

2021 - 289

403 - 14

() ()

서울특별시 동작구 대방동 403-14일원 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2021년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회) (2021. 5. 6.) 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 6월 24일
서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 동작구 대방동 403-14 일원
- 면 적 : 815.8㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철 7호선 신대방삼거리역이 경유하는 역세권으로서 청년층의 주거 안정을 위한 공공 지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	동작구 대방동 403-14 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	동작구 대방동 403-14 일원	-	증) 815.8	815.8	

■ 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구 분	구 역 명	결정내용	결정사유	비고
신설	동작구 대방동 403-14 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	신규지정 - 면적 : 815.8㎡	역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		815.8	-	815.8	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	815.8	감) 777.19	38.61	4.73	
	준주거지역	-	증) 777.19	777.19	95.27	

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 용도지역 변경 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	-	동작구 대방동 403-14	245.2	공동개발 지정	
		동작구 대방동 403-15	143.8		
		동작구 대방동 403-16	260.5		
		동작구 대방동 403-17	166.3		

■ 가구 및 획지에 관한 결정 사유서

도면표시 번호	계획내용	결정사유
-	• 공동개발 지정	• 역세권 청년주택 건립위해 동작구 대방동 403-14 일원에 한하여 공동개발을 지정함

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 신설

구분		계획내용	비고
지정 용도	가	• 공동주택(주거복합)주1)	동작구 대방동 403-14 일원역세권 청년주택에 한함
불허 용도	1	• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장(단, 종교집회장중 교회 제외)	동작구 대방동 403-14 일원역세권

구분	계획내용	비고
	• 판매시설 중 도매시장 • 의료시설 중 격리병원 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 묘지 관련 시설 • 장례시설 • 야영장 시설	청년주택에 한함

※ 「건축법시행령」 별표1 참조

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

■ 건축물 용도에 관한 결정 사유서

도면표시	계획내용	결정사유
-	• 지정용도 신설 (가) • 불허용도 신설 (1)	• 역세권 청년주택 건립을 위해 동작구 대방동 403-14일원에 한하여 지정 및 불허용도를 신설함

나. 건축물 밀도에 관한 결정조서 : 신설

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	• 동작구 대방동 403-14 일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하	
높이	• 50m 이하	

■ 건축물 밀도에 관한 결정 사유서

도면표시	계획내용	결정사유
-	용적률 • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%)이하	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
	높이 • 50m 이하	• 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동 위원회 심의를 통해 결정코자 함

■ 용적률 적용(의무사항) : 신설

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공기여율 : 부지면적의 10% 이상(주2) - 77.72㎡ 이상	공공임대주택 부속토지 면적 - 080.12㎡ (10.31%, 11세대)	기본 용적률 400% 이하 부여 상한 용적률 500% 이하 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 동작구 대방동 403-14 일원 역세권 청년 주택에 한함
		완화 용적률(98.72%)의 50% 공공임대주택 제공 - 용적률 산정용 면적 : 49.36% X 777.19㎡ = 383.62㎡ 이상	용적률 산정용 면적 : 401.28㎡ □ (12세대)		
건축물 용도구분	비주거 비율	15% 이하(주3) (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율(용적률 기준) 주3) □ : 9.92%(384.36㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	전용 18~60㎡ 내외 - 1인세대 : 18㎡ 이상 - 2인세대 : 36㎡ 이상	- 공공임대 : 공공지원민간임대(세대수기준) = 20.9% : 79.1% = 23세대 : 87세대 1인세대 규모 : 23.30 type(전용 18.05㎡ + 서비스 5.25㎡) : 26.81 type(전용 18.78㎡ + 서비스 8.03㎡) 2인세대 규모 : 44.69 type(전용 36.24㎡ + 서비스 8.45㎡) : 47.01 type(전용 36.37㎡ + 서비스 10.64㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치 계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	2가지 이행 - 에너지효율건축물(주거부분 86점 이상) - 친환경건축물(우수2등급)		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	100세대 미만 : 100㎡ 이상 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 300세대 이상 ~ 364세대 미만 : 200㎡ 이상 364세대 이상 : (전체 건립호-299호 × 2.5 × 1.25)	커뮤니티시설 : 지상 2층에 150.25㎡ 계획 □- 용도 : 북카페, 코인세탁방, 주민회의실		

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

주3) 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에 한하여 설치하여야 함

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인허가 시 변경될 수 있음

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

구분	적용지역	계획내용	비고
건축선, 벽면지정선	상도로변	도로경계로부터 3m 이격 계획	• 보도형 전면공지(3m)
건축한계선	여의대방로28길변	• 도로경계로부터 4m 이격 계획	• 차도형 전면공지(3~3.5m) • 도로제척(0.5m~1m)

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 계획 : 신설

구분	계획내용	비고
주차출입구	• 간선부 상도로(25m)변 주차출입구 설치	

2. 공공기여 계획 : 신설

구분	계획기준	공공기여 계획		
		면적(㎡)	세대수	
기본용적률 : 400%	• 대지지분 기준 : 77.72㎡ 이상	• 80.12㎡	11세대	23세대
상한용적률 : 498.72% (완화용적률 : 98.72%)	• 지상연면적 기준 : 383.62㎡ 이상 (완화용적률의 50%)	• 지상연면적 : 401.28㎡	12세대	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인허가 시 변경될 수 있음

■ 공공기여 계획 신설 사유서

도면표시	계획내용	결정사유
-	• 공공임대주택 부족토지 면적 - 기본용적률 공공기여 : 80.12㎡(10.31%, 11세대) - 상한용적률 공공기여 : 80.46㎡(10.35%, 12세대)	• 역세권 청년주택 건립을 통해 청년층 주거안정을 실현하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

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

V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6297)와 동작구청 도시계획과(☎02-820-9177)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 서울특별시시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

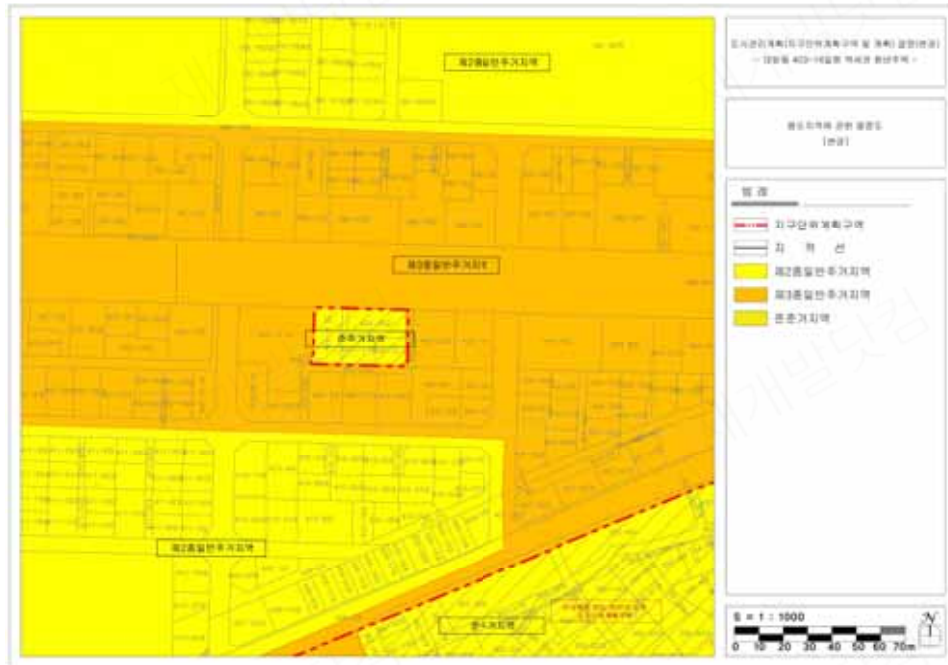
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (신설)



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)

