

◆ 서울특별시공고 제2020-2001호

도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정을 위한 열람공고
구로구 오류동 9-39 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

1. 서울특별시 구로구 오류동 9-39 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 7월 16일
서울특별시장

I. 열람 기간 : 2020. 7. 16. ~ 2020. 7. 30. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서소문2청사 14층 주택공급과 역세권사업2팀 (☎02-2133-6294)

III. 도시·군관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	구로구 오류동 9-39 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	구로구 오류동 9-39 외 4필지	-	증) 697.0	697.0	-

□ 결정사유서

도면 표시번호	구역명	면 적 (㎡)	결정사유
-	구로구 오류동 9-39 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	697.0	· 대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례』에 따른 지구단위계획 구역을 결정(신설)하여 역세권 청년주택을 공급하기 위함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
주거지역	소계	697.0	-	697.0	100.0
	제3종일반주거지역	697.0	감) 697.0	-	-
	준주거지역	-	증) 697.0	697.0	100.0

□ 결정사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면 적 (㎡)	결정사유
		기 정	변 경		
-	구로구 오류동 9-39 일원	제3종 일반주거지역	준주거지역	697.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 용도지역을 변경하고자 함.

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 신설

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
신설	-	오류동 9-39	162.0	공동개발 지정	
		오류동 9-71	165.0		
		오류동 9-123	145.0		
		오류동 9-124	175.0		
		오류동 9-125	50.0		

□ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	공동개발 지정	• 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	계획내용
신설	지정용도 (1) • 공동주택(주거복합) ^{주)}
	불허용도 (A) • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설

주) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 역세권 청년주택에 한함.

□ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	지정용도 및 불허용도 결정(신설)	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함.

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60%이하	구로구 오류동 9-39번지 일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 400%이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
최고높이	• 45m 이하	

□ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	건축물의 밀도 결정(신설)	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 건축물의 밀도를 결정(신설)하고자 함.

다. 용적률 적용기준(의무사항)

구분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율 • 기본공공기여율 - 대지면적의 10% 이상 공공임대 주택 제공	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 72.87㎡(10.45%)	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (구로구 오류동 9-39번지 일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도구분	비주거 비율 • 15% 이하 ^{주1)} (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거 비율 : 0% ^{주2)} (전체 연면적 대비 : 11.47%) - 지하1,2층 근린생활시설 면적 : 341.59㎡ 확보		
주택 건설 기준	주택규모 • 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대 : 공공지원민간임대 = 11.5%(10세대) : 88.5%(77세대) • 공공임대주택 : 10세대(11.5%) - 전용 18.10㎡, 36.13㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 : 77세대(88.5%) - 전용 18.10㎡, 18.14㎡, 18.56㎡, 20.80㎡, 36.13㎡, 37.18㎡ 계획		
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 ^{주3)}	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민 공동시설	커뮤니티 시설 • 주민공동체 활성화를 위해 100세대 미만의 경우 100㎡ 이상 주민커뮤니티시설 설치	• 123.46㎡ 계획(공용세탁실, 주민회의실, 주민휴게시설)		

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

주2) 비주거 비율은 용적률을 기준으로 산정

주3) 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 준용

라. 공공기여 계획

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역 → 준주거지역	400%	· 기본공공기여율 : 대지면적 의 10%이상주)	· 공공임대주택 부속토지 면적 - 72.87㎡ (10.45%)	구로구 오류동 9-39번지 일원 역세권 청년주택에 한함

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

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

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구분	적용지역	결정내용
건축한계선	간선도로변(20m)	· 전면공지 조성 (간선도로변 보행공간 확보 및 가로변 경관 개선)

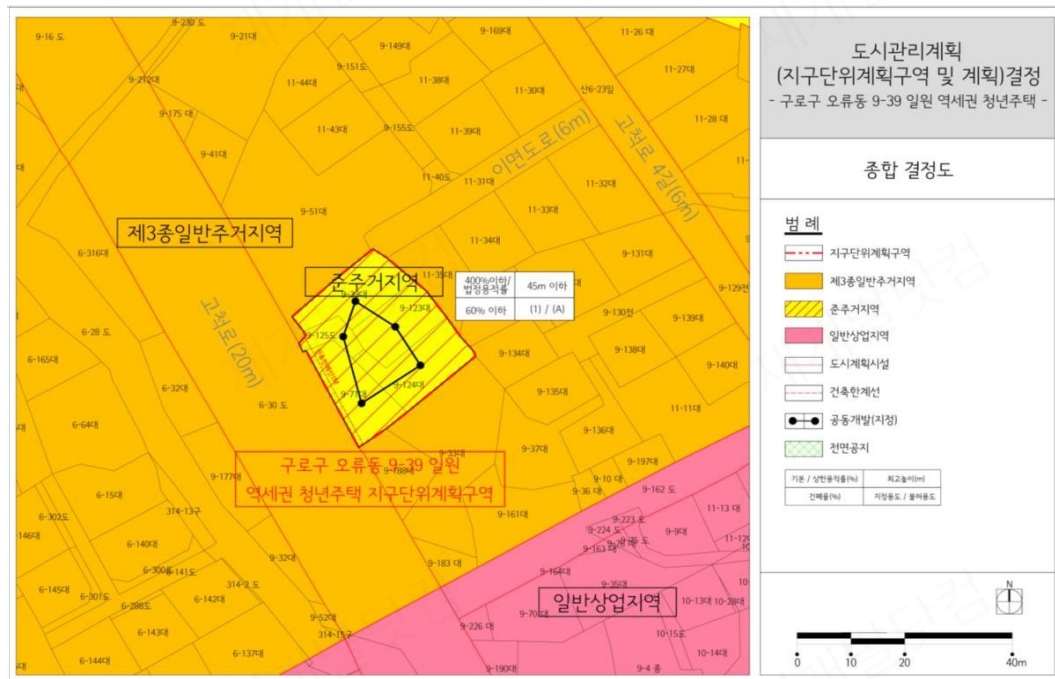
4) 기타사항에 관한 결정

1. 대지안의 공지에 관한 계획 : 신설

가. 전면공지 결정조서

구분	적용지역	결정내용
전면공지	간선도로변(20m)	· 건축한계선 1m 후퇴부분 전면공지 조성

□ 종합결정도



IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)