

2020 - 3348

() () ()

1. 서울특별시 강동구 성내동 539-2번지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(용도지역, 강동구청주변 지구단위계획) 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 12월 17일
서울특별시

I. 열람 기간 : 2020. 12. 18. ~ 2020. 12. 31.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 청년주택운용팀 (☎02-2133-6296)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	강동구청 주변 지구단위계획구역	강동구 성내동 551번지 일원	209,566 (853.7)	-	209,566 (853.7)	서울시고시 제2014-294호 ('14.8.21)	

※ ()는 성내동 539-2 역세권 청년주택 사업구역 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
총 계		209,566	-	209,566	100.0	
주거 지역	소 계	209,566	-	209,566	100.0	
	제1종일반주거지역	490	-	490	0.2	
	제2종일반주거지역(7층)	52,782	-	52,782	25.2	
	제2종일반주거지역	69,817	-	69,817	33.3	
	제3종일반주거지역	86,477	감)853.7	85,623.3	40.9	
	준주거지역	-	증)853.7	853.7	0.4	

※ ()는 성내동 539-2 역세권 청년주택 사업구역 면적임

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1. 가구에 관한 결정조서 (변경없음)

2. 공동개발에 관한사항 (변경없음)

3. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도완화 결정조서 (변경없음)

- 간선도로변(제3종일반주거지역 내) 자동차관련시설 중 정비공장(기존시설에 한함) 용도 완화. 단, 신축·개축·재축으로서 기존 시설의 면적 범위에 한함
- 일반주거지역내 공공업무시설 면적제한(연면적 3천㎡이하) 완화
 - ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 및 같은법 시행령 제46조 제5항의 규정에 따른 건축물 용도 완화

나. 건축물의 지정용도 결정(변경)조서 (신설)

구분	도면 번호	지정용도	비고
-	가	•공동주택 주1)	• 강동구 성내동 539-2번지 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

다. 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분	도면 번호	불허용도		비고
공통 사항	-	전층	• 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 제1종근린생활시설 중 안마원 - 제2종근린생활시설 중 골프연습장(옥외철타이 설치된 곳에 한함), 단란주점, 안마시술소, 제조업소(금속가공 및 제작 관련 시설) - 근린생활시설 및 판매시설 또는 그 외의 시설 중 금속가공 및 제작, 기계수리, 차량수리·정비·폐차, 타이어 및 밧데리 등 관련 소매점·수리점 - 문화 및 집회시설 중 집회장(마권, 장외발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설에 한함), 관람장(경마장, 경륜장, 경정장), 동식물원 - 의료시설 중 정신병원, 운동시설중 골프연습장(옥외철타이 설치된 곳에 한함) - 공장, 창고, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 장례식장	
간선 도로변	B1	전층	• 공통사항 외 추가적으로 다음의 시설 입지 불가 - 단독주택(주거복합 제외), 공동주택(주거복합 제외) - 근린생활시설 및 판매시설 또는 그 외의 시설 중 난방수도, 광고물 제작업, 페인트 등과 관련된 업종 - 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) - 자동차 관련 시설(기존시설 제외)	

■ 변경

구분	도면 번호	불허용도		비고
공통 사항	-	전층	• 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 제1종근린생활시설 중 안마원 - 제2종근린생활시설 중 골프연습장(옥외철타이 설치된 곳에 한함), 단란주점, 안마시술소, 제조업소(금속가공 및 제작 관련 시설) - 근린생활시설 및 판매시설 또는 그 외의 시설 중 금속가공 및 제작, 기계수리, 차량수리·정비·폐차, 타이어 및 밧데리 등 관련 소매점·수리점 - 문화 및 집회시설 중 집회장(마권, 장외발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설에 한함), 관람장(경마장, 경륜장, 경정장), 동식물원 - 의료시설 중 정신병원, 운동시설중 골프연습장(옥외철타이 설치된 곳에 한함) - 공장, 창고, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 장례식장	

구분	도면 번호	불허용도		비고
간선 도로변	B1	전층	•공통사향 외 추가적으로 다음의 시설 입지 불가 - 단독주택(주거복합 제외), 공동주택(주거복합 제외) - 근린생활시설 및 판매시설 또는 그 외의 시설 중 난방수도, 광고물 제작업, 페인트 등과 관련된 업종 - 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) - 자동차 관련 시설(기존시설 제외)	
			- 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 - 위락시설 - 자원순환 관련시설 - 묘지 관련 시설 - 야영장 시설	강동구 성내동 539-2번지 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 추가 지정

라. 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분	도면 번호	권장용도		비고
간선 도로변	A2	전층	•제2종근린생활시설 중 사무소 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설(소매시장, 상점), 업무시설(오피스텔 제외) •의료시설 중 병원, 교육연구시설, 노유자시설	
		1층	•제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 •제2종근린생활시설 중 서점, 약국	

주) 전층 권장용도는 간선도로변(올림픽로 및 성내로변)은 전체 건축물 연면적(주차장 제외)의 30%이상, 이면도로변은 20%이상 해당용도 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적의 40%이상 해당용도 설치

■ 변경

구분	도면 번호	권장용도		비고
간선 도로변	A2	전층	•제2종근린생활시설 중 사무소 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설(소매시장, 상점), 업무시설(오피스텔 제외) •의료시설 중 병원, 교육연구시설, 노유자시설	강동구 성내동 539-2번지 역세권 청년주택에 한하여 권장용도 미적용
		1층	•제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 •제2종근린생활시설 중 서점, 약국	

주) 전층 권장용도는 간선도로변(올림픽로 및 성내로변)은 전체 건축물 연면적(주차장 제외)의 30%이상, 이면도로변은 20%이상 해당용도 설치 시 인정하며, 1층 권장용도는 1층 바닥면적의 40%이상 해당용도 설치

－ 건축물의 지정·불허·권장용도에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
	- 지정용도 신설 (가) - 불허용도 변경 (B1) - 권장용도 변경 (A2)	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 건축물의 용도를 변경 하고자 함

마. 건축물의 허용·용도 결정조서 (변경없음)

바. 건축물의 건폐율·용적률 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정(변경)조서

■ 기정

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	비고
건폐율	60% 이하	50% 이하	

■ 변경

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	비고
건폐율	60% 이하	50% 이하	60% 이하	

2) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제2종 일반주거지역	행정타운	200% 이하	200% 이하	400% 이하	
	그 외 지역	180% 이하	200% 이하	400% 이하	
제3종일반주거지역		230% 이하	250% 이하	500% 이하	
제3종일반주거지역 →준주거지역		250% 이하	350% 이하	400% 이하	•용도지역 변경은 추후 세부개발계획 수립시 결정

주) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하

(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률)비율)

■ 변경

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제2종 일반주거지역	행정타운	200% 이하	200% 이하	400% 이하	
	그 외 지역	180% 이하	200% 이하	400% 이하	
제3종일반주거지역		230% 이하	250% 이하	500% 이하	
제3종일반주거지역 →준주거지역		250% 이하	350% 이하	400% 이하	•용도지역 변경은 추후 세부개발계획 수립시 결정
준주거지역	기본용적률		상한용적률		•강동구 성내동 539-2번지 역세권 청년주택에 한함
	400% 이하		500% 이하		

주) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하

(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률)비율)

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

3) 용적률 인센티브 완화항목 및 완화기준

■ 용적률 인센티브 항목 및 계획 기준

- 의무형 인센티브 (변경없음)
- 규제형, 유도형 인센티브 (변경없음)
- 성내동 539-2 역세권청년주택 용적률 인센티브 의무사항 (신설)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본공공기여율: : 부지면적의 10% 이상 : 85.37㎡(10.00%)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 91.46㎡(10.71%)	기본 용적률 400% 부여 상한 용적률 499.55% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 강동구 성내동 539-2 번지 역세권 청년 주택에 한함
		• 완화 용적률(99.55%)의 50% 공공임대주택 제공 - 용적률 산정용 면적 : 49.78% x 853.70㎡ = 424.97㎡ 이상 - 부지환산면적 : [424.97㎡/(853.70㎡ x 499.55%)] x 853.70㎡ = 85.07㎡ 이상	• 추가 공공임대주택 부속토지 면적 - 용적률 산정용 면적 : 427.85㎡ - 부속토지 면적 : 85.65㎡(10.03%)		
		▶ 공공임대주택 부속토지면적 계 - 85.37㎡+85.07㎡=170.44㎡(19.96%)	▶ 공공임대주택 부속토지면적 계 - 91.46㎡+85.65㎡=177.11㎡(20.75%)		
건축물 용도구분	비주거 비율	• 비주거비율(용적률기준) : 15%이하(가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율(용적률 기준) : 14.00%(597.10㎡)		
주택 건설	주택규모	• 전용면적 18㎡~60㎡ 내외 : 1인세대 18㎡ 이상	• 공공임대주택 : 전용 18.02, 36.04 type 계획		

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
비중		: 2인세대 36㎡ 이상	• 공공지원민간임대주택 : 전용 18.02, 36.04 type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 100세대 미만 : 100㎡ 이상 • 100세대 이상~300세대 미만 : 150㎡ 이상 • 300세대 이상~364세대 미만 : 200㎡ 이상 • 364세대 이상 : (전체건립호~299호x2.5x1.25) 이상	• 계획세대수 : 90세대 • 지상 18층 : 100.16㎡ 계획		

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

주) 비주거비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층 ~ 지상2층에만 설치하여야 한다. 다만, 불가피한 경우와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거시설 10% 설치가 불가능한 경우에는 관련위원회 자문을 거쳐 설치위치를 조정할 수 있다.

－ 건축물의 건폐율 · 용적률에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
-	• 건폐율 - 준주거지역 : 60% • 용적률변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역) - 기본용적률 400% 이하 - 상한용적률 500% 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 건폐율 및 용적률을 변경하고자 함

사. 건축물의 높이 결정조서 (변경없음)

1) 건축물의 높이

구분		기준높이(m)	최고높이(m)	비고
간선도로변	올림픽대로, 성내로	50 이하	60 이하	

2) 높이완화

아. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선 등 (변경없음)

1) 건축물의 배치 및 건축선

구 분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	올림픽로변, 성내로변, 성내로6길변	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획 - 성내동 539-2번지 역세권청년주택 대상지 내 3m	
	이면도로변	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획 - 성내동 539-2번지 역세권청년주택 대상지 내 1m • 도로경계선으로부터 3m 이격 계획 (통합청사) • 도로경계선으로부터 1~2m 이격 계획 (공공청사)	
배치	공공청사	• 이면부(주택지 인접부분)는 주변 저층주택지에 일조권 영향을 고려하여 저층배치 권장	

2) 건축물의 형태 및 색채

3) 환경친화적 건축물의 조성

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

나. 차량동선에 관한 결정조서 (변경없음)

다. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 (변경없음)

라. 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)

마. 공공기여계획 (신설)

구분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종 일반주거 지역 → 준주거 지역	400%	499.55%	기본공공기여율 : 부지면적의 10% 이상 : 85.37㎡ (10.00%)	공공임대주택 부속토지 면적 : 91.46㎡ (10.71%)	강동구 성내동 539-2번지 역세권 청년주택에 한함
			완화 용적률(99.55%)의 50% 공공임대주택 제공 - 용적률 산정용 면적 : 49.78% x 853.70㎡ = 424.97㎡ 이상 - 부지환산면적 : [424.97㎡ / (853.70㎡ x 499.55%)] x 853.70㎡ = 85.07㎡ 이상	추가 공공임대주택 부속토지 면적 - 용적률 산정용 면적 : 427.85㎡ - 부속토지 면적 : 85.65㎡ (10.03%)	
			▶ 공공임대주택 부속토지면적 계 - 85.37㎡ + 85.07㎡ = 170.44㎡ (19.96%)	▶ 공공임대주택 부속토지면적 계 - 91.46㎡ + 85.65㎡ = 177.11㎡ (20.75%)	

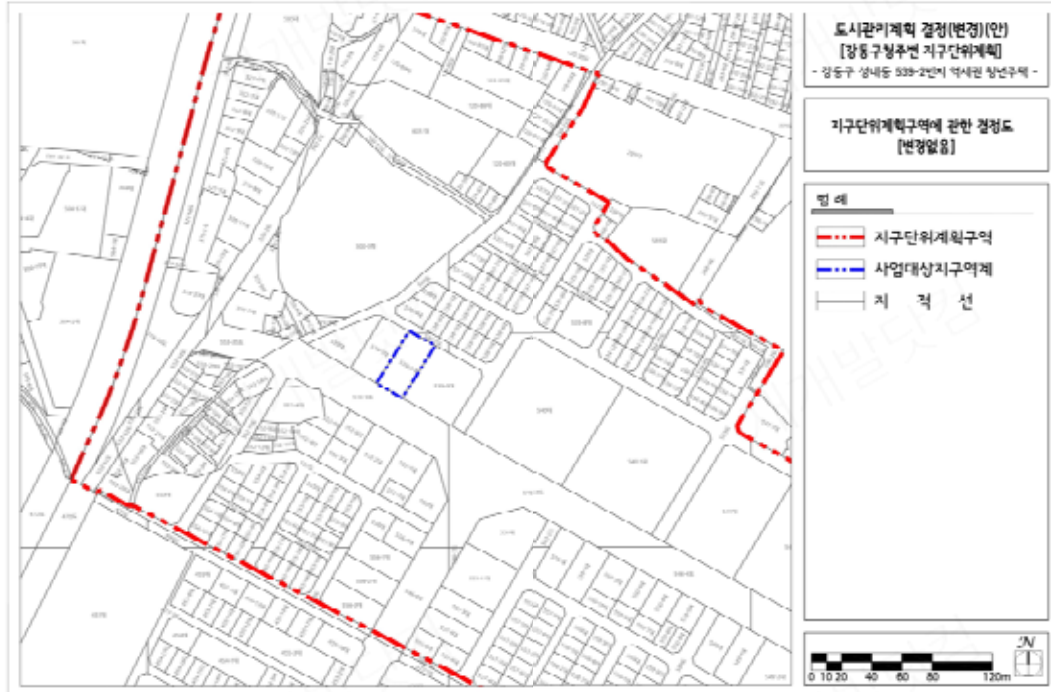
주) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

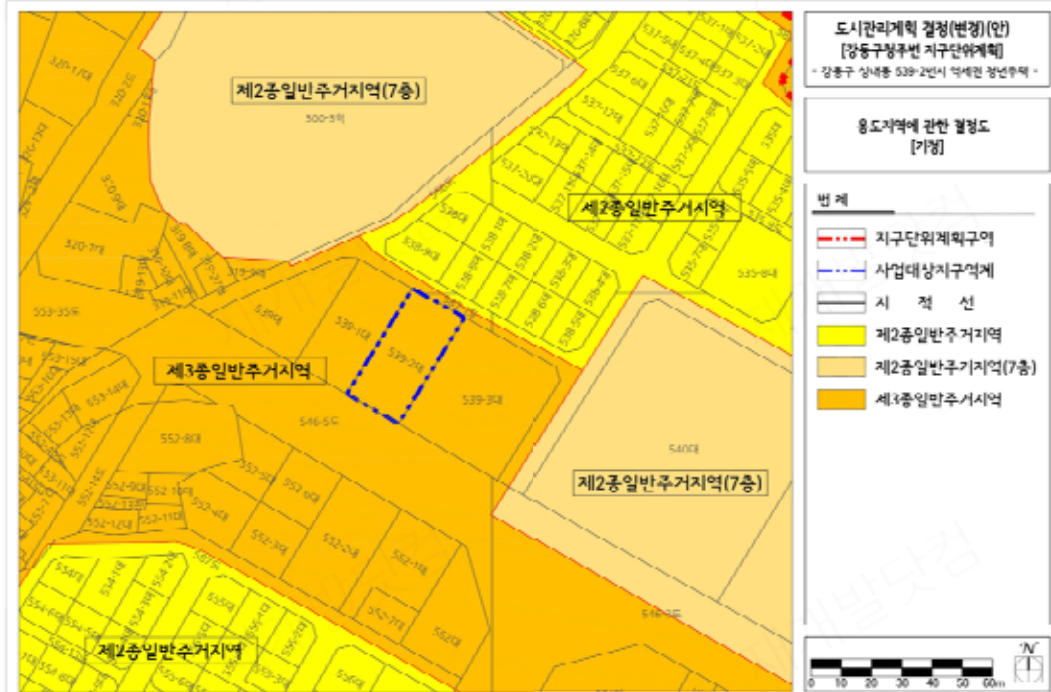
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다

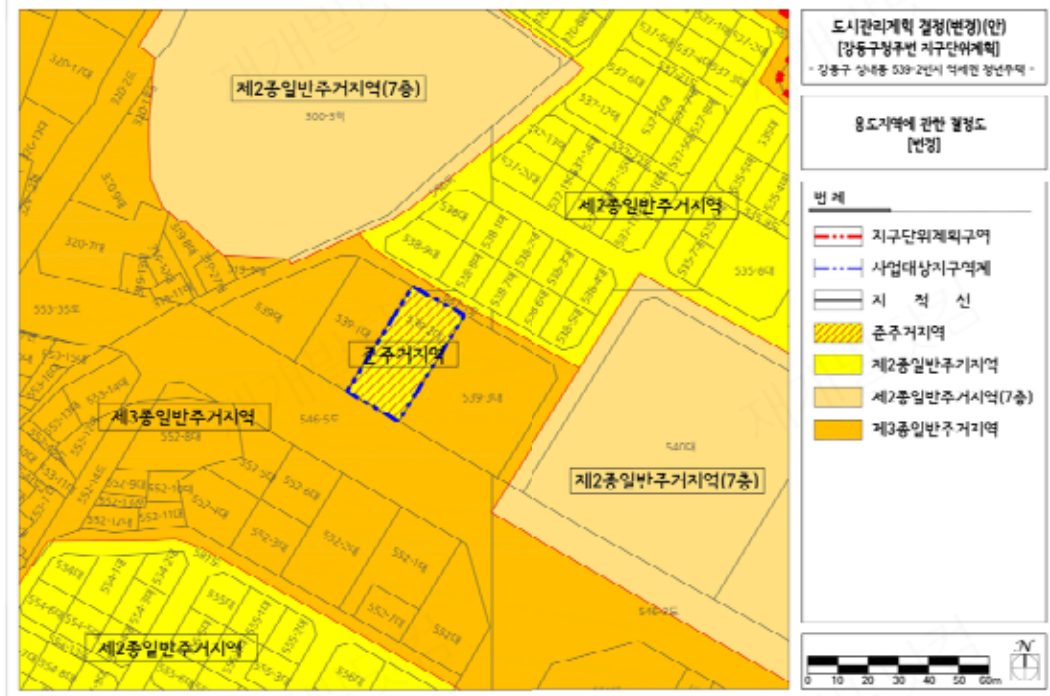
■ 지구단위계획구역 결정도



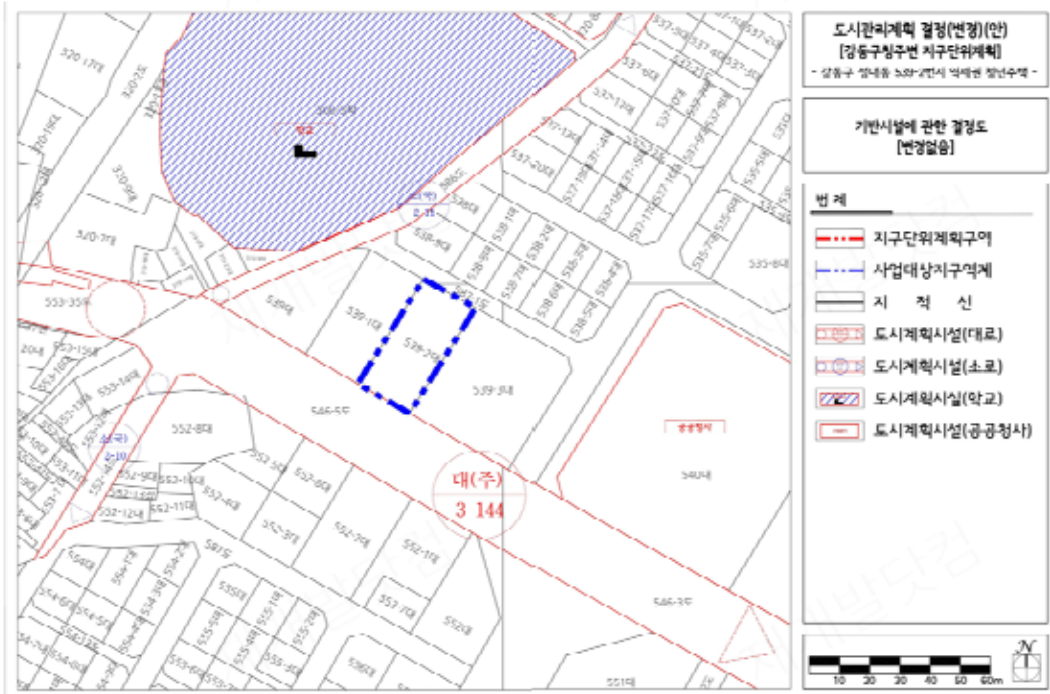
■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



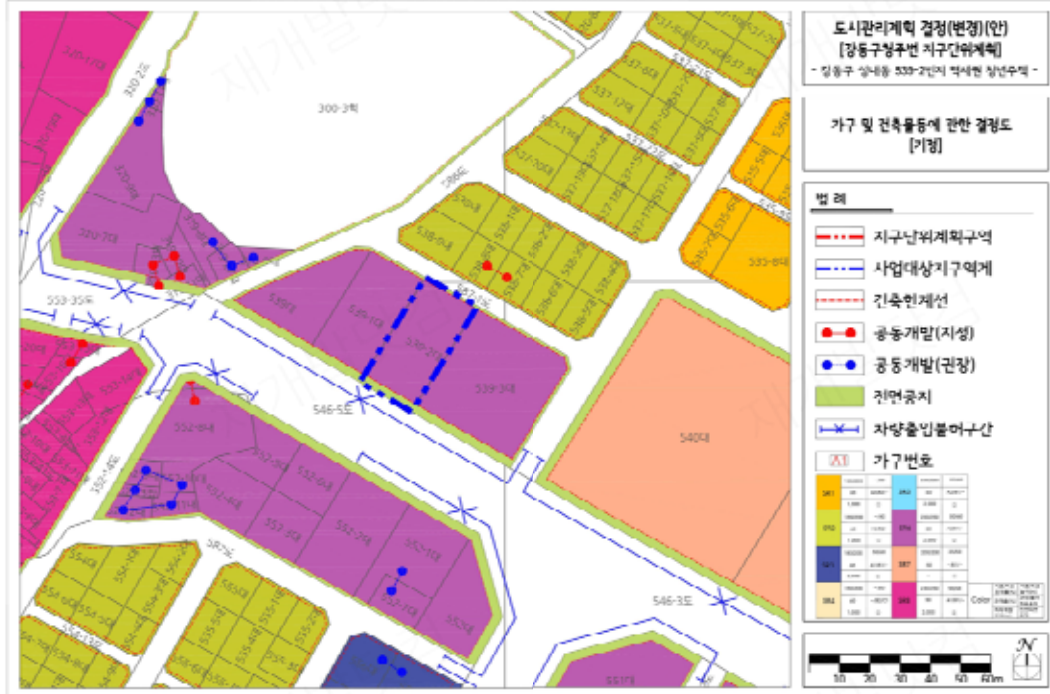
■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 기반시설에 관한 결정도



■ 가구 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

