

주택건설사업계획 변경승인 및 도시관리계획[용답동 121번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획 결정]지형도면 변경 고시

서울특별시 성동구 고시 제2020-80호(2020.07.14.)로 주택건설사업 사업계획승인 고시 되고 서울특별시 성동구 고시 제2021-104호(2021.07.01.) 및 서울특별시 성동구 고시 제 2021-122호(2021.07.22.)로 사업계획변경 고시된 서울특별시 성동구 용답동 121번지 일 원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조 규정에 의거 주택건설사업계획 변경하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제27조 규정에 의하여 도시 관리계획(지구단위계획구역) 결정 및 이에 관한 지형도면을 아래와 같이 변경 고시합니다.

2021년 12월 30일

서울특별시 성동구청장

1. 사업의 명칭 : 청계지역주택조합 아파트 건립에 따른 주택건설사업

2. 사업주체

가. 성명 및 주소

청계지역주택조합 조합장 김영재
(서울시 성동구 마장로 42길14, 세림아파트상가동 201호)
에스케이건설(주) 안재현, 임영문
(서울시 종로구 인사동7길 32)

3. 사업개요

가. 위 치 : 서울특별시 성동구 용답동 121번지 일원
나. 대지면적 : 7,375.00㎡
다. 건축규모 : 지상 34층, 지하 5층 공동주택 3동 396세대 및 부대복리시설

라. 사업계획승인(변경)

○ (기정) 2020. 04. 28. → (변경) 2020. 07. 14.

구분		규 모			대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	사업비 (천원)	사업기간 (사용검사 예정일)
		층수 (지상/ 지하)	동	세대 수							
아 파 트	기 정	34/5	3	396	8,737.0	3,719.4	57,927.0476	50.43	499.38	169,185,240	2025.03
	변 경	34/5	3	396	7,375.0	3,719.4	57,927.0476	50.43	499.38	169,185,240	2025.03

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조에 따른 토지 등의 귀속 및 양도에 관한 사항(변경)

○ 관리청 무상귀속: (기정) 1,362.0㎡(도로) → (변경) 1,361.9㎡(도로)

○ 국·공유지 무상양도: 528.4㎡(도로)

연번	소유자	소재지	지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	무상양도 대상여부			비고
							계(㎡)	무상양도(㎡) (공공시설)	유상매각(㎡) (공공시설 외)	
공유지(구유지) 합계					685.4	685.4	685.4	528.4	157.0	
1	성동구	용답동	126	도로	462.3	462.3	462.3	462.3	－	
2		용답동	126-6	도로	42.6	42.6	42.6	42.6	－	
3		용답동	126-9	대지	66.9	66.9	66.9	－	66.9	
4		용답동	126-10	대지	9.7	9.7	9.7	－	9.7	
5		용답동	125-16	도로	23.5	23.5	23.5	23.5	－	
6		용답동	125-9	대지	80.4	80.4	80.4	－	80.4	

4. 사업시행기간 : 착공 후 40개월

5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획)의 결정

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

※ 기타 의제 사항 표기 생략

6. 관계도서 : 생략[성동구청 주거정비과(☎02-2286-6582)에 비치함]

■ 도시관리계획(용답동 121번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획) 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	용답동 121번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역	용답동 121번지 일원	8,737.0	감)0.1	8,736.9	성동구 고시 제2020-80호 (2020.07.14.)

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	용답동 121번지 일원	8,736.9	•구역계 분할측량 결과에 따른 구역면적 변경

지구단위계획구역 결정도



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		8,737.0	감)0.1	8,736.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	689.3	감)3.9	685.4	7.8	
	준주거지역	8,047.7	증)3.8	8,051.5	92.2	

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	용답동 121번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	3.8	◦ 구역계 및 공유지 분할측량 결과에 따른 면적 변경

용도지역에 관한 결정도



나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표 : 변경

류별		합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
계	기정	4	16,769 (309)	3,092.1 (1,362.0)	-	-	-	2	16,626 (166)	2,250 (519.9)	2	143	842.1
	변경	4	16,769 (309)	910,592 (1,361.9)	-	-	-	2	16,626 (166)	909,750 (527.0)	2	143	834.9
광로	기정	1	16,500 (108)	- (330.6)	-	-	-	1	16,500 (108)	- (330.6)	-	-	-
	변경	1	16,500 (108)	907,500 (332.0)	-	-	-	1	16,500 (108)	907,500 (332.0)	-	-	-
중로	기정	1	126 (58)	2,250 (189.3)	-	-	-	1	126 (58)	2,250 (189.3)	-	-	-
	변경	1	126 (58)	2,250 (195.0)	-	-	-	1	126 (58)	2,250 (195.0)	-	-	-
소로	기정	2	143	842.1	-	-	-	-	-	-	2	143	842.1
	변경	2	143	834.9	-	-	-	-	-	-	2	143	834.9

주) ()구역내 변경
주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

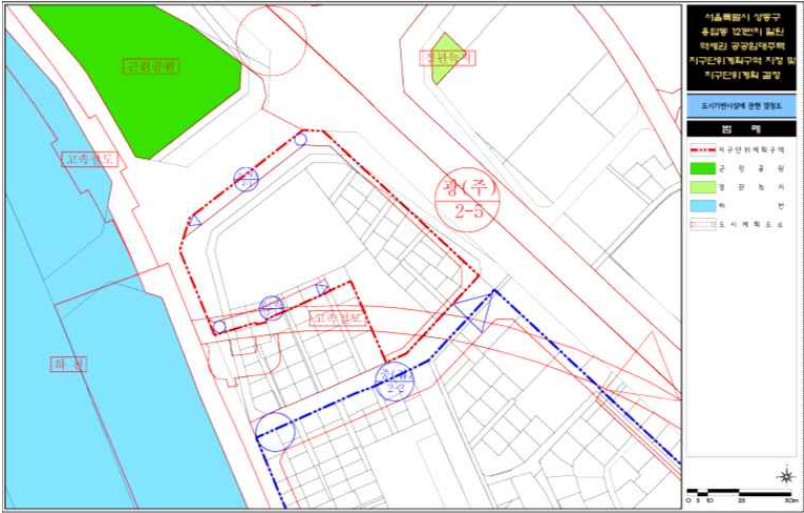
■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~60 (3)	주간선 도로	16,500 (108)	청계1계교	상일동 시계	일반도로	-	내무부고시 제449호 (58.11.03.)	
기정	중로	2	2	19~22 (3)	집산 도로	126 (58)	용답동 131~14	용답동 118~3	일반도로	-	서울시고시 제2007-332호 (07.09.27)	철도시설 지하철 5호선 일부(792㎡) 지하에 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	79	용답동 127	용답동 127	일반도로	-	서울시공고 제176호 (67.11.14)	사근토지구획 정리지구 사업에 의한 환지(2,145.1㎡)
기정	소로	3	2	6	국지 도로	64	용답동 126~1	용답동 122~1	일반도로	-	성동구고시 제2020-80호 (20.07.14)	철도시설 지하철 5호선 일부(199㎡) 지하에 중복결정

주) ()구역내 변경

2) 철도 : 변경없음

도시기반시설에 관한 결정도



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서 : 변경

도면표시 번호	위 치	구 분	계 획 내 용		비고
			기정	변경	
①	용답동 121 번지 일원	권장용도 (A)	- 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설 - 제4호의 2종근린생활시설 (안마시설소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설	좌동	
		불허용도 (가)	- 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제4호의 2종근린생활시설 중 안마시설소 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소제외) - 제20호의 자동차 관련시설(주차장제외) - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제28호의 장례식장	좌동	
		건폐율	◦ 60% 이하	좌동	
		용적률	기준 ◦ 241.147% 허용 ◦ 446.459% 상한 ◦ 500% 이하	◦ 241.12% ◦ 446.44%	
		최고높이	◦ 최고높이 110m 이하	좌동	
		최고층수	◦ 최고층수 34층 이하	좌동	

주) 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

나) 허용용적률에 관한 계획 : 변경

■ 공공임대주택 건립에 관한 계획 : 변경없음

■ 「21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책」에 따른 계획 : 변경

구분		운영기준	계획내용		비고
필수항목	리모델링이 쉬운 구조	◦ 건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 － 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할 할 수 있을 것 － 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 － 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	◦ 철근콘크리트 라멘구조 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치		건축위원회 결정 사항
	커뮤니티 지원 시설	◦ 공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 － 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상	기정	변경	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용 승인 시 이행
			◦ 지상층 공동주택 연면적 : 34,443.9852㎡ ◦ 법정 커뮤니티 면적 : 1,033.3196㎡이상 ◦ 커뮤니티 확보면적 : 1,036.5863㎡ ∴ 1,033.3196㎡(3.00%) <1,036.5863㎡(3.01%)	◦ 지상층 공동주택 연면적 : 34,423.7516㎡ ◦ 법정 커뮤니티 면적 : 1,032.7125㎡이상 ◦ 커뮤니티 확보면적 : 1,035.2742㎡ ∴ 1,032.7125㎡(3.00%) <1,035.2742㎡(3.01%)	
	에너지 효율 건축물	◦ 건축물의 에너지절약 설계기준 에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점합계가 86점 이상이고 산업통상자원부장관이 정하는 건물에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증기준 에 의한 “에너지효율 2등급” 이상 인증	◦ 에너지효율 2등급 이상 인증 ◦ 86점 이상 인증		사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용 승인 시 이행
	친환경 건축물	◦ 녹색건축물 조성지원법 및 녹색건축 인증에 관한 규칙 에 따라 인센티브를 받는 환경영향평가 대상 건축주택사업은 최우수 등급, 기타 건축주택사업은 우수등급 이상의 친환경 예비인증	◦ 우수 등급 이상 인증		사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용 승인 시 이행
선택항목	신재생 에너지 사용	◦ 서울특별시 건축위원회 심의기준 에 따라 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상을 일반건축물은 3% 이상을 설치	◦ 공동주택 표준건축공사비의 1% 이상 설치 ∴ 2020년 기준 2,000,000원/㎡		1개 항목 선택 적용
	공공 기여 방안	◦ 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회(또는 건축위원회)에서 공공에 기여가 있다고 인정하는 경우	－		
	역사 문화 보전 계획	◦ 사업대상지가 문화재보호법상 지정 및 등록문화재 또는 역사문화 보전이 필요한 지구 등에 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 지구단위계획 수립 및 건축계획에 반영한 경우	－		

주) 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

다) 용적률 산정 : 변경

■ 공공시설 부담계획 : 변경

- 기정

구분		합계	제2종(7층이하) 일반주거지역 →준주거지역		제3종일반주거지역 →준주거지역		비고
면적		8,047.7	1,305.7		6,742.0		국공유지 689.3㎡ 제외
공공시설부담율		16.6%	25%		15%		
공공시설의무면적		1,337.7	326.4		1,011.3		
공공시설 확보면적	도로	672.7	-		672.7		구역면적의 8.35%
	소계	672.7	-		672.7		
세대수 및 면적		구분	합계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	대지면적 (㎡)
		합계(세대)	396 (100.0%)	364 (91.9%)	32 (8.1%)	-	6,589.11 (100.0%)
		분양(세대)	290 (73.2%)	258 (65.2%)	32 (8.1%)	-	5,081.08 (77.1%)
		공공임대 (세대)	106 (26.8%)	106 (26.8%)	-	-	1,508.03 (22.9%)
용적률 적용체계		구분	가중평균	2종(7층)일반주거 →준주거지역	3종일반주거 →준주거지역	비고	
		기준용적률	241.147	200	250		
		허용용적률	446.459	430	450		
		상한용적률	499.399				
공공시설 부담률 산정		◦ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 갈음할 수 있음					전체 기부채납 면적
		◦ 공공시설 부담률 산정 - 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상 ⇒ 1,337.7㎡의 ½ = 668.9㎡(8.3%) ≤ 672.7㎡(8.35%) 확보 - 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담률의 1/2 같음 ⇒ 확보면적 : 1,508.03㎡(18.74%) 확보					= 672.7㎡ (순부담률 : 8.35%) + 1,508.03㎡ (공공임대 : 18.74%)
		◦ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상인 도로(672.7㎡) 등의 순부담 면적을 설치하였으며, 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(1,508.03㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음					= 2,180.73㎡ (27.09%)

주1) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 689.3㎡ 제외

주2) 공공기여에 따른 기반시설은 설치·조성하여 기부채납 하여야 함. 기부채납 비율은 구역면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 기준면적 이상 확보해야 함

주3) 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

- 변경

구분		합계	제2종(7층이하) 일반주거지역 →준주거지역		제3종일반주거지역 →준주거지역		비고	
면적		8,051.50	1,309.60		6,741.90			
공공시설부담율		16.62%	25.00%		15.00%			
공공시설의무면적		1,338.70	327.40		1,011.30		의무면적 1/2 669.35㎡ 이상 설치필요	
공공시설 확보면적	도로	833.50	157.00		676.50		순부담 10.35%	
	소계	833.50	157.00		676.50			
세대수 및 면적		구분	합계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	대지면적(㎡)	
		합계(세대)	396 (100.00%)	364 (91.90%)	32 (8.10%)	—	6,563.45 (100.00%)	
		분양(세대)	290 (73.20%)	258 (65.20%)	32 (8.10%)	—	5,060.22 (77.10%)	
		공공임대(세대)	106 (26.80%)	106 (26.80%)	—	—	1,503.23 (22.90%)	
용적률 적용체계		구분	가중평균	2종(7층)일반주거 →준주거지역		3종일반주거 →준주거지역		비고
		기준용적률	241.12	200		250		
		허용용적률	446.44	430		450		
		상한용적률	500					
공공시설 부담률 산정		◦ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 갈음할 수 있음						전체 기부채납 면적 = 833.50㎡ (순부담률 : 10.35%) + 1,503.23㎡ (공공임대 : 18.67%) = 2,336.73㎡ (29.02%)
		◦ 공공시설 부담률 산정 － 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상 ⇒ 1,338.70㎡의 ½ = 669.35㎡(8.31%) ≤ 833.50㎡(10.35%) 확보 － 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담률의 1/2 같음 ⇒ 확보면적 : 1,503.23㎡(18.67%) 확보						
		◦ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상인 도로(833.50㎡) 등의 순부담 면적을 설치하였으며, 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(1,503.23㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음						

주1) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 685.40㎡ 중 528.40㎡ 제외

주2) 공공기여에 따른 기반시설은 설치·조성하여 기부채납 하여야 함. 기부채납 비율은 구역면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 기준면적 이상 확보해야 함

주3) 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

■ 상한용적률 산정 : 변경

- 기정

구분	산출결과	산 출 내 역	비 고
순부담	672.7	◦ 도로 : 672.7㎡	
가중치	1	◦ 가중치 = 1	
α	0.091	◦ α = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = $672.7\text{㎡} / (8,047.7\text{㎡} - 672.7\text{㎡}) = 0.091$	
기준용적률	241.147%	= {(2종(7층이하) × 200.0%) + (3종 × 250.0%)} / 구역면적 = {(1,305.7㎡×200.0%) + (6,069.3㎡×250.0%)} / 7,375.0㎡	
허용용적률	446.459%	= {(2종(7층이하) × 430.0%) + (3종 × 450.0%)} / 구역면적 = {(1,305.7㎡×430.0%) + (6,069.3㎡×450.0%)} / 7,375.0㎡	
상한용적률	499.399%	= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = $446.459\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.091)$ = 499.399%	
공공임대 주택용적률	102.66% 이상	= (허용용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 = $(446.459\% - 241.147\%) \times 1/2 = 102.66\%$ 이상	

주) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 689.3㎡ 제외

주) 공공기여에 따른 기반시설은 설치조성하여 기부채납 하여야 함. 기부채납 비율은 구역면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 기준면적 이상 확보해야 함

- 변경

구분	산출결과	산 출 내 역	비 고
순부담	833.50㎡	◦ 제2종일반주거지역(7층이하) : 157.00㎡ ◦ 준주거지역 : 676.50㎡	
공공시설 용적률	362.33%	= {(2종(7층이하) 공공시설×200%) + (준주거 공공시설×400%)} / 공공시설 순부담면적 = {(157.00㎡×200.0%) + (676.50㎡×400.0%)} / 833.50㎡	
가중치	0.906	◦ 가중치 = 0.906 (362.33% / 400.00% = 0.906)	
α	0.113	◦ α = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = $833.50\text{㎡} / 7,375.00\text{㎡} = 0.113$	
기준용적률	241.12%	= {(2종(7층이하)×200%) + (3종×250%)} / 공동주택면적 = {(1,309.60㎡×200%) + (6,065.40㎡×250%)} / 7,375.00㎡	
허용용적률	446.44%	= {(2종(7층이하)×430%) + (3종×450%)} / 공동주택면적 = {(1,309.60㎡×430%) + (6,065.40㎡×450%)} / 7,375.00㎡	
상한용적률	500.00%	= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = $446.44\% \times (1 + 1.3 \times 0.906 \times 0.113)$ = 505.85% ≒ 500% 이하	
공공임대 주택용적률	102.66% 이상	= (허용용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 = $(446.44\% - 241.12\%) \times 1/2 = 102.66\%$ 이상	계획 102.66%

주1) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 685.4㎡ 중 528.4㎡ 제외

주2) 공공기여에 따른 기반시설은 설치조성하여 기부채납 하여야 함. 기부채납 비율은 구역면적에 대한 비율이므로 측량 등에 따라 변경될 수 있으나 기준면적 이상 확보해야 함

라) 비주거시설에 관한 계획 : 변경

획지 번호	운영기준	계획내용	
		기정	변경
①	- 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하여 지상1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 주택연면적 합계의 비율을 90%미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설을 지상층에 다음기준에 따라 건축을 권장한다. - 지상층 연면적 10%이상의 비주거시설 설치를 권장한다. - 자치구청장이 입지여건을 고려하여 요청하는 경우 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려 지하층에 설치 가능. 단, 지상층 비주거시설이 입지하는 건물의 지상1층과 2층에 비주거 설치를 권장한다.	- 지상층 연면적 : 38,271.8912㎡ - 법정 비주거시설 면적 : 3,827.19㎡이상 - 비주거시설 확보면적 : 3,827.91㎡ ∴ 3,827.19㎡(10.00%) < 3,827.91㎡(10.00%)	- 지상층 연면적 : 38,276.9371㎡ - 법정 비주거시설 면적 : 3,827.69㎡이상 - 비주거시설 확보면적 : 3,853.19㎡ ∴ 3,827.69㎡(10.00%) < 3,853.19㎡(10.07%)

주) 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

2) 배치·색채 및 외관 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정

가. 차량동선계획 결정조서 : 변경없음

지구단위계획에 관한 결정도(기정)



지구단위계획에 관한 결정도(변경)

