

◆ 서울특별시고시 제2017-346호

**도시관리계획(구의동 587-64 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및
지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 광진구 구의동 587-64번지 『도시관리계획(구의동 587-64 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2017년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.08.23.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 28일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정취지

- 위 치 : 광진구 구의동 587-64번지
- 면 적 : 659.1㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철2호선 강변역 대중교통중심 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 준공공임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발에 부합하는 도시관리계획(지구단위계획)을 결정하고자 함.

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
신설	광진구 구의동 587-64 역세권 청년주택 지구단위계획구역	광진구 구의동 587-64번지	-	증)659.1	659.1	단독필지

2. 결정(신설)사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	변경사유
신설	광진구 구의동 587-64 역세권 청년주택 지구단위계획구역	659.1	역세권 청년주택 건립을 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례』에 따른 지구단위계획구역을 결정(신설)코자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	659.1	-	659.1	100	
	제2종일반주거지역	659.1	감)659.1	-	-	
	준주거지역	-	증)659.1	659.1	100	

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	기본 용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	광진구 구의동 587-64번지	제2종일반 주거지역	준주거지역	659.1	400%이하	역세권 청년주택 건립을 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례』에 따른 지구단위계획을 결정(변경)코자 함.

■ 용도지구 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	도면번호 (획지번호)	가구번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	-	-	광진구 구의동 587-64번지	659.1	단독개발

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(신설)

구 분		계획내용	비 고
용도 계획	지정용도 (1)	공동주택(주거복합) 주1)	구의동 587-64에 한함
	불허용도 (A)	- 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제1종근린생활시설 중 안마원 - 제2종근린생활시설 중 단란주점 / 안마시술소 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 위락시설 - 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 장례식장	

주1) 지정용도: 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 2030 청년주택(오피스텔 제외)

■ 결정(신설)사유서

구 분	계획내용	결정사유
-	• 지정용도, 불허용도 신설	• 청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 구의동 587-64 필지에 한하여 지정용도, 불허용도를 신설함.

나. 밀도에 관한 결정조서(변경)

구 분	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	• 구의동 587-64번지에 한 함
용적률	• 기준용적률 : 200% 이하	• 기본용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
높이	• 7층 이하	• 40m 이하	

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	결정사유
-	• 용적률 변경 - 기본용적률/상한용적률 변경	• 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』에 부합하는 기본용적률 및 상한용적률 적용
	• 높이변경 - 기정 7층이하 → 40m 이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 대상지의 높이를 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경

■ 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구 분		계획기준	완화내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치 · 제공 비율	· 공공임대주택 부속토지 15% 이상 적용	· 기본용적률 400% 부여	· 모든항목을 충족 하여 야 함.
건축물 용도 구분	비주거비율	· 제한없음(지상 1층 비주거 설치 의무)		
주 택 건 설 비 중	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡이하		
건축물 형 태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 지속가능형 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 신재생에너지 사용, 공공기 여 방안 및 역사문화 보전 중 2가지 사항 이상 의무적으 로 이행		
주민공동시설	커뮤니티 시설	· 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상 설치		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 준용

※ 커뮤니티 시설은 북카페(51.8㎡이상)로 계획하여야 함.

■ 공공기여 계획(신설)

구 분	기본용적률	공공기여율	계 획	비 고
제2종일반주거지역 → 준주거지역	400%	용도지역(변경) 부지면적의 15%이상 (98.87㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 15.01%(98.96㎡)	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1를 적용하며, 도시·건축공동위원회에서 결정된 계획기준 이상으로 하여야 함.

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

3. 기타사항에 관한 결정조서

구 분	계획사항	비 고
건축 한계선	• 구의강변로(20m): 3m, 구의강변로3길(6m): 1m	
차량진출입 불허구간	• 대상지내 구의강변로(20m) 차량출입 불허	
주차출입구	• 이면부 6m 도로변 주차출입구 설치	

III. 관계도면 : [붙임] (도면게재생략)

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조

○ 생략(비치도서와 같음)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

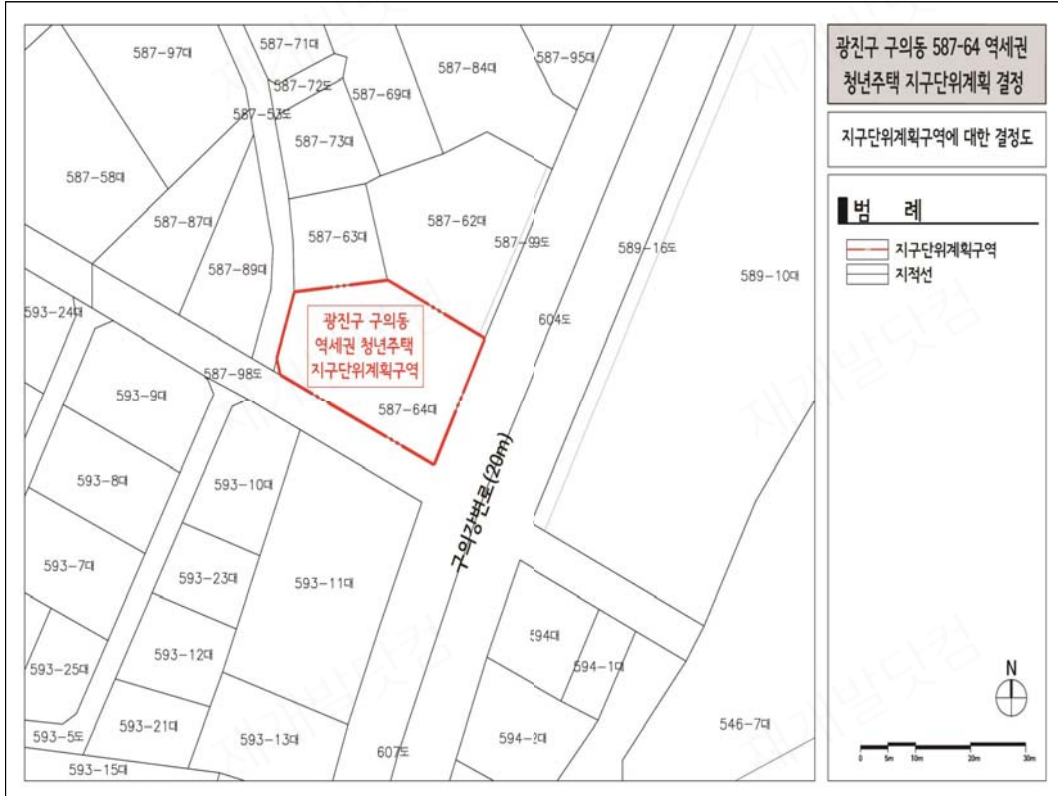
V. 관계서류 열람장소

○ 시민의 편의를 위하여 관계도서를 서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4936) 및 광진구청 제3별관 5층 도시계획과(02-450-7686)에 비치하고 있음.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

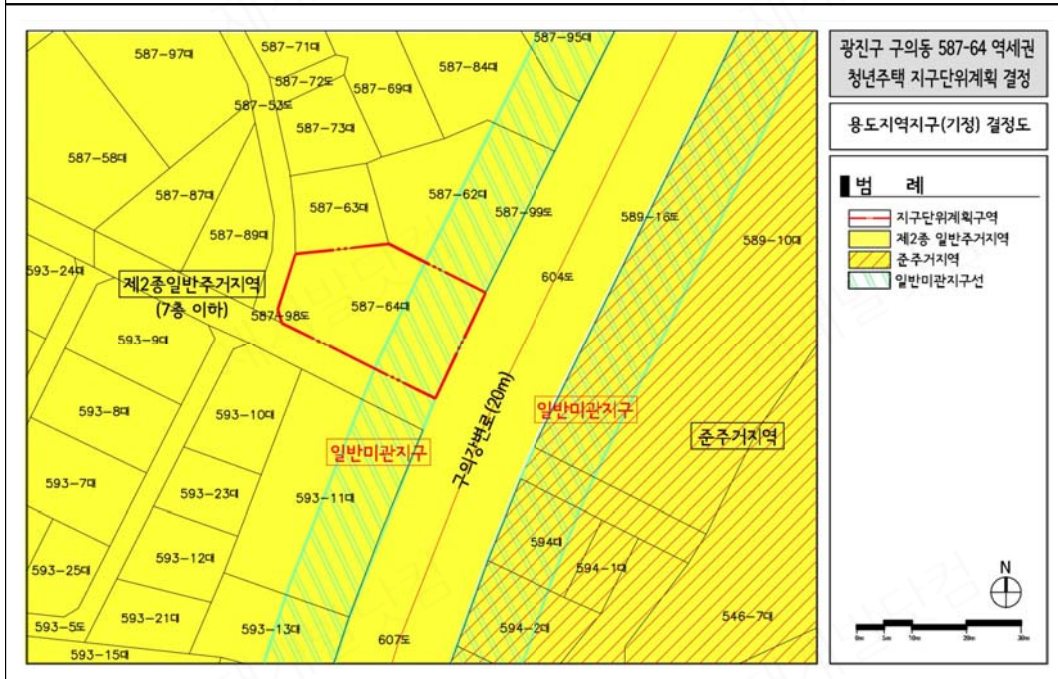
○ 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함.

○ 지구단위계획구역 결정도



○ 용도지역·지구 결정도

기 정



변경

