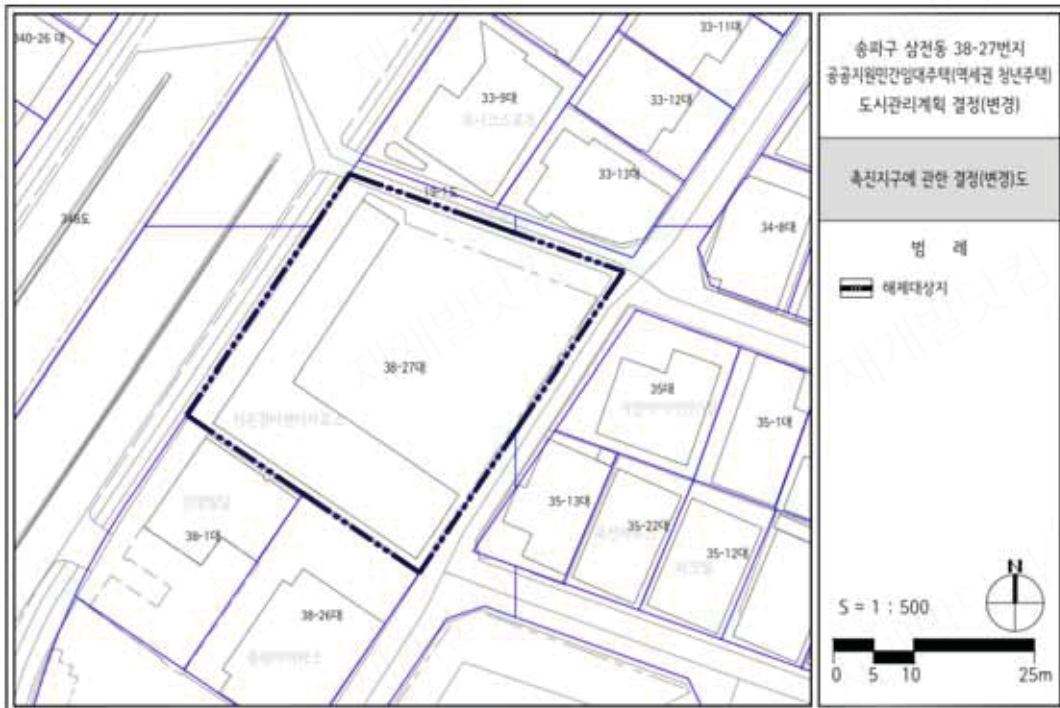
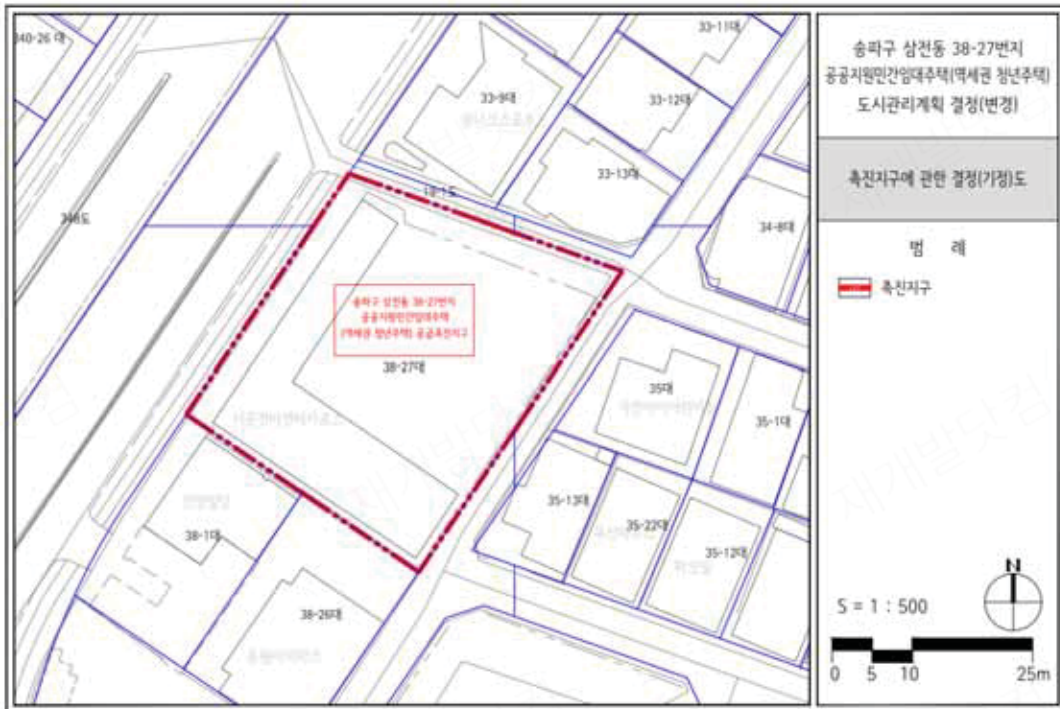
□ 변경사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	•공공기여 폐지	•송파구 삼전동 38-27번지 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 공공기여 폐지

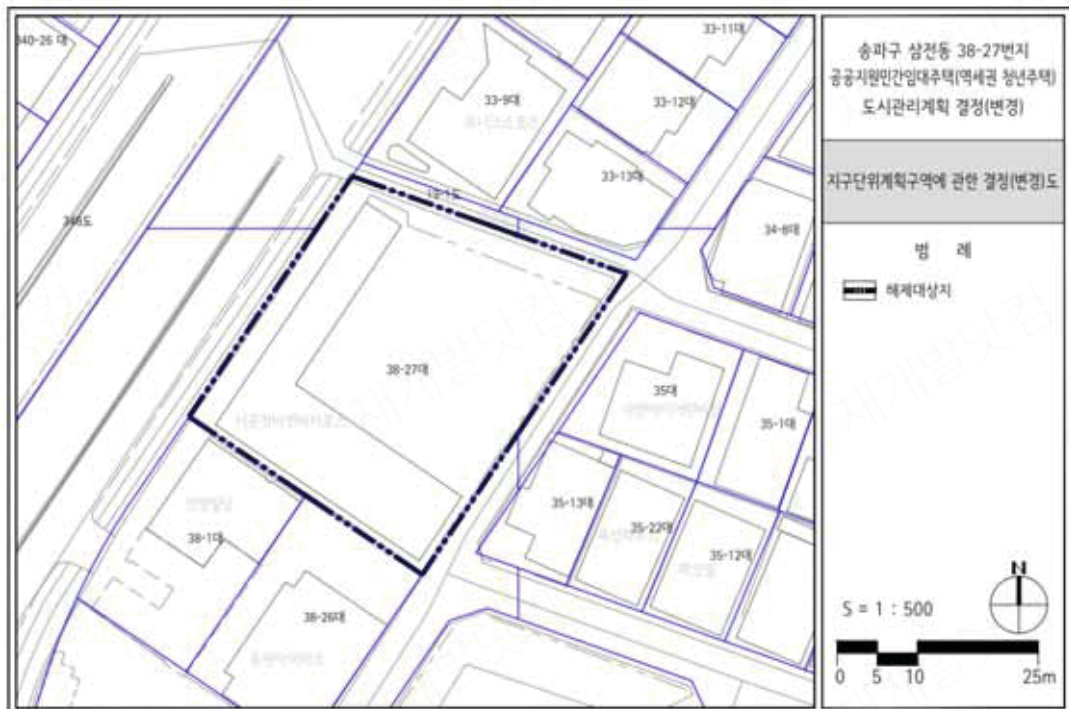
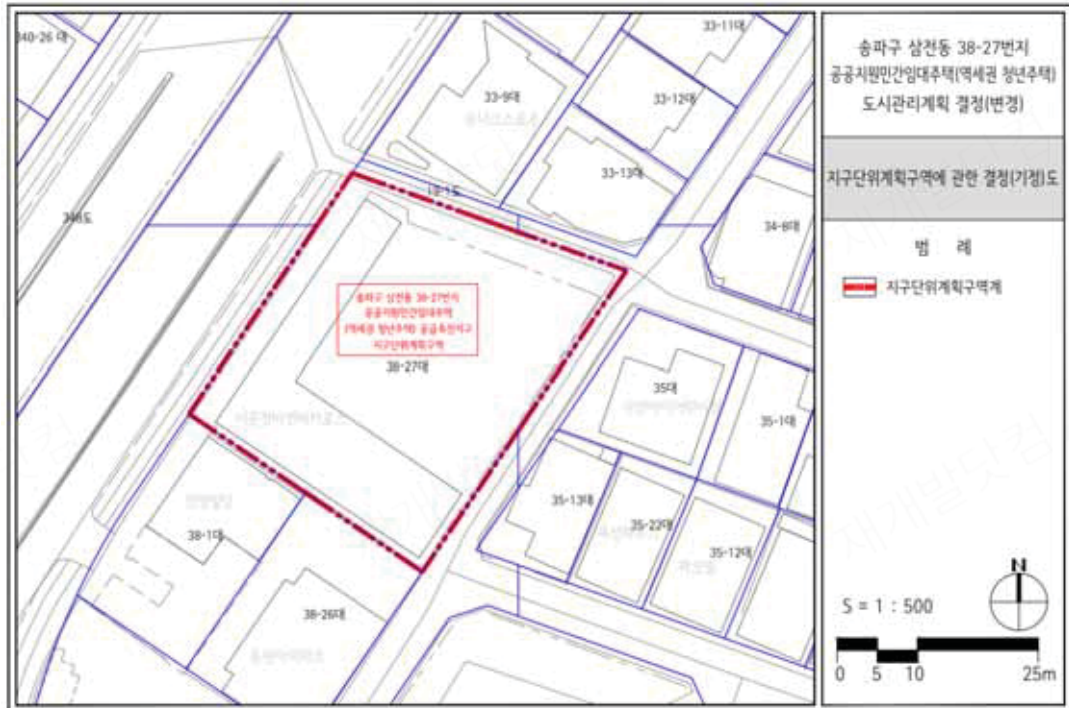
5. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(02-2133-6296)와 송파구청 7층 건축과(02-2147-3052)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

□ 관계도면 : [붙임]

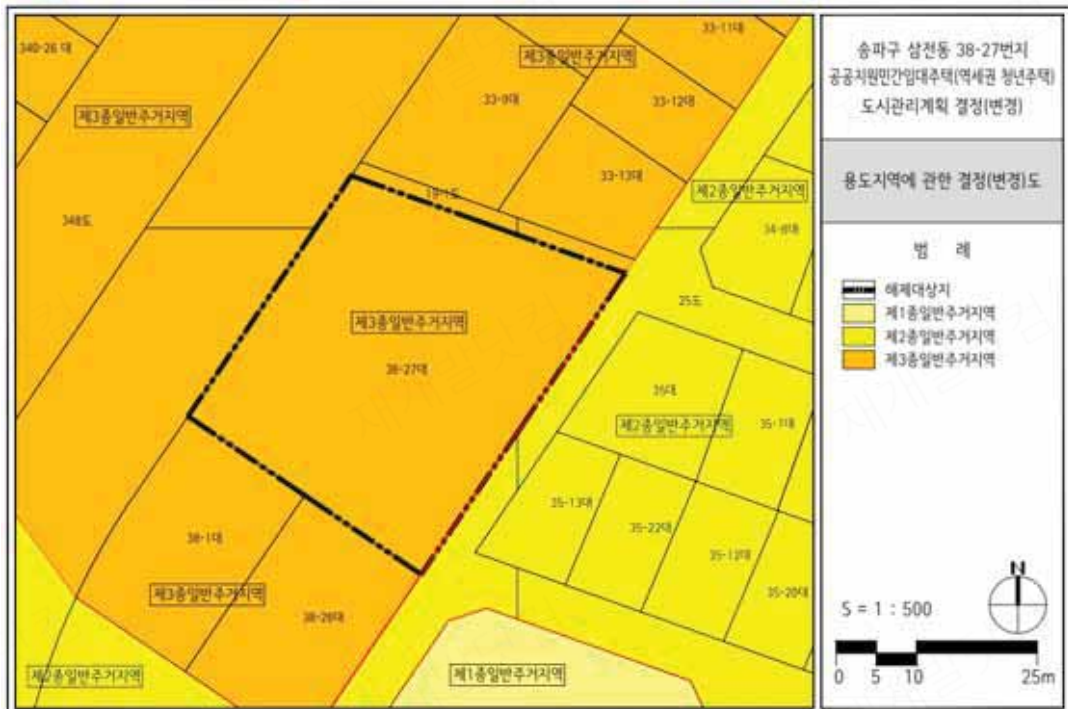
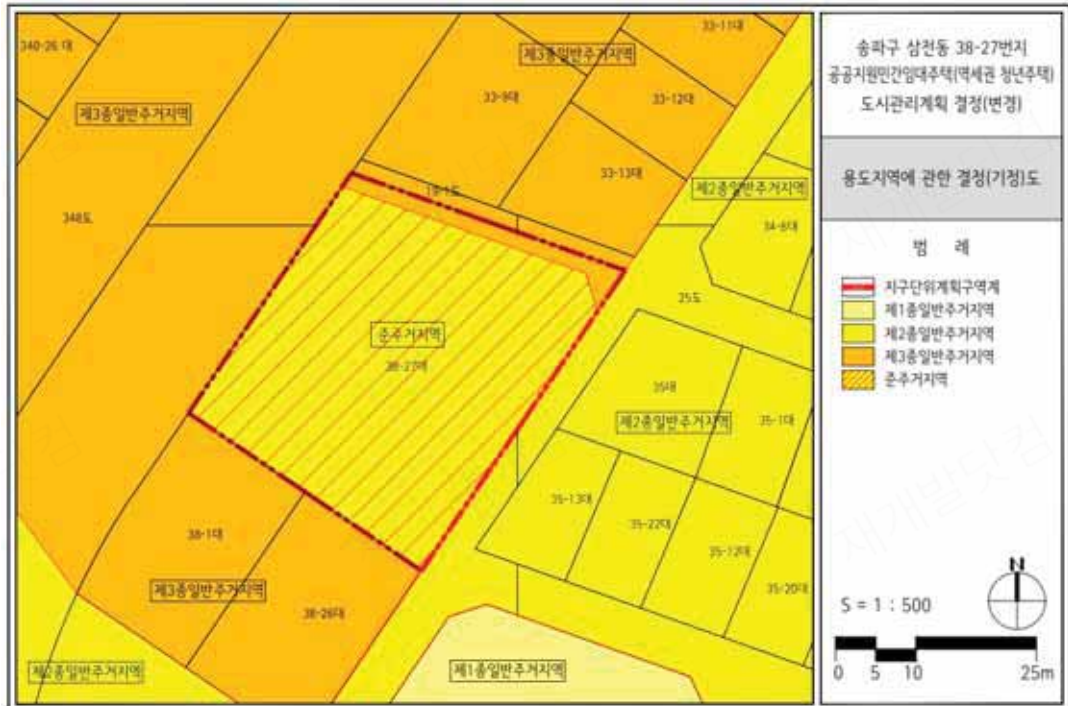
■ 공급촉진지구에 관한 결정(변경)도



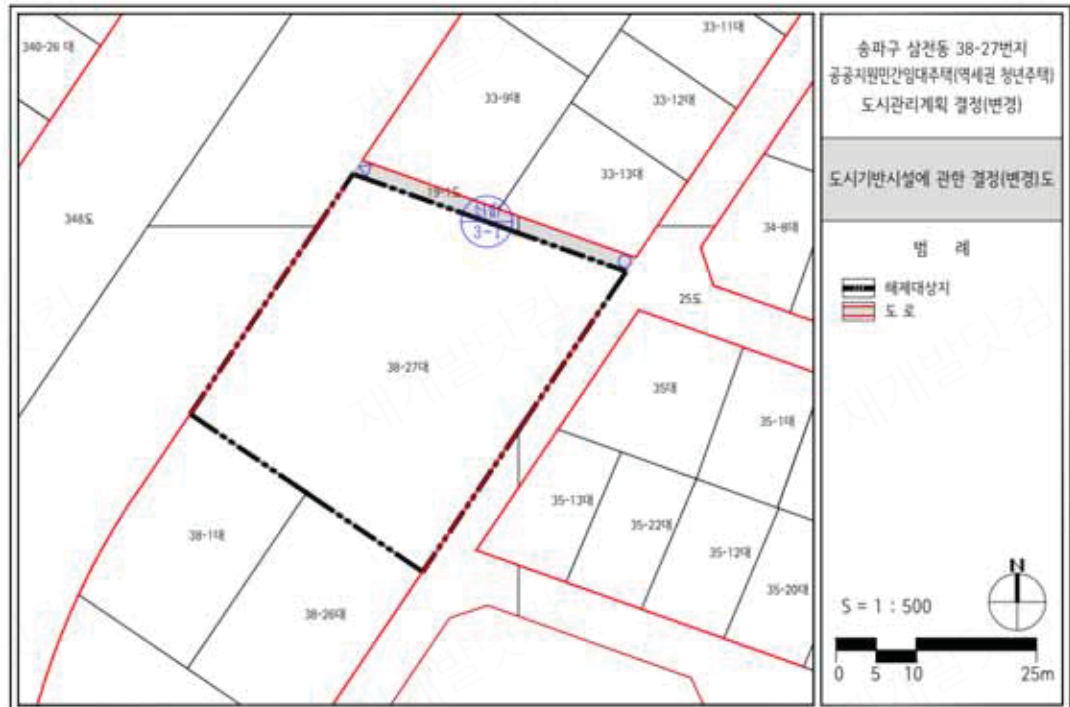
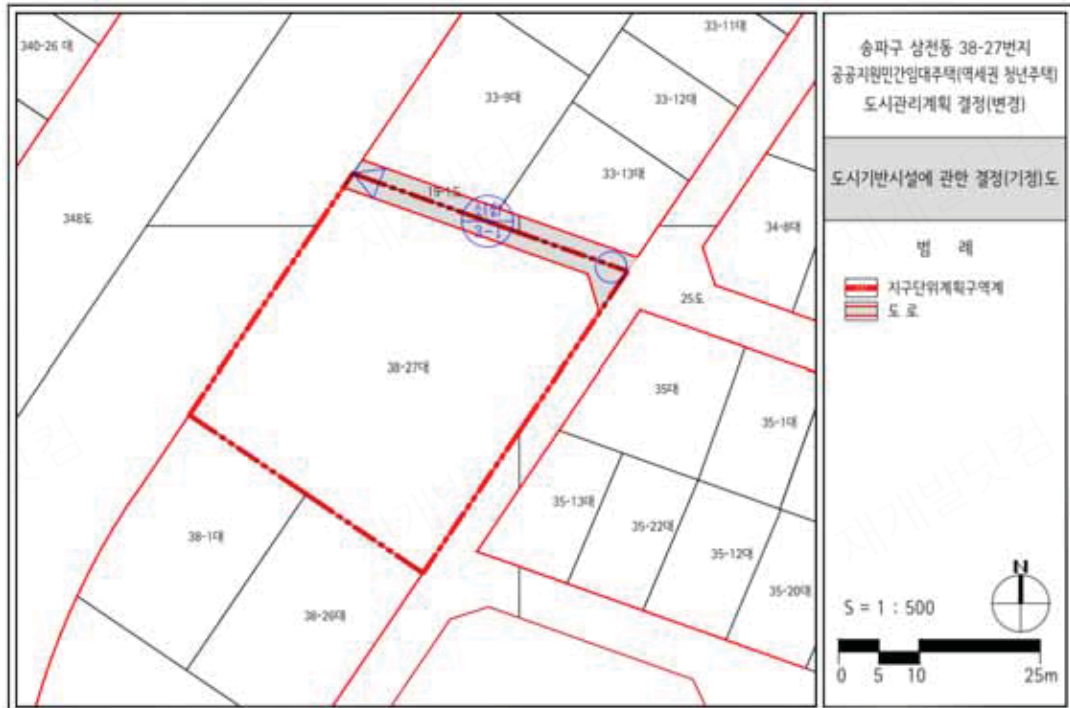
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

