

◆ 서울특별시고시 제2023-142호

**성동구 행당동 319-36 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진
지구 지정, 지구계획승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 지형도면고시**

「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제22조 제3항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제9조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제319-36조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제28조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제26조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제28조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제8조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제29조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제319-36조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제30조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제25조 제1항, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제8조 제1항.

2023. 4. 20

1. ()
 - : 319-36 ()
 - : 319-36
 - : 5,130.0m²
2. : 2023. 3. 30
3. : ()
4. ,
 - :
 - :
 - : 202()
 - : 110111-0175756

5. , , , ,
(),

1)

소재지	지번	지목	이용 상황	면적		용도지역 및 지구	소유자			비고
				전체면적 (㎡)	편입면적 (㎡)		성명	주소	지분	
합계				5,130.0	5,130.0	100.00%				
토지 소유 소계				5,130.0	5,130.0	100.00%				
성동구 행당동	319-36	대	대지	3,316.0	3,316.0	제3종일반주거 지역	대한출판 주식회사	서울특별시 성동구 고산자로 202	100.0%	
성동구 행당동	319-38	대	대지	454.0	454.0	제3종일반주거 지역	대한출판 주식회사	서울특별시 성동구 고산자로 202	3.6%	
							학교법인한양 학원	서울특별시 성동구 행당동 17	96.4%	
성동구 행당동	319-39	대	대지	1,360.0	1,360.0	제3종일반주거 지역	대한출판 주식회사	서울특별시 성동구 고산자로 202	100.0%	

2)

소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용 승인일	규모			소유자	비고
						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		
성동구 행당동	319 - 36	대	제1·2종근린생활 시설, 업무시설, 예식장	철근 콘크리트	1983 - 02 - 16	9,072.39	1	5	대한출판 주식회사	
성동구 행당동	319 - 39	대	근린생활시설	철근 콘크리트	1984 - 04 - 30	2,705.16	1	3	대한출판 주식회사	

※ 공부 상 등재된 사실만을 작성함

6. 「 」 30 .

1) ()

구분	도면 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	성동구 행당동 319 - 36번지 일원 역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택) 지구단위계획구역	성동구 행당동 319 - 36번지 일원	-	증) 5,130.0	5,130.0	

7. : 2 6 (02 - 2133 - 6299)

11 (02 - 2286 - 6570)

- .
1.
 - : 319 - 36 ()
 - : 319 - 36
 - : 5,130.0㎡
 -
 - 가 ,
 - 「 , 」 ‘
 - , ,
 - (
 2.
 - :
 - :
 - : 202()
 - : 110111 - 0175756
 3.
 - : ~ 2027
 - :

4.

1)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			5,130.0	100.0	
주택건설 용지	계		5,119.5	99.8	
	공동주택 용지	역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택)	5,119.5	99.8	임대주택
기반시설용지			10.5	0.2	도로

5.

1) : 1,358

2) : 637 (262 , SH 50 , 325)

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	31A TYPE	40	6.3%	40	2.9%	역세권 청년주택 건설·공급
	31B TYPE	40	6.3%	40	3.0%	
	36 TYPE	10	1.6%	10	0.7%	
	38 TYPE	5	0.7%	5	0.4%	
	46 TYPE	20	3.1%	20	1.5%	
	57A TYPE	7	1.1%	7	0.5%	
	57B TYPE	11	1.7%	29	2.1%	
	58A TYPE	90	14.1%	238	17.5%	
	58B TYPE	7	1.1%	19	1.4%	
	59 TYPE	7	1.1%	19	1.4%	
	68 TYPE	12	1.9%	32	2.4%	
	66 TYPE	7	1.1%	18	1.3%	
	84 TYPE	3	0.5%	8	0.6%	
	85 TYPE	3	0.5%	8	0.6%	
	소계	262	41.1%	493	36.3%	
SH 선매입	31A TYPE	14	2.2%	14	1.0%	역세권 청년주택 건설·공급
	31B TYPE	36	5.6%	36	2.7%	
	소계	50	7.8%	50	3.7%	
공공지원 민간임대주택	36 TYPE	10	1.6%	10	0.7%	
	38 TYPE	15	2.4%	15	1.1%	
	46 TYPE	2	0.3%	2	0.1%	
	57A TYPE	1	0.2%	1	0.1%	
	57B TYPE	46	7.2%	122	9.0%	
	58A TYPE	55	8.6%	146	10.8%	
	58B TYPE	23	3.6%	61	4.5%	
	59 TYPE	51	8.0%	135	9.9%	
	66 TYPE	23	3.6%	61	4.5%	
	68 TYPE	17	2.7%	45	3.3%	
	84 TYPE	56	8.8%	148	10.9%	

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
	85 TYPE	26	4.1%	69	5.1%	
	소계	325	51.1%	815	60.0%	
합 계		637	100.0%	1,358	100.0%	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. . .

구분	내용	비고
공공시설의 종류	• 복합청사(성동체력인증센터)	
위치	• 성동구 행당동 319-36번지 일원	
규모	• 825.99㎡	연면적
설치기준 및 근거	• 「2022년 공공건축물 건립공사비」 기준 적용	
관리처분계획	• 조성 후 관리청에 기부채납	

7.

1)

가)

- , , ,
30.01%

)

- 가 ,

) ,

- 「 」

, ,

- 『 5 (2016~2017) , 2017.

12, 『 1.00 / ,

, , 가 , .

)

-

:

가

-

:

.

, 가

가

-

:

(ASHRAE)

,

(

)

2)

-

,

3)

가)

-

(

,

,

) ,

가

)

-

,

-

)

-

8.

: [] ()

[]

1. .

1)

가) ()

구분	도면번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	성동구 행당동 319-36번지 일원 역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택) 지구단위계획구역	성동구 행당동 319-36번지 일원	-	증) 5,130.0	5,130.0	

■ ()

도면 번호	결정내용	결정사유
①	지구단위계획구역 신설	성동구 행당동 319-36번지 일원 역세권 청년주택 건립을 위한 지구단위계획구역 신설

2)

가) . ()

(1) ()

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		5,130.0	-	5,130.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	5,130.0	감) 5,119.5	10.5	0.2	도로
상업 지역	일반상업지역	-	증) 5,119.5	5,119.5	99.8	

■ ()

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	성동구 행당동 319 - 36 일원	제3종일반 주거지역	일반상업지역	5,119.5	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함

(2) ()

3)

가) ()

(1) ()

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	2	50	30~40	주간 선 도로	3,120 (5)	왕십리 광장	압구정동	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	6	12	집산 도로	90 (32)	행당동 318 - 26	행당동 130 - 99	일반 도로	-	-	
변경	중로	3	6	12	집산 도로	90 (-)	행당동 318 - 26	행당동 130 - 99	일반 도로	-	-	

※ () 사업대상지 내 연장임

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-6	중로 3-6	- 도로 선형 변경 - 연장 : 32m → 0m	안전한 보행환경 조성을 위하여 도로 선형 정형화

(2) ()

(3) ()

(4) ()

4)

가) 가

(1) 가 ()

구분	도면 번호	가구 번호	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	A1	A1	성동구 행당동 319-36번지 일원	-	증) 5,130.0	5,130.0	

■ 가 ()

도면 번호	계획내용	결정사유
A1	• 가구 A1 신설	• 성동구 행당동 319 - 36번지 일원 역세권 청년주택 건립을 위한 가구 신설

(2) ()

구분	도면번호	가구번호	구역면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	A1	A1	5,130.0	성동구 행당동 319 - 36	3,305.52	• 도로 10.5㎡ 제척주1)(319 - 36번 지 10.48㎡)
				성동구 행당동 319 - 38	454.0	
				성동구 행당동 319 - 39	1,360.0	

주1) 간선변 도로 가각부 10.48㎡ 제척

■ ()

도면번호	결정내용	결정사유
-	• 획지 계획 신설	• 도로 제척 면적을 제외한 면적 획지로 조성

)
(1) ()

구분	도면 번호	위치	계획내용		비고
신설	-	성동구 행당동 319 - 36 번지 일원	지정 용도 (1)	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	• 역세권 청년주택 건립에 따른 지정용도 규정
			불허 용도 (A)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 • 운수시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철달이 설치된 골프연습장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 교정 및 군사시설	• 용도지역 변경에 따른 불허용도 신설

구분	도면 번호	위치	계획내용	비고
			- 장례시설 - 아영장 시설 - 관련법에 따른 불허용도 - 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설	

주1) 지정용도의 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 청년주택을 의미함.(오피스텔 제외)

■ ()

도면번호	결정내용	결정사유
-	- 권장용도 및 불허용도 신설 - 공동주택[주거복합(청년주택)] 지정	- 용도지역 변경(제3종일반주거지역 → 일반상업지역)에 따른 불허용도 신설 - 역세권 청년주택 건립과 주거환경 보호를 위한 지정용도 및 불허용도 신설

(2) ()

구분	도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
신설	-	성동구 행당동 319-36번지 일원	건폐율		60%
			용적률	기본용적률	680%
				상한용적률	960% ^{주1)}
			높이		118m 이하 운영기준에 따라 공공기여 ^{주2)} 를 통한 높이 완화

주1) 완화용적률의 1/2에 해당하는 용적률 산정용 연면적을 공공임대주택으로 제공시

주2) 공공시설 복합청사(성동체력인증센터) 기부채납에 따른 높이 완화 적용

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 역세권 청년주택 건립시 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용

■ ()

도면번호	계획내용		결정사유
-	용적률	- 기본용적률 : 680% - 상한용적률 : 960%	역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준에 따른 운영기준」을 적용함
	최고높이	118m 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조에 따라 높이 제한 완화 적용

(3)

()

구분	도면 번호	구분	위치	길이	계획내용	비고
신설	-	건축한계선	성동구 행당동 319 - 36 번 지 일원	전면부 3m, 이면부 3m	전면부 및 이면부 건축	- 미관지구 폐지에 따른 건축한계선 3m 후퇴에 따른 건축한계선 지정 - 이면부 보행환경 개선

■

()

도면번호	결정내용	결정사유
-	전면부 및 이면부 건축한계선 지정	역세권 청년주택 건립에 따른 전면부 및 이면부 보행환경 개선을 위한 건축한계선 지정

)

()

(1)

()

구분	도면 번호	내용		적용		적용기준	계획내용	비고
신설	-	대지 내 공지계획	전면공지	이면부	보도형	건축한계선 2m	건축한계선 내 보도형 전면공지 지정	
					차도형	건축한계선 1m	차도 연결형 전면공지로 조성	
			간선부	보도형	건축한계선 3m	건축한계선 내 보도형 전면공지 지정		

■

()

도면 번호	계획내용	결정사유
-	보도 연결형 및 차도 연결형 전면공지 조성	이면부 보행자의 보행환경 개선을 위한 건축한계선 지정 부분 보도 연결형 및 차도 연결형 전면공지로 조성

) () :

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
결정	공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	- 기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 - $5,119.5\text{㎡} \times 25\% = 1,279.88\text{㎡}$	공공임대주택 부속토지 면적 : $1,283.15\text{㎡}$ (25.06%)	기본용적률 680% 부여	모든 항목을 총괄하여야 함 성동구 행당동 319-36 번지 일원 역세권 청년주택에 한함
	건축물 용도 구분	비주거 비율	10% 이상 20% 이하	$7,092.09\text{㎡}$ (8.37%)주1) - 전체 연면적 기준		
		주거비율	80% 이상 90% 이하	$62,486.84\text{㎡}$ (91.63%) - 전체 연면적 기준		
	주택 건설비중	주택규모	- 주택 건설규모 : 전용20~60㎡ - 1인(세어형 포함) : 실사용 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용 45㎡ 이상	- 공공임대(262세대) : SH선매입(50세대) : 민간임대(325세대) = 41.1% : 7.8% : 51.1% - 공공임대주택 전용면적 - 전용 21A1㎡, 21A2㎡, 21B1㎡, 21B2㎡, 32A㎡, 32B㎡, 46A㎡, 46B㎡, 46C㎡, 46D㎡, 46E㎡, 46F㎡, 59A㎡, 59B㎡ - SH선매입 전용면적 - 전용 21A1㎡, 21A2㎡ - 민간임대주택 전용면적 - 전용 21B1㎡, 21B2㎡, 32A㎡, 32B㎡, 46A㎡, 46B㎡, 46D㎡, 46E㎡, 46F㎡, 59A㎡, 59B㎡		
	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	- 공공시설물 설치 - 친환경 건축물 계획		
	주민공동 이용시설	「주택건설 기준 등에 관한 규정 및 「서울시 주택조례」	주민공동시설 설치 법정면적 : $1,056.25\text{㎡}$ (100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대수 $\times$ 2.5 $\times$ 1.25)	$3,448.04\text{㎡}$ 계획 (지상1~4층, 12/18/27층, 34층) - 실내공간 : $1,498.04\text{㎡}$ - 옥외공간 : $1,950.00\text{㎡}$		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

주1) 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있음

■ () ()

도면번호	결정(변경)사유
-	역세권 청년주택 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준을 적용함

5)

구분		기부채납내용		기부채납면적(㎡)	비고
일반상업지역	기본 680.0%	공공임대주택 부속토지	- 대지면적의 25% 이상 - 1,279.88㎡ (25%)	1,283.15	25.06%(주1)
	상한 960.0%	완화 받은 용적률의 50%	- 완화 받은 용적률의 50% 이상 - 7,166.05㎡ (50%)	7,191.88	50.18%(주2)

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

주1) 전체 대지면적에 대한 기부채납 토지지분 비율임

주2) 전체 지상연면적에 대한 기부채납 지상연면적 비율임

2. :

3.

1)

“ ” ,

2)

- 가

, 가

3)

-

4)

-

,

5)

-

4. 「

」 3

.

1)

소재지	지번	지목	이용 상황	면적		용도지역 및 지구	소유자			비고
				전체면적 (㎡)	편입면적 (㎡)		성명	주소	지분	
합계				5,130.0	5,130.0	100.00%				
토지 소유 소계				5,130.0	5,130.0	100.00%				
성동구 행당동	319 - 36	대	대지	3,316.0	3,316.0	제3종일반주 거지역	대한출판 주식회사	서울특별시 성동구 고산자로 202	100.0%	
성동구 행당동	319 - 38	대	대지	454.0	454.0	제3종일반주 거지역	대한출판 주식회사	서울특별시 성동구 고산자로 202	3.6%	
							학 교 법 인 한 양학원	서울특별시 성동구 행당동 17	96.4%	
성동구 행당동	319 - 39	대	대지	1,360.0	1,360.0	제3종일반주 거지역	대한출판 주식회사	서울특별시 성동구 고산자로 202	100.0%	

2)

소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용 승인일	규모			소유자	비고
						연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		
성동구 행당동	319 - 36	대	제1·2종근생 활시설, 업무시설, 예식장	철근 콘크리트	1983 - 02 - 16	9,072.39	1	5	대한출판 주식회사	
성동구 행당동	319 - 39	대	근린생활시설	철근 콘크리트	1984 - 04 - 30	2,705.16	1	3	대한출판 주식회사	

※ 공부 상 등재된 사실만을 작성함

3)

:

100%

4)

:

5.

구분	내용	비고
공공시설의 종류	• 복합청사(성동체력인증센터)	
위치	• 성동구 행당동 319-36번지 일원	
규모	• 825.99㎡	연면적
설치기준 및 근거	• 「2022년 공공건축물 건립공사비」 기준 적용	
관리처분계획	• 조성 후 관리청에 기부채납	

6.

:

,

7.

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			5,130.0	100.0	
주택건설 용지	계		5,119.5	99.8	
	공동주택 용지	역세권 청년주택 (공공지원민간임대주택)	5,119.5	99.8	임대주택
기반시설용지			10.5	0.2	도로

: []

■

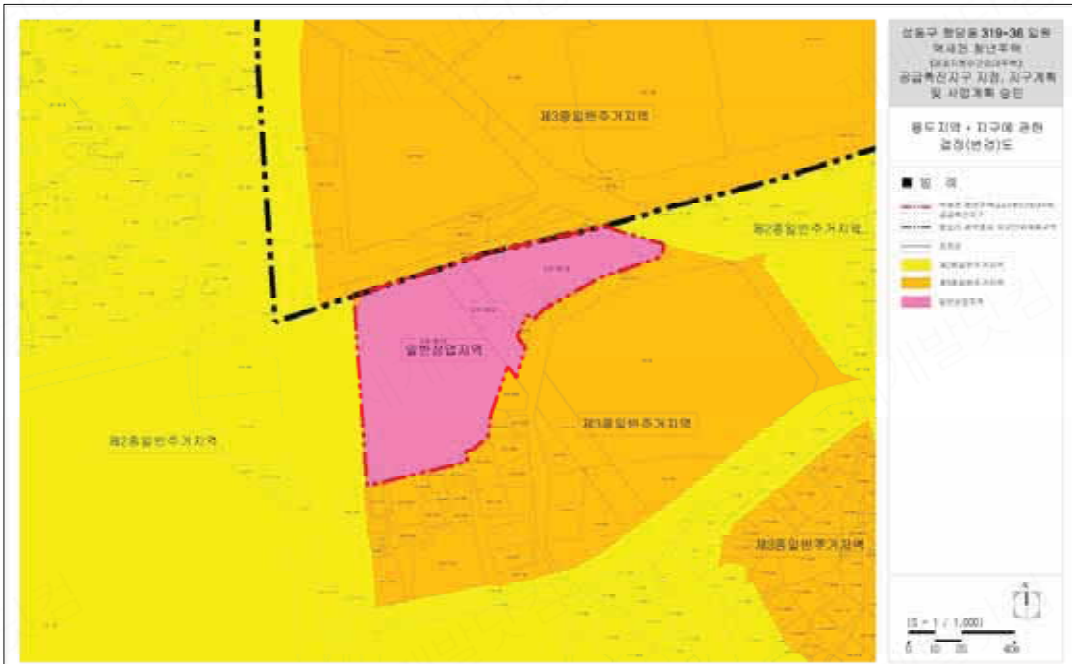
:



■ ()

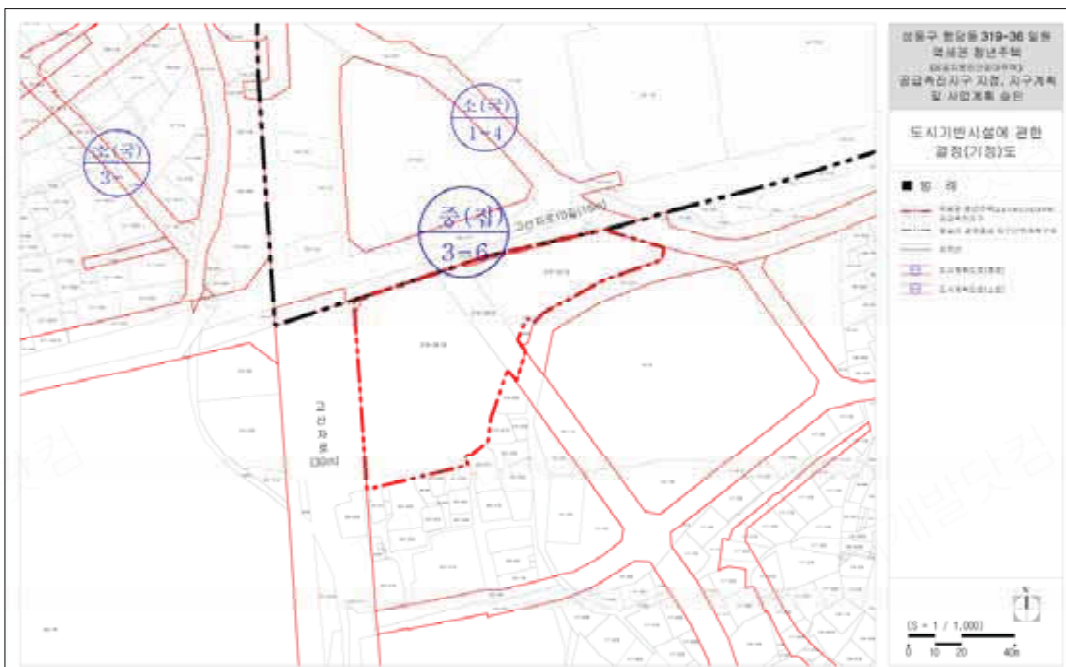


■ ()



■

()



■

()



