



2021 - 571

231

()

, () ()

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 성동구 용답동 231 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 용답동 231 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 21일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 성동구 용답동 231 일원 역세권 청년주택
(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 성동구 용답동 231 일원
- 면 적 : 6,398.7㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2021년 10월 14일

3. 사업의 종류 : 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사
- 대표자 성명 : 도병운 대표
- 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 법인등록번호 : 110111-7214961

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

소재지	지번	지목	이용 상황	면적		용도지역 및 지구	소유자			비고
				전체면적 (㎡)	편입면적 (㎡)		성명	주소	지분	
합계				6,398.7	6,398.7	100.00%				
토지 소유 소계				6,398.7	6,398.7	100.00%				
성동구 용답동	231	대	대지	3,839.2	3,839.2	준주거 지역	(주)이지스엠에프 용답위탁관리부동 산투자회사	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)	100.0%	
성동구용 답동	231-1	대	대지	2,559.5	2,559.5	준주거 지역	(주)이지스엠에프 용답위탁관리부동 산투자회사	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)	100.0%	

2) 물건조서

- 대상지 내 건축물 및 지장물은 2019.12.13. 멸실, 2020.08.24. 등기기록 폐쇄로 인한 잔존 건축물 및 지장물은 없음

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	장안평일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대	523,805 (6,398.7)	-	523,805 (6,398.7)	서울시고시 제2018-259호 [2018.08.16.]

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

7. 관계 서류의 열람방법 : 서울특별시 서소문2청사 6층 주택공급과(02-2133-6294)와 성동구청 11층 주거정비과(02-2286-6568)에 비치하여 일반인에게 보이게 함.

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

○ 명 칭 : 성동구 용답동 231 일원 역세권 청년주택

(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구

○ 위 치 : 서울특별시 성동구 용답동 231 일원

○ 면 적 : 6,398.7㎡

○ 공급촉진지구의 지정목적

: 대상지의 위치적 특성과 개발가능성 등을 고려하여, 경제적으로 취약한 청년층의 주거문제 개선을 위해 제정된 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의한 ‘서울특별시 역세권 청년주택’을 도입하여, 임대주택을 원활히 공급하고 청년층의 주거 빈곤 문제를 개선하며 서울특별시의 청년층 인구 유출을 감소시키기 위하여 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구로 지정함

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

○ 명 칭 : 주식회사 이지스엠에프용답위탁관리부동산투자회사

○ 대표자 성명 : 도병운 대표

○ 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)

○ 법인등록번호 : 110111-7214961

3. 사업기간 및 재원조달계획

○ 사업기간 : 지구지정일 ~ 2025년

○ 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획 및 개략설계도서

1) 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	6,398.7	100.0	
주택건설용지	6,398.7	100.0	임대주택
기반시설용지	-	-	

※ 추후 측량성과에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 2,005인

2) 주택건설계획 : 1,403세대 (공공임대주택 504세대, 민간임대 899세대)

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	19 Type	375	26.73%	375	18.70%	역세권 청년주택 건설·공급
	38A Type	55	3.92%	146	7.28%	
	39 Type	37	2.64%	98	4.89%	
	42 Type	17	2.21%	45	2.25%	
	43 Type	2	0.14%	5	0.25%	
	59 Type	18	1.28%	48	2.39%	
	소계	504	35.92%	717	35.76%	
SH 선매입	19 Type	80	5.71%	80	3.98	
	38A Type	10	0.71%	27	1.35	
	38B Type	10	0.71%	27	1.35	
	소계	100	7.13%	134	6.68%	
공공지원 민간임대주택	19 Type	583	41.55%	583	29.08%	
	38A Type	54	3.85%	143	7.13%	
	38B Type	7	0.50%	18	0.90%	
	38C Type	40	2.85%	106	5.29%	
	39 Type	44	3.14%	117	5.83%	
	42 Type	2	0.14%	5	0.25%	
	43 Type	2	0.14%	5	0.25%	
	59 Type	67	4.78%	177	8.83%	
	소계	799	56.95%	1,154	57.56%	
합 계		1,403	100.00%	2,005	100.00%	

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획

－ 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

－ 사업시행시 대상지 내 생태면적율은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장을 통한 피복형유형과 식재유형 적용한 결과 생태면적율은 30.03%로 산정

나) 일조영향 예측 및 저감방안

－ 본 대상지 북측으로 저층 주거지가 입지하고 있으나, 본 건축물은 일조영향을 최소화할 수 있도록 관련법령에 의거 건물높이, 배치계획 등을 수립함

다) 오염물질 최소화

－ 공사시 발생하는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분리하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획

－ 본 건축물에서 발생하는 생활폐기물은 『제5차(2016~2017) 전국폐기물통계조사, 2017. 12, 환경부』에 제시된 발생원단위를 이용하여 산정한 결과 1.84톤/일로 예측되었으며, 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 계획구역 내 분리수거함을 설치하여 수거한 후 서울특별시 및 성동구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 할 계획

라) 소음 및 진동 저감방안

－ 공사시 소음저감대책

：규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함

－ 공사시 진동저감대책

：공사장비에 의한 소음·진동을 저감하기 위하여 공사강도를 조정토록 하되, 가능한한 저진동 건설기계를 사용하여 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화토록 계획

－ 운영시 소음저감대책

：본 계획구역 사업시행시 계획건축물의 주요 용도에 따라 미국냉동공조기술자협회(ASHRAE)의 용도별 소음기준을 참조하여, 이에 부합할 수 있는 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 이용객에 대한 교통소음영향을 최소화하도록 하겠음

2) 보전대상지 설정 및 보전계획

－ 본 사업시행에 따른 조경녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경 보전계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 할 계획임

3) 탄소저감계획

가) 녹지계획

－ 탄소저감을 위해 사업지구 내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을

식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획

나) 녹지교통 활성화 유도

- 대상지 내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게재생략)

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)사항

가) 지구단위계획구역 결정(변경없음)

구분	도면번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	장안평일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대	523,805 (6,398.7)	-	523,805 (6,398.7)	서울시고시 제2018-259호 [2018.08.16.]

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		523,805	-	523,805	100.0	
주거지역	소계	331,922	감)6,398.7	325,523.3	62.1	
	제1종일반주거지역	17,369	-	17,369	3.3	
	제2종일반주거지역 (7층)	40,613	-	40,613	7.8	
	제2종일반주거지역	67,838	-	67,838	12.9	
	제3종일반주거지역	108,124	-	108,124	20.6	
	준주거지역	97,978 (6,398.7)	감)6,398.7	91,579.3	17.5	
상업지역	소계	191,883	증)6,398.7	198,281.7	37.9	
	일반상업지역	119,478	증)6,398.7	125,876.7 (6,398.7)	24.0	
	유통상업지역	72,405	-	72,405	13.8	

※ ()는 역세권 청년주택 공급촉진지구 내 면적임

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성동구 용답동 231 일원	준주거지역	일반상업지역	6,398.7	서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택 건립을 위하여 용도지역을 변경함

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

3) 도시기반시설에 관한 결정 사항

가) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- (1) 교통시설(변경없음)
- (2) 공간시설 결정조서(변경없음)
- (3) 공공·문화체육시설(변경없음)

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- (1) 가구 및 획지구분 결정(변경)조서
 - ① 가구 결정(변경)조서

구분	용도지역	가구번호	비고
기정	일반상업지역	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10	간선가로변(천호대로)
		A11, A12, A13, A14, A15	간선가로변 (장한로)
변경	일반상업지역	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10	간선가로변(천호대로)
		A11, A12, A13, A14, A15	간선가로변 (장한로)
		B12	이면부 용답동 231 일원 한함

■ 가구 결정(변경)사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	가구 B12의 추가 및 일반상업지역 이면부로 분류	서울특별시고시 제2018-259호 장안평 일대 지구단위계획으로 결정된 가구결정에 B12에 대한 필지 조서에는 반영되어 있으나 가구 결정사항에는 누락으로 인한 추가 사항

② 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	면적(㎡)	위치	비고
기정	1	29,883.7	성동구 용답동 234, 234-2	장안평중고차 매매센터 도시환경정비구역
	2	682.8	성동구 용답동 233-1	성동구 용답동 233-1 역세권청년주택
	3	1,900.2	동대문구 장안동 459-1, 459-6	동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택
변경	1	29,883.7	성동구 용답동 234, 234-2	장안평중고차 매매센터 도시환경정비구역
	2	682.8	성동구 용답동 233-1	성동구 용답동 233-1 역세권청년주택
	3	1,900.2	동대문구 장안동 459-1, 459-6	동대문구 장안동 459-1번지 일원 역세권 청년주택
	4	6,398.7	용답동 231, 231-1	용답동 231 일원 역세권 청년주택

※ 성동구 용답동 233-1 역세권 청년주택(서울특별시고시 제2017-334호, 2017.9.14.), 동대문구 장안동 459-1 역세권 청년주택(서울특별시고시 제2018-225호, 2018.7.19.) 및 획지계획에 따라 기 결정된 지구단위계획 내용을 따름

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	• 획지의 규모와 조성에 관한 사항 획지번호 4(용답동 231 일원 역세권 청년주택) 추가	• 장안평 일대 지구단위계획구역 내 기 결정된 역세권 청년주택의 획지계획과 정합성을 위한 획지의 규모와 조성에 관한 계획 추가 사항

③ 필지조서(변경없음)

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도

① 불허용도 결정(변경)조서

구분	적용 구역	도면표시	불허용도	비고
기정	이면부	불허용도 B	●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 욕외철탕골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장 외 발매소, 마권 전화 투표소 및 이와 비슷한 시설) ●건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ●건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(상업지역에 한함) - 관광호텔 제외 ●건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 ●건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	
		불허용도 C	●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 안마시술소, 욕외철탕골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 ●건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장, 매매장, 매매장과 복합화 된 세차장·검사장·정비공장(자동차종합정비공장은 불허)으로 매매장의 바닥면적의 합이 50%이상인 경우 제외)	
변경	이면부	불허용도 B	●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 욕외철탕골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장 외 발매소, 마권 전화 투표소 및 이와 비슷한 시설) ●건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 ●건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(상업지역에 한함) - 관광호텔 제외 ●건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 ●건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	
		불허용도 C	●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 안마시술소, 욕외철탕골프연습장 ●건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 ●건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ●건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ●건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장, 매매장, 매매장과 복합화 된 세차장·검사장·정비공장(자동차종합정비공장은 불허)으로 매매장의 바닥면적의 합이 50%이상인 경우 제외)	

구분	적용 구역	도면표시	불허용도	비고
		불허용도 D	• 일반상업지역 내 불허용도 • 관련법령에 의한 불허용도 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단관주점, 안마시설소 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설	용답동 231 일원에 한함

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제30조, 「서울특별시 도시계획조례」에 따라 해당 용도지역 내 불허용도 건축물 포함(공통)

※ 서울특별시 도시계획조례 제 44조에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 규정 준수

■ 불허용도 결정(변경)사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	• 불허용도D 신설	• 역세권 청년주택 건립에 따른 건축물의 용도에 관한 사항 변경 • 용도지역 변경(준주거지역 → 일반상업지역)에 따른 불허용도 변경

② 권장용도(변경없음)

③ 지정용도 결정(변경)조서

구분	적용 구역	도면표시	권장용도	비고
기정	이면부	지정용도A	• 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 50%이상주1)	획지1
변경	이면부	지정용도A	• 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 50%이상주1)	획지1
	이면부	지정용도B	• 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(서울특별시 도시계획조례 별표3에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함) ※ 비주거용도 : 지상1층~지상3층 설치	용답동 231 일원에 한함

※ 주1) 자동차관련시설이라 함은 「건축법」 시행령 별표1 제20호 “자동차관련 시설”과 자동차 관련 판매·정비(튜닝 포함), 문화·전시·교육, 이동수단 등을 포함하는 용도

■ 건축물의 지정용도에 관한 결정(변경)사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	• 지정용도B 신설	• 역세권 청년주택 건립에 따른 지정용도 신설

③ 건축물의 용도완화(변경없음)

(2) 건축물의 건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(변경)조서

① 건폐율 결정조서(변경없음)

② 용적률 결정(변경)조서

구분	적용구역		계획내용				비고
			기준용적률	기본용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반상 업지역	천호대로	400%이하	-	660%이하	법정 용적률의 2배이하	
		장한로	300%이하	-	500%이하		
		한천로	600%이하	-	800%이하		
변경	일반상 업지역	천호대로	400%이하		660%이하	법정 용적률의 2배이하	
		장한로	300%이하		500%이하		
		한천로	600%이하		800%이하		
		이면부	-	680%	-	1,200%	용답동 231 일원에 한함

■ 용적률 결정(변경)사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	• 기본용적률 항목 신설 및 일반상업지역 이면부 지침 신설	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 일반 상업지역 용적률 기준 준용

③ 높이 결정(변경)조서

구분	적용구역			높이계획		비고
				기준	최고	
기정	일반상업지역	간선	천호대로변	80m 이하	120m 이하	
			장한로변	-	60m 이하	
		간선이면	천호대로변	-	70m 이하	
			장한로변	-	40m 이하	
변경	일반상업지역	간선	천호대로변	80m 이하	120m 이하	
			장한로변	-	60m 이하	
		간선이면	천호대로변	-	70m 이하	
			장한로변	-	40m 이하	
			자동차시장1길	-	165m 이하	용답동 231 일원에 한함

■ 높이 결정(변경) 사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	간선이면 자동차시장1길 항목 추가 및 높이 165m 이하 지정	역세권 청년주택 건립을 위한 통합심의위원 전 사전자문 위원회의 자문을 받은 사항으로 용답동 231번지 일대 역세권 청년주택의 높이 완화를 허용

④ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

구분	적용구분	적용대상	계획내용	비고
기정	건축 한계선	획지1	3m~5m	장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역
		간선가로변 (천호대로, 장한로)	3m	
		이면도로변	1~2m (성동구 정비공장 일대 5m)	
변경	건축 한계선	획지1	3m~5m	장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역
		간선가로변 (천호대로, 장한로)	3m	
		이면도로변	1~2m (성동구 정비공장 일대 5m)	
		상업지역 이면부	3m	용답동 231 일원에 한함

■ 건축물 배치에 관한 사항(변경) 사유서

도면 번호	변경내용	변경사유
-	상업지역 이면부 건축한계선 3m 지정	역세권 청년주택 건립을 위한 기존 2~3m의 건축한계선을 대상지 전체 3m로 지정하여 보행로를 확보하여 보행환경 개선을 위함

다) 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

라) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

(1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)

(2) 용답동 231일대 특별계획구역 지침(변경)

구분			계획내용			비고	
기정	용도지역		●준주거지역				
	기반시설 확보		[세부개발계획 수립시] ●도시계획시설(도로) 조성 : 동측 도로확폭 조성 ^{※1)}				
			※주1)세부개발계획 수립시 인근 중랑물재생센터 등 현행사업을 감안한 동측도로 추가 확보				
	용도	불허		●준주거지역 내 불허용도 ●건축법시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설			응답등 231 일원에 한함
		권장	전층	●건축법시행령 별표1 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제7호의 판매시설 중 상점			
			1층	●건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 수리점(자동차관련용도) - 제7호의 판매시설 중 상점(자동차용품판매점에 한함)			
		지정		-			
	건폐율		●60%이하				
	용적률	기준		허용	상한		
		300%		360%	법적용적률의 2배이하		
높이		●45m이하					
건축선		●자동차시장1길 건축한계선 2~3m 지정 ●자동차시장3길 건축한계선 2m 지정					

구분		계획내용	비고
	기타	공개공지	•공개공지 위치지정, 면적 : 636㎡
변경	용도지역		•일반상업지역
	기반시설 확보		•보행자도로 조성 : 동측 도로확폭 조성
			※주1)세부개발계획 수립시 인근 중량물재생센터 등 현황사업을 감안한 동측도로 추가 확보-
	용도	불허	•일반상업지역 내 불허용도 •관련법령에 의한 불허용도 •건축법시행령 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 제12호의 수련시설 - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설
		지정	•건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(서울특별시 도시계획조례 별표3에 따른 주거 외 용도와 복합된 것에 한함) ※비주거용도 : 지상1층~3층 설치
	건폐율		•60%이하
	용적률	기본	상한
		680%	1,200%
	높이		•165m이하
	건축선		•대상지 접한 도로 건축한계선 3m 지정
	기타	공개공지	•공개공지 선형변경, 면적 : 636㎡

※ 주1) 세부개발계획 수립시 인근 중량물재생센터 등 현황사업을 감안한 동측도로 추가 확보

※ 주2) 세부개발계획 수립시 “자동차 관련시설”을 연면적 50%이상(주차장 제외) 계획할 경우 위원회 심의를 통해서 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이)를 완화할 수 있음

※ 주3) “자동차 관련시설”은 「건축법」 시행령 별표1 제20호 “자동차 관련시설”과 자동차 관련 판매·정비(튜닝포함), 문화·전시·교육, 이동수단 등을 포함하는 용도를 말함

마) 역세권 청년주택 용적률 완화 등에 따른 적용기준(의무사항) : 신설

구분	사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
결정	공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	• 부지면적의 20%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공(공공임대주택 부속 토지 포함)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 1,281.59㎡ (20.03%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 성동구 용답동 231 일원 역세권 청년주택에 한함
	건축물 용도 구분	비주거 비율	• 5% 이상(가로변 비주거 설치 의무) ^{주1)}	• 4,849.77㎡ (6.55%) - 지상 연면적 기준		
		주거비율	• 80% 이상 90% 이하	• 69,972.53㎡ (93.45%) - 지상 연면적 기준		
	주택 건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 사용면적 54㎡(전용 45㎡) 이하 • 민간임대주택 : 사용면적 72㎡(전용 60㎡) 이하	• 공공임대(504세대) : 민간임대(781세대) = 35.92% : 64.08% • 공공임대주택 - 전용 19㎡, 38A㎡, 39㎡, 42㎡, 43㎡, 59㎡ • 민간임대주택 - 전용 19㎡, 38A㎡, 38B㎡, 38C㎡, 39㎡, 42㎡, 43㎡, 59㎡		
	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	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
	주민공동 이용시설	「주택건설기준 등에 관한 규정 및 「서울시 주택조례」	• 주민공동시설 설치 법정면적 : 3,260.00㎡(1,000세대 이상 : 500㎡+세대수×2.0㎡×1.25	• 주민공동시설 설치 면적 = 3,398.13㎡		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 주1) 서울시와의 협의 및 위원회의 자문에 따른 과정에서 공공임대주택의 추가 공급을 위한 비주거 비율 10% → 5%로 완화받은 사항 비주거 면적 7,482.23㎡ (10.00%) → 4,849.78㎡ (6.55%) = 2,632.45㎡ (3.45%) 완화

■ 역세권 청년주택 용적률 완화 등에 따른 적용기준(의무사항) 결정(변경)사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	- 용적률 완화항목 신설 - 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	역세권 청년주택 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 완화항목 신설

5) 공공기여계획

구분		기부채납 내용	기부채납 내용	기부채납 면적(㎡)	비고
일반 상업 지역	기본 680.00%	공공임대주택 부속토지	• 대지면적의 20% 이상 - 1,279.74㎡ (20%)	1,281.59	20.03% ^{주1)}
	상한 1157.56%	완화 받은 용적률의 50%	• 완화 받은 용적률의 50% 이상 - 15,278.89㎡ (50%)	15,299.78	50.07% ^{주2)}

주1) 전체 대지면적(6,398.7㎡)에 대한 기부채납 토지지분 비율임

주2) 추가 지상연면적(30,557.79㎡)에 대한 기부채납 지상연면적 비율임

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

1) 내수재해

- 우수계획시 “서울특별시 방재성능목표 강우량” 을 고려하여 환경결정, 기존 배수체계 유지하여 배수처리 계획 수립

2) 토사재해

- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획

3) 지반재해

- 지반재해 발생이력은 없으나 지반조사 성과분석 결과 연약지반 일부 위치하나 굴착시 제거될 예정으로 실시설계시 지반안정성 검토하여 저감방안 이행

4) 지진재해

- 계획지구 및 인근지역의 단층을 조사한 결과 계획지구 주변은 단층은 없는 것으로 조사되었으며, 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피 시설 및 시스템 등 구축

5) 바람재해

- 대상지에 대하여 내풍설계 기준을 적용하여 바람재해 위험성을 최소화

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

소재지	지번	지목	이용 상황	면적		용도지역 및 지구	소유자			비고
				전체면적 (㎡)	편입면적 (㎡)		성명	주소	지분	
합계				6,398.7	6,398.7	100.00%				
토지 소유 소계				6,398.7	6,398.7	100.00%				
성동구 용답동	231	대	대지	3,839.2	3,839.2	준주거 지역	(주)이지스엠에프 용답위탁관리부동 산투자회사	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)	100.0%	
성동구용 답동	231-1	대	대지	2,559.5	2,559.5	준주거 지역	(주)이지스엠에프 용답위탁관리부동 산투자회사	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)	100.0%	

2) 물건조서

- 대상지 내 건축물 및 지장물은 2019.12.13. 멸실, 2020.08.24. 등기기록 폐쇄로 인한 잔존 건축물 및 지장물은 없음

3) 토지취득방법 : 사업대상지 시행자 및 수탁자 소유로 100% 확보

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 해당없음

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

구 분	내용	비 고
공공시설의 종류	• 안심상가	-
위치	• 성동구 용답동 231 일원	-
규모	• 연면적 : 915.23㎡	-
계획기준 및 근거	• 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획수립 기준」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 • 시설 부지가액 및 표준건축비(건축공사비)는 사업계획승인(통합심의) 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변경 가능	-
관리처분계획	• 조성 후 관리청에 기부채납	-

※ 추후 측량성 및 감정평가 등에 의해 변경 가능

6. 공사의 감리에 관한 계획 : 주택법 및 건설기준 관리규칙에 의거, 해당 지자체인 성동구청 주거정비과에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	6,398.7	100.0	
주택건설용지	6,398.7	100.0	임대주택
기반시설용지	-	-	

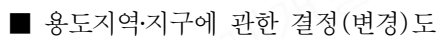
※ 추후 측량성상에 의해 변경 가능

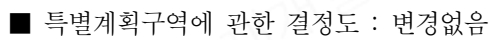
관계도면 : [붙임]

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 : 변경없음



- 이 하 여 백 -





[illegible]