

◆ 서울특별시고시 제2019-148호

도시관리계획(영등포구 도림동 250-20 역세권 청년주택 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 도림동 250-20 『도시관리계획(영등포구 도림동 250-20 역세권 청년주택 지구단위계획구역 지정 및 계획수립) 결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019. 4. 4.) 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.

2019년 5월 16일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 영등포구 도림동 250-20
- 면 적 : 680.8㎡
- 결정취지 : 대상지는 신안산선 역세권 예정지로서 청년층의 주거안정을 위한 공공 지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획수립)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	영등포구 도림동 250-20 역세권 청년주택 지구단위계획구역	영등포구 도림동 250-20번지	-	증) 680.8	680.8	-	

2. 지구단위계획구역에 관한 결정사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유	비고
신설	영등포구 도림동 250-20 역세권 청년주택 지구단위계획구역	680.8	역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」에 따라 지구단위계획구역을 결정(신설)하고자 함	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	합계	680.8	-	680.8	100.0	
	제3종일반주거지역	680.8	감) 680.8	-	-	
	준주거지역	-	증) 680.8	680.8	100.0	

나. 용도지역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)		결정(변경)사유
		기정	변경		기정	변경	
-	영등포구 도림동 250-20번지	제3종일반주거지역	준주거지역	680.8	250	400	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 상향가능지역 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	-	영등포구 도림동 250-20번지	680.8	단독개발 지정	

나. 가구 및 획지에 관한 결정사유서

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	<ul style="list-style-type: none"> 단독개발 지정 - 영등포구 도림동 250-20번지 	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 청년주택 건립을 위한 단독개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
지정용도(가)	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	
불허용도(A)	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소, 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷게임시설제공업소, 이와 비슷한 게임관련시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 위탁시설 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 장례식장 	• 영등포구 도림동 250-20번지 역세권 청년주택에 한함

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

■ 건축물의 용도에 관한 결정사유서

구 분	변경내용	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	비 고
건폐율	• 60% 이하	• 영등포구 도림동 250-20번지 역세권 청년주택에 한함
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하 	
최고높이	• 57m 이하	

주 : 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

■ 건축물의 밀도에 관한 결정사유서

구 분	변경내용		결정(변경)사유
-	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하 	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이	• 57m 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 심의를 통해 결정코자 함

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설차제공 비율	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여율: 부지면적의 10% 이상 • 추가기여율: 완화용적률에서 기본용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 임대주택공급 부지면적(상한용적률 적용) 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 부속토지 면적: 68.08㎡(10.00%) • 공공임대주택 추가 제공 면적: 68.16㎡(10.01%) • 계: 68.08㎡ + 68.16㎡ = 136.24㎡(20.01%) 		모든 항목을 충족하여야 함 기본 용적률 400% 부여 (영등포구 도림동 250-20번지 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도구분	비주거비율	• 15% 미만 (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율 10.61%(366.80㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 - 전용 45㎡이하, • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거 : 비주거 = 3,091.80㎡(89.39%) : 366.80㎡(10.61%) - 비주거비율 15% 미만(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 = 18.18% : 81.82% (18세대) (81세대) • 공공임대주택 : 전용 16.12㎡, 32.24㎡, 35.60㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 16.12㎡, 32.24㎡, 35.60㎡ 계획 		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 2층에 135.71㎡ 계획(복카페)		

* 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

* 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 한다.

라. 공공기여계획

구 분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비 고
제3종일반주거지역 → 준주거지역	400%	<ul style="list-style-type: none"> 기본공공기여율 : 대지면적의 10% 이상 - 68.08㎡(10.00%) 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지지분 - 68.01㎡(9.98%) 68.08㎡ + 68.01㎡ = 136.09㎡(19.98%) 	<ul style="list-style-type: none"> 136.24㎡ (20.01%) 	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 도립동 250-20 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용
 ※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

■ 건축한계선에 관한 결정

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변, 이면도로변 : 대지경계로부터 3m 후퇴 	

■ 대지내 공지에 관한 결정

구 분	계획내용	비 고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변(3m) : 보도부속형 이면도로변(3m) : 보도부속형 	

④ 기타사항에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
기타	<ul style="list-style-type: none"> 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이 제한 사항은 위원회 심의 통해 완화 	

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정조서(관계도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 3층 주택공급과(☎02-2133-6296)와 영등포구청 본관 5층 도시계획과(☎02-2670-3542)에 비치하여 열람하고 있습니다.

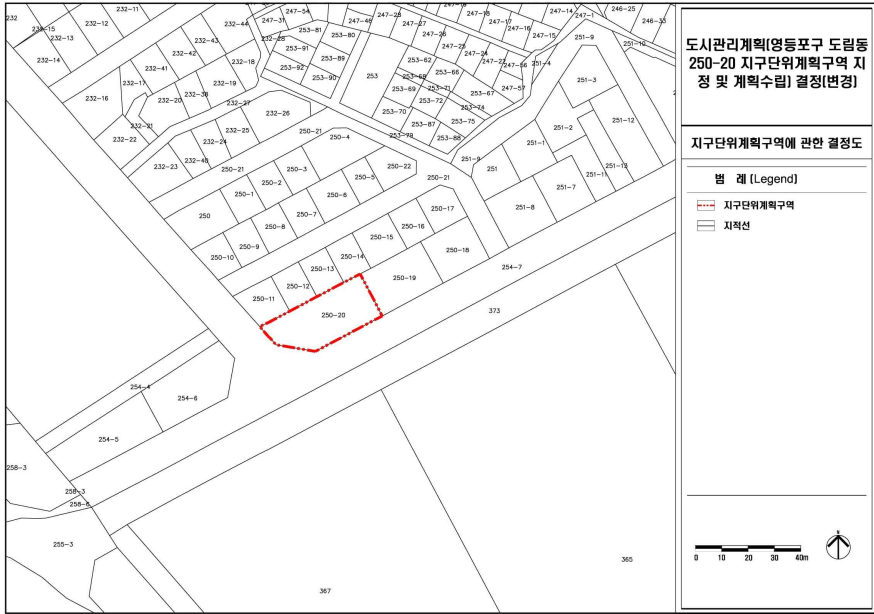
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

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

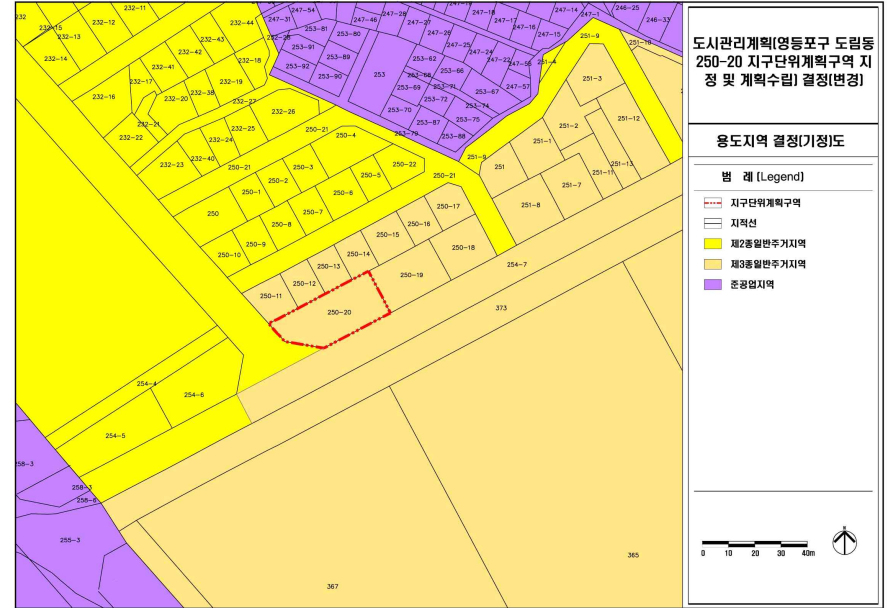
■ 첨부 : 결정도면

□ 지구단위계획구역 결정도

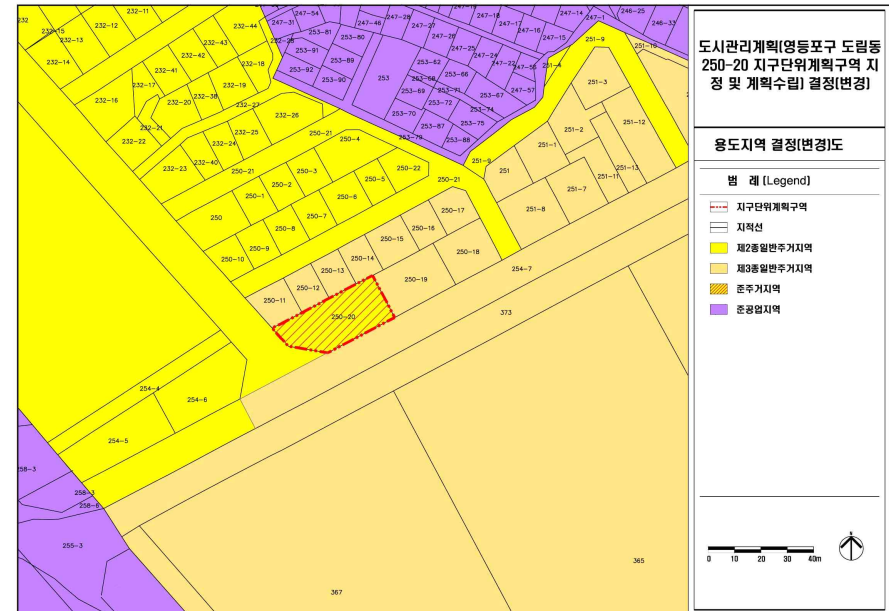


□ 용도지역 결정(변경)도

1) 용도지역에 관한 결정도(기정)



2) 용도지역에 관한 결정도(변경)



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

