

영 업 권 조 서 (변 경)

○ 사 업 시 행 자 : 서울특별시

○ 사 업 의 명 칭 : 을곡로 창경궁 앞 도로구조 개선공사

연번	구분	소재지	지번	영업의 종류	상호명	수량	소유자		관계인			비고
							성명	주소	성명	주소	권리관계	
1	당초	종로구 원남동	151-6	제조	쥬목우	1식	박O철	종로구 원남동 151-6				
	변경	종로구 원남동	151-6	건설업	쥬목우	1식	박O철	종로구 원남동 151-6				

◆ 서울특별시고시 제2019-434호

동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2019-59호(2019.02.14.)로 결정 고시된 서울특별시 동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 사업 관련 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제12차 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019.12.03.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 26일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 동작구 노량진동 128-2번지
- 면 적 : 3,790.0㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	동작구 노량진동 128-2번지	3,790.0	-	3,790.0	서고 제2019-59호 (2019.02.14.)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소계	3,790.0	-	3,790.0	100.0	-
	준주거지역	3,790.0	-	3,790.0	100.0	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서 : 변경 없음

가. 획지에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
-	-	3,790.0	동작구 노량진동 128-2번지	3,790.0	

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	동작구 노량진동 128-2번지	용도	지정용도 (1) 기정 • 공동주택(주거복합)주 ※ 단, 지하2층에서 지상2층은 비주거용도 및 부대복리시설 설치 가능 변경 • 공동주택(주거복합)주 ※ 단, 지하2층에서 지상3층은 비주거용도 및 부대복리시설 설치 가능 불허용도 (A) • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 운수시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 업무시설(단, 공공업무시설 제외) • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 자동차 관련 시설(단, 주차장 제외) • 교정 및 군사시설 • 장례시설 • 야영장 시설 • 관련법에 따른 불허용도	

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택에 한함

※ 비주거 용도는 지하2층에서 지상2층까지 설치가능하나 2019년 제12차 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019.12.03.) 심의를 거쳐 비주거 용도의 범위 조정

□ 결정(변경)사유서

구분	결정내용	결정사유
-	• 건축물의 용도에 관한 사항 변경	• 『건축법 시행령』 제119조제1항제9호 동일 층 내 다른 층수 산정방법에 따른 비주거용도 범위 변경으로 도시건축공동위원회의 심의를 통해 완화함.

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	동작구 노량진동 128-2번지	용적률	건폐율	• 60% 이하
			기본용적률	• 400% 이하
			상한용적률	• 법적용적률 이하 ※ 공공시설 제공 시 → 기본용적률 x (1 + 1.3a) x 가중치
			높이	• 430% 이하 ※ 완화용적률의 50% 범위 공공임대주택 제공 • 60m 이하

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

□ 결정(변경)사유서

구분	결정내용	결정사유
-	• 건축물의 밀도에 관한 사항 변경	• 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』 내 상한용적률 산정기준에 의거 공공임대주택 추가 제공에 따른 상한용적률 완화사항 반영

다. 용적률 적용기준(의무 사항)

[기정]

구분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율	• 공공임대주택 부속토지 10% 이상	• 공공임대주택 대지지분 = 386.92㎡ (10.21%)	기본용적률 400% 부여	모든 항목을 충족하여 야 함
비주거비율	• 15% 미만(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 85.02% : 14.98%		
주택 건설 기준	공공임대 : 민간임대 주택규모 • 10 : 90 • 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 = 전용면적 18형 / 32형 • 민간임대주택 = 전용면적 18형 / 19형 / 29형 / 32형 / 35형 / 48형		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성 을 위한 주요 정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티 시설 • 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물 • 지상1층에 청년층을 위한 문화 공간 489.80㎡ 조성 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

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

[변경]

구분	적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율	• 공공임대주택 부속토지 10% 이상 • 완화용적률의 50% 공공임대 주택 제공 (15%) -	• 공공임대주택 부속토지면적 : 386.62㎡ (10.20%) • 공공임대주택 용적률산정용 연면적 : 573.55㎡ (15.13%) → 부속토지 면적 : 132.86㎡ (3.51%) ▶ 공공임대주택 부속토지면적 계 : 386.62㎡ + 132.86㎡ = 519.48㎡ (13.71%)	기본 용적률 400% 부여 상한 용적률 430% 부여	모든 항목을 충족하여 야 함
비주거비율	• 15% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 85.76% : 14.24%		
주택 건설 기준	주택규모 • 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 = 전용면적 19형 / 33형 • 민간임대주택 = 전용면적 19형 / 22형 / 33형 / 59형		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축 물 중 2가지 사항 이상 의무 적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티 시설 • 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	• 지상1층에 청년층을 위한 문화공간 489.80㎡ 조성 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

□ 결정(변경)사유서

구분	결정내용	결정사유
-	• 용적률 적용기준 변경	• 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』을 준용하여 공공임대주택 제공 에 따른 상한용적률 완화사항 및 주택규모 변경사항 반영

라. 건축물의 배치에 관한 결정조서 : 변경 없음

도면번호	위치	계획내용	비고
-	동작구 노량진동 128-2번지	건축한계선 • 만약로 18길변 : 3m	도면참조

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경 없음

도면번호	위치	계획내용		비고
-	동작구 노량진동 128-2 번지	대지내 공지	전면공지 • 보도부속형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지	만양로 18길
		대지내 통로	공공 보행통로 • 만양로18길과 만양로14나길을 연결하는 남북측 1개소(폭3m 이상) - 필로티 구조로 설치가 가능하며, 이 경우 유효높이를 2개 층 이상 확보 단, 근린생활시설 2층부의 기능적 연계성을 위해 연결통로(복도 등)를 설치가능 ※ 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입할 수 있도록 24시간 개방을 원칙으로 하나, 보안 및 건물의 관리 등의 사유로 인하여 불가피한 경우 결정권자와 협의하여 일정시간 폐쇄할 수 있음	도면 참조

나. 공공기여에 관한 계획

1) 공공임대주택

[기정]

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공임대주택 [제3종일반주거지역 → 준주거지역]	기본용적률 : 400%	용도지역 변경 부지면적의 10% 이상 [379.0㎡]	공공임대주택 부속토지지분 [386.92㎡(10.21%)]	18형 22세대, 33형 17세대

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

[변경]

구분	용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
① 공공임대주택 [제3종일반주거지역 → 준주거지역]	기본용적률 : 400%	용도지역 변경 부지면적의 10% 이상 [379.0㎡]	공공임대주택 부속토지지분 [386.62㎡(10.20%)]	① 부속토지면적 : 386.62㎡(10.20%) - 19형 22세대, 33형 19세대
② 공공임대주택 완화용적률의 50% [지상연면적 15%]	상한용적률 : 법적용적률 이하 [430%]	완화용적률의 50% [568.5㎡]	공공임대주택 용적률산정용연면적 [573.55㎡(15.13%)] →부속토지환산면적 [132.86㎡(3.51%)]	② 부속토지환산면적 : 132.86㎡(3.51%) - 19형 5세대, 33형 8세대 ① + ② = 519.48㎡(13.71%)

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

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

IV. 관계도면 : 붙임 참조(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로, 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

V. 관계서류 열람방법

※ 관계서류는 서울시청(본청 3층) 주택공급과(02-2133-6296)과 동작구청(유한양행 임차청사 3층) 도시계획과(02-820-9734)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

※ 기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 공사 착공 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함.