

◆ 서울특별시공고 제2019-1489호

설계·감리업 등록 공고

『전력기술관리법』 제14조 제1항에 따라 설계·감리업 등록신청을 수리하고, 같은 법 시행규칙 제25조 제4항에 따라 이를 공고합니다.

2019년 5월 30일
서울특별시

■ 설계·감리업 등록 신고사항

상 호 (법인등록번호)	대표자	업 종 (등록번호)	소재지	등록일자
㈜진우엔지니어링 (134911.0023753)	김명철	전문감리업 (서울S-2-547)	서울특별시 금천구 가산디지털1로 151 (세진이노플렉스1차 1202-1207호)	2019. 5. 21.
		전문설계업1종 (서울E-2-550)		

※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 시민봉사담당관(☎ 02-2133-7922) 또는 녹색에너지과(☎ 02-2133-3712)로 문의하시기 바랍니다.

◆ 서울특별시공고 제2019-1493호

도시관리계획(장안평일대 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 열람공고

- 성동구 용답동 232-5번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

1. 서울특별시 성동구 용답동 232-5번지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(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.

2019년 5월 30일
서울특별시

I. 열람 기간 : 2019. 5. 31. ~ 2019. 6. 13.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업팀(☎02-2133-6297)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	③	장안평일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동답십리동 일대	523,805	-	성동구, 동대문구

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경 없음)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경 없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	523,805	-	523,805	100.0	
제1종일반주거지역	17,369	-	17,369	3.3	
제2종일반주거지역(7층 이하)	40,613	-	40,613	7.8	
제2종일반주거지역	67,838	-	67,838	13.0	
제3종일반주거지역	108,124	-	108,124	20.6	
준주거지역	97,978	-	97,978	18.7	
일반상업지역	119,478	-	119,478	22.8	
유통상업지역	72,405	-	72,405	13.8	

※ 미래자동차혁신센터부지 특별계획구역의 용도지역은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 상향 검토

나. 용도지구 : 해당사항 없음(서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 따라 미관지구
폐지 반영)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지계획

☐ 가구 결정조서(변경 없음)

구분	가구번호	비고
일반상업지역	• A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10	간선가로변(천호대로)
	• A11, A12, A13	간선가로변(장한로)
준주거지역	• B1, B2, B3, B4, B5, B6	간선가로변(천호대로)
	• B7, B8, B9, B10, B11	이면부
유통상업지역	• C1, C2, C3	이면부
제3종일반주거지역	• D1, D2, D3, D7, D8	이면부
	• D4, D5, D6	간선가로변(한천로)
제2종일반주거지역(7층)	• E1	이면부
제2종일반주거지역	• F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8	이면부

☐ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	면적(㎡)	위치	비고
기정	1	29,883.7	성동구 용답동 234, 234-2	장안평중고차 매매센터 도시환경정비구역
기정	2	682.8	성동구 용답동 233-1	성동구 용답동 233-1 역세권 청년주택
기정	3	1,900.2	동대문구 장안동 459-1, 459-6	동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택
신설	4	556.5	성동구 용답동 232-5	성동구 용답동 232-5 역세권 청년주택

※ 성동구 용답동 233-1 역세권 청년주택(서울특별시고시 제2017-334호, 2017.9.14.) 및 동대문구 장안동 459-1 역세권 청년주택(서울특별시고시 제2018-225호, 2018.7.19.) 획지계획에 따라 기 결정된 지구단위 계획 내용을 따름

☐ 결정(변경) 사유서

도면번호	결정내용	결정사유
-	• 획지계획 신설 : 획지번호4 - A2 내 성동구 용답동 232-5	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 가구번호 A2내 “성동구 용답동 232-5” 필지에 획지계획 수립

☐ 필지조서

도면번호	가구번호	면적 (㎡)	위치	계획내용	비고
A2	A2	6,123.2	2,638.2	성동구 용답동 232-1	
			165.7	성동구 용답동 232-10	
			429.6	성동구 용답동 232-12	
			428.0	성동구 용답동 232-13	
			556.6	성동구 용답동 232-5	획지4 역세권 청년주택
			840.2	성동구 용답동 232-6	
			304.2	성동구 용답동 232-7	
			498.3	성동구 용답동 232-8	
			262.4	성동구 용답동 232-9	

※ 가구번호 A1, A3~A15, B1~B12, C1~C3, D1~D8, E1, F1~F9 : 기재 생략

※ “성동구 용답동 232-5” 획지계획 신설 외 변경사항 없음

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 계획

1) 불허용도

☐ 불허용도 결정조서(변경 없음)

구 분	도면표시	불허용도	비 고
간선변	불허용도A	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 단란주점, 안마시술소, 욕외철탕골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장 (마권장 외 발매소, 마권 전화투표소 및 이와 비슷한 시설) • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(상업지역에 한함) - 관광호텔 제외 • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장, 매매장, 매매장과 복합화 된 세차장·검사장·정비공장(자동차종합정비공장은 불허)으로 매매장의 바닥면적의 합이 50%이상인 경우 제외)	

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제30조, 「서울특별시 도시계획조례」에 따라 해당 용도지역 내 불허용도 건축물 포함(공통)

※ 이면부 불허용도 기재 생략

2) 권장용도

☐ 권장용도 결정조서(변경 없음)

구 분	도면표시	권장용도		비 고
간선변	권장용도A	전층	• 건축법시행령 별표1 제3,4호의 근린생활시설 중 사무소 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)	
		1층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 자동차영업소 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 매매장 • 건축법시행령 별표1 제3호, 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 및 제7호의 판매시설 중 자동차·이동수단 관련 용도^{주1)}	

- ※ 전층 권장용도의 경우 전층 권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20% 이상하되 2개층 이상 입지
- ※ 1층 권장용도의 경우 권장용도면적이 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 50% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄
- ※ 기부채납하는 경우 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 없음
- ※ 이면부 권장용도 기재 생략
- 주1) 건축법상 용도분류에도 불구하고 1층 권장용도 중 “자동차·이동수단 관련용도”는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의

- 자동차·이동수단 관련용도는 장안평 일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함

① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품 판매업, 453.모터사이클 및 부품 판매업

예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시·판매·체험용도, 전기차·무인자동차 관련용품 전시·판매·체험용도, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시·판매·체험용도

※ 인센티브 적용시 용도변경 불가

3) 지정용도

☐ 지정용도 결정(변경)조서

구분		도면표시	지정용도	비고
기정	이면부	지정용도A	· 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 50% 이상 ^{주1)}	획지1
신설	간선변	지정용도B	· 공동주택 ^{주2)} (주거복합), 근린생활시설 ※ 단, 지상1~3층은 비주거용도 설치	획지4 역세권 청년주택

주1) 자동차관련시설이라 함은 「건축법」 시행령 별표1 제20호 “자동차관련 시설”과 자동차 관련 판매·정비(튜닝 포함), 문화·전시·교육, 이동수단 등을 포함하는 용도

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

☐ 지정용도 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
지정용도B	· 지정용도 신설 - 획지4 : 공동주택 ^{주1)} (주거복합), 근린생활시설	· 역세권 청년주택 건립을 위하여 획지4(성동구 용답동 232-5필지)에 지정용도 신설

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

4) 용도완화(변경 없음)

나. 건축물의 개발밀도에 관한 계획

1) 건축물 건폐율에 관한 사항

☐ 건폐율 결정(변경)조서

적용구역	건폐율		비고
	기정	변경	
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
		65% 이하	성동구 용답동 232-5 역세권 청년주택에 한함

☐ 건폐율 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	· 건폐율 변경 - 기정 : 60% 이하 - 변경 : 65% 이하	· 역세권 청년주택 건립에 따른 원활한 경관계획 수립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 3-3-3에 의거하여 A2 가구 내 1필지 중 “용답동 232-5”에 한하여 건폐율을 법적상한(80%) 이하인 65% 이하로 완화

☐ 건폐율의 완화(변경 없음)

2) 건축물 용적률에 관한 사항

☐ 용적률 결정(변경)조서

구분	적용구역		계획내용			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반 상업지역	천호대로	400% 이하	660% 이하	법적용적률의 2배 이하	- 성동구 용답동 232-5필지에 한함 - 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
변경			기본용적률 : 1,000% 이하		법적용적률 이하	

※ 상한용적률 = 기본용적률 × [1 + {1.3 × 가중치 × α(토지)} + {0.7 × α(현금·건축물)}]

☐ 용적률 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	- 용적률 변경 - 기정(기준/허용/상한) : 400% 이하/660% 이하/법적용적률의 2배 이하 - 변경(기본/상한) : 1,000% 이하/법적용적률 이하	- 성동구 용답동 232-5필지에 한함 - 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 용적률 적용

☐ 용적률 적용기준(신설)

구분		적용기준	비고
공공기여율		• 14% 이상(부지면적 기준)	- 성동구 용답동 232-5 청년주택 사업지에 한함 - 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
용도별 비율	주거	• 80% 이상 90% 이하	
	비주거	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설		• 주민공동시설 설치대상이 아닌 규모의 경우 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치	
주택규모		- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

- ☐ 성동구 천호대로변 가중평균 적용표(변경 없음)
- ☐ 용적률 인센티브 적용유형(변경 없음)
- ☐ 용적률 인센티브 적용기준(유형A, 유형B)(변경 없음)
- ☐ 용도지역 상향된 경우('91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준(변경 없음)
- ☐ 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준(변경 없음)
- ☐ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용 기준(변경 없음)

3) 건축물 높이에 관한 사항

- ☐ 높이 결정조서(변경 없음)

적용구역			높이계획		비고
			기준	최고	
일반상업지역	간선	천호대로변	80m이하	120m이하	

- ※ 공동개발 등에 의한 전면부와 이면부가 동시 적용될 경우 전면부 지침에 따름
- ※ 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 지침에 따름
- ※ 기준높이 완하는 5가지 조건을 모두 만족하는 경우 기준높이에 추가하여 적용하며 건축위원회 심의를 통해 최고 높이 결정

- ☐ 높이 완화왕목 및 완화내용(변경 없음)

다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

- ☐ 건축물 배치에 관한 사항(변경 없음)

구분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	간선가로변(천호대로, 장한로)	3m	-

- ※ 건축선 후퇴폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거기가 큰 폭원만큼 후퇴
- ※ 도로결정선 변경시 결정도 폭원만큼 건축선 지정으로 간주

- ☐ 벽면한계선 조성방식(변경 없음)
- ☐ 건축물 형태에 관한 사항(변경 없음)

구분		계획내용	비고
외장		• 색채/형태/재료 - 건축물 외벽색채 기조는 품격있는 중후한 색조로 함 - 주변경관과 조화되도록 질이 높은 것으로 함 - 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함	
건축물 형태	저층부	• 쇼윈도 설치, 투시형 셔터 및 투시형 벽 설치 • 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	

구분		계획내용	비고
	1층부형태	• 쇼윈도 : 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기 배려 • 투시형 서터/투시벽 : 1층 전면용도와 가로활동의 연속성 유지 및 활성화 도모	
야간조명		• 기존 상부조명에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명(상향/측향)의 강화 유도 • 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 • 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도	
건축설비		• 보이지 않는 위치에 설치 • 건축물 안에 설치덮개를 하거나 주변경관에 배려되도록 함	
옥외광고물 및 통합간판		• 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제함 • 통합간판 설치 유도	
담장		• 담장을 설치하는 경우 투시형이나 생울타리 담장으로 조성함	

☐ 건축물 형태에 관한 사항(성동구 간선가로별)(용도지역 변경조건)(변경 없음)

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

☐ 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서(변경 없음)

구분		계획내용	적용기준	비고
대지내 공지	전면공지 (간선부)	• 간선가로변 보행 및 휴게공간 확보 • 공공부문과 일체형 유도 • 미관지구내 건축한계선을 준용한 공개공지 확보 • 공개공지와 씬지형공지 중복지정 불가 • 조경면적 산정시 전면공지면적 제외	• 폭 3m	보도 부속형 전면공지

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 계획

☐ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	계획내용	적용기준
차량출입 불허구간	• 간선도로 및 교차부의 교통흐름을 원활하게 하기 위하여 각 필지로의 직접 출입을 제한 • 간선도로변으로 직접 출입 규제 및 안전한 교통소통 유도 • 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용	• 간선도로변(천호대로, 장한로)
(공동)주차 출입구	• 간선변 : 이면도로에서 주차출입이 불가능한 일부 필지에 적용 • 이면부 차량진출입 유도를 위해 간선부와 이면부간 공동개발시 간선부 차량 진출입을 위한 계획 미적용	• 간선도로변(천호대로, 장한로) • 31개소