◈ 서울특별시고시 제2025-152호

보라매역세권(신대방동 364-190번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 신대방동 364-190번지 일원 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정에 대하여 서울특별시 동작구 공고 제2023-1110호(2023.07.06.)로 열람 공고하고, 2024년 제17차 도시·건축공동위원회(2024.12.11.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 동작구 공고 제2025-109호(2025.01.23.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 보라매역세권(신대방동 364-190번지 일원) 장기전세주택 건립사업을 위하여 보라매역세권(신대방동 364-190번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	보라매역세권 (신대방동 364-190번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	신대방동 364-190번지 일원	-	증) 28,035.0	28,035.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	변경내용	결정사유
신설	①	신대방동 364-190번지 일원	28,035.0	• 대중교통이 편리하나, 노후·불량한 주거지에 부족한 도시기반시설 확충 및 합리적인 토지이용계획을 통하여 주거환경개선하고 체계적·계획적으로 개발·관리를 위해 지구단위계획구역으로 결정하고자 함.

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		28,035	-	28,035	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	617	-	617	2.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	26,695	감) 21,901	4,794	17.1	
	제3종일반주거지역	723	감) 49	674	2.4	
	준주거지역	-	증) 21,950	21,950	78.3	

■ 용도지역 변경 사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
신대방동 364-190번지 일원	제2종일반주거지역(7층이하)	준주거지역	21,950	376	• 역세권 장기전세주택 건립을 위하여 준주거지역으로 변경
	제3종 일반주거지역				

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
신설	중로	3	㉠	12~22	국지도로	234	신대방동 360-230	신대방동 364-60	일반도로		
신설	소로	2	㉠	7~20	국지도로	323	신대방동 375-53	신대방동 364-33	일반도로		
신설	소로	3	㉠	4	국지도로	20	신대방동 368-12	신대방동 364-80	일반도로		
폐지	소로	3		4	국지도로	72	신대방동 364-81	신대방동 364-80	일반도로		

■ 도로 결정(변경) 조서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3 - ㉠	•신설 - 폭원 12m~22m, 연장 234m	• 지구단위계획구역 내 편입에 따라 원활한 교통소통을 위한 도시계획시설 지정 및 폭원확장
-	소로 2 - ㉠	•신설 - 폭원 7m~20m, 연장 323m	• 지구단위계획구역 내 편입에 따라 원활한 교통소통을 위한 도시계획시설 지정 및 폭원확장
-	소로 3 - ㉠	•신설 - 폭원 4m, 연장 20m	• 지구단위계획구역 미 편입 필지의 진입을 위한 도시계획도로 신설
소로 3 -	-	•노선폐지 - 폭원 4m, 연장 72m	• 지구단위계획구역 내 편입으로 도로 기능을 상실하여 노선 폐지

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

■ 획지계획 결정 조서

구분	도면 번호	위 치	면적(㎡)	비고
획지	Ⅰ	동작구 신대방동 364-190번지 일원	21,950	• 공동주택용지(아파트) • 획지 내 필지 공동

2. 건축물 등에 관한 결정 조서

가. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

■ 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정 조서

도면 번호	위치	구분		계획내용
Ⅰ	동작구 신대방동364-190번지 일원	용도	허용 (A)	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호, 제17호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 부대, 복리시설 및 간선시설 • 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(안마시술소 제외) • 「건축법시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설 • 「건축법시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 • 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 • 「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설
			불허 (1)	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하

도면번호	위치	구분	계획내용
		용적률	• 376% 이하
		높이	• 최고높이 95m 이하
		배치	• 구역내·외 일조, 통풍, 개방감, 보행연속성, 조망권 확보 및 쾌적한 주거환경 조성 등을 감안하여 건축물 배치
		형태	• 층수 변화를 줌으로써 스카이라인의 굴곡을 형성토록 하며 코어부분에는 단지 이미지 제고를 위한 과도한 장식물 지양
		색채	• 중·저채도 색채로 안정감 유도되도록 권장 • 인접지역 색채계획과의 조화되도록 권장
		건축선	• 건축한계선(규제) (도면번호①) - 도시계획도로변 5m~8m 지정

나. 상한용적률 인센티브

상한 용적률	기준용적률		200%	
	상한용적률		376%	
	장기전세 주택 공급	• 완화된 용적률	176%	376% - 200%
		• 완화된 용적률의 1/2	88%	176 x 1/2
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택	① 리모델링이 쉬운구조	
		② 친환경 건축물	② 에너지 성능부문 , 에너지 관리부문 상향 (나 → 가)	
		③ 역사문화 보전	③ 해당사항없음	
		④ 커뮤니티 지원시설 설치 (권장)	④ 미설치	

※ 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.) 적용

다. 공공기여율

구분	면적	부담기준	확보면적	비고
제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	21,950㎡	88% / 376% = 23.4%	5,137.23㎡	

라. 공공기여 부담계획

구분	항목	공공시설 부담			비 고
		계	부속토지	환산부지	
공 공 기 여	도로	602.71㎡ (2.75%)	-	602.71㎡ (2.75%)	순부담 1,133.1 ㎡
	장기전세주택	4,063.78㎡ (18.51%)	4,063.78㎡ (18.51%)	-	
	노인복지시설	492.79㎡ (2.25%)	140.41㎡ (0.64%)	352.38㎡ (1.61%)	
	계	5,159.28㎡ (23.51%)	4,204.18㎡ (19.15%)	955.09㎡ (4.36%)	
	비고	5,137.23 ㎡(23.40%) ≦ 5,159.28 ㎡(23.51%)			

※ 순부담이란 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미한다.
※ 공공시설 부담률은 대지면적으로 산정함.
※ 향후 건축심의 및 사업계획승인 시 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

마. 장기전세주택 공급계획(역세권 장기전세주택 건립 운영기준, 2022.6.20. 준용)

상한 용적률 인센 티브	기준용적률/상한용적률				200% 이하	376% 이하
	완화용적률				176%	= 376%(상한) - 200%(기준)
	용적률 완화에 따른 장기전세주택 공급기준	기준	완화용적률의½ 이상 공급		88.0% 이상	= 176 ÷ 2
			부지 환산 면적		5,137.23㎡(23.40%) 이상	= 21,950㎡ X (88%/376%)
		공공 기여	①	공공시설 등 설치·제공	1,095.50㎡(5.00%) 계획	(도로 602.71㎡) (노인복지시설 492.79㎡)
			②	장기전세주택 공급 기준	4,041.73㎡ 이상	= 5,137.23㎡- 1,095.50㎡
				장기전세주택 공급 계획	4,041.73㎡ ≤ 4,063.78㎡(18.51%) 계획	
			총 공공기여 계획		5,137.23㎡(23.40%)≤ 5,159.28㎡(23.51%) 계획	

	운영기준	계획내용
장기 전세 주택	· 공공주택은 전용 85㎡ 이하 주택으로 계획	· 공공주택 전용 85㎡ 이하 : 171세대 - 전용51㎡ : 44세대 - 전용59㎡ : 94세대 - 전용84㎡ : 33세대
	· 공공주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(Social Mixing)하여 계획	· 적용

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 연면적 등은 관련규정 범위 내에서 건축심의 등 사업추진 시 조정될 수 있음

바. 비주거시설에 관한 계획

운영기준	계획내용
• 역세권 가로활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 5% 이상을 비주거 시설(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)로 지상층에 건축하여야 한다.	• 지상층 연면적의 5% 이상 : 83,961.31㎡×5% = 4,198.07㎡ 이상 • 비주거시설 확보면적 : 4,567.00㎡ (지상1층) - 근린생활시설 : 4,069.00㎡ - 공공기여시설(노인복지시설) : 498.00㎡ ∴ 4,198.07㎡(5.00%) < 4,567.00㎡(5.44%)

※ 향후 건축심의 및 사업계획승인 시 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

4 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

도면번호	위치	계획내용	계획내용	비고
②		공공보행통로	• 문창중학교 통학로 및 보행자 통행을 위한 공공보행통로(B=6m) 1개소 지정(지역권 설정)	
③		차도형 전면공지	• 대상지 건축한계선에 의해 후퇴한 공간내에 우회전 완화차로를 위한 차도형 전면공지(B=3) 조성	
④		보도형 전면공지	• 대상지 건축한계선에 의해 후퇴한 공간내에 보행자 통행을 위한 보도형 전면공지(B=5) 조성	

2. 교통처리에 관한 결정 조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

도면번호	위치	계획내용	계획내용	비고
⑤		차량진출입구 (권장)	• 구역 동측 중로3-㉠호선 진출입구간 및 서측 소로2-㉠호선 진출입구간을 차량진출입구로 계획 • 진·출입구와 근접한 위치에 지하주차장 출입구 배치로 단지 내 차량동선 최소화	중로3-㉠ 호선 소로2-㉠ 호선
⑥		차량출입 불허구간(규제)	• 소로2-㉠호선 문창중학교 구간을 통학로 확보를 위해 공동주택용지에 한하여 차량출입불허구간으로 지정 • 진·출입 차량으로 인한 교통동선 상충 최소화 (결정도면 참조)	소로2-㉠ 호선

5 경미한 변경 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획의 경미한 사항

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울 특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정을 따른다. 2. 향후 관련지침 및 제정·법령 또는 변경될 경우 제정·법령 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함.

2. 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 기부채납 공공기여시설의 용도, 규모 등의 변경. 2. 공공보행통로 선형 등의 변경

Ⅲ. 관계도면: 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

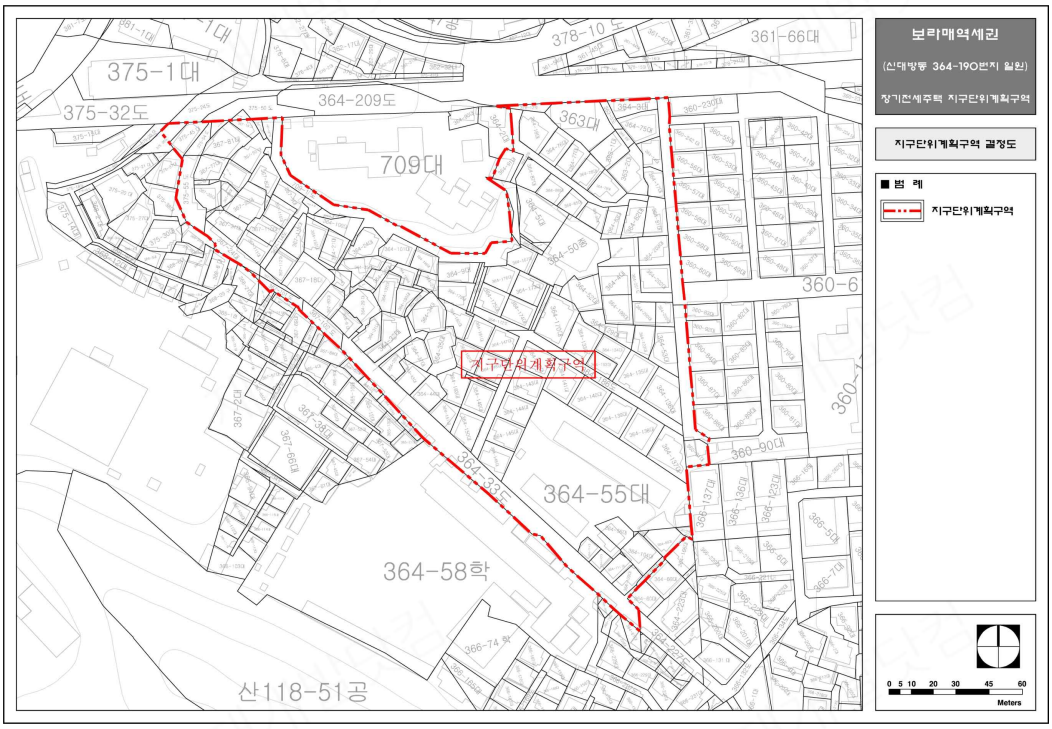
Ⅳ. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 공공주택과(☏ 02-2133-7059) 및 동작구청 도시계획과(☏ 02-820-9734)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr) 및 마포구청 홈페이지(https://www.mapo.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

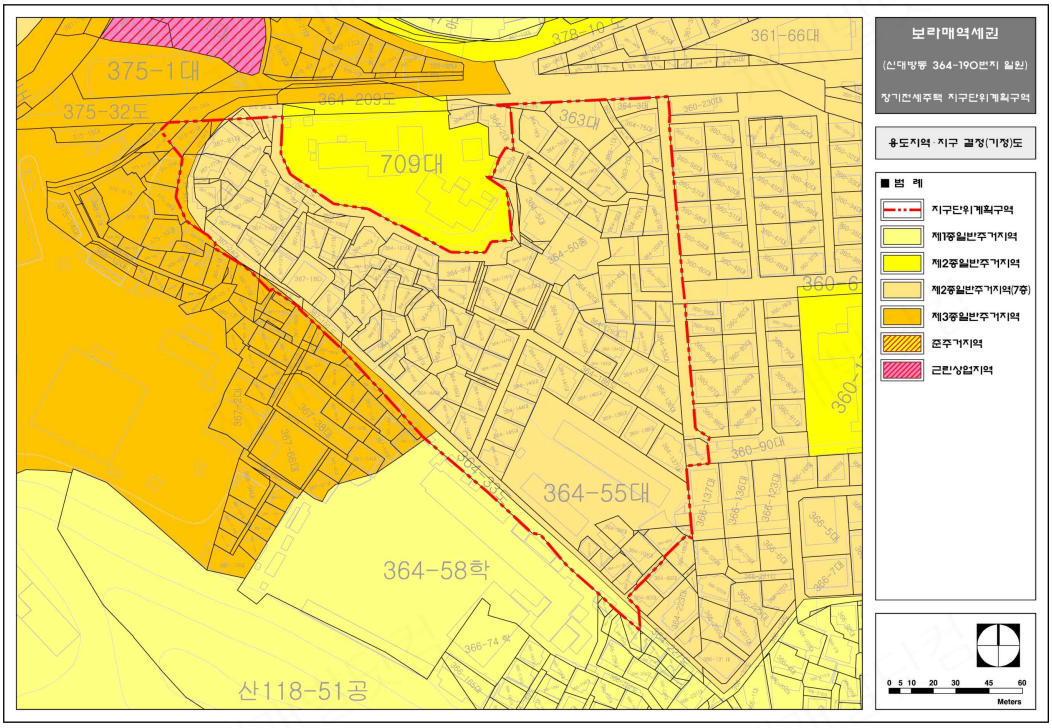
Ⅴ. 역세권 장기전세주택 운영 등에 관한 사항

- 금회 상향 결정(변경) 된 용도지역(제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 준주거지역) 및 기타 지구단위계획 결정(변경)사항 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 및 같은법 시행령 제50조에 따라 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않을 경우, 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원됨을 고지합니다.

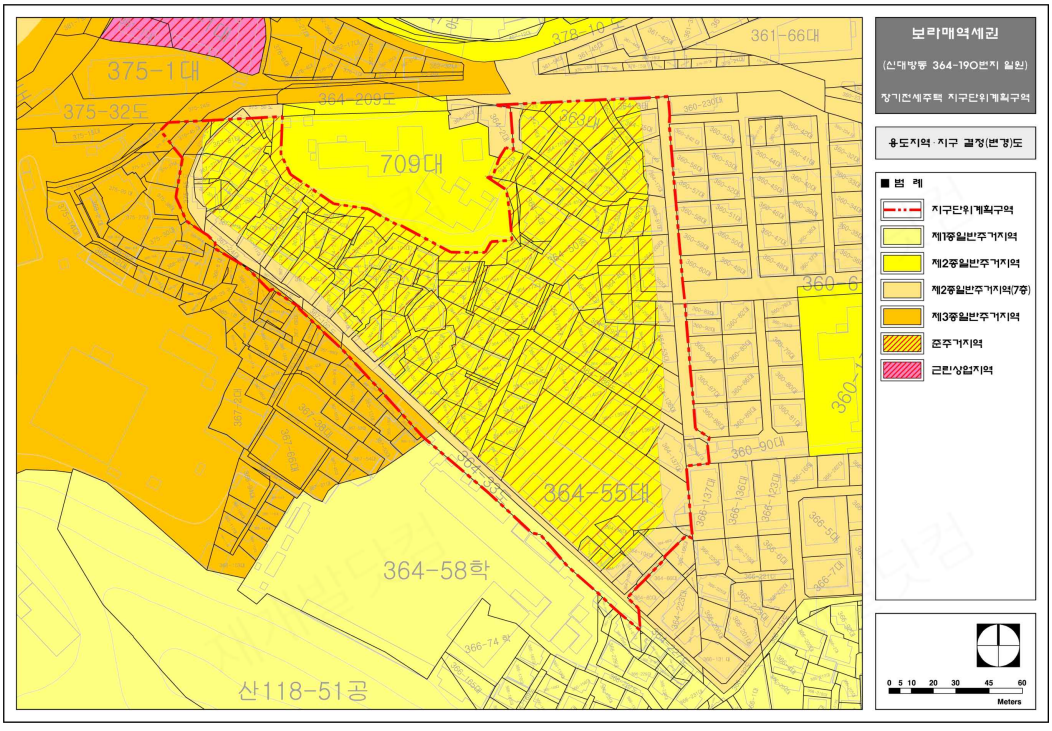
■ 지구단위계획구역 결정도



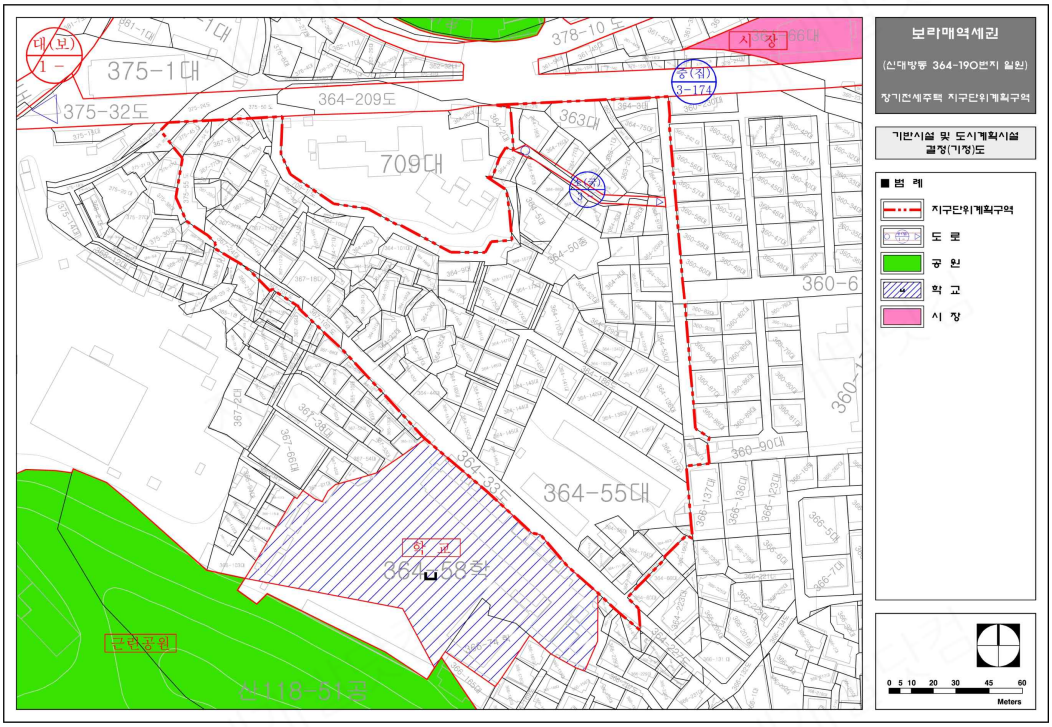
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



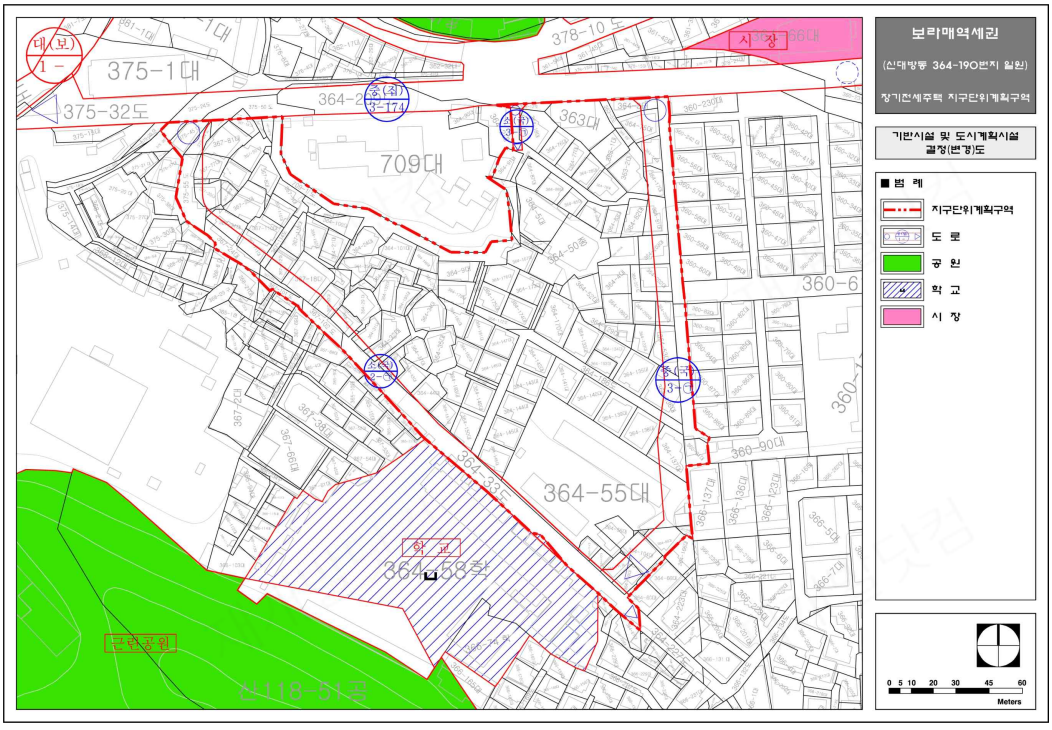
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



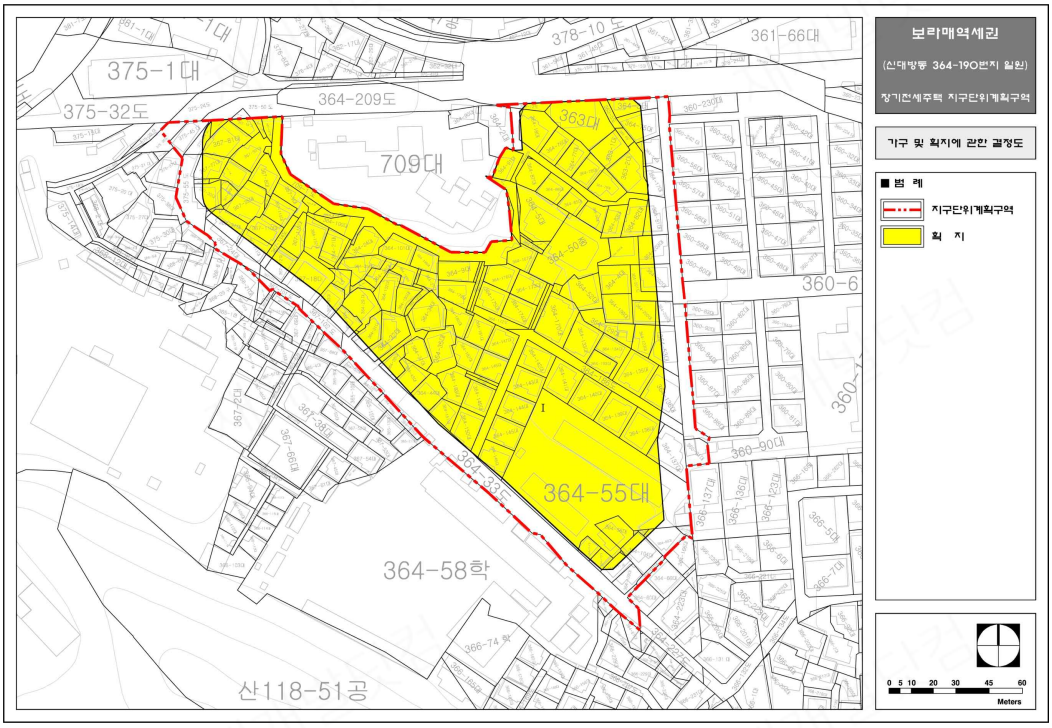
■ 도시계획시설 결정(기정)도



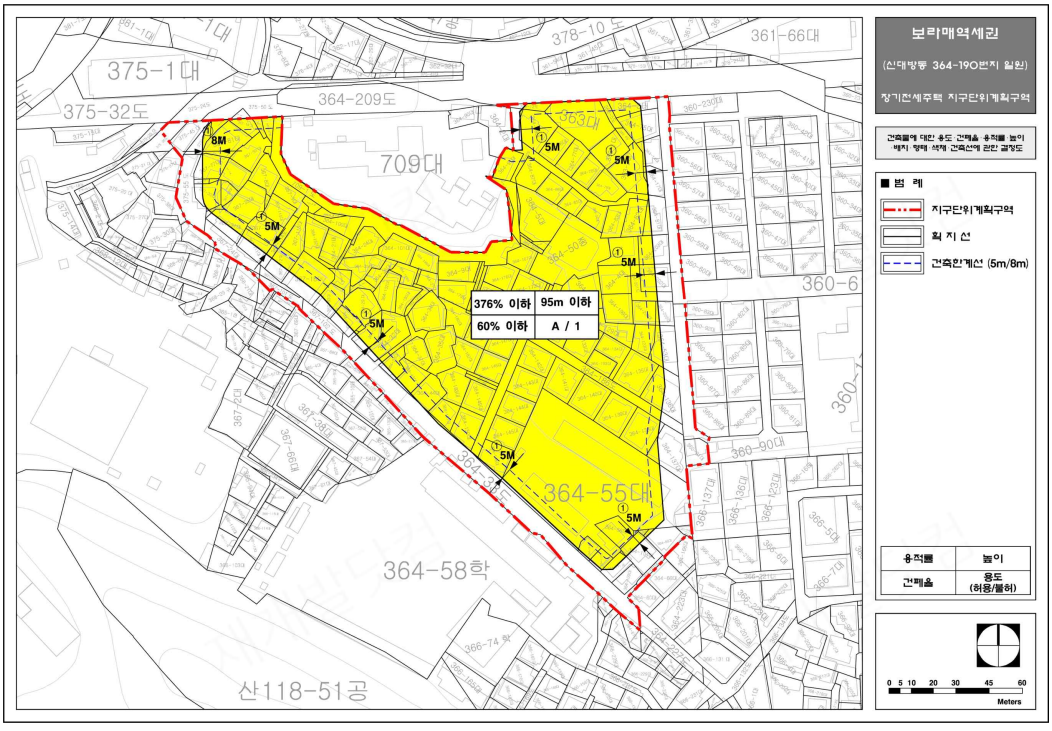
■ 도시계획시설 결정(변경)도



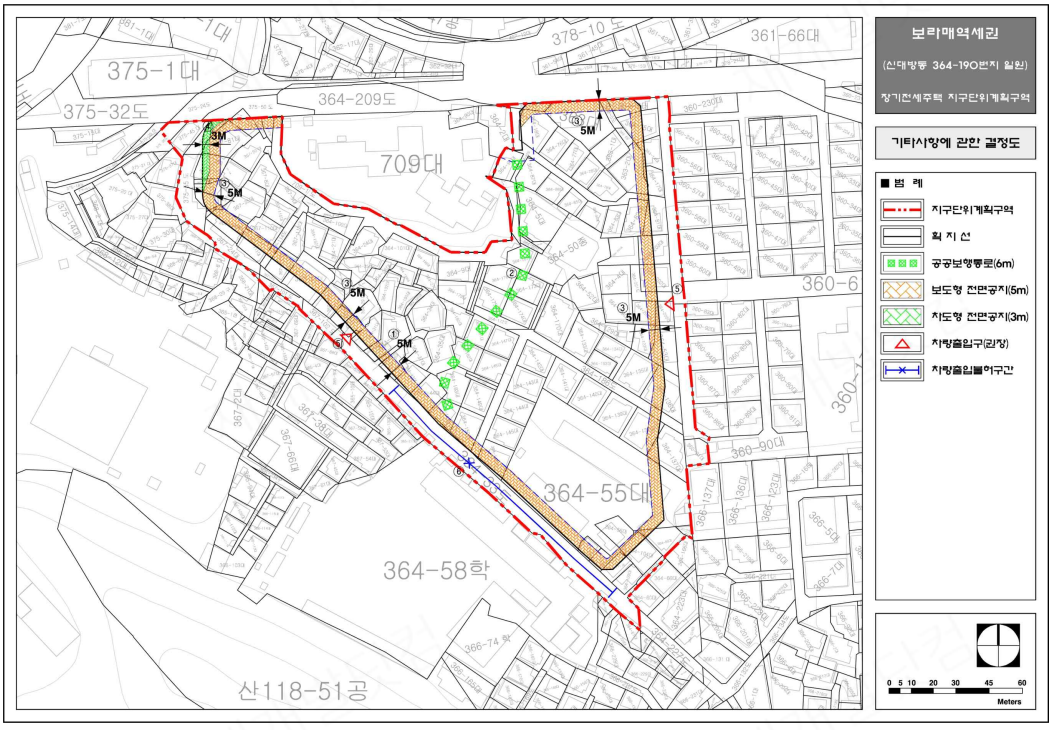
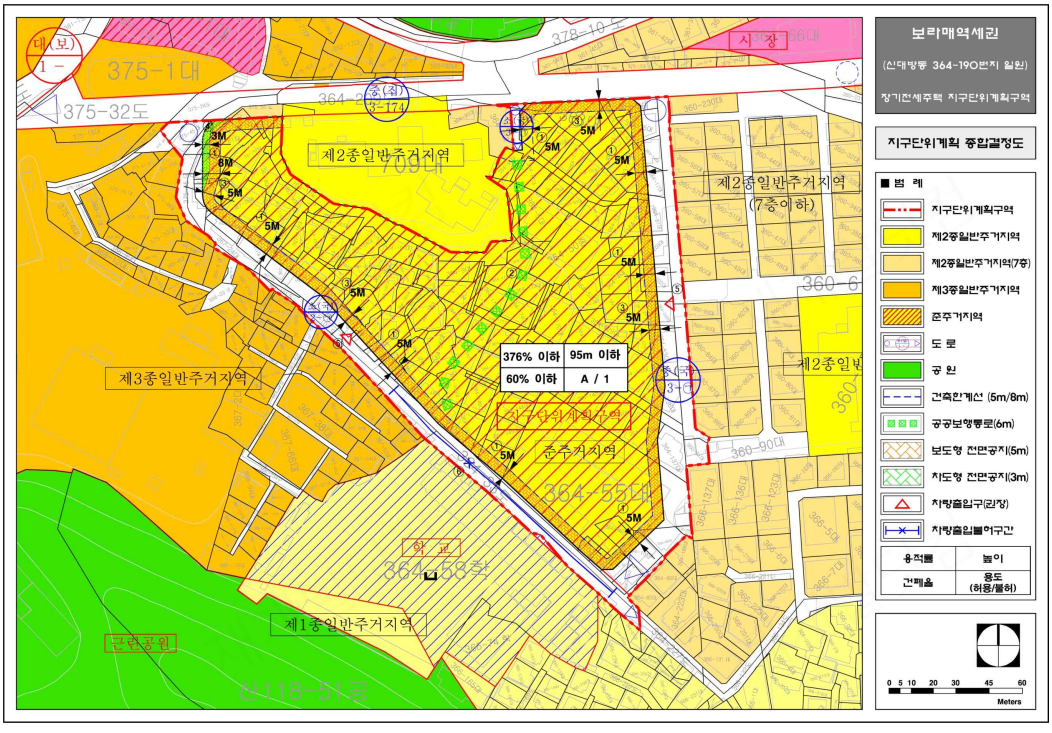
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정 조서



■ 기타사항에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합결정도