

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-293호

도시관리계획(강서구 등촌동 671-1번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역
및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 등촌동 671-1 『도시관리계획(강서구 등촌동 671-1 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제9조에 2019년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회) (2019.7.31.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지 이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 9월 5일
서울특별시 장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 광진구 강서구 등촌동 671-1
- 면 적 : 1,785.4㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 역세권 개발을 유도하기 위해 도시관리계획(지구단위 계획 구역 및 계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	강서구 등촌동 671-1번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	강서구 등촌동 671-1번지	-	증) 1,785.4	1,785.4	

■ 결정사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유	비 고
신 설	강서구 등촌동 671-1번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	1,785.4	•대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따른 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 결정(신설)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	합계	1,785.4	-	1,785.4	100.0	
	제3종일반주거지역	1,785.4	감) 1,785.4	-	-	
	준주거지역	-	증) 1,785.4	1,785.4	100.0	

■ 결정사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	강서구 등촌동 671-1번지	제3종 일반주거지역	준주거지역	1,785.4	『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 용도지역을 결정(변경)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
-	-	강서구 등촌동671-1번지	1,785.4	

■ 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
신설	획지계획 신설 : 1,785.4㎡	『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획을 결정(신설)

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용
-	강서구 등촌동 671-1 번지	용도	지정용도 (1)
		불허용도 (A)	- 공동주택(주거복합)주) •단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) •제2종근린생활시설 중 단란주점/안마시술소 •의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 •운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 •위락시설 •공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소 제외) •장례식장

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

■ 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
신설	지정, 불허용도 신설	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 2030 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(신설)하고자 함

나. 건축물의 규모에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	강서구 등촌동 671-1번지 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하 주2)	
최고높이	• 50m 이하	

주2) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

■ 결정사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	용적률 • 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률(500%) 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이 • 50m 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동 위원회 심의를 통해 결정함

다. 건축물의 규모에 관한 계획 적용기준(신설)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공기여율 10%에 해당하는 공공시설설치 및 제공 • 추가용적률 연면적 50%에 해당하 는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 355.16㎡(19.89%) ① 기본공공기여율 : 179.80㎡(10.07%) ② 추가공공기여율 : 175.36㎡(9.82%) → ① + ② = 355.16㎡(19.89%)	기본 용적률 400% 부여 상한 용적률 500% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 (강서구 등촌동 671-1번지 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	• 15% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거비율 : 14.48% (1,287.76㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 : 전용15㎡, 30㎡ 계획 • 민간임대주택 : 전용15㎡, 30㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축 물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 2층에 105.08㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함.

■ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	용적률 완화항목 및 내용 신설	• 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함 한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준』을 준용하여 용적률 완화항목 및 내용 결정(신설)

라. 공공기여계획

구 분	기본 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
제3종 일반주거 지역 → 준주거 지역	400%	- 기본공공기여율 : 대지면적의 10%이상 - 179.80㎡ (10.07%) - 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 세대의 대지지분 - 175.36㎡ (9.82%) 179.80㎡ + 175.36㎡ = 355.16㎡ (19.89%)	355.16㎡ (19.89%)	강서구 등촌동 671-1 번지 역세권 청년주택 에 한함

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	비고
-	이면도로변	대상지 북측 등촌동 강서로56길변	3m	-	• 보도형 조성 (이면부 보행구간 확보)
		대상지 남측 등촌동 강서로54길변	3m	-	• 보도형 조성 (이면부 보행구간 확보)

④ 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지안의 공지에 관한 계획

도면 번호	위치	계획내용			비고
-	강서구 등촌동 671-1번지	대지내 공지	전면공지	• 보도부속형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지 (차량출입구 제외)	강서로54길, 강서로56길

■ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	전면공지 신설	• 강서로54길, 56길의 보행환경 제고를 위해 전면공지 결정(신설)

나. 기타사항

구분	계획내용	비고
기타	• 연접부 경관계획 관련 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이제한 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 없음