서울특별시 성동구공고 제2026-572호

# 도시관리계획[한양대학교 주변지역 지구단위계획구역 및 계획, 한양대역세권(성동구 행당동 31-11번지 일원) 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획구역 지정 및 계획] 결정(안) 열람공고

1. 도시관리계획(한양대학교 주변지역 지구단위계획구역 및 계획, 성동구 행당동 31-11번지 일원 한양대역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조의 규정에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람기간 내 열람 및 의견제출 장소에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

**2026. 4. 16.**

**성동구청장**

**Ⅰ. 열람기간: 2026. 4. 16. ~ 4. 30.(공고일 다음날부터 14일간)**

**Ⅱ. 열람 및 의견제출 장소: 성동구청 도시계획과(고산자로 270, 11층 ☏02-2286-5553)**

**Ⅲ. 열람내용**

- 한양대학교 주변지역 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)(안)
- 행당동 31-11번지 일원 역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획구역 및 계획 결정(신규)(안)

**Ⅳ. 관계도서: 게재생략(열람장소에 관련 도서 및 도면 비치)**

**Ⅴ. 의견제출 방법: 팩스(02-2286-5928) 및 이메일(aminlove3@sd.go.kr)**

- 서면 및 온라인(팩스, 이메일) 또는 서울도시공간포털에서 주민의견서 제출 가능

**Ⅵ. 기타사항**

- 본 계획(안)은 「주택법」에 따른 주택건설사업을 기준으로 수립된 계획(안)으로 사업의 사업 주체 등은 향후 관련 법령에 따른 인허가 절차 및 주민 의견 등에 따라 변경될 수 있으며, 본 계획은 확정된 사항이 아님.
- 기타 자세한 사항은 성동구청 도시계획과(☏02-2286-5553)로 문의하여 주시기 바랍니다.

## Ⅶ. 도시관리계획 결정사항

### 1 한양대학교 주변지역 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

▌ 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변 경 | 한양대학교 주변지역 지구단위계획구역 | 행당동 19번지 일대 | 95,079.0 | 감)6,822.9 | 88,256.1 | 서고 제2010-78호 (2010.3.4.) | |

▌지구단위계획구역 결정사유서

| 구분 | 위치 | 면적 (㎡) | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| 변 경 | 행당동 19번지 일대 | 88,256.1 | ·역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역과 "한양대학교 주변지역 지구단위계획구역"의 일부 중첩 구역을 제척하고자 함. |

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

▌ 용도지역 결정(변경)조서

| 구분 | | 면 적 (㎡) | | | 구성비 (%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 95,079 | 감)6,871.0 | 88,208.0 | 100.0 | |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역 (7층이하) | 22,826 | 감)290.6 | 22,535.4 | 25.5 | |
| | 제3종일반주거지역 | 57,608 | 감)6,580.4 | 51,027.6 | 57.9 | |
| | 준주거지역 | 14,645 | - | 14,645.0 | 16.6 | |

※ 추후 측량 결과에 따라 면적 변경이 될 수 있음.

▌용도지역 변경사유서

| 구분 | 위치 | 면적 (㎡) | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| 변 경 | 행당동 19번지 일대 | 88,256.1 | ·역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역과 "한양대학교 주변지역 지구단위계획구역"의 일부 중첩 구역을 제척으로 인한 변경 |

▌ 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음
4. 인센티브 운용 계획 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가). 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

나). 특별계획구역 지침(변경)

1) 한양시장 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

2) 특별계획가능구역 계획지침(변경)

▌계획내용(변경)

| 구 역 명 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 특별계획가능구역 | 행당동<br>32-1번지 일대 | 8,390 | 감)6,871 | 1,519 | - |

▌계획내용 변경 사유서

| 구 역 명 | 위 치 | 면 적 (㎡) | 결정사유서 |
|---|---|---|---|
| 특별계획가능구역 | 행당동<br>32-1번지 일대 | 1,519 | ·역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역과 “한양대학교 주변지역 지구단위계획구역”의 일부 중첩 구역을 제척으로 인한 변경 |

3) 특별계획가능구역 일반지침 : 변경없음

▌가구 및 획지에 관한 결정조서: 도서 참고

라. 경마한 사항에 관한 계획 : 변경없음

- 이하 여백 -

## ⑵ 한양대역세권(성동구 행당동 31-11번지) 장기전세주택사업 지구단위계획 결정(신설) 조서

### 가. 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

▌ 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 구역명 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신설 | ① | 한양대역세권 (행당동 31-11번지 일원) 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획구역 | 성동구 행당동 31-11번지 일원 | - | 증)21,800.7 | 21,800.7 | |

▌지구단위계획구역 결정사유서

| 구분 | 도면표시 번호 | 위치 | 면적 (㎡) | 결정사유 |
|---|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 성동구 행당동 31-11번지 일원 | 21,800.7 | ·성동구 행당동 31-11번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하고 열악한 기반시설을 정비하기 위하여 지구단위계획구역을 지정하고자 함. |

### 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

#### 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

▌ 용도지역 결정(변경)조서

| 구분 | | 면 적 (㎡) | | | 구성비 (%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 21,800.7 | - | 21,800.7 | 100.0 | |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역 (7층이하) | 15,217.6 | 감)13,617.7 | 1,599.9 | 7.3 | |
| | 제3종일반주거지역 | 6,583.1 | 감)6,453.0 | 130.1 | 0.6 | |
| | 준주거지역 | - | 증)20,070.7 | 20,070.7 | 92.1 | |

▌ 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

#### 2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가) 기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설(도로)

▌ 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기 점 | 종 점 | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 1 | 16 | 35~44 | 주간선 | 5,910 (237) | 행당동 행당광장 | 성동교앞 (행당동 71-9) | 일반도로 | 건고2493 '66.6.21. | 왕십리로 |
| 변경 | 대로 | 1 | 16 | 35~44 (36) | 주간선 | 5,910 (237) | 행당동 행당광장 | 성동교앞 (행당동 71-9) | 일반도로 | | |
| 기정 | 중로 | 1 | 448 | 20.5~25.5 | 집산 도로 | 444 (193) | 행당동 20-7 | 행당동 77-1 | 일반도로 | '08.07.31 | 살곶이길 |
| 변경 | 대로 | 3 | A | 20.5~30 (30) | 집산 도로 | 444 (193) | 행당동 20-7 | 행당동 77-1 | 일반도로 | | |
| 신설 | 소로 | 3 | A | (6) | 국지 도로 | 57 (57) | 행당동 37-5 | 행당동 37-31 | 일반도로 | - | |

※ ( )는 한양대역세권 장기전세주택 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

▌ 도로 결정(변경)사유서

| 변경 전 도로명 | 변경 후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 대로 1-16 | 대로 1-16 | - 폭원(B): 35~44m (구역 내 36m)<br>- 연장(L): 5,910m (구역 내 186m) | ·왕십리로 교통시설 체계를 고려한 폭원 확장 |
| 중로 1-448 | 대로 3-A | - 폭원(B): 20.5~30.0m (구역 내 30m)<br>- 연장(L): 444m (구역 내 285m) | ·살곶이길의 증가되는 교통수요를 반영한 폭원 확장 |
| - | 소로 3-A | - 폭원(B): 6m<br>- 연장(L): 57m | ·기존 협소한 현황도로의 재정비 및 긴급 차량의 진입로 확보 등 쾌적한 통행환경 조성 |

2) 사회복지시설

▌ 사회복지시설 결정조서

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | 사회복지시설 | 행당동 39-5번지 일원 | - | 증)488.3 | 488.3 | - | |

▌ 사회복지시설 결정사유서

| 구분 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 신설 | 사회복지시설 | 사회복지시설 신설 | ·노인 및 장애인 등을 위한 맞춤형 복지 서비스 제공의 기반을 마련하여 지역 복지 사각지대를 해소하고, 포용적 도시 환경을 조성하기 위해 사회복지시설 결정 | |

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

▌ 가구 및 획지 결정조서

| 구분 | 획지번호 | 면적(㎡) | 위치 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 19,582.4 | 행당동 31-11번지 일원 | 공동주택 |

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

| 용도 | 구분 | | 계획내용 |
|---|---|---|---|
| 공동주택 ① | 권장용도 (A) | | ◦ 「건축법 시행령」 [별표 1]의 다음 각 항목<br>- 제2호의 공동주택<br>- 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외)<br>- 제4호의 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)<br>- 제7호의 판매시설<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설 |
| | 건폐율 | | ◦ 60% 이하 |
| | 용적률 | 기준 | ◦ 216.48% 이하 |
| | | 상한 | ◦ 500.00% 이하 |
| | 최고높이 | | ◦ 160m 이하 |

나) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

▌ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 건축물 형태 | | ◦ 탑상형 위주 배치<br>– 대형필지 내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 부여<br>– 가로변 시각통로 확보 및 고층부 개방감 부여 | |
| 외관 | 색채 | ◦ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도 | |
| | 재료 | ◦ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도 | |
| 건축한계선 | | ◦ 도로경계선으로부터 3m | |

다) 상한용적률 인센티브

❍ 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(25.1.24.) 준용

▌ 공공기여계획

| 구분 | 계획내용 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 공공기여 기준 | 기준용적률 | | ◦ 216.48% 이하 | |
| | 상한용적률 | | ◦ 500% 이하 | |
| | 완화용적률의 1/2 | | ◦ 141.76% 이상<br>– 완화용적률(283.52%)의 1/2 이상 | 부지면적 환산<br>5,552.0㎡ |
| 공공기여 제공계획 | 총 공공기여 제공량 | | ◦ 141.81%<br>– 장기전세주택 97.79%<br>– 공공시설 44.02% | 부지면적 환산<br>5,558.31㎡ |
| | 공공기여시설 | 장기전세주택 | ◦ 총 205세대(59㎡, 84㎡) 계획 | 계획기준<br>전용 84㎡ 이하 |
| | | 공공시설 | ◦ 건축물 기부채납: 사회복지시설<br>– 연면적: 1,900.0㎡<br>– 규모: 지하1층~지상7층<br>– 용도: 노인 및 장애인복지시설 등<br>◦ 도로 : 550.71㎡ | 토지면적 기준<br>※ 사회복지시설의 건축형태 등은 건축심의 과정에서 조정될 수 있음 |

▌ 서울형 주거환경 정책

| 구분 | | 운영기준 | 계획내용 |
|---|---|---|---|
| 필수 | 지속가능형 공동주택 | ◦ 「건축법」 제8조에 의한 “리모델링이 쉬운 구조”인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 “장수명 주택”으로 계획<br>◦ 적합 여부는 「서울특별시 건축물 심의기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정 | 리모델링이 쉬운구조 (라멘구조) |
| | 환경성능부문 | ◦ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능부문 ㉡ 에너지성능부문 ㉢ 에너지관리부문 ㉣ 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용 | ㈏기준 적용 |
| | 에너지성능 부문 | 구분 / 주거 / 비주거<br>㉮ / 1,000세대 이상 / 연면적 합계 10만㎡ 이상<br>㉯ / 300세대 이상 ~ 1,000세대 미만 / 연면적 합계 1만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만 | ㈎기준으로 상향 적용 |
| | 에너지관리 부문 | ㉰ / 30세대 이상 ~ 300세대 미만 / 연면적 합계 3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만<br>㉱ / 30세대 미만 / 연면적 합계 3천㎡ 미만 | ㈏기준 적용 |
| | 신·재생에너지 | ◦ 단, 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」 적용대상의 구분이 최상일 경우(㉮)는 해당 적용대상의 구분과 동일 고시의 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급 추가 적용<br>◦ 사업시행계획인가, 사업계획승인 또는 건축허가 시 계획내용을 착공 전까지 예비인증, 사용승인 시 인증받아야 함 | ㈎기준으로 상향 적용 |
| | 역사문화보전 | ◦ 사업대상지에 「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영 | 해당없음 |
| 권장 | 커뮤니티 지원시설 | ◦ 공동주택 거주자와 더불어 지역사회 주민들이 공동으로 사용하거나 주민들의 일상생활을 지원하는 시설로 입안권자와 서울시가 협의하여 필요 시 설치 | – |

라) 공공기여 산정

▌장기전세주택 설치계획

| 구 분 | 세대수 | 전용면적 | 공급면적 | 대지지분 |
|---|---|---|---|---|
| 59A | 148세대 | 59.99㎡ | 87.08㎡ | 2,850.5㎡ |
| 59B | 20세대 | 59.99㎡ | 86.83㎡ | 347.7㎡ |
| 소 계 | 168세대 | 10,078.32㎡ | 14,625.08㎡ | 2,928.26㎡ |
| 84A | 29세대 | 84.98㎡ | 122.17㎡ | 709.4㎡ |
| 84B | 8세대 | 84.99㎡ | 122.74㎡ | 196.6㎡ |
| 소 계 | 37세대 | 3,144.45㎡ | 4,524.92㎡ | 905.99㎡ |
| 합 계 | 205세대 | 13,222.77㎡ | 19,150.00㎡ | 3,834.25㎡ |

※ 추후 공공기여계획 및 기준에 따라 세대수가 변경될 수 있음.

▌사회복지시설 공공기여 산정

| 구분 | 산출값 | | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 대지지분 | 488.3㎡ | | ◦ 기부채납 토지의 대지면적 |
| 연면적 | 1,900.0㎡ | | ◦ 건축계획(안)에 따른 연면적 |
| 공사비 산정 | 건축비 | 7,733,000,000원 | ◦ 「2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 : 노인복지센터 4,477,000원/㎡<br>◦ 연면적 X 건축비 단가 / 부가세 = 1,900㎡ X 4,477,000원/㎡ / 1.1 |
| | 설계비 | 330,189,356원 | ◦ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 제2절 3-2-2. 적용<br>◦ 7,733,000,000원(건축비) X (4.270(설계비요율) /100) |
| | 감리비 | 81,475,043원 | ◦ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 제2절 3-2-2. 적용<br>◦ 7,733,000,000원(건축비) X (1.054(감리비요율) /100) |
| 총 공사비 | 8,144,664,399원 | | ◦ 건축비 + 설계비 + 감리비<br>◦ 7,733,000,000원 + 330,189,356원 + 81,475,043원 = 8,144,664,399원 |
| 부지가액 | 11,889,238원 | | ◦ 2025년 공시지가 X 2<br>◦ 5,944,619원/㎡ X 2 = 11,889,238원 |
| 환산부지 면적 | 685.05㎡ | | ◦ 연면적 X 건축비 / 부지가액<br>◦ 1,900㎡ X 8,144,664,399원 / 11,889,238원 = 685.05㎡ |
| 기부채납 면적 | 1,173.35㎡ | | ◦ 대지지분 + 환산부지면적<br>◦ 488.3㎡ + 685.05㎡ = 1,173.35㎡ |

※「2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 및「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 적용하여 산정하였음.

※ 추후 공공기여계획 및 관련 기준에 따라 변경될 수 있음.

▌ 공공기여 산정

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 기준/상한 용적률 | 216.48% / 500% 이하 | ◦ 기준용적률 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 가중평균<br>◦ 상한용적률 : 「역세권 장기전세주택 운영기준」에 따른 준주거지역 상한용적률 |
| 용적률 증가분 | 283.52% | ◦ 상한용적률 - 기준용적률 : 500% - 216.48% = 283.52% |
| 증가 용적률의 ½ | 141.76% | ◦ 용적률 증가분의 50% : 283.52% x 50% = 141.76% 이상 |
| 증가용적률 ½의 대지지분 (A) | 5,552.00㎡ | ◦ 획지면적 x (장기전세주택 지상부연면적 ÷ 전체 지상부연면적)<br>= 19,582.4㎡ x ((19,150.00㎡ X 141.76%) ÷ (19,150.00㎡ X 500%)) |
| 기반시설 제공 대지지분 (B) | 1,724.06㎡ (44.02%) | ◦ 대지지분 : 기반시설 면적 × 기반시설 용적률 ÷ 상한용적률<br>= {(1,214.2㎡x200%)+(130.1㎡x250%)+(1,173.3x500%)}÷500%<br>◦ 용적률: 기반시설 면적 × 기반시설 용적률 ÷ 획지면적<br>= {(1,214.2㎡x200%)+(130.1㎡x250%)+(1,173.3x500%)}÷19,582.4㎡ |
| 장기전세주택 필요 대지지분 (A- B) | 3,827.94㎡ (97.74%) | ◦ 장기전세주택 대지지분 - 기반시설 대지지분<br>= 5,552.00㎡ - 1,724.06㎡ |
| 장기전세주택 계획 대지지분 | 3,834.25㎡ 계획 (205세대, 97.79%) | ◦ 획지면적 x (장기전세주택 공급면적 ÷ 용적률산정용 전체연면적)<br>= 19,582.4㎡ x (19,150.00㎡ ÷ 97,803.51㎡) |

※ 추후 공공기여계획 및 기준에 따라 변경될 수 있음.

## 라. 기타사항에 관한 결정

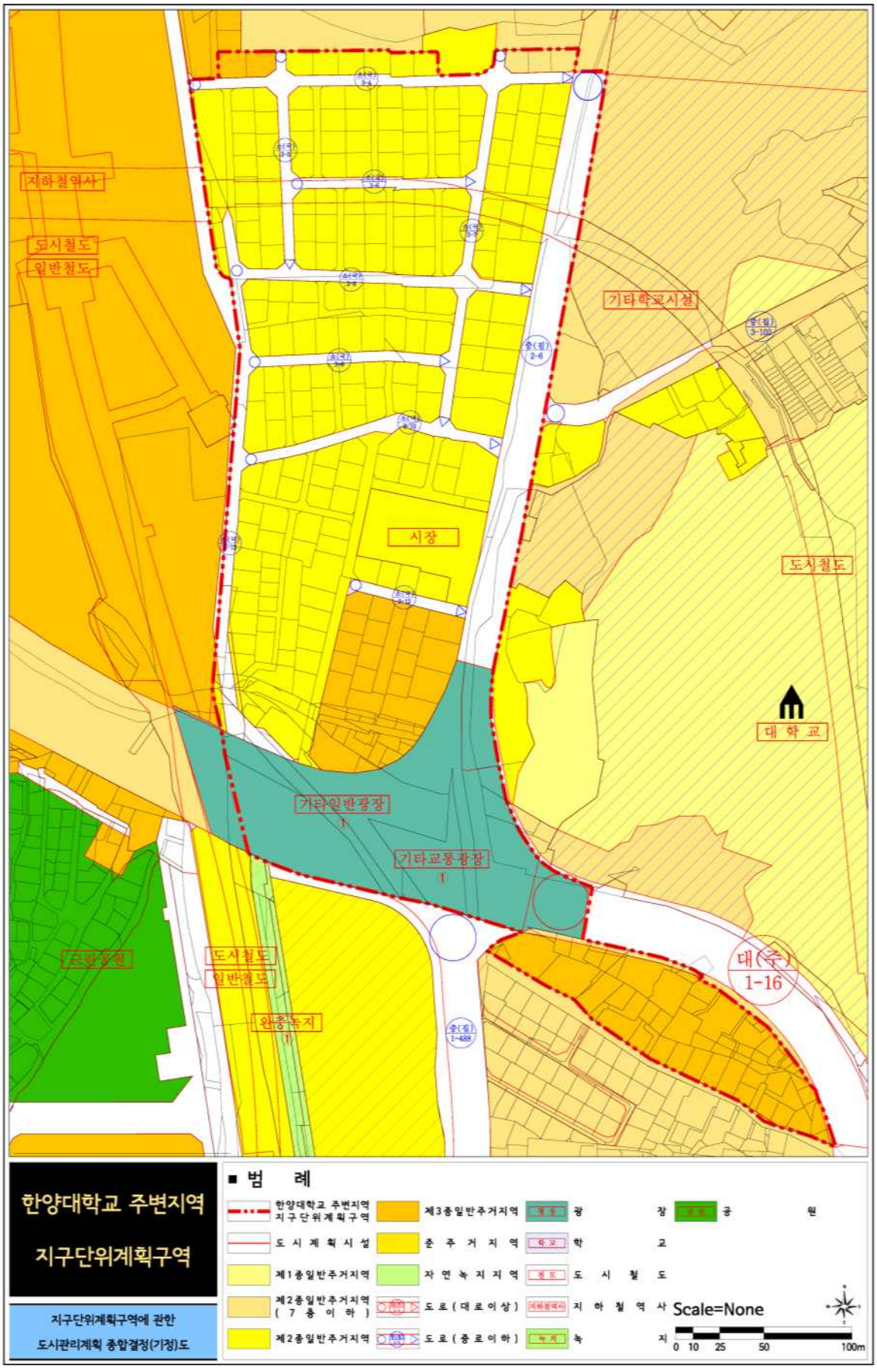
### 1. 대지 내 공지에 관한 결정조서

▌대지 내 공지에 관한 결정조서

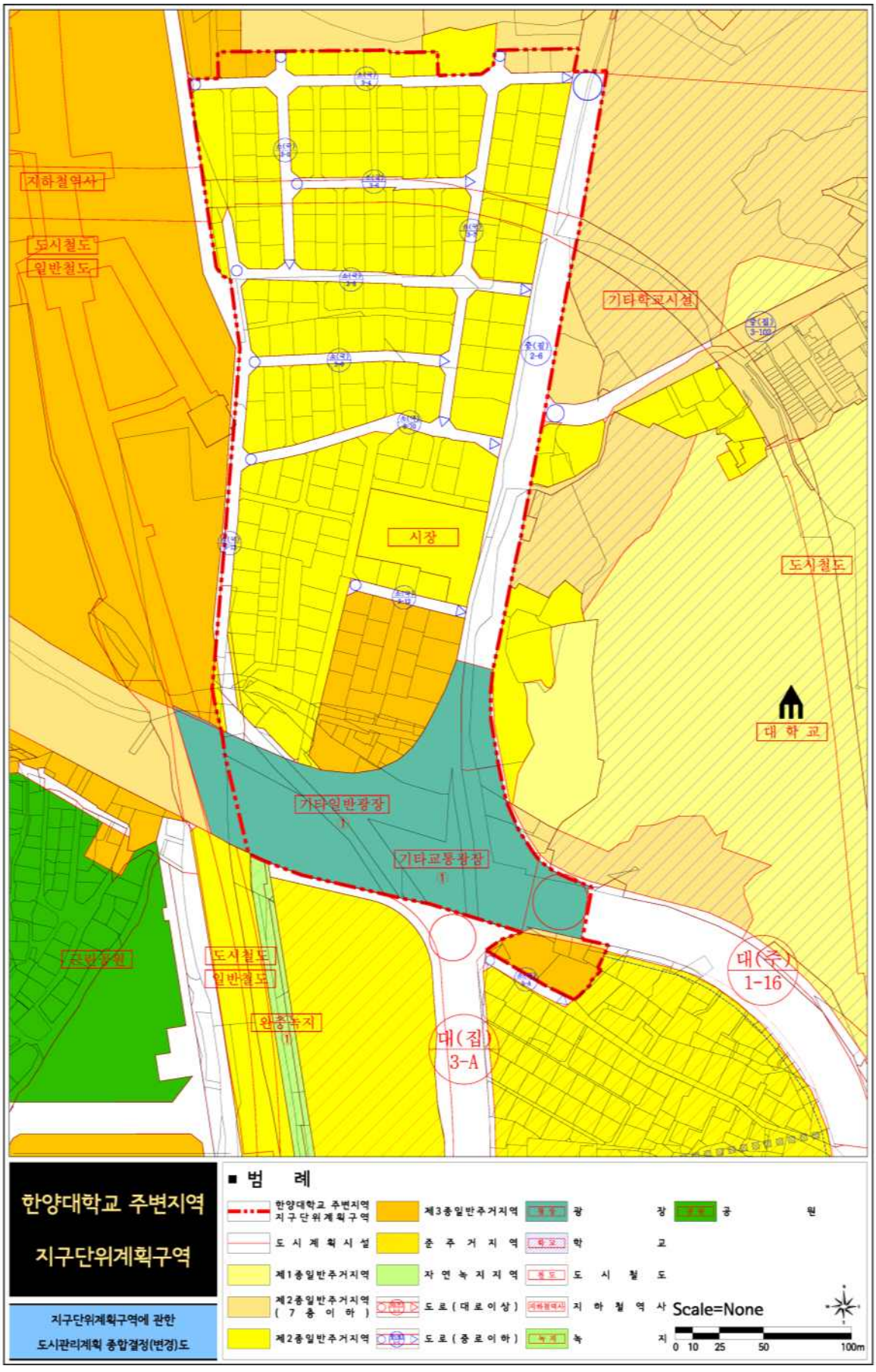
| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 전면공지 | ◦ 건축한계선을 통한 전면공지 확보(보도 부속형) | 건축한계선 3m |
| 공공보행통로 | ◦ 원활한 보행환경 개선을 위해 6m 이상 폭원 확보 | |

- 이하 여백 -

< 한양대주변 지구단위계획 종합결정(안)(기정)도 >



< 한양대주변 지구단위계획 종합결정(안)(변경)도 >



< 한양대역세권 지구단위계획 종합결정(안)도 >