

2020 - 3465

(,) ()
- 230 - 4 () -

1. 서울특별시 성동구 용답동 230-4 역세권 청년주택 사업 관련 도시관리계획(용도지역, 장안평 일대 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.

2020년 12월 24일

서울특별시 장

I. 열람기간 : 2020. 12. 24. ~ 2021. 1. 7.(14일 간)

II. 열람장소 : 서울특별시 서소문2청사 14층 주택공급과 청년주택지원팀 (☎02-2133-6294)

III. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
	합 계	925.4	-	925.4	100.0	
주거지역	준주거지역	925.4	감) 925.4	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 925.4	925.4	100.0	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성동구 용답동 230-4번지	준주거지역	일반상업지역	925.4	• 용도지역 변경 : 준주거지역 → 일반상업지역 • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

IV. 도시관리계획(장안평지구 지구단위계획) 결정(변경)사항

☐ 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기 정		장안평일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동·답십리동 일대 (성동구 용답동 230-4)	523,805 (925.4)	-	523,805 (925.4)	서울특별시 고시 제2007-275호 (2007.08.16.)	

※ ()는 사업대상지(성동구 용답동 230-4번지) 면적임

☐ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
	합 계	925.4	-	925.4	100.0	
주거지역	준주거지역	925.4	감) 925.4	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 925.4	925.4	100.0	

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 : 변경 없음

☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

획지번호	면적(㎡)	위치	비고
4	925.4	성동구 용답동 230-4번지	용답동 230-4번지 역세권청년주택

- 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	• 획지계획 수립	• 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위해 획지계획 수립

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 지정용도 : 신설

구분	도면표시	지정용도	비고
신설	성동구 용답동 230-4번지	1	• 공동주택(주거복합)1) 성동구 용답동 230-4번지 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항의 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
성동구 용답동 230-4번지	• 지정용도 신설	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 공동주택을 지정용도로 결정

2) 불허용도 : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
불허용도(B)	• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 욕외철갑골프연습장 • 문화 및 집회시설중 집회장(마권장과 발매소, 마권 전화투표소 및 이와 비슷한 시설) • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 숙박시설(상업지역에 한함) － 관광호텔 제외 • 위락시설 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설	• 좌동	용답동 230-4번지 역세권 청년주택에 추가하여 적용
		• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 • 건축법시행령 별표1 제29호의 야영장 시설	

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
성동구 용답동 230-4번지	• 불허용도 변경	• 역세권 청년주택 건립을 위하여 불허용도 추가 결정

3) 권장용도 : 변경없음

나. 건축물의 밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

구 분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하(변경없음)	• 용답동 230-4번지 역세권청년주택에 한함
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하(주1)	
최고높이	• 60m 이하(변경없음)	

주1) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 적용함

－ 변경사유서

구분	변경내용	결정(변경)사유
-	용적률 • 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

다. 용적률 적용(의무사항)

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율 • 기본공공기여율 : 대지면적의 20%이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 263.64㎡(28.48%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도구분	비주거비율 • 10%이상20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)	• 비주거비율 : 12.16%(1,052.71㎡) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택규모 • 1인세대 규모(18㎡이상) : 2인이 상 규모(36㎡이상) 설치비율은 7:3으로 계획 권장	• 주거 : 비주거 = 7,607.51㎡(87.84%) : 1,052.71㎡(12.16%) - 비주거비율 10%이상 20%미만(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 = 32.69% : 67.31% (57세대) (119세대) • 1인세대 : 2인 세대 = 18.75% : 81.25% (33세대, 18.61㎡) (143세대, 37.86㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 • 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효 율건축물, 친환경 건축물 중 2가 지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설 • 주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 3층에 236.02㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

라. 공공기여 계획

구 분	기본 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
준주거지역 → 일반상업지역	680%	• 기본공공기여율 - 대지면적의 20% 이상(185.08㎡)	• 공공임대주택 부속토지면적 : 265.83㎡(28.73%)	• 성동구 용답동 230-4 역세권 청년주택에 한함

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

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

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정조서

구 분		계획내용	적용기준	비 고
대지내공지	전면공지	• 이면도로 보도 확보 • 건축한계선에 의한 보도 확보	• 폭 1m	

V. 관계도서 : 생략(열람 장소에 비치)