

보라매공원 역세권 공공임대주택 건립을 위한
도시관리계획(지구단위계획) 결정(안)

2018. 11

(주)미림디앤씨

I

주민제안서

1 주민제안에 관한 사항

I 주민제안서

1 주민제안에 관한 사항

1. 주민제안 근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) 및 제51조(지구단위계획구역의 지정 등), 동법 시행령 제20조, 제43조에 의한 도시관리계획(지구단위계획)입안을 위한 제안
- ※ 본 주민제안은 역세권 공공임대주택 건립내용을 포함하는 것으로 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준(행정2부시장 방침 제10009호_2011.05.03)」에 부합하도록 계획을 작성하였음

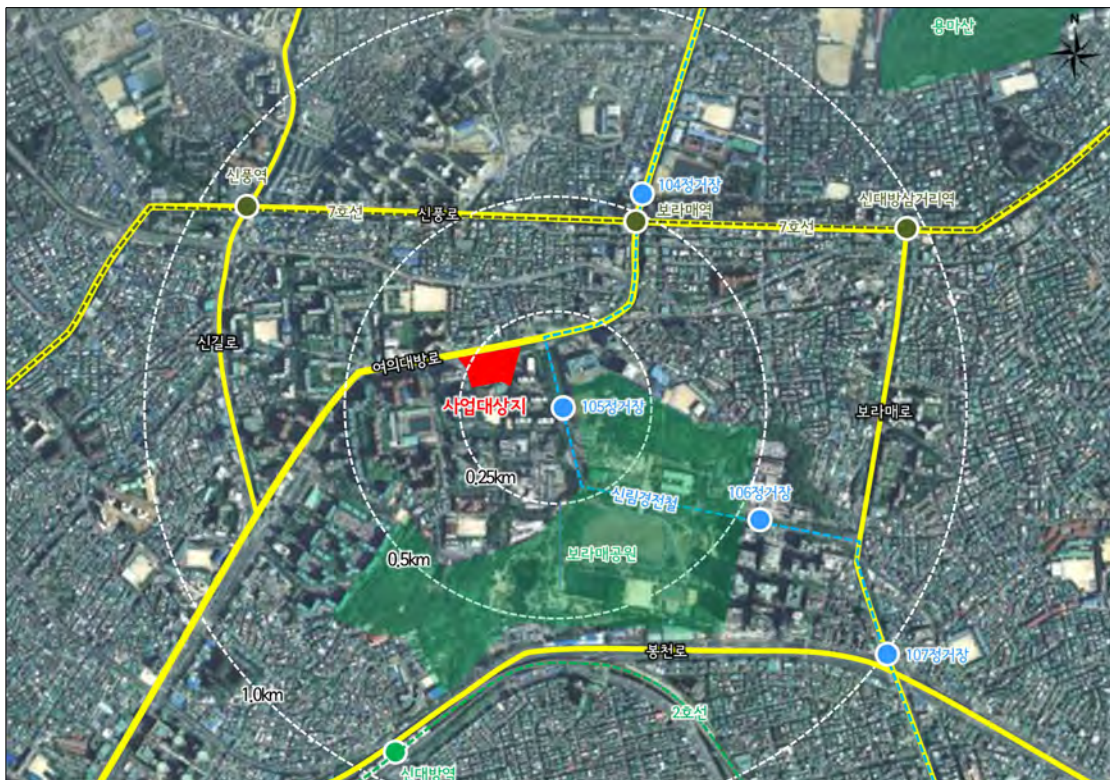
2. 제안사유 및 목적

- 보라매공원역(신림경전철 105정거장역)에 위치한 1차 역세권지역으로서 현재 20년 이상 노후화된 저층주거지역이 밀집해 있는 지역으로 토지의 효율성 제고 및 공공임대주택을 공급하여 서민주거안정을 도모하고자 함

3. 계획의 범위

- 위 치 : 서울특별시 동작구 신대방동 498-9번지 일대
- 면 적 : 6,927.6㎡

< 위치도 >



II

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 도서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정
- ② 용도지역·지구에 관한 결정
- ③ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정
- ④ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정
- ⑤ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 결정
- ⑥ 기타사항에 관한 결정
- ⑦ 지구단위계획 결정도

II 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

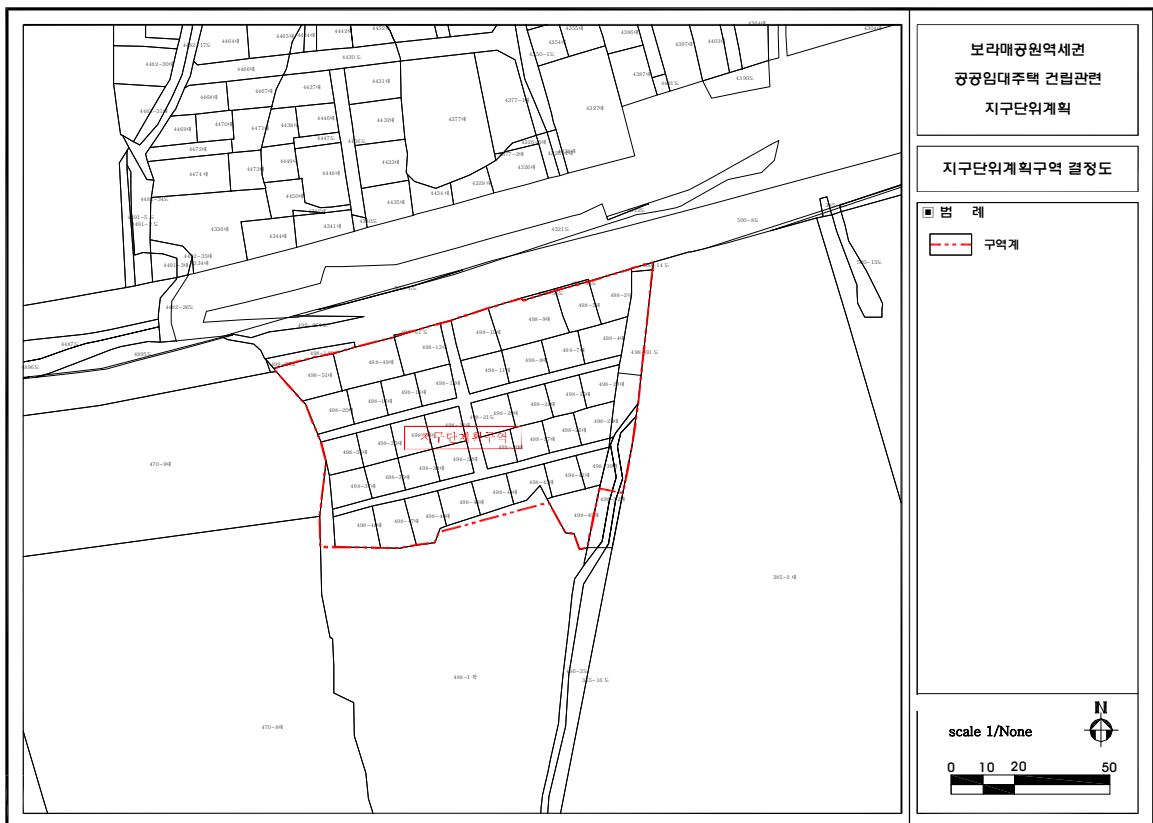
○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	-	보라매공원역세권 공공임대주택 건립 지구단위계획구역	서울시 동작구 신대방동 498-9번지 일대	-	증)6,927.6	6,927.6	-

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	서울시 동작구 신대방동 498-9번지 일대	6,927.6	○ 보라매공원역(신림경전철 105정거장) 250m이내에 위치한 지역으로서 노후한 주거환경을 개선하고 공공임대주택을 공급하기 위해 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

< 지구단위계획구역 결정도 >



2 용도지역·지구에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		6,927.6	-	6,927.6	100.0	-
도시 지역	제2종일반주거지역(7층)	153.0	증) 92.0	245.0	3.4	학교
	제3종일반주거지역	6,774.6	감) 6,177.9	596.7	8.6	도로
	준주거지역	-	증) 6,085.9	6,085.9	88.0	공동주택 등

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

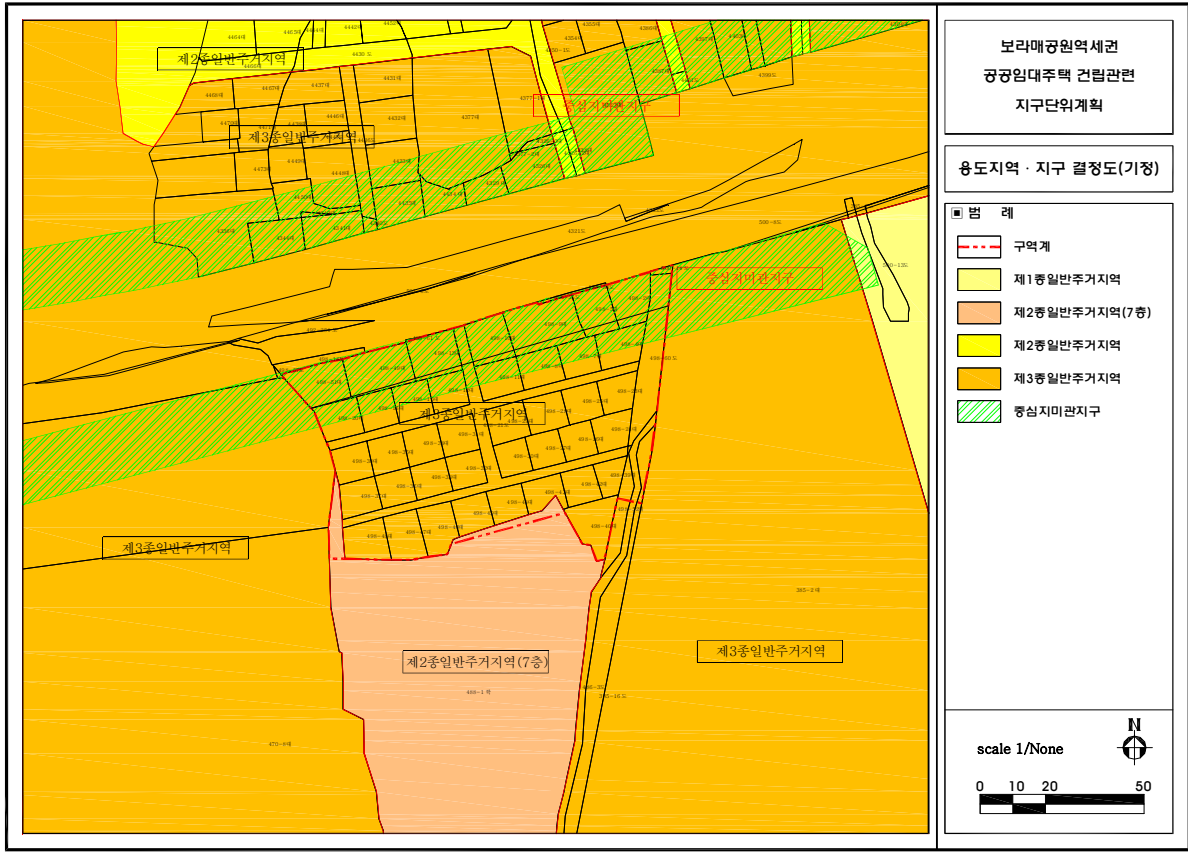
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률 (%)	결정사유
		기정	변경			
-	동작구 신대방동 498-9번지 일대	제3종일반 주거지역	준주거 지역	5,939.7㎡	483%이하	○ 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구 단위계획 수립 및 운영기준에 부합된 계획수립을 위하여 용도지역 변경 ※ 제2종(7층)은 학교시설부지로서 학교 부지 정형화를 위해 일부 사유지와 대토 하는 사항임 ○ 학교부지 정형화를 위해 일부 사유 토지를 제공함에 따라 학교 용도지역에 맞춰 하향조정 ※ 제3종은 사유지로서 학교부지 정형화를 위해 학교시설부지와 대토하는 사항임
		제2종일반 주거지역(7층)		146.2㎡		
	동작구 신대방동 498-40번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층)	238.2㎡	200%이하	

2. 용도지구 결정(변경)조서 (변경없음)

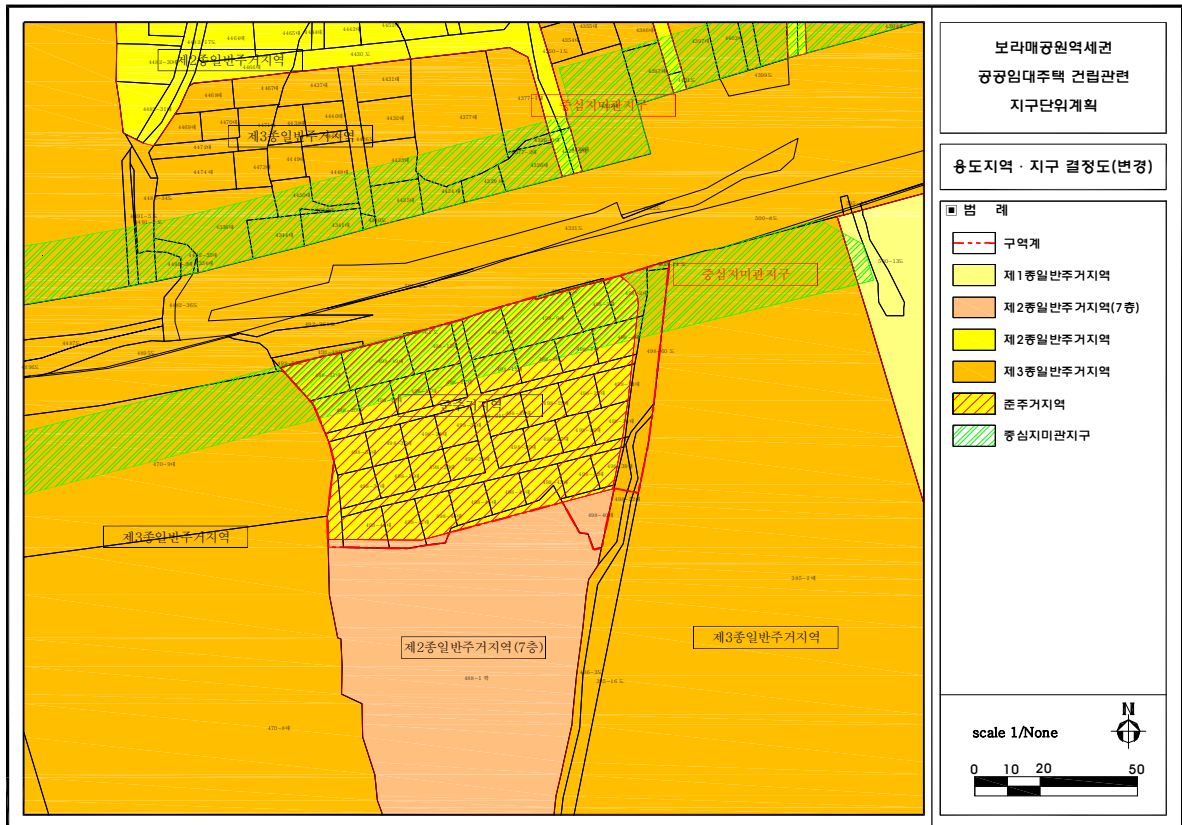
○ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡) (구역내)	연장(m) (구역내)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	①	시흥대로, 대방로	중심지 미관지구	신길동 ~ 시흥동	236,960 (2,210)	8,000 (125)	양측 12~20	1982.4.22	-

< 용도지역·지구 결정도(기정) >



< 용도지역·지구 결정도(변경) >



③ 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정

1. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서

가. 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	1	8	국지 도로	71	신대방동 500-14	신대방동 498-52	일반 도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-1	도로신설 -폭원(B) : 8m, 연장(L) : 71m	○ 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

나. 공공·문화체육시설

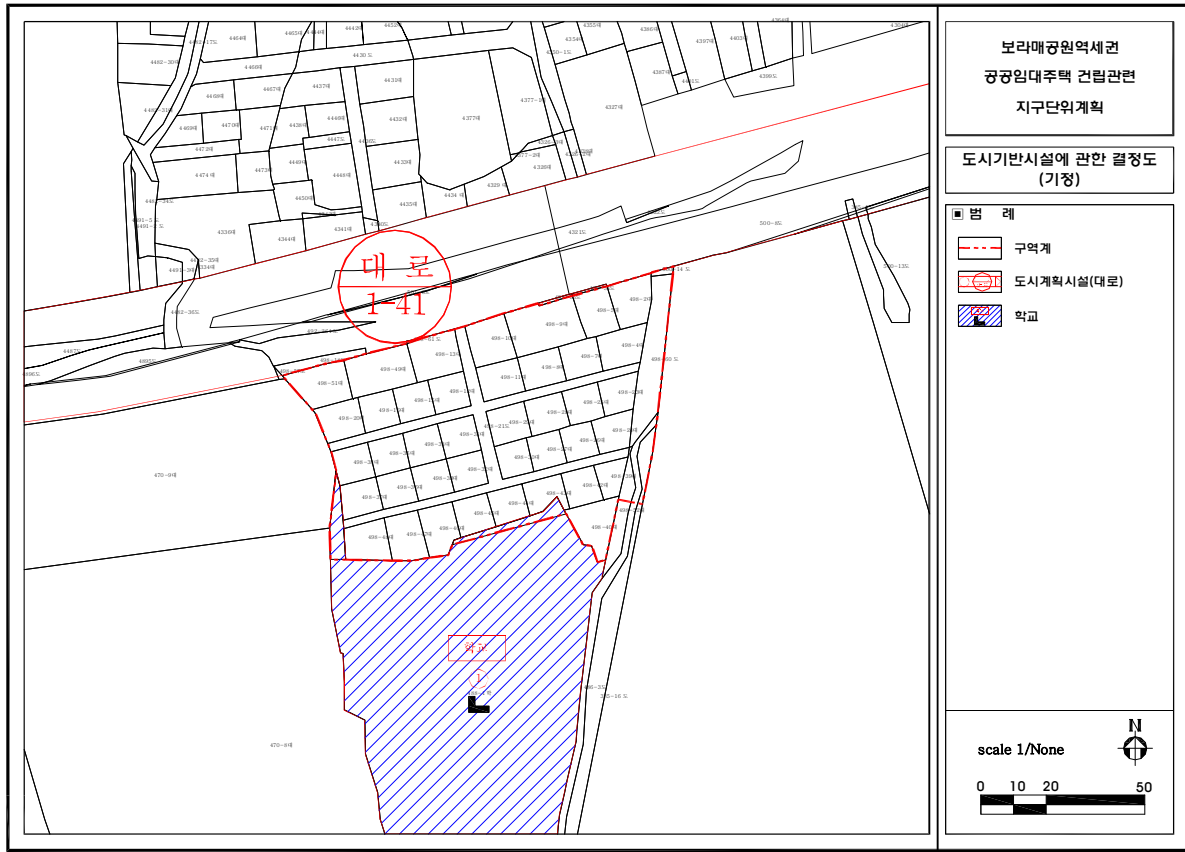
○ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	학교	초등학교	신대방동 488-1	7,299.0	증) 92.0	7,391.0	서고제2000-179호 (2000.7.3)	

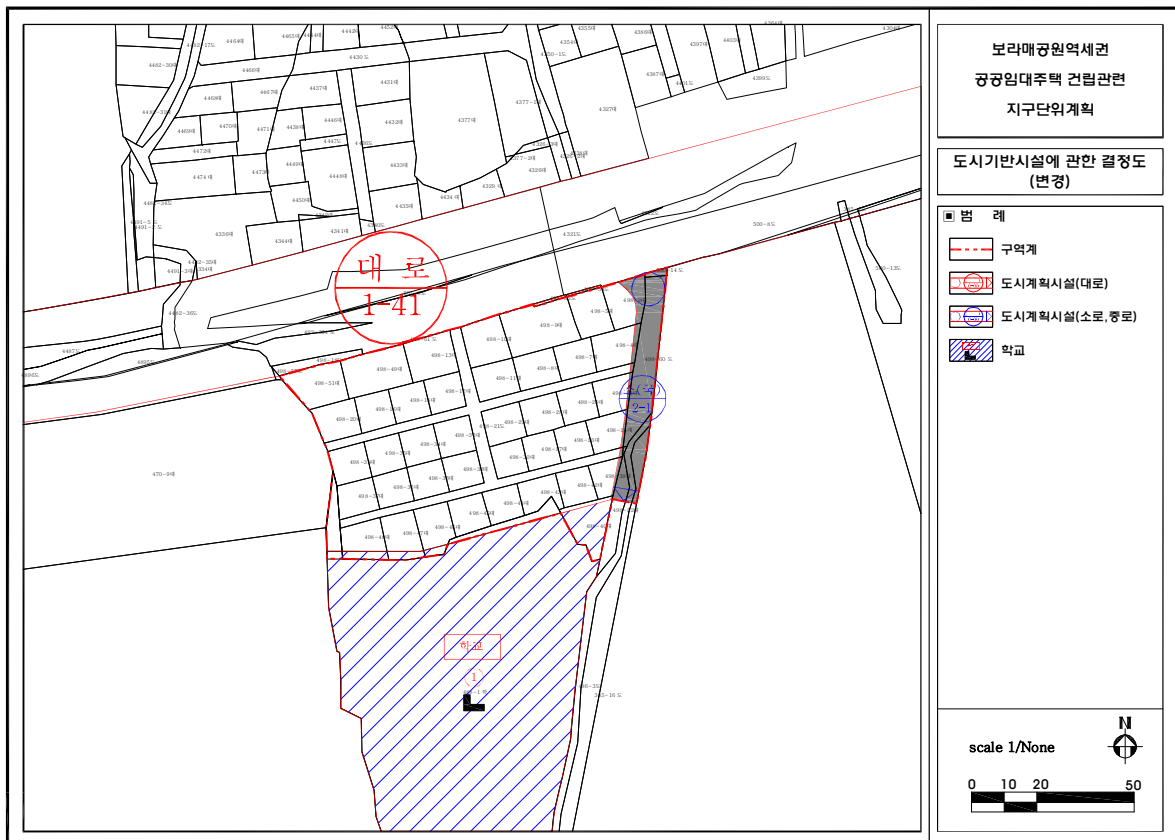
○ 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	초등학교	학교부지 제공 및 선형변경 - 면적 : 증)92.0m ²	○ 공동주택 개발에 따른 학생수용을 위해 학교부지를 정형화하여 사유지 면적 일부제공

< 도시기반시설에 관한 결정도(기정) >



< 도시기반시설에 관한 결정도(변경) >



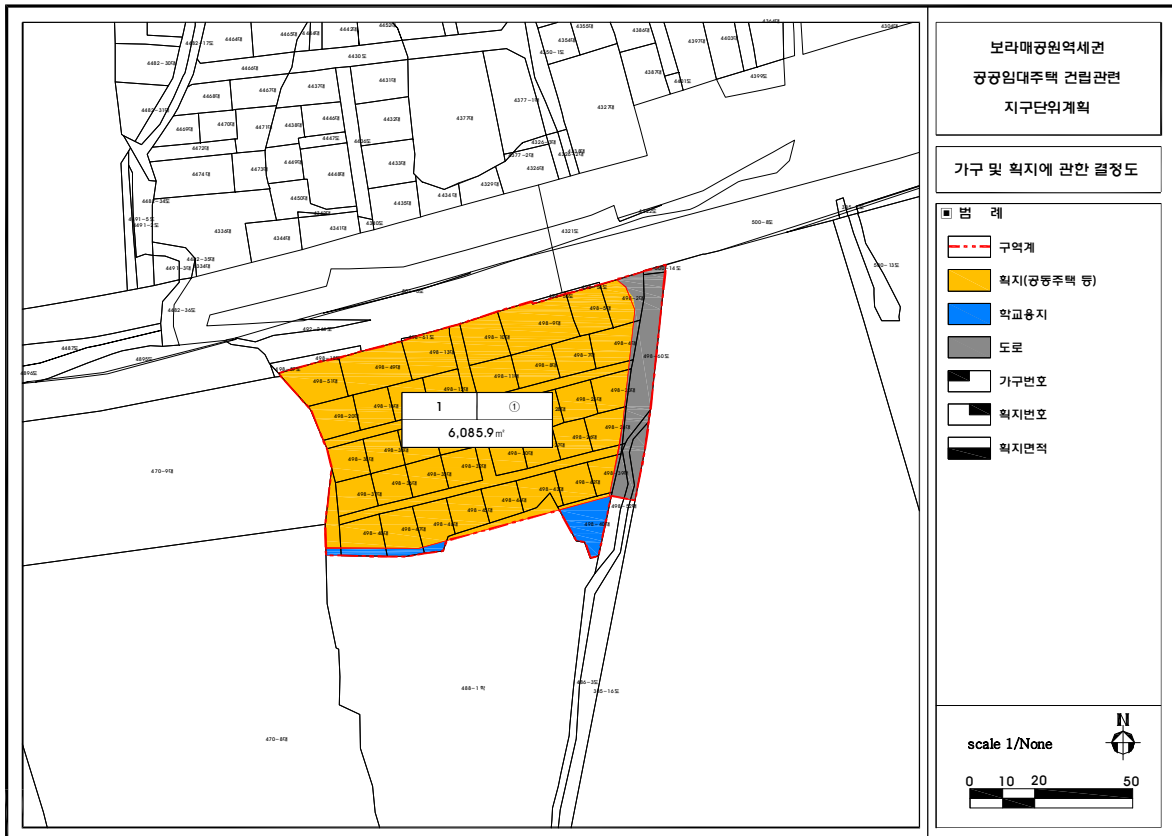
4 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
1	①	6,085.9	동작구 신대방동 498-9번지 일대	6,085.9	기본시설은 가구 및 획지계획에서 제외

< 가구 및 획지에 관한 결정도 >



5 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 결정

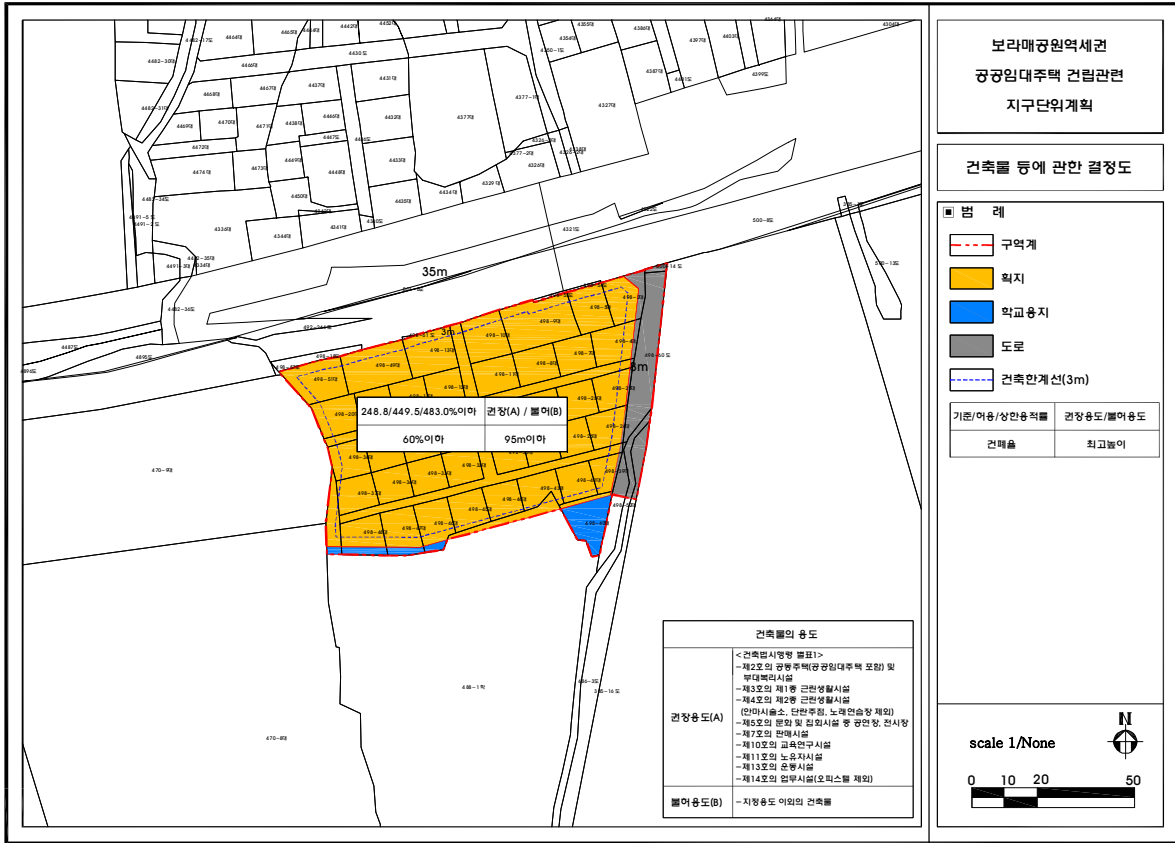
1. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 결정조서

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	위 치	구 분	계획내용	비 고	
1	동작구 신대방동 498-9번지 일대	용도	권장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대 복리시설 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 	
			불허	○ 권장용도 이외의 건축물	
		건폐율	○ 60%이하	준주거지역	
		용적률	기준	○ 248.8%이하	역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 2-3-1 ※ 용도지역에 따른 가중평균 적용
			허용	○ 449.5%이하	
			상한	○ 483.0%이하	
		최고높이	○ 95m이하		
건축한계선	○ 획지경계선으로부터 3m 이격하여 지정				

< 이 하 여 백 >

< 건축물 등에 관한 결정도 >



■ 용적률 계획

- 용적률 계획은 공동주택 건립과 관련하여 지구단위계획 수립시 일반적으로 적용하는 용적률 체계에도 불구하고 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준」에 의거하여 용적률 적용 체계(2-3-1)를 적용함
- 하나의 사업대상지 안에서 기존의 용도지역이 다를 경우 이를 가중평균하여 용적률 체계를 적용한다. 따라서 대상지 내에 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역이 혼재되어 있어 가중평균을 적용하였음

현재 용도지역	제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	가중평균 적용
용도지역 면적	146.2㎡	5,939.7㎡	-
세분변경 후 용도지역	준주거지역	준주거지역	-
기준용적률	200%	250%	248.8%
허용용적률(패키지)	430%	450%	449.5%
공공임대주택 건립 용적률	115%	100%	100.4%
	(공공임대주택 건립에 따라 완화된 용적률의 50/100 이상)		
상한용적률	483%이하 (계획:479.78%)		

■ 허용용적률 계획(패키지 허용용적률)

구 분	계획기준	계획내용	
공공임대주택공급	○완화되는 용적률의 50/100 이상 (100.4%이상)	○공공임대주택 연면적 6,112.85㎡(100.4%) 계획 ※ 법정 : 6,085.9㎡ × 100.4% = 6,110.2㎡ 이상	
필수 항목	리모델링이 쉬운구조	○「서울시 건축위원회 공동주택 심의 기준」 제3조제5호에 적합하여야 함	○리모델링이 가능한 철근콘크리트라멘조+플릿 슬라브 구조 계획
	커뮤니티 지원시설	○300세대 이상 지상층 공동주택연면적의 3%(최소 450㎡)이상 (게스트하우스, 휴트니스센터, 지역도서관 문화센터 등 지역주민들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설)	○커뮤니티지원시설 994.45㎡(4.0%) 계획 (용도 : 문화센터) ※ 지상층 공동주택연면적 : 24,763.83㎡
	에너지 효율 건축물	○「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계 86점 이상, 「건물에너지 효율 등급 인증에 관한 규정」에 에너지 효율 2등급이상 인증	○「건축물의 에너지절약 설계기준」의 평점합계 86점 이상, 에너지효율 2등급 이상 인증예정 ※ 건축허가 및 사용승인시 반영
	친환경 건축물	○친환경분야 성능인증(우수등급 이상의 친환경 예비인증) ○사업주체는 예비 인증서 제출	○우수등급 이상의 친환경 예비인증 예정 ※ 건축허가 및 사용승인시 반영
선택 항목 (1개)	신재생 에너지 사용	○신재생에너지 공급비율 1%(공동 주택)이상, 3%(일반건축물)이상	○신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물) 이상 계획예정

■ 공공시설 부담기준

- 공공시설 부담기준은 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준」에 의거하여 공공시설 부담기준(2-6-1)을 적용함
- 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속 토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2 한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 갈음 할 수 있음

용도지역 1단계 상향(세분변경)시	15%이상
용도지역 2단계 상향(세분변경)시	20%이상
용도지역 3단계 상향(세분변경)시	25%이상

< 공공시설 부담률기준 산정 >

구 분	면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)	비 고
제2종일반주거지역(7층)	146.2	3단계 상향시(25%)	146.2 × 0.25 = 36.5	학교용지
제3종일반주거지역	5,939.7	1단계 상향시(15%)	5,939.7 × 0.15 = 890.9	획지 (공동주택 등)
합 계	6,085.9	-	927.4㎡ (종상향 면적대비 15.2%)	종상향 면적 : 6,085.9㎡

■ 부담률 산정

구 분	공공시설 부담률	비 고
① 설치하는 기반시설(도로)	145.7㎡	도로시설 내 국·공유지 (451.0㎡) 제외
② 건축물기부채납 (토지환산면적 및 토지지분면적)	474.8㎡	용도 : 공공도서관
③ 공공임대주택 무상양여 지분 중 공공시설 부담률에 해당되는 면적	463.7㎡	공공임대부속토지 총 1,294.08㎡
합 계(①+②+③)	1,084.2㎡ (종상향 면적대비 17.8%)	기준 15.2%이상

■ 건축물기부채납 산정

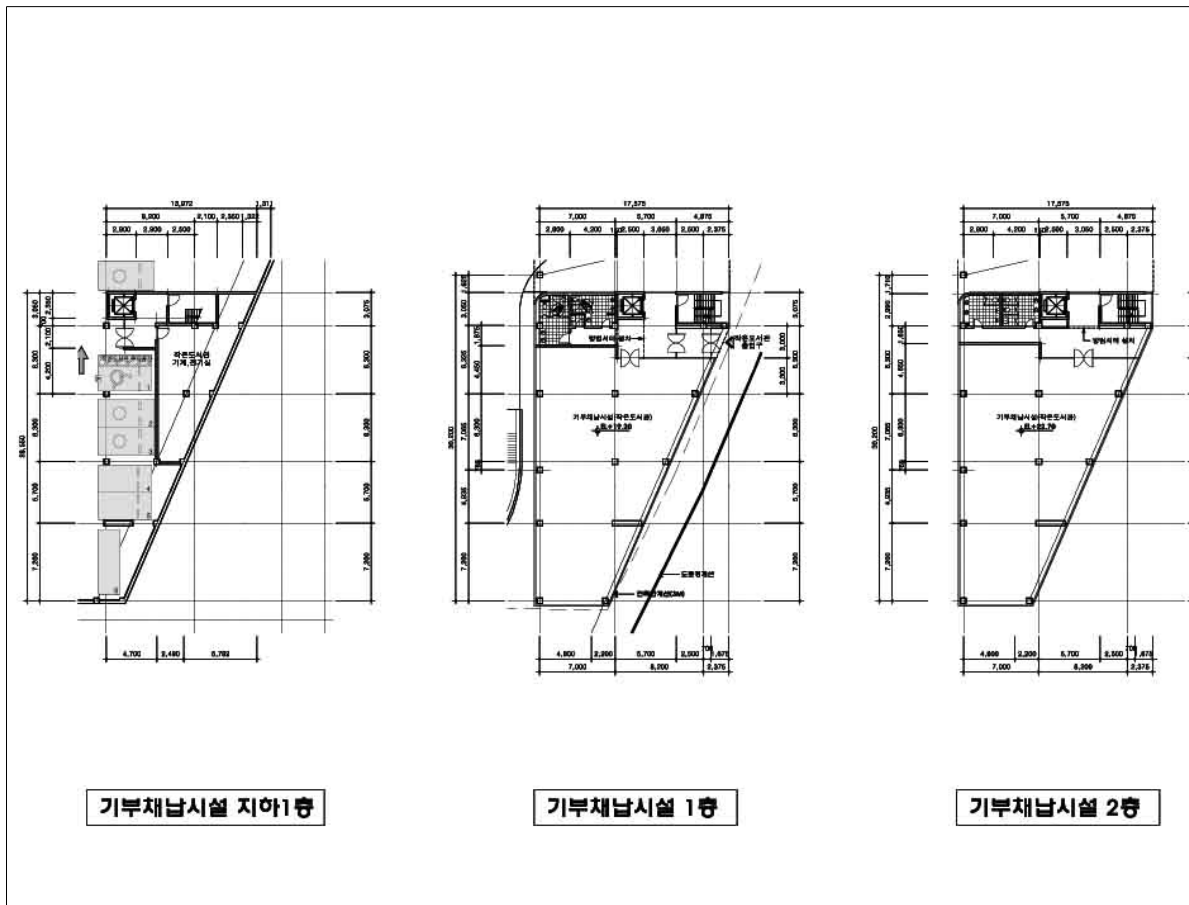
구 분	내 용	비 고
도서관 연면적	975.17㎡	• 예시안 : 지상1~2층 계획
도서관 토지지분면적	164.5㎡	• 건축물 내 토지지분면적
토지환산면적	310.3㎡	• 녹색건축물 공사비 × 건축연면적 ÷ 부지가액(원/㎡)
건축비(공사비)	2,729,000원	• 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 - 도서관 신축 연면적 1,500㎡ 기준적용
부지가액	8,576,400원	• 개별공시지가 2배 적용(개별공시지가 평균 4,288,200원) - 인근 준주거지역 토지 개별공시가 평균적용(신길동 479, 480, 480-1, 480-3, 499)
건축물 기부채납 면적	474.8㎡	• 7.8%계획 - 건축물 기부채납 면적 = 도서관 토지환산면적 + 토지지분면적

- ※ '건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가'로 대체하여 부지가액을 재산정하거나, '감정평가'를 통해 부지가액을 재산정 해야함
- ※ 기부채납 환산부지면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

< 공공도서관 위치도 >



< 평면도 >



■ 공공도서관 활용계획(안)

- 운영주체 : 동작구청
- 건립개요

구 분	내 용	비 고
위 치	서울특별시 동작구 신대방동 498-9번지 일대	
용 도	공공도서관	
규 모	연면적 975.17㎡ (지상1층~지상2층)	
건립방법	건축완료 후 동작구청에 기부채납	

- 운영방향
 - 지역주민을 위한 문화향유, 커뮤니티 공간으로서의 도서관 역할 강화
 - 다양한 주민참여 프로그램을 개발하여 커뮤니티 활성화의 거점 공간으로 활용
- 소요예산

(단위 : 천만원)

구 분	금 액	비 고
계	801,000	
개관시 도서 구입비	165,000	개관시 11,000권 확보
가구 등 물품구입비	250,250	가구 등 물품구입비(유사기관 사례참고) -㎡당 250천원

- 운영계획 : 조직 및 정원 (2개팀 6명)
- 연간 운영비(안) : 416,570천원

(단위 : 천원)

항목	인건비 (인력운영계획)	자료구입비 (년간 3천권)	시설운영비 (유사시설 평균)
계	272,140	16,500	127,930

- 장서계획 : 개관 5년 이내 16,500권 확충

(단위 : 권)

2021년 ※예측 (개관시)	2023년 (매년 1.1천권확충)	2025년 (매년 1.1천권확충)	2026년 (매년 1.1천권확충)
11,000	13,200	15,400	16,500

- ※ 상기내용의 공공도서관 활용계획(안)은 동작구 사회적마을과에서 작성한 자료임
- 향후계획 : 지구단위계획 확정 및 구체적인 건축계획 확정시 예산확보 등 구체적인 조성·운영계획을 수립할 예정임

■ 상한용적률 산정

구 분	산출결과	산출내역
기반시설 제공면적	620.5m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 도서관(토지환산면적+토지지분면적)+도로(국공유지제외) = 474.8m² + 145.7m²
가중치	0.6674	<ul style="list-style-type: none"> • 사업부지 용적률에 대한 '총 제공면적'의 해당 용적률 = 300%(공공시설 허용용적률) ÷ 449.5%(사업부지 용적률)
α	0.1106	<ul style="list-style-type: none"> • '총 제공면적'을 제외한 대지면적에 대한 '총 제공면적'의 비율 = 620.5m² ÷ (6,085.9m²-474.8m²)
상한용적률	483%이하	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α), 공공임대주택 건립 용적률 100.4% = 349.1% × (1 + 1.3 × 0.6674 × 0.1106) → 382.6% = 382.6%(상한용적률 산출값) + 100.4%(공공임대주택 건립 용적률) = 483.0%

< 이 하 여 백 >

6 기타사항에 관한 결정

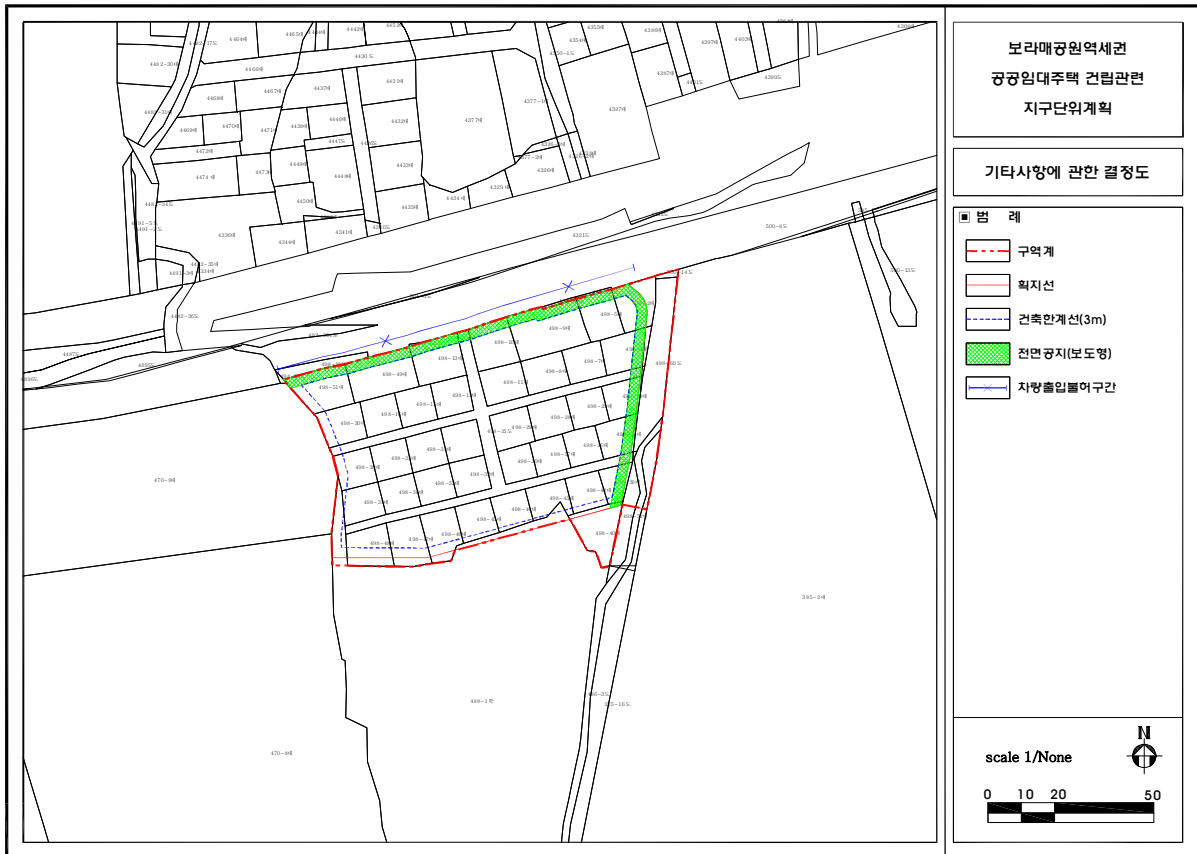
○ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	구 분	계획내용	비 고
-	전면공지	○ 북측 대로 1-41호선(여의대방로) 및 동측 소로2-1호선(여의대방로16길) : 보도형 전면공지 조성(3m)	
	차량출입구 불허구간	○ 대로 1-41호선(여의대방로)변에 차량 진출입불허구간 지정	

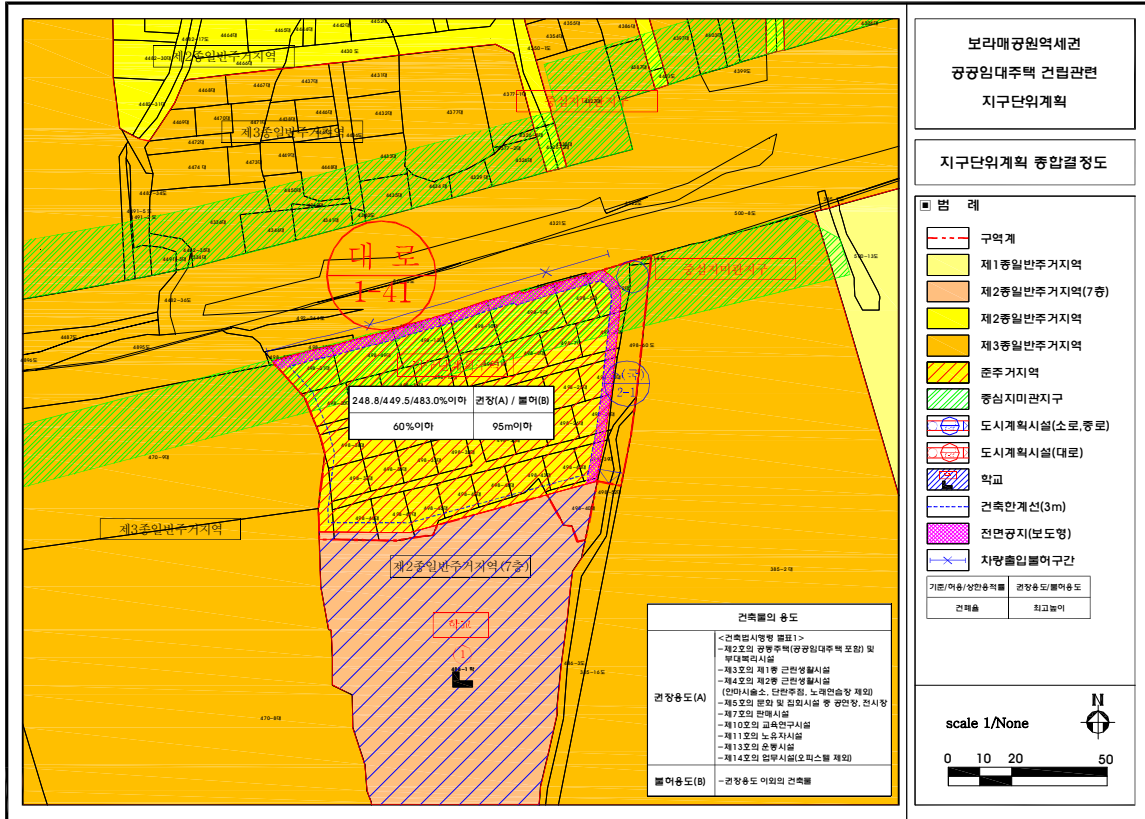
○ 지구단위계획의 경미한 변경

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리 계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할교환에 관한 사항
 2. 전면공지의 조성방법의 변경

< 기타사항에 관한 결정도 >



< 지구단위계획 종합결정도 >



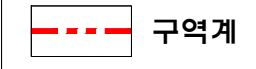
7 지구단위계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정도 (S : 1/1,000)
2. 용도지역·지구 결정도(기정) (S : 1/1,000)
3. 용도지역·지구 결정도(변경) (S : 1/1,000)
4. 도시기반시설에 관한 결정도(기정) (S : 1/1,000)
5. 도시기반시설에 관한 결정도(변경) (S : 1/1,000)
6. 가구 및 획지에 관한 결정도 (S : 1/1,000)
7. 건축물 등에 관한 결정도 (S : 1/1,000)
8. 기타사항에 관한 결정도 (S : 1/1,000)
9. 지구단위계획 종합결정도 (S : 1/1,000)

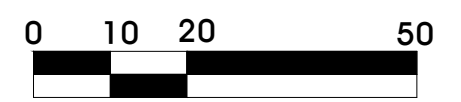
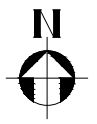
보라매공원역세권
공공임대주택 건립관련
지구단위계획

지구단위계획구역 결정도

범례



scale 1/None



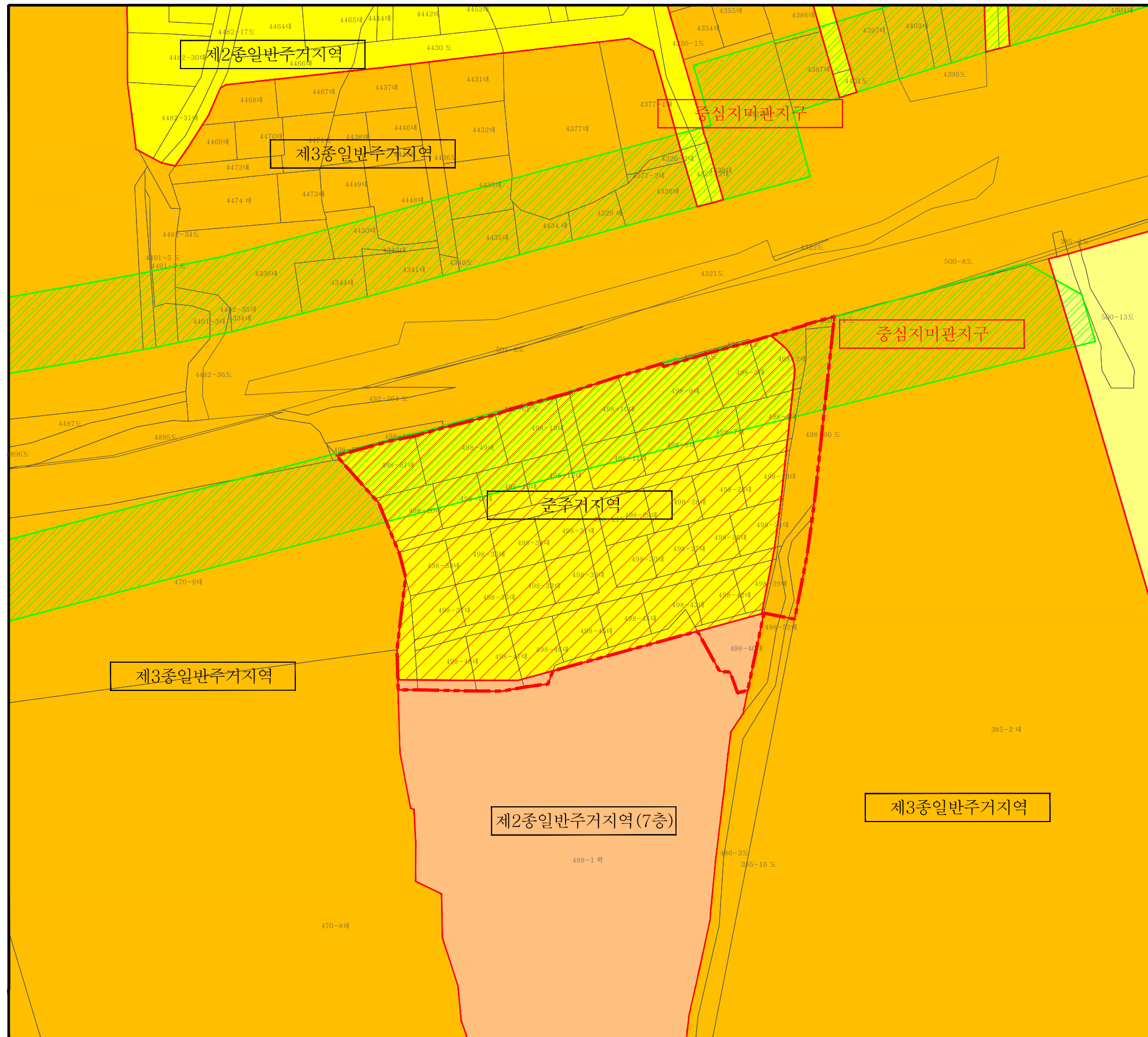
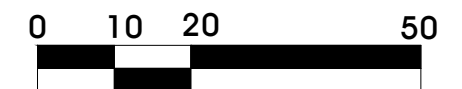
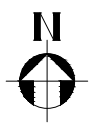
보라매공원역세권
 공공임대주택 건립관련
 지구단위계획

용도지역 · 지구 결정도(변경)

범례

-  구역계
-  제1종일반주거지역
-  제2종일반주거지역(7층)
-  제2종일반주거지역
-  제3종일반주거지역
-  준주거지역
-  중심지미관지구

scale 1/None

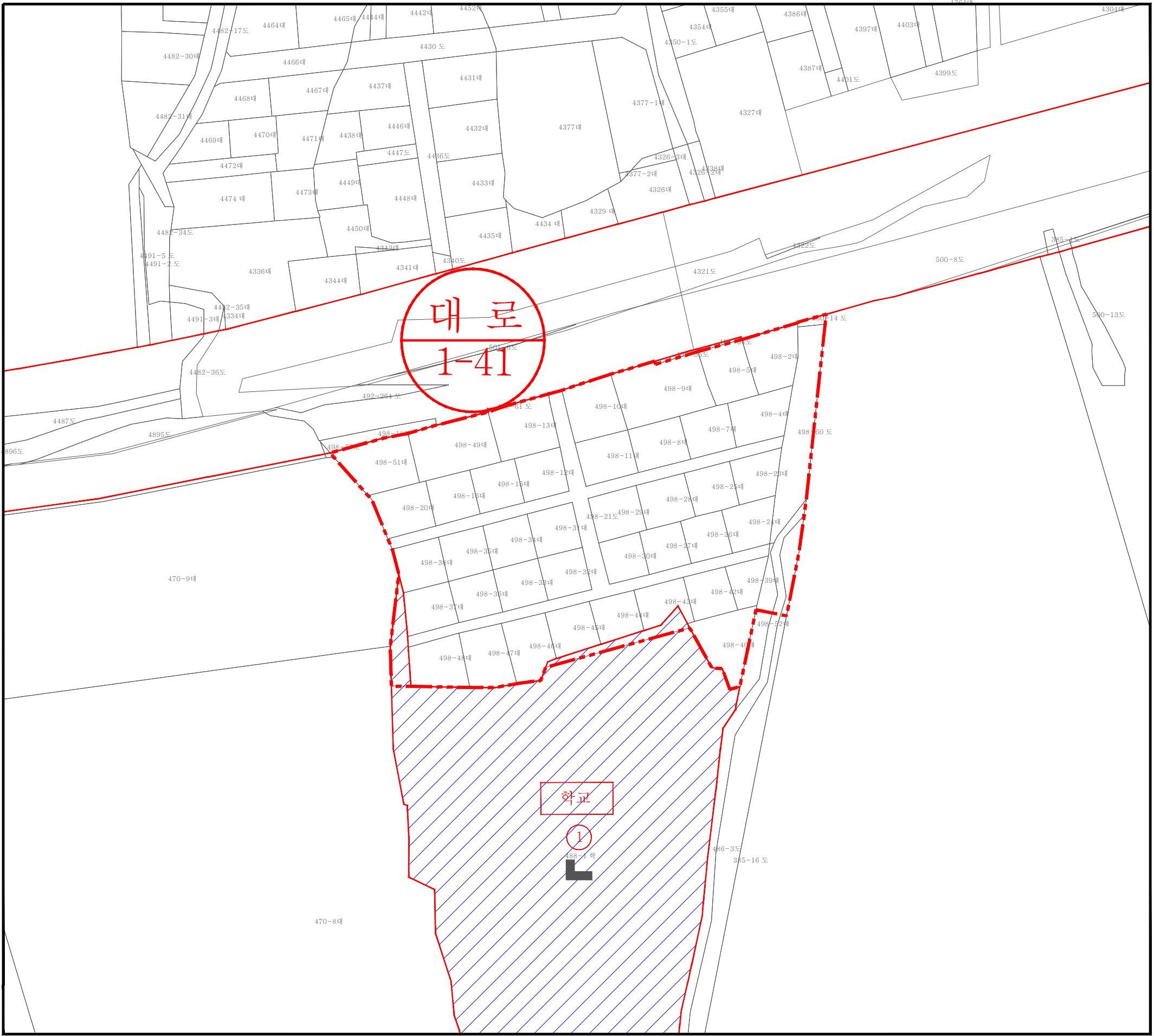


보라매공원역세권
 공공임대주택 건립관련
 지구단위계획

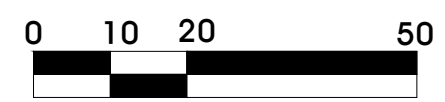
도시기본시설에 관한 결정도
 (기정)

범례

-  구역계
-  도시계획시설(대로)
-  학교










scale 1/None

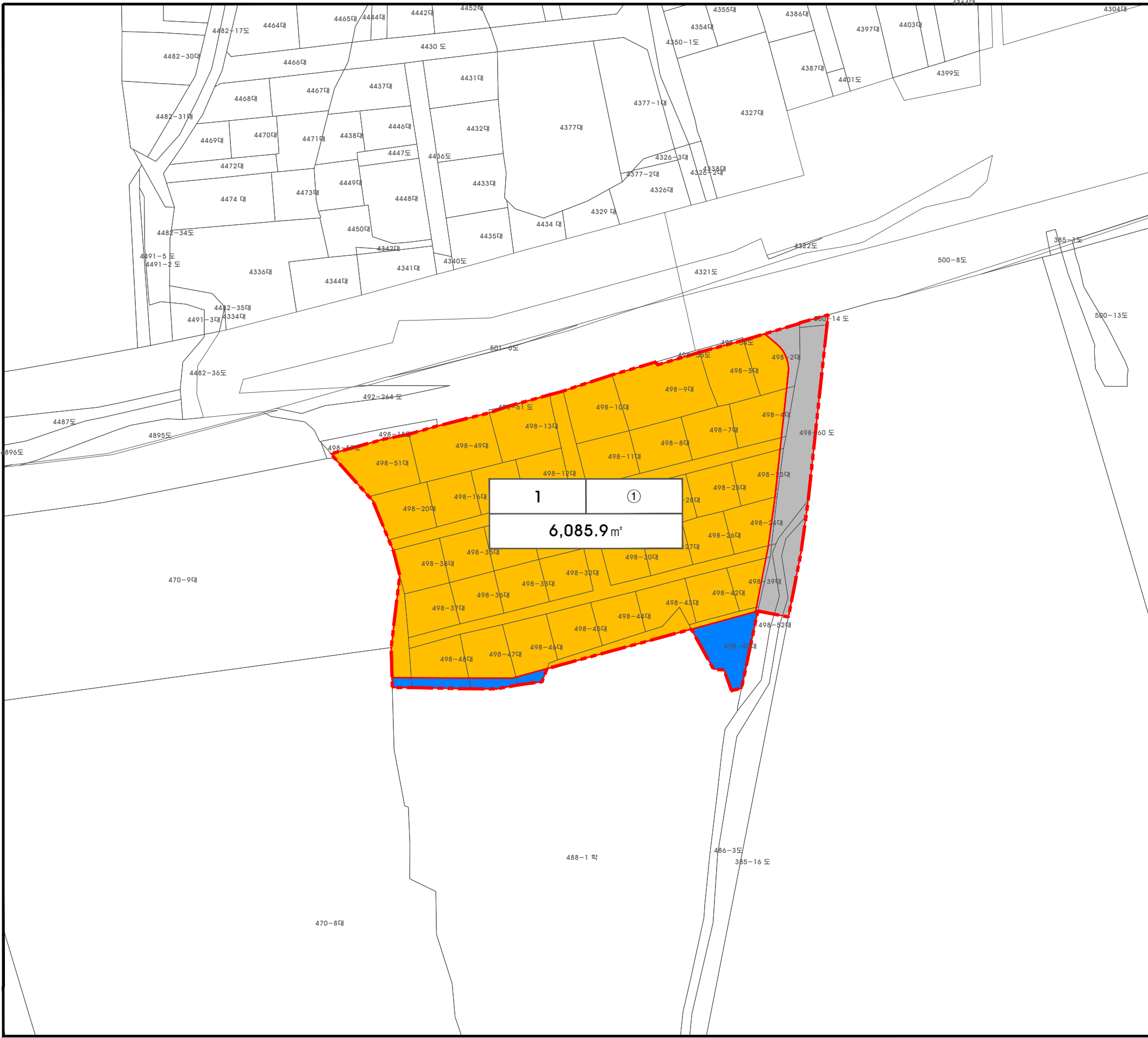


보라매공원역세권
 공공임대주택 건립관련
 지구단위계획

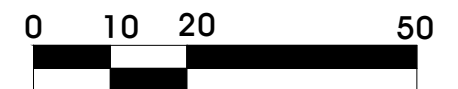
가구 및 획지에 관한 결정도

범례

-  구역계
-  획지(공동주택 등)
-  학교용지
-  도로
-  가구번호
-  획지번호
-  획지면적



scale 1/None



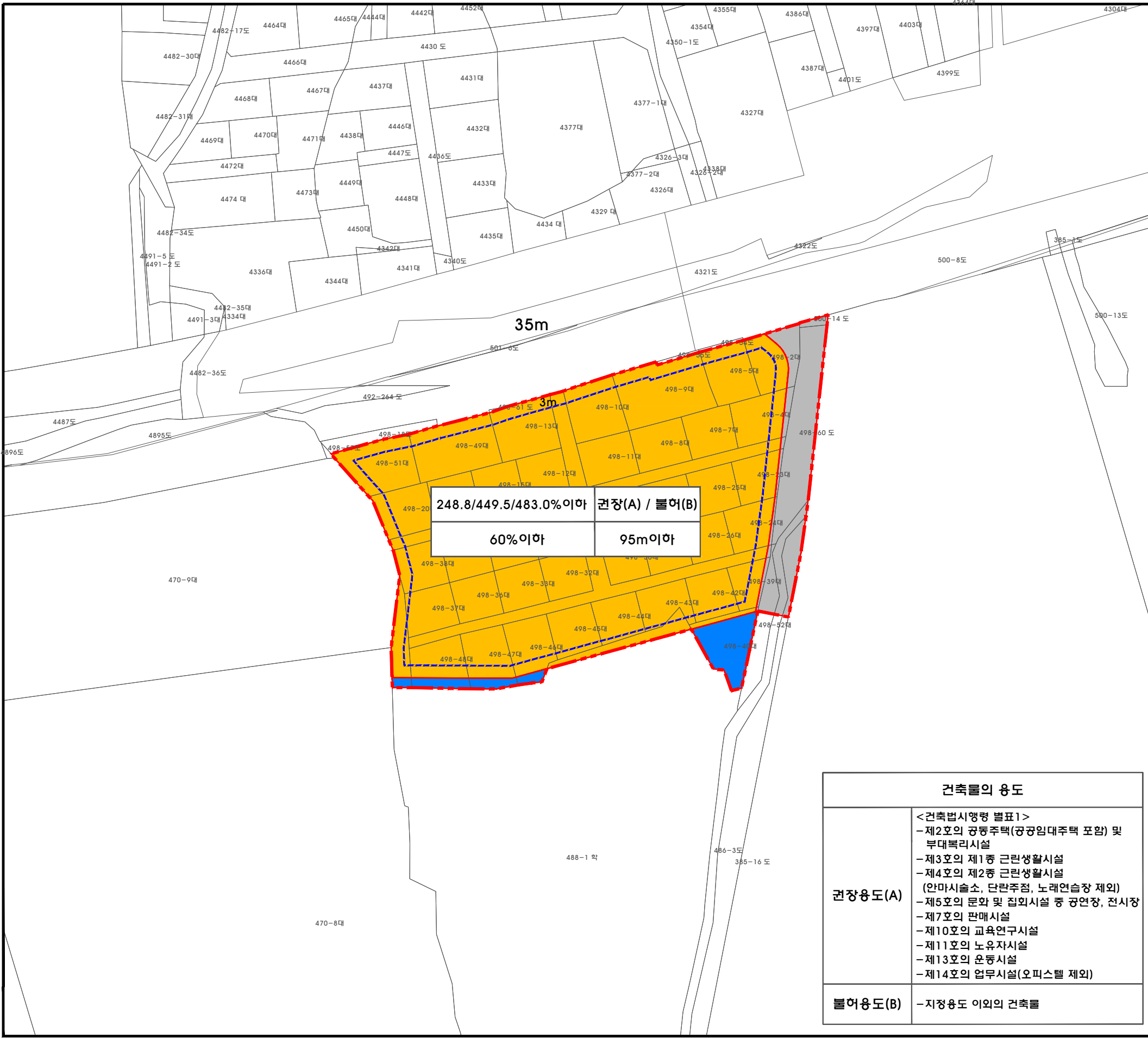
보라매공원역세권
공공임대주택 건립관련
지구단위계획

건축물 등에 관한 결정도

범례

-  구역계
-  획지
-  학교용지
-  도로
-  건축한계선(3m)

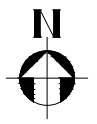
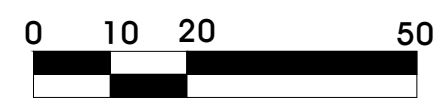
기준/허용/상한용적률	권장용도/불허용도
건폐율	최고높이



248.8/449.5/483.0%이하	권장(A) / 불허(B)
60%이하	95m이하

건축물의 용도	
권장용도(A)	<건축법시행령 별표1> - 제2호의 공중주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시설소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도(B)	- 지정용도 이외의 건축물









scale 1/None



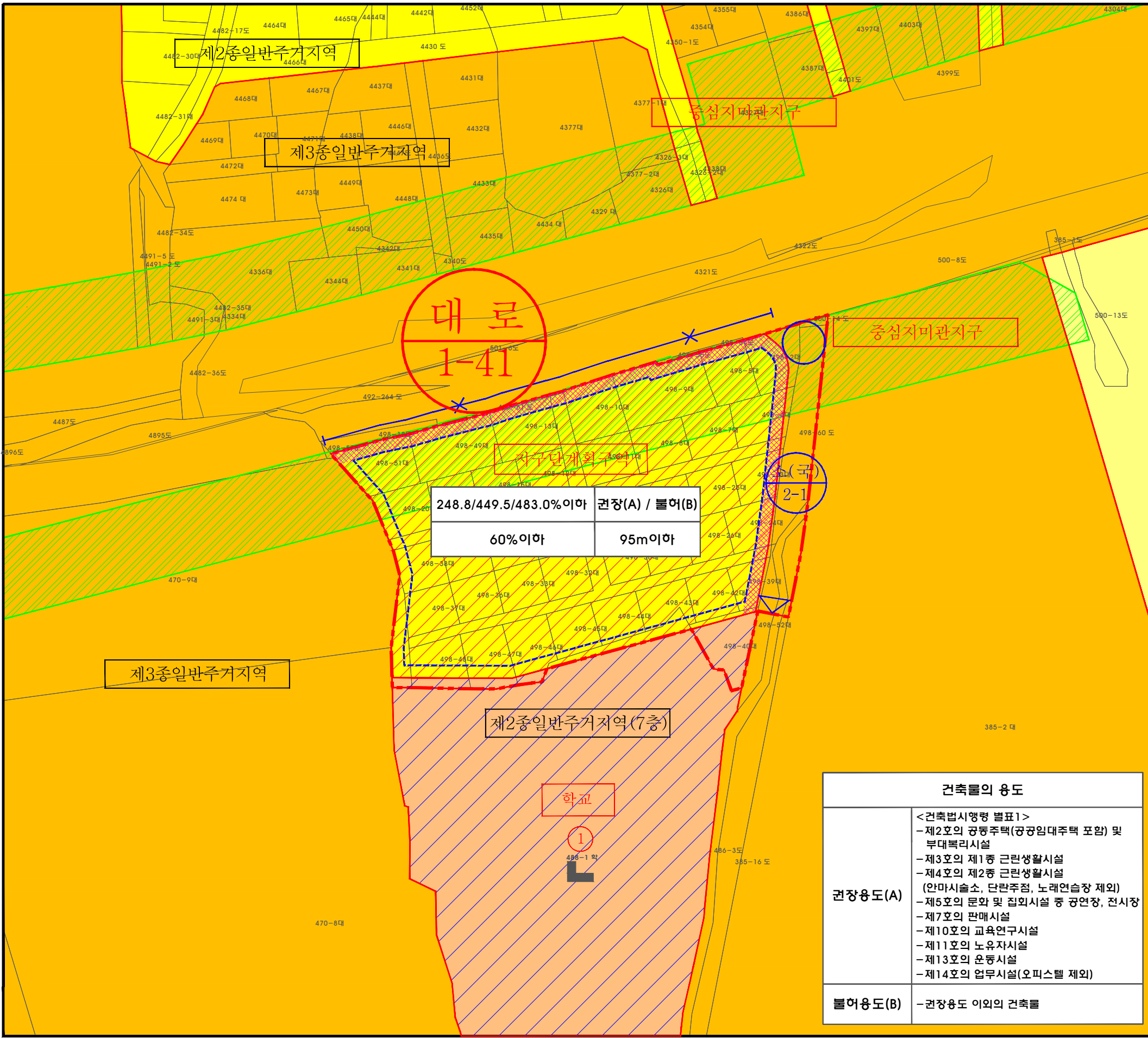
보라매공원역세권
공공임대주택 건립관련
지구단위계획

지구단위계획 종합결정도

범례

-  구역계
-  제1종일반주거지역
-  제2종일반주거지역(7층)
-  제2종일반주거지역
-  제3종일반주거지역
-  준주거지역
-  중심지미관지구
-  도시계획시설(소로, 중로)
-  도시계획시설(대로)
-  학교
-  건축한계선(3m)
-  전면공지(보도형)
-  차량출입불허구간

기준/허용/상한용적률	권장용도/불허용도
건폐율	최고높이



248.8/449.5/483.0%이하	권장(A) / 불허(B)
60%이하	95m이하

건축물의 용도	
권장용도(A)	<건축법시행령 별표1> -제2호의 공중주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 -제3호의 제1종 근린생활시설 -제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시설소, 단란주점, 노래연습장 제외) -제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 -제7호의 판매시설 -제10호의 교육연구시설 -제11호의 노유자시설 -제13호의 운동시설 -제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도(B)	-권장용도 이외의 건축물

scale 1/None

