

2021 - 730

(4가 1458

)

서울특별시 성동구 금호동4가 1458번지 일원에 대하여 2021년 제9차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 수권소위원회 심의(2021.10.28.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(금호동4가 1458번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고,

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면 고시합니다.

2021년 12월 30일

서울특별시 장

I. 결정 취지

- 금호역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립을 위하여 도시관리계획(금호동4가 1458번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	금호동4가 1458번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역	금호동4가 1458번지 일원	-	증)13,103.0	13,103.0	-

주)추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	①	금호동4가 1458번지 일원	13,103.0	금호동4가 금호역 역세권의 노후된 주거환경을 개선하고 역세권 주택 및 공공임대주택 공급을 활성화하기 위하여 지구단위계획을 수립하고자 함

2. 토지이용 및 기반시설에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,103.0	-	13,103.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	13,103.0	감)12,406.4	696.6	5.3	
	준주거지역	-	증)12,406.4	12,406.4	94.7	

주)추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경)사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
금호동4가 1458번지 일원	제2종일반주거지역	준주거지역	12,406.4	· 역세권 주택 및 공공임대주택 건립에 따라 준주거 지역으로 변경하고자 함

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모					기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)									
기정	중로	2	1	15.7~18	집산도로	97	금호동4가 1389-1	금호동4가 1440-1	일반도로	-	-	2019.09.19 (성동구고시 2019-88호)	장터길
변경	중로	2	1	18~20	집산도로	97	금호동4가 1389-1	금호동4가 1440-1	일반도로	-	-	-	
신설	중로	3	가	10~14	집산도로	48	금호동4가 1400-1	금호동4가 1394	일반도로	-	-	-	
신설	소로	2	가	8	집산도로	113	금호동4가 1401-2	금호동4가 1418-9	일반도로	-	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	· 도로 확폭, 연장 변경없음 - 폭원 : 15.7~18m → 18~20m	· 공동주택건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 폭원 확폭
-	중로3-가	· 도로 신설 - 폭원 : 10~14m / 연장 : 48m	· 공동주택건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 신설
-	소로2-가	· 도로 신설 - 폭원 : 8m / 연장 : 113m	· 공동주택건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 획지 결정조서

도면표시번호	구분	위치	면적(㎡)	비고
A	획지	금호동4가 1458번지 일원	12,406.4	

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

도면표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
A	금호동4가 1458번지 일원	권장용도 (A)	· 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 2종근린생활시설(안마사술소, 단란주점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설	
		불허용도 (I)	· 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제3호의 1종근린생활시설 중 안마원 - 제4호의 2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 제20호의 자동차 관련시설(주차장제외) - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제28호의 장례식장 · 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	
		건폐율	· 60% 이하	
		용적률	기준 · 200% 이하	
			허용 · 430% 이하	
			상한 · 490% 이하	
		최고높이	· 최고높이 95m 이하	
		최고층수	· 최고층수 29층 이하	

나) 허용용적률에 관한 계획

■ 공공임대주택 공급계획

도면표시번호	운영기준	계획내용
A	· 사업계획에 따라 건설하는 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. · 공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 하며, 사회혼합에 대한 별도로 운영기준 수립 된 경우 이에 따라 계획하여야 한다.	· 전용면적 60㎡ 이하 - 171세대 (55㎡ : 94세대, 59㎡ : 77세대)

주) 계획내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

■ 서울형 주거환경 정책

구분		운영기준	계획내용	비고	
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 ◦ 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 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	건축 위원회 결정 사항	
	커뮤니티 지원시설 설치	공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상 ※역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준 3-3(5)에 따라 기부채납 후 커뮤니티 지원시설 면적기준 1/2로 완화하여 적용	◦ 지상층 공동주택 연면적 : 56,515.20㎡ ◦ 법정 커뮤니티면적 : 847.73㎡이상 ◦ 커뮤니티 확보면적 : 1,332.91㎡ ∴ 847.73㎡(1.5%) < 1,332.91㎡(2.36%)	기부 채납 (서울시 여성가족 정책실 아이돌봄 담당관)	
	친환경 건축물	환경 성능 부문	녹색건축물설계기준에 따른 등급 그린1등급(최우수) 이상 획득	㉠ 등급 상향단계적용	2가지 이상 상향 단계 적용
		에너지 성능 부문	건축물에너지효율등급 1+등급 이상 획득(평균전용면적 60㎡ 초과)	㉠ 등급 상향단계적용	
		에너지 관리 부문	세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능	㉠ 등급	
		신재생 에너지	연도별 설치비율 -0.5% 포인트 적용	㉠ 등급	
역사문화 보전	사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함	해당없음			

주) 계획내용은 향후 건축계획 등이 변경 될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

주) 커뮤니티 지원시설(우리동네키움센터)은 토지지분을 포함하여 서울시(여성가족정책실 아이돌봄담당관)로 귀속되며, 서울시가 운영 및 관리함

다) 용적률 산정

■ 공공시설 부담계획

구분		합계	제2종일반주거지역 → 준주거지역		비고	
용적률산정면적		12,406.40	12,406.40			
공공시설부담율		-	20%		2,481.3㎡	
공공시설 확보면적	도로	696.60	696.60		용적률산정 면적의 18.7%	
	공공청사	1,628.51	1,628.51			
	소계	2,325.11	2,325.11			
세대수 및 면적		구분	합계	60㎡ 이하	60㎡ 초과	대지면적(㎡)
		합계(세대)	598 (100.0%)	402 (67.2%)	196 (32.8%)	10,959.40
		분양(세대)	427 (71.4%)	231 (38.6%)	196 (32.8%)	8,154.69
		공공임대(세대)	171 (28.6%)	171 (28.6%)	-	2,804.71
공공시설 부담률 산정		· 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 갈음할 수 있음 · 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상인 도로(696.60㎡)와 공공청사(1,628.51㎡)를 순 부담면적으로 설치하였으며, 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여하는 공공임대주택 부속토지(2,804.71㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음				전체 기부채납 면적 = 2,325.11㎡ (순부담률 : 18.7%) + 2,804.71㎡ (공공임대 : 22.6%) = 5,129.82㎡(41.3%)

주) 계획 면적은 향후 건축계획 등에 따라 변경될 수 있음

주) 공공청사는 도시관리계획으로 결정하지 아니하는 기반시설로 성동구(여의신장애인복지회)에 귀속·관리되며, 세부 성능 수준, 설비 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인 시 확정하여 준공 시 기부채납

■ 상한용적률 산정

구분	산출결과	산 출 내 역	비 고
공공시설 제공면적	1,083.29	· 도로 + 건축물(공공시설) 대지지분 = 696.60㎡ + 386.69㎡ = 1,083.29㎡	
가중치	0.6560	· 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 282.1% / 430.0% = 0.6560	
α토지	0.0901	· 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 1,083.29㎡ / (12,406.40㎡ - 386.69㎡) = 0.0901	
α건축물	0.1033	· 공공시설 제공 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 1,241.81㎡ / (12,406.40㎡ - 386.69㎡) = 0.1033 * 환산부지면적: 건축비 / 부지가액 = (3,254,000원/㎡ × 3,061.45㎡) / 8,022,091.80원/㎡ = 1,241.8155	
기준용적률	200.00%	-	

구분	산출결과	산 출 내 역	비 고
허용용적률	430.00%	-	
상한용적률	490.00%	$\cdot$ 허용용적률 $\times$ $(1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ $= 430.0\% \times (1+1.3 \times 0.6560 \times 0.0901 + 0.7 \times 0.1033)$ $= 494.15\% \approx 490.00\%$ 이하 적용	
공공임대주택용적률	115.00%	$\cdot$ (허용용적률 - 기준용적률) $\times$ 1/2 이상 $= (430.00\% - 200.00\%) \times 1/2 = 115.00\%$ 이상	

주) 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 인허가 시점을 기준으로 산정

라) 비주거시설에 관한 계획

획지 번호	운영기준	계획내용
A	$\cdot$ 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로 활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 10% 이상을 비주거시설(오피스텔 등 준주택 제외)로 지상층에 건축하여야 한다. 다만, 지형여건, 지하철 연결 통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 관련 위원회의 판단에 따라 위치를 변경할 수 있다. $\ast$ 중로2-1 도로에 접한 지하1층~지하2층 근린생활시설 가로활성화를 위해 비주거시설 설치 완화	$\cdot$ 지상층 연면적 : 61,738.26㎡ $\cdot$ 법정 비주거시설 면적 : 6,173.83㎡ 이상 $\cdot$ 비주거시설 확보면적 : 7,254.91㎡ $\quad -$ 지상층 비주거시설 : 5,223.06㎡ $\quad -$ 지하층 비주거시설 : 2,031.85㎡ $\therefore 6,173.83\text{㎡}(10.0\%) < 7,254.91\text{㎡}(11.75\%)$

주) 계획내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

2) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물의 배치계획

도면표시 번호	구분	계획내용	위치	비 고
A	건축한계선	3m	$\cdot$ 광로 2-63호변 $\cdot$ 중로 2-1호변 $\cdot$ 중로 3-가호변 $\cdot$ 소로 2-가호변 $\cdot$ 소로 3-1호변	대지경계선에서 3m

■ 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획

도면표시 번호	구 분	계 획 내 용	비고
A	형 태	$\cdot$ 탑상형 위주	
	색 채	$\cdot$ 주조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 $\cdot$ 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 $\cdot$ 강조색 : 원색 또는 강한색	

4. 기타사항에 관한 결정조서
가. 대지내 공지 계획 결정조서

도면표시 번호	구분		계획내용	비 고
A	전면공지	간선도로변	· 건축한계선을 통한 전면공지 확보(보도형) · 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 · 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치 · 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 3m
		이면도로변		
	공공보행통로		· 폭원 8m 이상	

나. 차량동선계획 결정조서

■ 차량 진·출입 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	· 광로 2-63호선 구간 차량출입 불허구간 지정	비상차량 허용

다. 지하연결통로 설치 및 운영계획

구분	적용위치	계획내용	운영계획	설치계획
지하 연결 통로	지하1층	폭원 2m 이상	· 관리운영 : 건물주 · 운영시간 : 상시운영	· 지하철 역사와 동호로2길을 연결하는 통로 및 건물 내부 보행공간을 확보하고, 상시 공공에서 이용할 수 있도록 개방할 것

III. 관련도면 : 붙임 참조

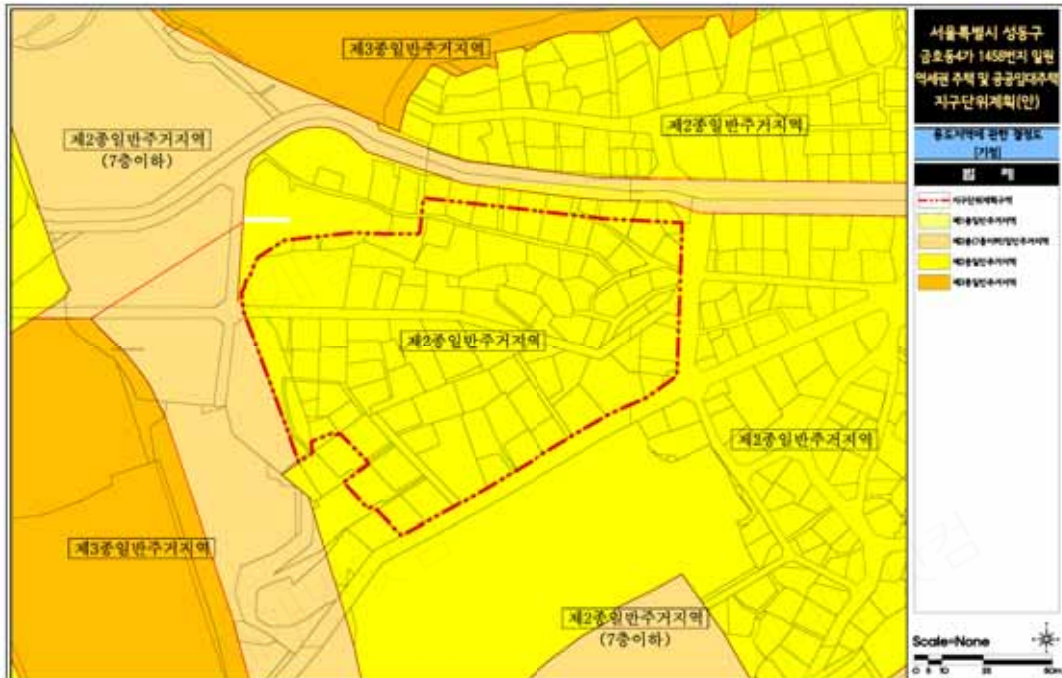
IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 전략사업과(☎02-2133-8240) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5562)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.

※고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

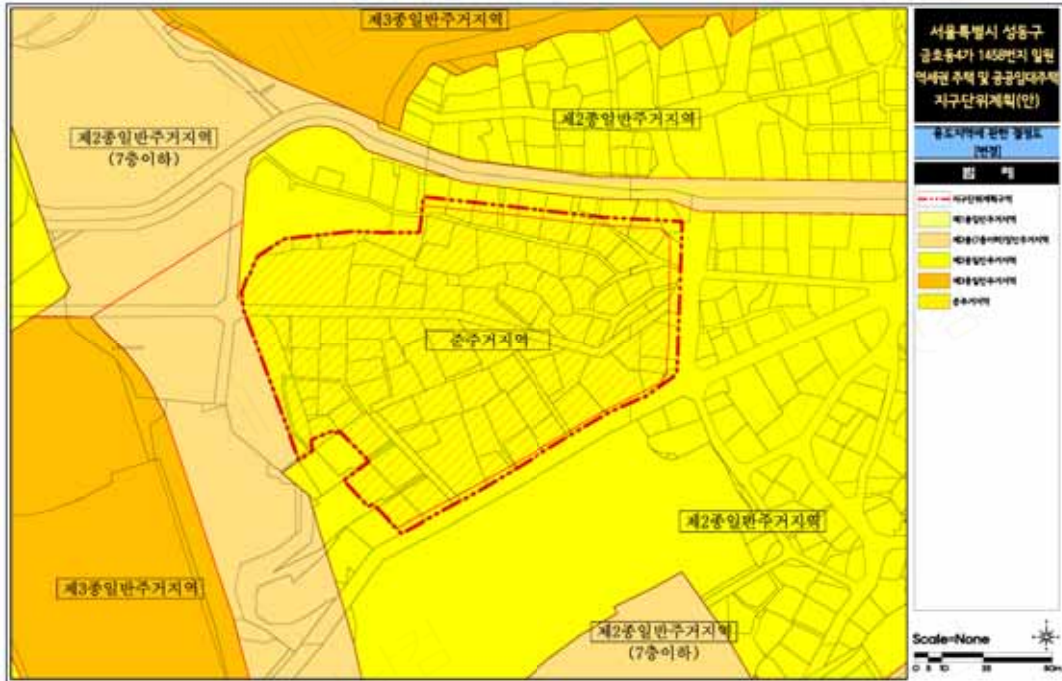
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)

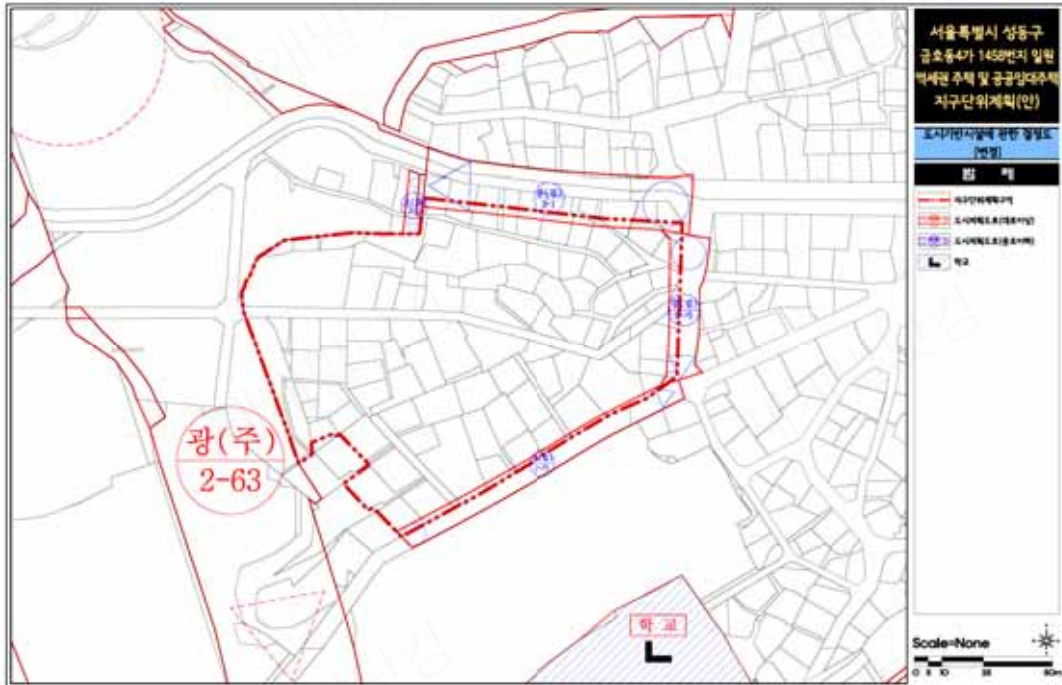


■ 용도지역에 관한 결정도(변경)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



[illegible]