

2020 - 2756

403 - 14

( )

1. 서울특별시 동작구 대방동 403-14외 3필지(403-15, 403-16, 403-17)에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 9월 24일

서울특별시

I. 열람 기간 : 2020. 9. 25. ~ 2020. 10. 8.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 청년주택운용팀 ☎02-2133-6297

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서(신설)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

| 구 분 | 구 역 명                                        | 위 치                                 | 면 적(㎡) |          |       | 비 고 |
|-----|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------|----------|-------|-----|
|     |                                              |                                     | 기정     | 변경       | 변경후   |     |
| 신 설 | 동작구 대방동<br>403-14 일원<br>역세권 청년주택<br>지구단위계획구역 | 동작구 대방동<br>403-14, -15,<br>-16, -17 | -      | 증) 815.8 | 815.8 |     |

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

| 구 분 | 구 역 명                                        | 면 적(㎡) | 결정사유                                                                                                                                  | 비 고 |
|-----|----------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 신 설 | 동작구 대방동<br>403-14 일원<br>역세권 청년주택<br>지구단위계획구역 | 815.8  | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함</li> </ul> |     |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서(변경)

### 1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

#### 가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분  |           | 면 적(㎡) |           |        | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|------|-----------|--------|-----------|--------|------------|-----|
|      |           | 기정     | 변경        | 변경후    |            |     |
| 주거지역 | 합 계       | 815.8  | -         | 815.8  | 100.0      |     |
|      | 제3종일반주거지역 | 815.8  | 감) 777.19 | 38.61  | 4.73       |     |
|      | 준주거지역     | -      | 증) 777.19 | 777.19 | 100.0      |     |

#### 나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번 호 | 위 치                 | 용도지역              |           | 면 적<br>(㎡) | 결정(변경)사유                                                                                                                                                                    |
|-------------|---------------------|-------------------|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                     | 기정                | 변경        |            |                                                                                                                                                                             |
| -           | 동작구 대방동<br>403-14일원 | 제3종<br>일반주거<br>지역 | 준주거<br>지역 | 777.19     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 변경<br/>- 제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> <li>• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함</li> </ul> |

### 2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

### 3. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)

### 1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

#### 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

| 가구번호 | 획지번호 | 위 치                  | 면적(㎡) | 계획내용    | 비 고 |
|------|------|----------------------|-------|---------|-----|
| -    | -    | 동작구 대방동<br>403-14 일원 | 815.8 | 공동개발 지정 |     |

#### 나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

| 도면표시<br>번 호 | 계획내용                                                                                            | 결정사유                                                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| -           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동개발 지정<br/>- 동작구 대방동 403-14, -15, -16, -17</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정</li> </ul> |

## 2. 건축물 등에 관한 결정조서

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

## ■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구 분     | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 비 고                                |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 지정용도(1) | • 공동주택(주거복합) 주1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | • 동작구 대방동 403-14일원<br>역세권 청년주택에 한함 |
| 불허용도(가) | <ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소</li> <li>문화시설 및 집회시설 중 집회장 및 관람장(단, 종교집회장 중 교회 제외)</li> <li>판매시설</li> <li>의료시설 중 격리병원</li> <li>숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설</li> <li>위락시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물 저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>자원순환 관련 시설</li> <li>교정 및 군사 시설</li> <li>발전시설</li> <li>묘지 관련 시설</li> <li>장례시설</li> <li>야영장 시설</li> </ul> |                                    |

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함

## ■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

| 구 분 | 계획내용             | 결정사유                                                                                      |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | • 지정용도 및 불허용도 신설 | • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함 |

## 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

## ■ 건축물의 밀도에 관한 결정조서

| 구 분  | 계획내용                                                                                       | 비고                                  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 건폐율  | • 60% 이하                                                                                   | • 동작구 대방동 403-14 일원<br>역세권 청년주택에 한함 |
| 용적률  | <ul style="list-style-type: none"> <li>기본용적률 : 400% 이하</li> <li>상한용적률 : 500% 이하</li> </ul> |                                     |
| 최고높이 | • 53m 이하                                                                                   |                                     |

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

| 구 분 | 계획내용 |                                                                                            | 결정사유                                                                                                                                      |
|-----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | 용적률  | <ul style="list-style-type: none"> <li>기본용적률 : 400% 이하</li> <li>상한용적률 : 500% 이하</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함</li> </ul>                      |
|     | 최고높이 | <ul style="list-style-type: none"> <li>53m 이하</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 심의를 통해 변경코자 함</li> </ul> |

다. 용적률 적용기준(의무사항)

■ 적용기준

| 구 분      |                           | 내용                                                                                                                                                                                                                                   | 비고 |
|----------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공공기여율    | 기본공공기여율                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지면적의 10% 이상</li> </ul>                                                                                                                                                                       |    |
|          | 추가공공기여율                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>완화 용적률의 50% 공공임대주택 제공</li> </ul>                                                                                                                                                              |    |
| 건축물 용도   | 비주거비율                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>15% 이하 (가로변 비주거 설치의무)</li> </ul>                                                                                                                                                              |    |
|          | 주거비율                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>85% 이상</li> </ul>                                                                                                                                                                             |    |
| 주택규모     |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 45㎡이하</li> </ul> </li> <li>공공지원민간임대주택               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 60㎡이하</li> </ul> </li> </ul> |    |
| 건축물 형태   | 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행</li> </ul>                                                                                                                    |    |
| 주민공동이용시설 | 커뮤니티시설                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>100세대 미만 : 100㎡ 이상</li> <li>100세대 이상~300세대 미만 : 150㎡ 이상</li> <li>300세대 이상 : 200㎡ 이상</li> </ul>                                                                                                |    |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

| 구 분 | 계획내용  |            | 건축한계선 | 비 고                              |
|-----|-------|------------|-------|----------------------------------|
| -   | 건축한계선 | 대상지 동측 도로변 | 3m    | • 차도형 전면공지(2~2.5m), 도로(0.5~1.0m) |
|     |       | 대상지 북측 도로변 | 3m    | • 보도형 전면공지(3m)                   |

④ 기타사항에 관한 결정조서(신설)

가. 차량동선에 관한 결정조서

| 구 분   | 계획내용                             | 비 고 |
|-------|----------------------------------|-----|
| 주차출입구 | • 사업대상지 북측 간선부 상도로(25m) 주차출입구 설치 |     |

나. 공공기여계획

■ 적용기준

| 구 분    | 기본용적률                             | 공공기여율       |                             | 비 고 |
|--------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------|-----|
|        |                                   | 기본공공기여율     | 추가공공기여율                     |     |
| 공공임대주택 | 400% 이하<br>(제3종일반주거지역 →<br>준주거지역) | 대지면적의 10%이상 | 완화 용적률의<br>50% 공공임대주택<br>제공 |     |

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

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다



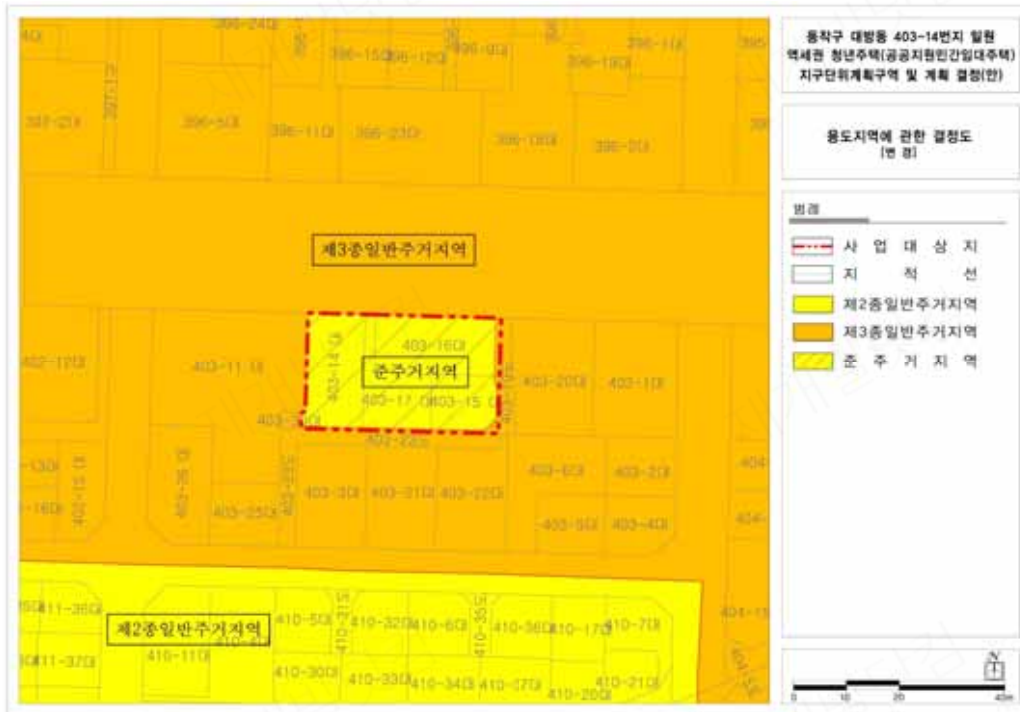
동작구 대방동 403-14번지 일원  
역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)  
지구단위계획구역 및 계획 결정(안)

용도지역에 관한 결정도  
(가칭)

범례

- 사업 대상지
- 지적선
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)

